

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	
Nonostante le tasse Natale è sempre Natale	1
L'assemblea CONFAPPI per il rinnovo delle cariche	2
Nuovi poteri dei sindaci per gli edifici condominiali degradati	3
Le regole per gli accordi territoriali sulle locazioni concordate	4
CASACONSUM contro i disservizi della pubblica amministrazione	5
La revoca dell'amministratore condominiale	6
Condominio e legge sul sovraindebitamento	7
Bed & Breakfast, attenzione alle leggi di Stato e Regioni	8
Finanziaria 2020: la FNA-Federamministratori contro un nuovo balzello a carico degli amministratori	9
Il portone condominiale, come si ripartiscono le spese	10
Notiziario Utile	11



Nonostante le tasse Natale è sempre Natale

Le tasse sugli immobili andavano ridotte e non aumentate con maldestri sotterfugi tecnico-amministrativi. Di fronte alla crisi economica e a quella delle costruzioni occorre un piano complessivo e un tavolo di confronto tra il Governo e le categorie interessate.

E' un errore continuare a colpire il ceto medio e le partite IVA che già pagano pesantemente il costo della crisi economica. Nella manovra che sfocerà nella Legge di Bilancio 2020 ci sono troppi aspetti critici e incerti che partono dalla mancanza di stimoli per la crescita, in presenza anche quest'anno di un Pil fermo a zero.

La rimodulazione dell'IVA, i nuovi costi della sanità (la compartecipazione dei cittadini alla spesa sanitaria nel 2018 è di 3miliardi di euro), le nuove regole sul costo del lavoro incidono negativamente sul complesso delle attività delle imprese e delle famiglie (il calo dei consumi lo dimostra).

La ricerca affannosa di risorse non deve pena-

lizzare i contribuenti onesti, come i proprietari di case, che pagano tutte le tasse statali, regionali e comunali.

Non è serio annunciare docce fredde sul settore abitativo con l'improvvisa riproposizione, senza confronto, della riforma del catasto con la riclassificazione delle abitazioni prima inserita nei 20 Disegni di legge collegati alla decisione di bilancio e poi ritirata a sorpresa.

In tale deprimente contesto, passeremo le feste natalizie aggrappandoci alla dea speranza, stringendo i danni.

Nonostante tutto, Buon Natale e Felice Anno Nuovo a tutti gli associati e a tutti i dirigenti di FNA e CONFAPPI.

Avv. Silvio Rezzonico
Presidente Onorario
CONFAPPI



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

www.confappi.it - info@confappi.it

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

L'ASSEMBLEA CONFAPPI PER IL RINNOVO DELLE CARICHE E IL NUOVO ORGANIGRAMMA



Il 30 Novembre 2019, si è conclusa nella Sede CONFAPPI di Milano, l'assemblea per il rinnovo delle cariche (si veda la colonna a lato). Oltre a tale incumbente, l'assemblea ha nominato una Commissione per le modifiche di aggiornamento dello Statuto vigente, presieduta da Vosino Raffaele, componenti Nicola Crispino e Matteo Rezzonico. E' stata anche nominata una Commissione per la rideterminazione dei nuovi contributi annui a carico delle Associazioni Territoriali, coordinata dal Presidente Nazionale Flavio Chiodini, componenti Ines Durante e Arianna Cornelli.

Il Presidente uscente Silvio Rezzonico - nominato Presidente Onorario - nel lasciare il proprio incarico ha dichiarato: "Nel consegnare l'associazione al neo-Presidente e al nuovo Comitato Esecutivo, permettetemi di ricordare il positivo percorso e la proficua attività svolta da CONFAPPI, da quando l'ho fondata negli anni '90 ad oggi. L'associazione è tra le prime associazioni maggiormente rappresentative a livello nazionale. La battaglia per tale riconoscimento in sede ministeriale è stata durissima, ma l'abbiamo spuntata e ciò ha dischiuso importanti orizzonti che - con l'aiuto di tutti e particolarmente delle Sedi Territoriali - oggi dobbiamo difendere e incrementare".

Il neo-Presidente Chiodini, accettando l'incarico e il passaggio di testimone ha dichiarato di voler perseguire nuovi obiettivi di crescita, contando sull'aiuto di tutti. Il nostro motto "UNITI E NUMEROSI PER CONTARE" sarà sempre la nostra stella polare".

NUOVI ORGANI STATUTARI 2019 / 2023

CONSIGLIO NAZIONALE

BRISA Franca	
D'ONOFRIO Dina	
CASTAGNERIS Lidia	
CHIODINI Flavio	Presidente
CONTARTESE Francesco	
CORNELLI Arianna	Vice Presidente
CRISPINO Nicola	Segretario
DURANTE Ines	
FENOGLIO Enrico	Vice Presidente
GAMBINI Elisabetta	
IURDANA Erio	
LAMA Elisabetta	
MARCHESE Luciano Guido	
MARZOLA Roberto	
QUARANTA Bruno	
REZZONICO Matteo	Vice Presidente Vicario
REZZONICO Silvio	Presidente Onorario
RIGOTTI Severino	
RIVA Piero	
VOSINO Raffaele	

COLLEGIO PROBIVIRI

CATANIA Simona	Presidente
ANDRICO Anna Maria	Componente
BOLZONI Brigida	Componente

REVISORE DEI CONTI

QUARANTA Roberto
LUPIS Cristina
MARCHESINI Cristina

NUOVI POTERI DEI SINDACI PER GLI EDIFICI CONDOMINIALI DEGRADATI



L'art. 5-sexies, introdotto dall'assemblea del Senato nel corso della conversione del Decreto Legge sbloccacantieri (32/2019), detta disposizioni "per gli edifici condominiali degradati o ubicati in aree degradate".

In particolare, il comma 1 prevede la possibilità, per il sindaco del Comune in cui siano ubicati edifici condominiali "dichiarati degradati" dallo stesso Comune, di richiedere la nomina di un amministratore giudiziario, che assuma le decisioni indifferibili e necessarie in funzione sostitutiva dell'assemblea condominiale.

La richiesta comunale può essere effettuata ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 1105, quarto comma, del codice civile, e dunque nelle situazioni in cui non si prendano i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita. Si tenga presente che per il comma 2 del richiamato art. 5 sexies

le dichiarazioni di degrado degli edifici condominiali sono effettuate dal sindaco con ordinanza resa in base all'art. 50, comma 5, del Testo Unico degli enti locali (decreto legislativo 267/2000), "nel quadro della disciplina in materia di sicurezza delle città", come previsto dal decreto legge 14/2017.

Tale ultima disciplina non dà però alcuna indicazione su cosa si debba intendere per "edifici condominiali degradati o ubicati in aree urbane degradate", limitandosi ad accennare a "siti degradati" o a "degrado del territorio", senza prevedere alcuna esigenza o interesse di carattere pubblico che giustifichi o imponga il ricorso a quanto previsto.

