ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura di Agostino Lombardi
Francesco Venunzio
Caratozzolo Raffaele

Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 50 dell'11 marzo 2011

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Riforma del condominio in attesa di modifiche*
	Vita di condominio: l'immondizia sul ballatoio? È un danno per il palazzo, parola di Cassazione
	Calore sotto controllo in Lombardia
Rubrica Sportello Sicurezza	*Rogiti con certificato energetico. Non c'è spazio per le deroghe: senza attestato compravendita nulla*
Angolo Fiscale	*Novità Milleproroghe*

News Giurisprudenziali

Riforma del condominio in attesa di modifiche

Per la riforma del condominio gli esami non finiscono mai. Ieri è iniziata, alla commissione Giustizia della Camera, la discussione del Ddl Ac 4041, già passato all'esame del Senato lo scorso gennaio. «Siamo pronti a ridefinire i punti che meritano di essere corretti - spiega Salvatore Torrisi (Pdl), relatore del provvedimento - ma l'impianto del testo uscito dal Senato mi sembra buono. E prevedo tempi di approvazione in commissione, dopo le audizioni dei rappresentanti di amministratori e proprietari immobiliari, entro uno o due mesi al massimo».

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e.on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA · SOLMAR GRUPPO CARISMI

La riforma è uscita dal Senato con un voto quasi unanime (astenuti Udc e Idv) ma con un punto interrogativo, quello sulla capacità giuridica del condominio:

Una questione molto dibattuta tra i giuristi ma considerata poco pertinente dal padre della riforma, Michele Costantino, docente all'università di Bari, che intervenendo al convegno organizzato da Anapi (amministratori immobiliari) in città il 4 marzo ha chiarito che la mancanza di un patrimonio condominiale diffuso rappresenta un ostacolo. E che l'introduzione di questa figura giuridica costituirebbe una complicazione, mentre la riforma ha lo scopo esattamente opposto.

Sulla questione della modifica delle tabelle millesimali è stato Pierantonio Lisi, ricercatore all'università di Foggia, che ha ripreso i temi della sentenza della Cassazione a sezioni unite n. 18477/2010. Nella riforma, infatti, si parla della possibilità di modificare a maggioranza, in determinati casi, la tabella millesimale di ripartizione delle spese. Lisi ha spiegato che la tabella non fa che rappresentare le quote relative al diritto di proprietà e non è, invece, fondativa di questo diritto, proprio come avviene con i terreni demaniali dove gli aspetti dichiarativi non attengono alla sostanza del diritto dello stato su quel bene.

Un'altra delle questioni più controverse della riforma è rappresentata dalle garanzie che l'amministratore deve prestare ai condomini sul rischio di fuga con la cassa, un fenomeno che non smette di preoccupare i proprietari immobiliari. Nel testo della riforma è stabilito che l'amministratore, all'accettazione della nomina (ma solo se

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA
SOLMAR GRUPPO CARISMI

ne viene richiesto dall'assemblea) debba presentare ai condomini una polizza di assicurazione che copra un importo pari ad almeno il bilancio annuale. Un bel peso economico, che alle associazioni degli amministratori non va proprio giù. Nel testo di un Ddl giacente da mesi alla Camera, presentato da Lino Duilio (Pd), si parla invece di un fondo di garanzia alimentato da un prelievo del 4% sui compensi degli amministratori. «So di questo problema - prosegue Torrisi - e sono sicuro che anche su questo punto si troverà un accordo. Il mio scopo è di raggiungere una maggioranza il più possibile ampia e condividere il testo e le modifiche.

Tra queste ci sarà, comunque, un intervento sull'elenco degli amministratori condominiali presso le camere di commercio, che andrebbe reso più snello. In ogni caso siamo pronti a rivedere in dettaglio il testo della riforma, lasciandone però immutato l'impianto».

Di Saverio Fossati 9 marzo 2011 *www.ilsole24ore.com*

Vita di condominio: l'immondizia sul ballatoio? È un danno per il palazzo, parola di Cassazione

Dimenticare per abitudine la spazzatura sul pianerottolo di casa può costare un processo per il risarcimento dei danni arrecati al condominio.

La corte di Cassazione (Seconda civile, 5474/11 depositata ieri) ha infatti annullato con ordinanza di rinvio la sentenza del comprensivo giudice di pace di Genova che, cinque anni fa, aveva equitativamente rigettato la

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bo Consorzio Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

domanda del legale rappresentante di un palazzo del centro, costretto a convivere con le abitudini di un'inquilina e con gli inevitabili miasmi correlati. Il salomonico verdetto equitativo era peraltro stato avallato due anni dopo dalla

Corte d'appello ligure, sulla base del convincimento che, trattandosi di decisione di buon senso e non urtando «i principi informatori della materia», non c'erano spazi per affermare di diritto, se non altro, il buon gusto di vicinato. Per i giudici di ultima istanza, invece, la questione è ben più seria di come era stata incasellata nel merito: se è vero che della rimozione coatta avrebbe dovuto comunque occuparsi il giudice "bagatellare", la competenza per materia escludeva la decisione dall'ambito della equitatività (primo errore), rendendola, quindi, anche appellabile (seconda censura).