Oltretutto, come anticipato, l'intervento sindacale si sovrappone all'art. 1105 il cui ultimo comma dispone: "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore".

Non è chiaro come possa il sindaco avere consapevolezza dell'esistenza dei presupposti che, in base all'art. 1105, comma 4, del codice civile,

legittimano il ricorso all'autorità giudiziaria, né quali siano le decisioni indifferibili e necessarie che dovrebbe assumere l'amministratore giudiziario.

La nuova normativa stravolge le regole condominiali, interferendo nella libertà dei singoli condomini di nominare o meno un soggetto che curi i loro interessi proprietari ed esautorando l'assemblea dal suo ruolo decisionale a favore di un amministratore, a cui verrebbero attribuiti poteri completamente discrezionali.

Tra l'altro, la nomina di quest'ultimo amministratore avviene senza contraddittorio, con la conseguenza che tutto è possibile all'insaputa dei condomini interessati. Se si tiene presente che nel nostro ordinamento è già stabilita la possibilità per l'amministratore di condominio di ordinare lavori di manutenzione straordinaria, ove abbiano carattere urgente (art. 1135 c.c.) e che quanto previsto nella nuova normativa avrà l'effetto finale di gravare i proprietari interessati di spese non da loro decise, in quanto non in grado di farvi fronte, è evidente che le disposizioni introdotte dalla nuova normativa è assolutamente oberrante.

Arianna Cornelli

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

LE REGOLE PER GLI ACCORDI TERRITORIALI SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

Le organizzazioni maggiormente rappresentative dei proprietari (FEDERPROPRIETA', UPPI, CONFEDILIZIA, APPC, ASPPI, UNIONCASA, CONFAPPI) e degli inquilini (SUNIA, ASIA-UBS, ASSOCASA UGL, FEDER-CASA CONFISAL, SAI CISAL, SICET, UNIAT, ANIA, UNIONE INQUILINI, CONIA) hanno sottoscritto il 25 ottobre 2016 la Convenzione nazionale ove sono individuati i criteri generali e le linee guida per la determinazione dei canoni di locazione da definire negli accordi territoriali.

Successivamente questi criteri sono stati trasfusi nel decreto interministeriale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 116 gennaio 2017. Gli articoli uno e due del D.M. dispongono che "a seguito delle convenzioni avviate dai Comuni, singolarmente o in forma associata, le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello locale, al fine della realizzazione degli accordi individuali insieme di aree aventi caratteristiche omogenee ...".

Il richiamo fa nascere la necessità di una puntualizzazione in quanto la disposizione è di frequente disattesa. Secondo il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (FEDERPROPRIETA' - UPPI - CONFAPPI) è necessario che il Ministero chiarisca che: 1) a norma di legge spetta ai Comuni convocare i tavoli territoriali delle Associazioni maggiormente rappresentative della proprietà e degli inquilini affinché provvedano a definire i relativi accordi; 2) nel caso in cui i Comuni non hanno proceduto alla convocazione delle Associazioni e queste hanno proceduto alla auto-convocazione gli accordi saranno validi solo se sia-

no state convocate tutte le Associazioni firmatarie della Convenzione nazionale e tutte le associazioni dei proprietari e degli inquilini maggiormente rappresentative a livello territoriale. Questa precisazione nasce dal fatto che ciò è stato disatteso (in alcuni casi un'Associazione degli inquilini ed una dei proprietari hanno sottoscritto l'accordo territoriale escludendo le altre mentre, in altre circostanze, alle Associazioni non convocate non è stata concessa la possibilità di aderire agli accordi); 3) per quanto riguarda le Associazioni che non abbiano sottoscritto la Convenzione nazionale, esse potranno essere considerate maggiormente rappresentative a livello territoriale e quindi convocate se avranno i seguenti requisiti: a) il possesso di una sede quantomeno a livello di capoluogo di Regione o uno sportello nel territorio; b) che siano titolari di un'utenza telefonica; c) che abbiano un numero di iscritti pari a 0,5 per mille dei residenti; d) che abbiano svolto attività sindacale e non commerciale da almeno un triennio. 4) Si ritiene necessario che il Comune operi le necessarie verifiche in tale senso. 5) I Comuni convocanti non potranno avere alcuna ingerenza sulla determinazione dei canoni, salvo che non offrano specifici benefici fiscali per coloro che utilizzano tale tipologia di contratti.

Su queste problematiche sono state anche presentate interrogazioni al Senato e alla Camera da cui attendiamo le risposte.

Enrico Fenoglio



Silvio Rezzonico
Manuale del Condominio 2018
Maggioli Editore
Terza Edizione

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

**ISCRIVITI AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

**Per informazioni
info@fna.it**

CASACONSUM CONTRO I DISSERVIZI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



Sempre più di frequente gli associati chiedono a CASACONSUM di intervenire contro i disservizi della Pubblica Amministrazione, in particolare con riguardo alle tariffe dei servizi, sicché vale la pena di fare il punto sulla situazione normativa vigente.

Anche l'ultima Legge n. 31/2019 ha continuato a includere tra i soggetti passivi dell'azione di classe gli enti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, relativamente ad atti e comportamenti posti in essere nello svolgimento delle loro attività, limitandosi tuttavia a ripetere che sono fatte salve le disposizioni in materia di ricorso per l'efficienza delle amministrazioni e dei concessionari di servizi pubblici: in materia continua dunque a valere il Decreto Legislativo n. 198 del 2009, che ha introdotto nell'ordinamento la cosiddetta class action pubblica.

In tale contesto, la riforma del 2019 ha mantenuto ferma la distinzione tra class action pubblica (che è il rimedio collettivo esperibile nei confronti della pubblica amministrazione e dei concessionari di servizi pubblici) e class action propriamente detta (che è una tipica azione collettiva dei consumatori).

La giurisprudenza del passato ha in proposito tracciato una linea di de-

marcazione tra le due azioni di classe sulla base di un criterio finalistico, puntualizzando che la class action pubblica è funzionale al conseguimento di un risultato che trascende l'interesse del singolo consumatore investendo quello generale alla funzionalità organizzativa della pubblica amministrazione, mentre quella prevista dal Codice del Consumo mira a salvaguardare i diritti di ciascun componente della classe, contrapponendo il ricorso per l'efficienza delle amministrazioni pubbliche alla comune class action del Codice del Consumo. Si tenga presente che i casi in cui è possibile esperire la class action pubblica contro i disservizi della P.A. sono tassativamente individuati dalla legge: i soggetti legittimati possono agire in giudizio avvalendosi di tale strumento, se derivi una lesione diretta, concreta ed attuale dei propri interessi, dalla violazione di termini o dalla mancata emanazione di atti amministrativi generali obbligatori e non aventi contenuto normativo, da emanarsi obbligatoriamente entro e non oltre il termine fissato da una legge o da un regolamento; dalla violazione degli obblighi contenuti nelle carte dei servizi ovvero dalla violazione di standard qualitativi ed economici stabiliti - per i concessionari di servizi pubblici - dalle autorità preposte alla regolazione ed al controllo del settore e, per le pubbliche amministrazioni, definiti dalle stesse in conformità alle disposizioni in materia di performance contenute nel Decreto Legislativo n. 150 del 2009 e in coerenza con le linee guida definite dalla Commissione per la valutazione, la trasparenza e l'integrità delle amministrazioni pubbliche di cui all'art. 13 del medesimo decreto,

secondo le scadenze temporali ivi definite.

E, dunque, l'amministrazione potrà andare esente da responsabilità nei casi in cui la disfunzione o il disservizio siano imputabili a carenze strutturali mentre legittimati a proporre la class action pubblica, saranno i titolari di interessi giuridicamente rilevanti ed omogenei per una pluralità di utenti e consumatori, nonché le associazioni o i comitati a tutela degli interessi dei propri associati. Possono intervenire nel procedimento azionato da uno dei soggetti legittimati ad agire, anche coloro che si trovano nella medesima situazione giuridica del ricorrente. Sempreché vi sia stata "una lesione diretta, concreta ed attuale dei propri interesse".

Il ricorso per l'efficienza è devoluto alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, con obbligo di una previa diffida alla pubblica amministrazione o al concessionario ad effettuare, entro 90 giorni, gli interventi utili alla soddisfazione degli interessati.

In tale contesto, nonostante la scarsa sensibilità del legislatore del 2019 - che ha preferito lasciare le cose come stavano - rimane pur sempre il fatto che, alla class action pubblica di cui al D.Lgs. 198/2009 per la tutela degli interessi giuridicamente rilevanti ed omogenei di una pluralità di utenti e consumatori, sono tuttora abilitate le associazioni o i comitati, tra cui CASACONSUM, che come in passato, continuerà ad attivarsi per rimuovere i disservizi della Pubblica Amministrazione, arrivando financo a chiedere il commissariamento degli enti inadempienti.

Silvio Rezzonico

LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

L'amministratore di condominio può essere revocato dall'assemblea, anche senza giusta causa, nel momento in cui scade il suo mandato. Qualora, invece, il condominio decida di allontanare il professionista prima del termine, l'amministratore ha il diritto a un risarcimento, a meno che alla base della derisione non vi sia una giusta causa.

L'articolo 1725, primo comma, del Codice civile prevede, infatti, che «la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa» >>.

Per quanto concerne la giusta causa, l'articolo 1129, comma undici, del Codice civile dispone che la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'Autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condòmino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3 dell'undicesimo comma (la mancata apertura di un conto corrente, postate o bancario, intestato al condominio) i condòmini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condòmino può rivolgersi all'Autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato. Qualora l'amministratore sia colpevole di gravi irregolarità fiscali o nel caso di mancata apertura del conto corrente condominiale, ciascun condòmino può porre la questione all'ordine del giorno dell'assemblea e soltanto se i condòmini votano contro la rimozione dell'amministratore, il condominio potrà rivolgersi all'Autorità giudiziaria.

Lo stesso articolo 1129 dispone, infine, che l'amministratore revocato per giusta causa non possa essere nuovamente nominato dall'assemblea, quantomeno per la gestione in corso.

Riguardo alle gravi irregolarità, l'art 1129 elenca le seguenti: 1) l'omessa convocazione dell'as-

semblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge; 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi nonché di deliberazioni dell'assemblea; 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma; 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condòmini; 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio; 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva; 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9), vale a dire: mancata cura del registro di anagrafe condominiale (che contiene le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reati e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastati di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio); del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità; il rifiuto di fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati anagrafici e professionali riferibili all'amministratore, compreso il codice fiscale, o, se si tratta di società, della sede legale e della denominazione. I dati relativi al locale in cui si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità. E ancora: i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. È bene precisare che le gravi irregolarità elencate dall'articolo 1129 del Codice civile non sono le sole che possano determinare la revoca del mandato dell'amministratore. L'Autorità giudiziaria, infatti, può valutare come gravi, determinati fatti o comportamenti del professionista e disporre la risoluzione immediata del rapporto di mandato. In tal caso il giudice dovrà riferirsi agli elementi che consentano di apprezzare la

sussistenza in concreto della lesione del vincolo fiduciario tra amministratore e condòmino, a prescindere da altri comportamenti negligenti in materia di mandato.

Con riferimento al provvedimento giudiziale di revoca, l'articolo 64 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede che l'atto può essere adottato una volta sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Il Tribunale decide quindi in camera di consiglio, con decreto motivato. L'articolo 64 dispone, inoltre, che «contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione. L'articolo 1129, comma otto, dispone che «alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi».

Il professionista è quindi obbligato a consegnare i documenti condominiali al successore e, nel caso in cui ciò non avvenga, quest'ultimo può agire giudizialmente, anche in sede di urgenza, senza la necessaria autorizzazione dell'assemblea, essendo tati documenti essenziali per l'espletamento del mandato. Cò vale anche nel caso in cui l'amministratore uscente sia in attesa di ricevere i rimborsi delle somme arttrirate per conto del condominio.

Nel novero dei documenti da riconsegnare figurano, fra gli altri, il regolamento condominiale, il registro dei verbali, i documenti contabili, l'inventario dei beni comuni, la pianta dello stabile, gli atti di convocazione dell'assemblea e le certificazioni degli impianti,

Ines Durante



UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

CONDOMINIO E LEGGE SUL SOVRAINDEBITAMENTO



La Legge 3/12 consente ad alcuni soggetti in gravi difficoltà economiche di avviare una procedura giudiziale volta a conseguire la liberazione integrale dai propri debiti.

La normativa è rivolta ai consumatori (persone fisiche che abbiano “assunto obbligazioni esclusivamente per scopi estranei all’attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta”) o agli altri soggetti non soggetti a fallimento (professionisti, piccoli imprenditori eccetera). La legge prevede che, ove tali soggetti si trovino in una situazione di sovraindebitamento, possono - senza soddisfare per intero i creditori - ricorrere alternativamente a un accordo di ristrutturazione del debito o a un piano (definito piano del consumatore) con la finalità della liquidazione del patrimonio degli interessati.

Per sovraindebitamento deve intendersi la situazione di perdurante squilibrio tra le obbligazioni assunte e il patrimonio prontamente liquidabile per farvi fronte, che determini “la rilevante difficoltà di adempiere le proprie obbligazioni, ovvero la definitiva incapacità di adempierle regolarmente”.