Calore sotto controllo in Lombardia

Rivoluzione in tutti i condomini che hanno l'impianto centralizzato in Lombardia: la termoregolazione e la contabilizzazione del calore diventerà obbligatoria. Si tratta del l'applicazione ai caloriferi di valvole per regolare o chiudere l'afflusso di acqua calda e del conteggio dei consumi effettuati, appartamento per appartamento, pur mantenendo un'unica caldaia. Lo stabilisce la legge lombarda 21 febbraio 2011, n. 3 che delega la giunta regionale a dettare prescrizioni di dettaglio.

Le scadenze sono il 1° agosto 2012 per «le caldaie di maggiore potenza e vetustà» e «dal l'inizio di ciascuna

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE e·on VFP VERY FAST PEOPLE del Bo Consorzio energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	stagione termica dei due anni successivi alla scadenza del 1° agosto 2012» per le caldaie di potenza e vetustà progressivamente inferiore. Chi non adempie incorre in una sanzione da 500 a 3.000 euro per ogni unità immobiliare dell'edificio servita dall'impianto. La Lombardia è quindi la seconda regione, dopo il Piemonte, a rendere obbligatoria la trasformazione degli impianti condominiali. Ma non è finita qui: sempre la giunta dovrà dettare disposizioni perché sia resa obbligatoria la dichiarazione della classe e dell'indice di prestazione energetica dell'edificio o della singola unità abitativa in tutti gli annunci commerciali finalizzati alla vendita o anche solo alla locazione degli immobili. In caso di inadempienza la sanzione è salatissima: da 1.000 a 5.000 euro. Ciò significa che la certificazione energetica non andrà più fatta solo al momento del rogito o del contratto di affitto, ma molto prima, quando si intenda solo porre in vendita o in affitto la propria casa, anche se non è coinvolta un'agenzia immobiliare ma si pone un semplice cartello sul portone o si inserisce un piccolo annuncio su un quotidiano o su internet. Coglie di sorpresa, inoltre, una nuova regola: i proprietari di edifici che eseguano opere di risparmio energetico agevolate da incentivi di qualsiasi tipo (compresa quindi la detrazione fiscale del 55%, ma anche quella del 36%), qualora intendano raggiungere «prestazioni energetiche superiori ai valori limite stabiliti dalla disciplina regionale», possono essere costretti dal Comune a versare un contributo. Tale somma, proporzionata alla volumetria dell'edificio servito secondo criteri stabiliti in parte dalla

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e.on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	Regione e in parte dai comuni, confluirà in un fondo, che ha lo scopo di coprire i costi per l'esecuzione di controlli sulla conformità dei progetti realizzati. Esclusi solo gli edifici monofamiliari e i piccoli condomini (sotto i 2 mila metri cubi totali). Vengono poi estese le sanzioni previste da norme statali anche ai casi in cui proprietari o inquilini di singole unità immobiliari non abbiano preso tutte le cautele suggerite da chi conduce l'impianto termico. Il mancato adeguamento alle norme sulla sicurezza può essere colpito con una multa da 500 a 3.000 euro, per le norme di risparmio energetico si va da 516,46 euro a 2.582,28 euro. *Silvio Rezzonico 6 marzo 2011 www.ilsole24ore.com*
Rubrica Sportello Sicurezza Sportello Sicurezza & Qualità dell'Abitare	***Rogiti con certificato energetico. Non c'è spazio per le deroghe: senza attestato compravendita nulla*** La certificazione energetica degli edifici potrebbe avere tra breve un nuovo e rilevante capitolo della sua tormentata storia. Nel decreto legislativo attuativo della direttiva 2009/28/CE in tema di promozione dell'uso di energia derivante da fonti rinnovabili varato dal consiglio dei ministri (si veda «Il Sole 24 Ore» di ieri), si dispone (all'articolo 11) una modifica dell'articolo 6 del decreto legislativo 192/2005 e cioè della norma che impone l'obbligo di "dotare" gli edifici oggetto di compravendita dell'attestato di certificazione energetica (Ace). Tralasciando il caso degli immobili nuovi (che debbono inderogabilmente avere l'Ace), la normativa statale attualmente vigente impone che, se viene trasferita una