Si tenga presente che la sostanziale differenza tra accordo e piano è che quest’ultimo è accessibile solo ai

consumatori e non necessita del consenso dei creditori per essere omologato, mentre l’accordo è aperto anche agli altri soggetti non sottoposti a fallimento, ma necessita, per l’omologazione, dell’accettazione di tanti creditori che rappresentino almeno il 60% dei crediti.

In mancanza delle condizioni previste dalla legge, per accedere all’una o all’altra procedura, resta, comunque, l’alternativa della liquidazione del patrimonio che non richiede il consenso dei creditori.

In condominio, le procedure contro il sovraindebitamento possono interessare sia i debiti dei singoli condomini verso il condominio, sia quelli del condominio verso i terzi.

Nulla vieta infatti a un condomino che si trovi nella situazione prevista dalla legge di proporre ai creditori (compreso il condominio) un accordo o anche un piano (se l’interessato rientra nella categoria dei consumatori) di ristrutturazione del debito o di attivare la procedura di liquidazione. In tal caso, al condominio non resta che inserirsi nella procedura.

Per l’ipotesi di accordo, occorre peraltro che l’assemblea si esprima in ordine all’accettazione o meno della proposta. Tale accettazione può avvenire con la maggioranza di cui al comma 2 dell’art. 1136 c.c., e cioè con un quorum deliberativo costituito, sia in prima che in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio (sempreché l’operazione non coinvolga atti dispositivi di diritti reali, che richiedono il consenso della totalità della compagine condominiale).

In caso di piano, l’assemblea non può che prenderne atto e formulare eventuali contestazioni sulla sua convenienza, così da indurre il giudice a non omologarlo.

Diversa è la fattispecie dell’indebitamento del condominio verso terzi, che può essere anche particolarmente gravoso nei casi in cui le somme versate dai condomini vengano dolosamente sottratte. Anche in tal caso, peraltro, tutte le misure contemplate nella legge possono trovare applicazione.

E invero, il condominio è considerato dalla giurisprudenza alla stregua di un consumatore (si veda fra le altre, la sentenza della Cassazione 452/2005).

Il che apre alla possibilità di accedere alla misura più interessante prevista per la composizione della crisi e cioè quella del piano per il consumatore, misura meno gravosa della liquidazione, che non richiede l’adesione dei debitori.

Per la sua proposizione, in analogia con la mediazione conciliativa, occorrerà una delibera da assumere con la maggioranza di cui al richiamato comma 2 dell’art. 1136 c.c.

Ove, però, l’operazione involga atti dispositivi di diritti reali, quali ad esempio l’alienazione dell’ex locale portineria, sarà necessario il consenso della totalità dei condomini, in ossequio ai principi condominiali che non consentono all’assemblea, con delibera assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condomini sui beni comuni.

Matteo Rezzonico

BED & BREAKFAST, ATTENZIONE ALLE LEGGI DI STATO E REGIONI



Il fenomeno del bed & breakfast è cresciuto di pari passo con la crisi economica: a partire dalle città d'arte e dai borghi storici, ma anche a servizio di una clientela di affari in località più periferiche delle città, l'apertura di bed & breakfast, sfruttando immobili inutilizzati, è diventato, per molte famiglie italiane, una fonte di reddito alternativa. Chi possiede un'unità a destinazione abitativa (in un edificio singolo così come in condominio), ma anche chi viene in affitto (in quest'ultimo caso, però, è necessario il consenso del proprietario) può ricavare all'interno dell'appartamento spazi destinati all'ospitalità. L'offerta deve comprendere, oltre al posto letto, un servizio di prima colazione. In linea con le origini del servizio, il titolare del b&b deve risiedere nel medesimo immobile. Così il caso del Lazio: il titolare dell'attività deve essere residente nell'appartamento o quantomeno domiciliato durante il periodo d'apertura. L'attività è regolata da normative regionali e provinciali che, pur rifacendosi alla Legge

135/2001 ("Riforma della legislazione nazionale del turismo"), prevedono ciascuna dei propri parametri. In genere condurre un b&b è un'attività familiare e a carattere saltuario: ma in alcuni casi le amministrazioni hanno iniziato a dettare regole anche per chi ha trasformato l'ospitalità in casa in un vero e proprio lavoro. Sotto l'aspetto pratico, per chi opera nell'ambito di un condominio, il primo passo da affrontare è verificare che il regolamento condominiale contrattuale dell'edificio non vieti l'attività. Quindi occorre entrare in possesso della normativa regionale aggiornata, che fissa, fra le altre cose, il numero massimo di camere e di ospiti e va presentata la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) allo Sportello Unico della Attività produttive del Comune in cui si trova l'immobile, allegando una serie di documenti, fra cui la planimetria dell'alloggio, il contratto di proprietà o di locazione e l'assicurazione di responsabilità civile, che tuteli ospiti e oggetti.

Per il via libera l'appartamento deve essere conforme ai requisiti edilizi e urbanistici nonché a quelli igienico-sanitari previsti dal regolamento comunale. Inoltre gli impianti devono risultare a norma e in regola con le manutenzioni periodiche. Le dimensioni minime e massime delle camere variano a seconda delle norme regionali: in media si va dagli 8 ai 14 metri quadrati. Le stanze concesse agli ospiti possono essere al massimo 8 (come in provincia di Bolzano), mentre il numero dei posti letto varia dai 6 di alcune regioni ai 20 della Sicilia. L'accesso alle stan-

ze da letto deve essere diretto (vietato transitare da altri locali) e almeno uno dei bagni (dotato di wc, lavabo, vasca o doccia, specchio e presa di corrente) a uso esclusivo degli ospiti. Le camere, i bagni e gli spazi comuni vanno puliti ogni giorno, mentre la biancheria va sostituita almeno tre volte alla settimana. Per la colazione, il b&b non prevede un servizio di cucina e sono vietati pasti espressi. Negli ultimi anni comunque c'è stata un'apertura verso i prodotti tipici del territorio che possono sostituire i cibi confezionati. Nelle Marche, ad esempio, a colazione vi è l'obbligo di servire almeno il 70% di prodotti confezionati o acquistati da aziende e coop regionali.

Per chi svolge b&b con carattere non imprenditoriale, il titolare non è tenuto ad aprire la partita IVA e procedere all'iscrizione in Camera di Commercio. I proventi dell'attività vanno denunciati in dichiarazione dei redditi, inseriti nello spazio dedicato ai "redditi diversi". Le normative locali prevedono che il b&b in condominio resti chiuso un determinato numero di giorni all'anno, anche non consecutivi. Infine, riguardo alle tariffe il titolare è libero di fissare i propri prezzi, purché esposti.

Flavio Chiodini

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

FINANZIARIA 2020: LA FNA-FEDERAMMINISTRATORI CONTRO UN NUOVO BALZELLO A CARICO DEGLI AMMINISTRATORI

COMUNICATO STAMPA

L'art. 4 del Decreto Fiscale 124/2019 ha irresponsabilmente aggravato le incombenze del condominio e dell'amministratore in tema di ritenute e compensazioni negli appalti e subappalti condominiali, prevedendo nuovi oneri non retribuiti e in parte non retribuibili, per la redazione delle richiamate ritenute (si veda la nota 10/12/2019, inviata da FNA-Federamministratori alla Commissione Finanze e Commissione Bilancio del Senato). Per il Presidente Onorario di FNA-Federamministratori, Silvio Rezzonico, "l'obbligo dei condomini di versare le ritenute fiscali calcolate sulle retribuzioni dell'impresa appaltatrice corrisposte ai lavoratori impiegati nell'esecuzione delle opere condominiali, configura una disposizione che graverà sui conti condominiali senza benefici di una qualche consistenza per l'erario. L'obbligo va dunque eliminato".

Di seguito la nota inviata da FNA alla Commissione Finanze e alla Commissione Bilancio del Senato.

“Oggetto: ELIMINAZIONE ART. 4 D.L. 124/2019 che grava gli oneri e i costi di gestione dei condomini e degli amministratori.

L'art. 4, D.L. 26/10/2019, n. 124 – che ha modificato con decorrenza 01/01/2020 la disciplina delle ritenute e compensazioni negli appalti e subappalti – ha inopinatamente coinvolto anche i Condominii degli edifici che siano committenti di lavori condominiali.

Secondo la nuova disciplina le imprese dovevano entro 15 giorni dalla scadenza prevista: a) versare la provvista al committente; b) comunicare l'elenco dei lavoratori con altri dettagli (numero ore, retribuzione corrisposta collegata alla prestazione, dettaglio delle ritenute fiscali); c) comunicare i dati utili per la compilazione della delega; d) comunicare i dati del bonifico effettuato con il quale sia stata versata la provvista.

La disciplina del richiamato art. 4, oltre che notevoli problematicità di forma e di sostanza, di sicuro comporta oneri – spesso non retribuibili per la legge condominiale – a carico degli amministratori di condominio non iscritti ad un albo professionale.

Oltretutto, stante la progressività IRPEF, è anche assai problematico la determinazione delle ritenute direttamente imputabili agli appalti e subappalti in questione.

Di qui l'inaccettabilità dell'aggravio di costi nell'intera filiera, posto che le attività amministrative aggiuntive saranno traslate sul consumatore finale (condominio), che oltre ad oneri propri (versamento delle ritenute) ed attività amministrative aggiuntive per la gestione del nuovo sistema, dovranno di fatto accollarsi ulteriori oneri che le imprese appaltatrici e subappaltatrici dovranno sostenere e che si trasleranno sul consumatore finale.

A prescindere dalla ultima riscrittura del richiamato art. 4 – che ha attenuato il nuovo regime limitando la nuova disciplina agli appalti superiori ai 200mila euro per opere e servizi caratterizzati dal preventivo utilizzo di manodopera presso sedi di attività del committente – rimane pur sempre l'effetto dirompente di una previsione irrazionale che obbliga il committente al versamento delle ritenute fiscali calcolate sulle retribuzioni operate dalla impresa appaltatrice affidataria e dalle eventuali subappaltatrici, con riguardo alle retribuzioni corrisposte ai lavoratori direttamente impiegati nell'esecuzione delle opere o dei servizi affidati.

In tale contesto la FNA, Federazione Nazionale Amministratori Condominiali, deve stigmatizzare la ingiustificata gravosità della nuova inaccettabile disciplina che non trova alcuna giustificazione, né sul piano razionale né sul piano della fattibilità concreta, né tantomeno sui nuovi oneri aggiuntivi che la riforma comporta.

La FNA chiede dunque che gli Ill.mi Senatori in indirizzo, facciano proprie le doglianze degli amministratori di condominio, abolendo del tutto l'art. 4, pur nella ultima riscrittura ad opera degli emendamenti approvati dalla Commissione Finanze della Camera. Restando in attesa di un riscontro legislativo alle segnalate doglianze, in segno di attenzione alle esigenze dei cittadini-condomini e dei loro amministratori che costituiscono una fetta importante di proprietari, si porgono deferenti ossequi”.

Il Comitato Esecutivo FNA

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.

IL PORTONE CONDOMINIALE, COME SI RIPARTISCONO LE SPESE

Nell'elenco delle parti comuni dello stabile previsto dall'articolo 1117 del Codice civile figura anche il portone condominiale, il principale punto d'accesso all'edificio che mette in comunicazione chi vi risiede con l'esterno. Trattandosi di una parte condivisa, a norma dell'articolo 1123 del Codice civile, le spese di manutenzione vanno ripartire fra tutti i condòmini proprietari, in proporzione ai rispettivi millesimi di proprietà. A meno che un regolamento condominiale di tipo contrattuale - il documento accettato da tutti i condòmini proprietari al momento dell'acquisto dell'immobile - non disponga criteri differenti.

Paga anche chi non lo utilizza

Può capitare che uno o più condòmini non utilizzino il portone e, di conseguenza, si rifiutino di partecipare alle spese per il suo mantenimento. È il caso, ad esempio, del proprietario del negozio sito al piano terreno, dotato di un ingresso autonomo che si affaccia sulla strada. In effetti l'articolo 1123 del Codice civile dispone che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». È chiaro che il proprietario del negozio utilizzi il portone "in misura diversa" rispetto agli altri condòmini, ma ciò non comporta l'esenzione dal pagamento delle spese. Sul punto, una storica sentenza della Cassazione (16 ottobre 1956, n. 3644) ha spiegato, infatti, come «...i portoni d'ingresso devono ritenersi dei beni comuni a tutti i condòmini ai sensi dell'art. 1117 cod.civ. indipendentemente dal loro utilizzo e quindi tale presunzione vale per i condòmini la cui proprietà esclusiva è servita da ingresso indipendente». La stessa Corte qualche anno dopo (sentenza 15 novembre 1977, n.4986) ha ribadito che «...il portone d'ingresso dell'edificio costituisce proprietà comune tra tutti i condòmini, pertanto, la relativa spesa di manutenzione e ricostruzione spetta a ciascun condomino in proporzione ai millesimi di proprietà». Più esplicita la Corte d'appello di Milano, che in una sentenza del 3 luglio 1992 ha osservato come «...anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (...) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condomini sono tenuti per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi». È dunque pacifico che anche il

portone rientri fra gli elementi necessari per la configurazione del fabbricato e, di conseguenza, anche chi non ne fa uso è tenuto a contribuire alle spese, in proporzione ai millesimi di proprietà.