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE · e.on · VFP VERY FAST PEOPLE · del Bo Consorzio · Energetic SpA

	unità immobiliare non nuova, essa deve essere "dotata" del certificato energetico. Nel testo originario del decreto legislativo 192 la presenza dell'Ace (allora si chiamava Aqe) era prescritta a pena di nullità, ma poi, con il decreto legge 112/2008 (articolo 35, comma 2-bis) la sanzione di nullità venne soppressa e l'obbligo di "dotazione" è stato da allora interpretato come norma derogabile. In altri termini, i contraenti possono accordarsi che sia l'acquirente a farsi carico dell'obbligo di dotare di Ace l'immobile acquistato, con la conseguenza che il continuo rimpallo dell'obbligo di dotazione tra un soggetto e l'altro provoca che l'immobile resta in sostanza privo di Ace se ubicato in regioni diverse da quelle che, come ad esempio la Lombardia e l'Emilia Romagna, abbiano previsto discipline più stringenti di quella statale. Su questo panorama normativo si innesta ora dunque la nuova disciplina, di prossima entrata in vigore, secondo cui: - nei contratti di compravendita di edifici è inserita una clausola con la quale l'acquirente dà «atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici»; - nei contratti di locazione va inserita analoga dichiarazione del conduttore, ma solo se l'unità immobiliare è già di per sé dotata dell'Ace (ad esempio, per essere edificio di nuova costruzione oppure oggetto di recente compravendita); - a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita degli edifici o di loro porzioni devono riportare

	l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica. Ora, focalizzando il discorso sui contratti di compravendita, se l'acquirente deve dichiarare «di aver ricevuto la documentazione in ordine alla certificazione energetica», non sembra possibile, a prima vista, perseverare nell'opinione per la quale l'obbligo di dotare gli edifici dell'Ace continua a essere disposizione derogabile dai contraenti. Infatti, se fino a oggi si è potuto sostenere che l'obbligo di dotare con l'Ace l'edificio compravenduto era disposizione scritta solo nell'interesse dell'acquirente (per la completezza della sua informazione) e quindi da questi rinunciabile, appare plausibile ritenere che la nuova norma sia invece scritta in nome dell'interesse generale della salvaguardia dell'ambiente e quindi di un interesse indisponibile dai contraenti. In altri termini, al cospetto di una normativa che aggiunge al vecchio obbligo di dotare di Ace un fabbricato il nuovo obbligo per l'acquirente di attestare la ricezione della documentazione energetica, non sembra possibile derivare la possibilità per l'acquirente di comprare in mancanza di Ace. Resta poi il tema di capire cosa succeda nel caso in cui il rogito non comprenda la prescritta clausola di cui si è fin qui parlato oppure contenga una clausola di rinuncia da parte dell'acquirente ad avere l'Ace. La soluzione non è facile, anche in ragione del fatto che la norma non prevede che l'inserzione della clausola in questione sia prescritta «a pena di nullità». Resta il fatto però che se si tratta, come pare, di norma imperativa, non sembra esserci spazio per

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

	trarre conclusioni diverse dalla nullità; anche perché, se si ipotizza l'inesistenza di sanzioni per il caso di violazione della norma che prescrive la clausola in questione, significa depotenziarla in misura tale da doverla considerare in pratica come non scritta. *Angelo Busani 5 marzo 2011 www.ilsole24ore.com*
Angolo Fiscale	**NOVITA' - "MILLEPROROGHE"-** L' originario DL 225 , conosciuto come "decreto milleproroghe" del 2010 è stato definitivamente convertito nella Legge 10/2011 e pubblicato in G.U. il 26/2/2011. Si elencano, di seguito e solo a titolo informativo, gli argomenti presi in esame dalla nuova Legge, rinviando all' aggiornamento fiscale settimanale quelli di maggiore interesse per l' Amministratore condominiale e immobiliare. - Abruzzo - Veneto – ANATOCISMO – Autotrasporto – Banche - Banche popolari – Appalti – Equitalia - Distributori di carburanti - Fondi comuni di investimento - IMMOBILI FANTASMA - ULTIMAZIONE INTERVENTI edilizi in piani urbanistici particolareggiati – Licenziamenti - ENTI ASSOCIATIVI privati – CINEMA - 5 per mille – MUTUI – SFRATTI - SOCIAL CARD - RIFIUTI CARATOZZOLO Dr RAFFAELE
Informazione	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Francesco Venunzio Communication***

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE
e·on
VFP VERY FAST PEOPLE
del Bo Consorzio
Energetic SpA SOLMAR GRUPPO CARISMI

ANACI LOMBARDIA informa

Pubblicitaria	www. Francesco Venunzio .com COMMUNICATION & PARTNERS ***051/ 6217386; mail: info@francescovenunzio.com***