Se la spesa è urgente, non serve il sì dell'assemblea

Di norma in assemblea condominiale, per approvare un intervento di manutenzione straordinaria al portone è richiesto un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò vale anche per gli interventi di ristrutturazione e completa sostituzione del portone. Può succedere, però, che il guasto al portone, al di là della sua natura meccanica o elettronica, metta a repentaglio la salute dei condòmini: in questo caso l'amministratore di condominio può agire in modo autonomo senza passare dall'assemblea, affidando di sua iniziativa l'incarico a un'impresa specializzata. L'articolo 1135, comma 2, dispone, infatti, che l'amministratore «...non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea».

Portone e innovazioni

Come chiarito dalla giurisprudenza, l'intervento che rende automatico un vecchio portone, così come la sostituzione dello stesso, non rientra fra le innovazioni ma è configurabile come semplice miglioria delle parti comuni. E quindi per il via libera ai lavori sarà sufficiente una delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Diversamente, la sostituzione del portone può essere considerata innovazione se determina un mutamento della struttura muraria dell'edificio. In tal caso, per deliberare l'opera occorre un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'innovazione, infatti, prevede una modificazione materiale della cosa comune, tale da alterarne l'entità sostanziale e cambiarne l'originaria destinazione.

Nicola Crispino

AMMINISTRATORE del Tuo condominio

la CONFAPPI ha apprestato per Te
appositi servizi

di assistenza e consulenza

Per info

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

www.confappi.it

Notiziario Utile



IMU-TASI UNITE, ALIQUOTA BASE ALL' 8,6 PER MILLE

L'aliquota base della nuova IMU, frutto della fusione tra IMU e TASI, sarà dell'8,6 per mille e i sindaci potranno aumentarla fino a un massimo del 10,6 per mille. Solo nel 2020 l'aliquota potrà essere portata fino all'11,4 per mille. Con delibera comunale si potrà decidere anche di ridurla fino ad azzerarla.

AFFITTI BREVI E DECRETO "SICUREZZA-BIS"

E' stato convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 53/19, recante disposizioni urgenti in materia di ordine e sicurezza pubblica. Per quanto concerne i gestori delle strutture ricettive e i locatori e sublocatori che locano o sublocano per periodi non superiori a 30 giorni, è stato previsto che per i soggiorni che durano solo un giorno, la comunicazione alle Questure (art. 109 Tulp) vada effettuata entro 6 ore dall'arrivo degli ospiti e non più entro 24 ore. Dal punto di vista attuativo, la norma (modificata durante la conversione, in quanto il testo iniziale del D.L. prevedeva che tale adempimento andasse effettuato con immediatezza) prevede che le modalità di comunicazione, con mezzi informatici o telematici, dei dati delle persone alloggiate sono integrate con decreto del Ministro dell'interno al fine di consentire il collegamento diretto tra i sistemi informatici delle autorità di pubblica sicurezza e i sistemi gestionali delle strutture ricettive.

LE TUTELE REGIONALI PER I PROFESSIONISTI

La tutela dei compensi professionali passa dagli enti locali. Sono dieci le regioni che hanno approvato negli ultimi due anni una legge a garanzia degli emolumenti dei professionisti. In altre sei, invece, è stato già avviato l'iter per la promulgazione di provvedimenti sulla materia. E' quanto emerge da un documento redatto dall'Ance, l'Associazione nazionale costruttori edili. In attesa di un intervento governativo che rafforzi la misura introdotta dalla Legge di Bilancio 2018 (art. 1, commi 487-488, Legge n. 205 del 2017), chiesto a gran voce dalle associazioni professionali, le regioni scendono quindi in campo per garantire la certezza dei pagamenti per i professionisti. Le dieci leggi approvate, più che sull'equità del compenso, si concentrano sulla certezza del pagamento.

BONUS CASA AL TEST DI CONVENIENZA 2020

Il documento programmatico di bilancio prospetta un bonus facciate del 90% per le spese sostenute nel 2020. Riguarderà le case e i condomini e sarà finalizzato a rendere più belle le città italiane, come anticipato dal ministro ai Beni culturali. Tutto il resto è da definire: quale sarà il massimale di spesa agevolata; in quanti anni sarà recuperabile il bonus (tutti gli sconti prevedono dieci rate, tranne il sismabonus che ne ha cinque); a quali lavori sarà collegato (l'annuncio non fa pensare a particolari requisiti di isolamento o prestazioni energetiche); a quali immobili sarà destinato (pare escluso il non residenziale) e a quali soggetti (probabilmente solo Irpef e non Ires). In attesa di conoscere i dettagli, chi sta per avviare i lavori potrebbe temporeggiare per capire se può avere la detrazione più ricca. Con ogni probabilità, infatti, il bonus facciate si troverà a competere con la detrazione standard sulle ristrutturazioni (bonus del 50% su una spesa fino a 96mila euro per unità immobiliare), con l'ecobonus sui capotti termici (65% su una spesa fino a 92.308 euro per unità) e con l'ecobonus per interventi qualificati in condominio (70 o 75% su una spesa totale di 40mila euro moltiplicato per il numero di unità dell'edificio).

MILANO: IDONEITA' STATICA, L'OBLIGO DEL CERTIFICATO VA AL 2020

L'obbligo di dotarsi del CIS (certificato di idoneità statica) per tutti gli edifici milanesi con più di 50 anni e senza certificato di collaudo statico slitta di un anno, al 26 novembre 2020. A deciderlo è la delibera del Consiglio Comunale di Milano, del 14 ottobre scorso, che nel recepire le osservazioni al PGT dei mesi scorsi lo ha integrato anche con questa modifica. Milano fa da capofila per una norma che è, comunque, di applicazione volontaria a scelta dei Comuni.



Silvio Rezzonico
e Matteo Rezzonico

3° Edizione
Maggioli 2019

RIUNIONE DEL COORDINAMENTO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI CONTRO L'AUMENTO DELLE TASSE

Nel mese di ottobre, il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (FEDERPROPRIETA' - CONFAPPI - UPPI - MOVIMENTO IN DIFESA DELLA CASA), ha invitato il Governo a prendere atto e a risolvere le seguenti problematiche a oggi irrisolte: 1) improponibilità assoluta di nuovi aumenti delle tasse o balzelli sugli immobili; nonostante l'abolizione dell'IMU e della TASI sulla prima casa si è passati da 37miliardi del 2010 ai 46miliardi del 2017; 2) conclusione dell'iter legislativo finalizzato all'abolizione della TASI anche alla luce delle osservazioni formulate dal Coordinamento in sede di audizione nelle Commissioni competenti per cui nello stesso tempo il Coordinamento prende atto con soddisfazione della dichiarazione del Vice Ministro Misiani (PD) per il quale il provvedimento presentato dall'On. Gusmeroli (Lega) che prevedeva l'unificazione delle tasse sulla casa IMU e Tasi si può attuare subito. Il Coordinamento manifesta il proprio assenso ribadendo la richiesta relativa "all'invarianza del gettito"; 3) Applicazione a regime della cedolare secca a tutti i contratti di locazione a canone concordato; 4) estensione della disciplina dei contratti a canone concordato con conseguente cedolare secca al 10% per le locazioni a uso diverso; 5) estensione a tutti i Comuni della disciplina dei contratti a canone concordato con conseguente cedolare secca al 10% alle locazioni a uso abitativo; 6) rapide soluzioni riguardo alla ricostruzione nelle zone terremotate delle Marche, dell'Umbria e dell'Abruzzo; 7) intervento del Governo sulle realtà territoriali affinché la tassazione sulle seconde case sia determinata in relazione all'uso effettivo delle stesse; 8) disagio sociale: revisione delle politiche alloggiative per le fasce più deboli avvalendosi anche della possibilità di lanciare un piano triennale per la casa con la partecipazione del settore pubblico e di privati e intervenire nelle aree metropolitane.

BONUS CASA, IL CONDOMINIO CEDE TUTTO IL CREDITO DELLA DETRAZIONE SOLO A UN CESSIONARIO

La cessione dell'intera detrazione calcolata sui lavori edili delle parti comuni da parte del condomino deve essere effettuata verso un solo cessionario e non verso diversi soggetti. Sono queste le novità dell'agenzia delle Entrate, contenute nella risposta del 13 novembre 2019, n. 481, riferita alla detrazione per la riqualificazione energetica di parti comuni di edifici (art. 14, comma 2-ter del D.L. 63/2013) ed estendibile a tutte le cessioni di crediti generati da lavori su parti comuni, ma in contrasto con le istruzioni della comunicazione dell'amministratore di condominio dei crediti ceduti (provvedimento del 6 febbraio 2019, n. 28213), la quale consentiva la cessione a più soggetti di tutto il credito del condomino.

BONUS CASA SALVO SE MANCA LA COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Il contribuente che omette la comunicazione all'Enea, prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano un risparmio energetico, non incorre nella decadenza dall'agevolazione fiscale.

CONDOMINIO, RENDICONTO E CASSAZIONE

La Cassazione si è pronunciata, per la prima volta in assoluto, sul rendiconto condominiale ed i suoi contenuti, come previsti dalla legge di riforma del 2012. e ha stabilito che esso deve, a pena di annullabilità, essere composto di tutti gli elementi richiesti (registro di contabilità, riepilogo finanziario, nota sintetica esplicativa della gestione con indicazione, anche, dei rapporti in corso e delle questioni pendenti). In precedenza, in argomento si erano finora espressi solo giudici di merito, con netta prevalenza dell'orientamento sancito ora dalla Corte Suprema.

DECRETO SBLOCCA CANTIERI E DISTANZE LEGALI

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 140 del 17.06.19, la L. n. 55 del 14.06.19, di conversione del d.l. n. 32 del 18.04.19, cosiddetto sblocca cantieri.

Il provvedimento interviene, anche in materia di distanze tra edifici. Sotto quest'ultimo profilo, dispone che "in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo". Per altro verso, la legge stabilisce che i commi 2 e 3, art. 9, d.m. 1444/1968 debbano interpretarsi nel senso che i limiti ivi previsti circa la distanza tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli siano da riferirsi esclusivamente alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi (zone C di espansione).

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA AMBITO ALLARGATO

E' possibile usufruire dell'agevolazione prima casa anche in caso di proprietà di una ulteriore abitazione sita nello stesso Comune e acquisita nel 1990 purché entro un anno dal nuovo acquisto si proceda all'alienazione di tale immobile.

Questa in sintesi la conclusione dell'Agenzia delle Entrate: benché l'immobile posseduto dai coniugi nel Comune di residenza - in cui si trova anche l'immobile che i medesimi acquisteranno da Società costruttrice - non abbia goduto delle agevolazioni prima casa, poiché acquistato nel 1990 da una Società costruttrice, visto per i predetti coniugi alla data di tale acquisto sussistevano i requisiti previsti dall'allora vigente legislazione che avrebbero dato loro diritto all'agevolazione prima casa per acquisti soggetti a imposta di registro, gli stessi possono usufruire ora delle agevolazioni previste, compresa la fruizione del credito d'imposta.

ACCESSO ALLA CEDOLARE SECCA PER I NEGOZI

L'Agenzia delle entrate, con nota n. 268 del 18/07/19, ha risposto ad un interpello sulla possibilità (o meno) di accedere al regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili commerciali di categoria C/1, qualora, effettuata la risoluzione di un contratto di locazione in data 25 maggio 2018, venga stipulato nel 2019, tra gli stessi soggetti e per il medesimo immobile, un nuovo contratto.

Il parere è positivo. Infatti, le Entrate hanno evidenziato che nel caso di specie, proprio poiché si è in presenza di un contratto di locazione già risolto nel mese di maggio 2018 (e quindi non rientrante nella previsione normativa che non permette l'opzione nel caso in cui alla data del 15 ottobre 2018 risulti in essere per lo stesso immobile e tra gli stessi soggetti un contratto non scaduto, interrotto anticipatamente), appare rilevante proprio tale circostanza. Di conseguenza, non operando il divieto, il contribuente istante può optare per la cedolare ancorché, a seguito della stipula del nuovo contratto nel 2019, gli immobili risultino utilizzati dal precedente conduttore.

Si tenga però presente che la nuova finanziaria 2020, ha escluso la proroga del beneficio (n.d.r.)

CONDOMINIO, PROVA SCRITTA PER IL CONTRATTO DI FORNITURA IDRICA

Senza la prova scritta di un contratto cumulativo per la fornitura idrica a servizio dell'intero condominio e dei suoi singoli componenti il gestore del servizio integrato idrico non può chiedere il pagamento delle fatture che comprendono i consumi generali. Lo afferma il Tribunale di Cagliari, intervenuto sul delicato tema con la sentenza 866/2019.

LA CALDAIA DEL FUTURO ALIMENTATA A IDROGENO?

Riscaldamento e produzione di acqua calda: la scelta dell'impianto migliore è vasta e spazia dalle caldaie a condensazione ai sistemi alimentati a biomassa fino alle pompe di calore, mondo in costante espansione. Nel frattempo però, anche in Italia, si stanno affacciando i sistemi alimentati a idrogeno che emettono nell'ambiente solo vapore acqueo, senza dispersioni di CO₂ e CO.

Attualmente le caldaie a idrogeno non sono presenti in Italia, dove mancano l'infrastruttura di distribuzione e le centrali di produzione (per elettrolisi dall'acqua) di questo gas che assomiglia al metano. Non a caso, una delle ipotesi più concrete e di vicina applicazione è quella (in fase di test da parte della SNAM) che punta all'immissione nella rete esistente di una miscela mista metano e idrogeno (al 30%), a servizio di caldaie studiate per bruciare questo tipo di carburante.

CONVOCARE L'ASSEMBLEA CON LA PEC

La comunicazione dell'avviso di convocazione per posta elettronica certificata (pec) - consentita dall'art. 66 disposizioni attuative codice civile in alternativa alla posta raccomandata, al fax o alla consegna a mano - solleva alcuni interrogativi. Se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita l'ipotesi in cui tanto l'amministratore quanto il condomino destinatario dell'avviso siano dotati di pec, posto che in tal caso si rispetta in pieno la struttura del sistema delineata dal legislatore, interrogativi solleva, invece, la diversa ipotesi in cui l'amministratore sia dotato di pec, mentre il condomino destinatario dell'avviso abbia solo la posta elettronica originaria. Il Tribunale di Genova (sentenza n. 3350 del 23/10/14) ha chiarito che l'avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare "i requisiti di forma richiesti dal citato art. 66 (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte in assemblea), perché, non avendo entrambi i soggetti in questione una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell'avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione di pec".

LOCAZIONI E SPESE DI TINTEGGIATURA

In tema di locazioni ad uso abitativo, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore, attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo licitamente pattuibile a carico del conduttore (Cass. 13/11/2019, n. 29329).

BOLLETTE PIU' LEGGERE CON LA CONDIVISIONE DI SERVIZI COLLETTIVI

Comunità energetiche e applicazioni collettive come quelle tra diverse unità di un condominio. Il futuro si gioca sull'applicazione della direttiva europea - sul modello di quanto sta già accadendo in altri Paesi, come la Germania - concretizzerà anche in Italia la possibilità, per chi ha installato un impianto fotovoltaico, di cedere l'energia ai propri "vicini" per l'autoconsumo o di installare sistemi che servono più unità.

La rivoluzione potrebbe interessare diversi soggetti. Un classico caso è quello dello sfruttamento delle superfici a tetto di capannoni industriali, centri commerciali o immobili pubblici a vantaggio di limitrofe unità produttive o residenziali. In condominio l'energia autoprodotta sui tetti di un palazzo potrà essere utilizzata non solo per le parti comuni dell'edificio (come ascensori e luci dei vani scala), ma anche dalle singole unità con l'installazione di un solo impianto. I risparmi sulle bollette potranno essere sostanziosi (si stima nell'intorno del 20%).

COSTI EXTRA SENZA CONTRATTO: IL CONDOMINIO VA RISARCITO

Se in possesso di prove, i condòmini possono avvalersi della tutela reale, nonché del risarcimento danni nei confronti dell'amministratore. Il carattere assoluto dei diritti reali - proprietà, comproprietà, condominio e diritti reali di godimento - comporta che la loro tutela possa avvenire anche con la demolizione e il ripristino delle opere lesive. Nel caso in cui si faccia valere uno di tali diritti non deve quindi farsi ricorso alla sola tutela risarcitoria. Quanto al risarcimento dei danni nei confronti dell'amministratore, alla specie può applicarsi quanto disposto dall'articolo 1710, comma 1 del Codice civile, per il quale il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, tenendo conto che - per la legge 4/2013 - l'amministratore è diventato un professionista, sicché alla sua responsabilità deve applicarsi il principio di cui all'articolo 1176, comma 2, del Codice civile per il quale «nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività esercitata». Il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno, se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione, derivante da causa a lui non imputabile (articolo 1218 del Codice civile).

LE REGOLE UE SULLA GESTIONE DEI RIFIUTI

La gerarchia della gestione dei rifiuti, contenuta nelle regole dell'Ue, prevede che le soluzioni da preferire siano prevenzione e riutilizzo: dare al prodotto una seconda vita e un nuovo utilizzo prima di che diventi un rifiuto. A seguire, il riciclo (incluso il compostaggio) e altri metodi di recupero come la combustione dei rifiuti con gli inceneritori per generare energia (metodo tuttavia controverso in alcuni paesi). Il semplice smaltimento in discarica, è la soluzione più economica ma anche la peggiore per l'ambiente e la salute: deve essere l'ultima opzione da non prendere in considerazione.

Secondo i dati Eurostat del 2016, il 47% di tutti i rifiuti urbani nell'Ue è riciclato o compostato. Tuttavia, i metodi per la gestione dei rifiuti sono molto diversi a seconda degli Stati membri, e numerosi paesi utilizzano ancora le discariche per smaltire gran parte dei rifiuti urbani.

IL SINDACO E I DISTACCHI DI INTONACO DAGLI EDIFICI

La diffida ad assumere i provvedimenti necessari per evitare pericoli per l'incolumità dei cittadini, emanata dal Comune, nei confronti di un condominio, in relazione ai rischi derivanti dal distacco di intonaco dal muro condominiale, ha natura di provvedimento contingibile ed urgente ed è rimessa alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo, anche alla luce del dettato dell'art. 133, comma 1, lett. q), c.p.a. (Cass. 05/12/2019, n. 31753).

CONDOMINIO, USO DELLE PARTI COMUNI

Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario stabilire se, in qualità di condomino, abbia utilizzato le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (Cass. 02/12/2019, n. 31412).

L'USO ESCLUSIVO DI UNA PORZIONE DEL CORTILE CONDOMINIALE

Vanno trasmessi gli atti al Primo Presidente, per una eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, della soluzione della questione controversa circa la qualificazione del diritto di uso esclusivo di una porzione del cortile condominiale come uso ex artt. 1021 e ss. c.c. (Cass. 02/12/2019, n. 31420).

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
17100 - SAVONA

VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo
31015 - CONEGLIANO
FRIULI-VENEZIA GIULIA
34074 - GORIZIA-Monfalcone
34125 - TRIESTE
33100 - UDINE

TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

50121 - FIRENZE
54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO-ASCOLI PICENO
60035 - JESI

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA
66100 - CHIETI

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA
94100 - ENNA

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI

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

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

Via Del Canaletto, n° 220
Corso Ricci Savona, n° 14

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

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

Via Fiume, n° 36

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

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

Via Tirso, n° 90

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

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38

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

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

Via Aquilonare, n° 35

Via Houel, n° 24
Via Dei Mille, n° 89/bis
Via Sant'Agata, n° 37

Via Dante, n° 119/A

Sedi FNA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine

EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA

LAZIO

00198 - ROMA

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

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

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

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

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

Sedi CASAConsum Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59

RHO - Via Livello, n° 24

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A

LODI-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via Ponchielli, n° 47

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

TESSERAMENTO 2020

AIUTACI A DIFENDERE

LA TUA CASA

Piccolo Proprietario
CONFAPPI

è la tua associazione

che ti assiste in ogni evenienza

la tessera comprende anche l'iscrizione a **CASACONSUM**
per difendere i tuoi diritti di consumatore.

A quanti invieranno la propria e-mail
sarà inviata la nostra rivista bimestrale e una news-letter

UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE



Via R. di Lauria, n° 9-20149 MILANO
Telefono 02/ 33105242

www.confappi.it - e-mail: segreteria@confappi.it