ANACI LOMBARDIA informa

Redazione a cura dell'Ufficio Stampa ANACI Lombardia
Tutte le Newsletter sono pubblicate sul sito www.anacilombardia.net

Circolare n. 108 del 18 maggio 2012

SOMMARIO

News Giurisprudenziali	*Pagamenti con il sì dell'assemblea*
	Condominio: per le azioni di natura personale legittimato passivo è chi detiene, anche senza alcun titolo, l'immobile
Sportello Sicurezza	*Il condominio sostenibile: i mille volti del Cohousing*
Angolo Fiscale	*Imu, sulla casa «in prestito» l'aliquota è ordinaria*

News Giurisprudenziali	***Pagamenti con il sì dell'assemblea*** L'amministratore non può erogare spese senza il preventivo assenso dell'assemblea condominiale: secondo la Cassazione, questo è un principio consolidato (tanto da doversi decidere con un'ordinanza, la 5984 del 16 aprile 2012, secondo il nuovo sistema di funzionamento della Corte). Il Principio Nel caso specifico, l'amministratore aveva provveduto a corrispondere, anticipando di tasca propria, il compenso di 2mila euro più Iva a una società di tecnici incaricata della

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

direzione dei lavori nell'edificio e tale anticipazione non era stata rimborsata dal condominio. Secondo i magistrati, l'amministratore non poteva pretendere il rimborso di quanto anticipato, dato che l'assemblea, in sede di approvazione dei lavori straordinari, gli aveva conferito mandato di nominare un direttore dei lavori ma non aveva provveduto ad approvarne la spesa. Quest'ultima, accessoria ai lavori straordinari, doveva essere preventivamente approvata o, almeno, ratificata dall'organo collegiale condominiale; infatti, il principio contenuto nell'articolo 1720 del Codice civile, secondo il quale il mandatario ha diritto al rimborso delle anticipazioni operate per conto del mandate, dev'essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali ogni spesa non urgente va approvata dall'assemblea, per cui il credito vantato dall'amministratore, nel caso esaminato, non poteva essere considerato né liquido né esigibile.

La Rilevanza

Questo principio assume particolare rilevanza nell'ambito della piena liberalizzazione operata in materia di compensi professionali. Se, infatti, in precedenza si poteva ritenere che il mandato all'amministratore contenesse implicitamente anche il potere di corrispondere il compenso (essendo questo determinato in termini piuttosto circoscritti nelle tariffe professionali), l'abrogazione integrale delle tariffe ministeriali introduce un elemento di indeterminatezza che impone un preventivo sindacato dell'assemblea sulla congruità del prezzo. A questo punto è chiaro che, nelle materie di sua

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

competenza (come azioni cautelari e perizie in caso di urgenze), l'amministratore sarà autorizzato a sottoscrivere discrezionalmente preventivi, purché non abnormi, mentre nella materie in cui è necessario l'intervento dell'assemblea (per esempio capitolati e controversie giudiziarie) egli sarà tenuto a firmare sempre «previa ratifica dell'assemblea», qualora questa non abbia autorizzato un limite di prezzo.

Non è escluso che prendano campo i beauty contest tra professionisti, ma il se e il come lasciano interrogativi sui quali è difficile azzardare previsioni. La maggior parte delle professioni, infatti, è connotata dall'obbligazione di mezzi, anziché di risultato, assunta dal professionista; vertendosi, per esempio, in materia di controversie giudiziarie, appare evidente che, a prescindere dal prezzo presentato dai diversi professionisti, l'esito del procedimento può determinare, in caso favorevole, l'azzeramento del costo o, in caso sfavorevole, anche il raddoppio o la triplicazione della cifra preventivamente decisa (a seguito dei costi di soccombenza). È chiaro che il fattore "prezzo" assume minore rilevanza nei confronti di altre qualità professionali; il futuro, pertanto, è aperto a positive innovazioni, ma anche a grossi problemi legati alla transizione.

Paolo Gatto www.ilsole24ore.com

Condominio: per le azioni di natura personale legittimato passivo è chi detiene, anche senza alcun titolo, l'immobile

Questa è la decisione della terza sezione civile della Corte di cassazione che, con sentenza n. 7041 depositata il 9 maggio 2012, si è pronunciata nei confronti di un

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

	condomino condannato, nei precedenti gradi di giudizio, al risarcimento dei danni recati al Condominio durante i lavori di ampliamento del terrazzo. In particolare, nella fattispecie, il condomino, ingrandendo il terrazzo dell'appartamento di cui aveva disponibilità, si era appropriato anche del lastrico solare condominiale. Infondata è apparsa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva, proposta dal ricorrente, il quale aveva sostenuto, in particolare, che la Corte di appello si era pronunciata oltre i limiti della domanda proposta dal Condominio, che lo aveva citato in giudizio quale proprietario di un appartamento, del quale invece era proprietaria la figlia: la decisione era stata assunta, dunque, in violazione del principio del contraddittorio in assenza della proprietaria dell'immobile. La Corte di cassazione ha ribadito quanto sostenuto dalla Corte di appello, affermando che l'azione proposta dal Condominio è un'azione di natura personale in quanto volta alla restituzione della porzione di lastrico solare occupata sine titulo ed al risarcimento dei danni provocati nell'esecuzione dei lavori: legittimato passivo di tali azioni è colui che all'epoca dei fatti, avendo la disponibilità dell'appartamento, ne ha concretamente ampliato il terrazzo, occupando parte dell'adiacente lastrico solare e provocando i dedotti danni. Dunque, non vi è stata alcuna lesione del contraddittorio per non essere stata evocata in giudizio l'effettiva proprietaria dell'immobile in considerazione della natura personale dell'azione proposta. Infatti, con l'azione personale di restituzione di immobile l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento

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

	del suo diritto di proprietà, come avviene nella azione reale di rivendica, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso e quindi può limitarsi alla dimostrazione o dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa o ad allegare l'insussistenza ab origine di qualsiasi titolo. Legittimato passivo dell'azione di restituzione dell'immobile di natura personale è colui che detiene l'immobile senza alcun titolo, non venendo in contestazione l'accertamento del diritto di proprietà sul bene. *Biancamaria Consales www.diritto.it*
Sportello Sicurezza	***Il condominio sostenibile: i mille volti del Cohousing*** **«Costruire per condividere il condominio sostenibile».** E' questo il titolo della giornata dedicata alle nuove possibilità di condivisione della unità abitative che **Eco-network e Anaci Monza e Brianza** hanno organizzato lo scorso mese di aprile per uno degli appuntamenti che ha catalizzato l'interesse degli addetti ai lavori dell'ultima edizione milanese del **Fuorisalone.** Anche la location scelta per promuovere l'incontro era suggestiva: l'avveniristico **Spazio Anniluce**, in via Sirtori a Milano, dove design e innovazione sono di casa. Il filo rosso che dal cuore pulsante e produttivo della Brianza è arrivato nella metropoli milanese ha permesso di spiegare, attraverso una sorta di talk show, l'attualissimo tema del condominio sostenibile dove non sono solo le tipologie costruttive e la filosofia di vita rappresenta un'innovazione ma anche figure chiave come gli amministratori, al passo con i tempi, si sono confrontati su soluzioni e servizi chiave per

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

garantire il benessere di chi scegli di vivere in condominio. Ad aprire la giornata di studio la presentazione del progetto, filo conduttore dell'intera manifestazione: «Costruire per condividere il **condominio sostenibile**» è diventato un concorso, grazie all'architetto **Giovanni Sallemi,** riservato a giovani architetti, ingegneri e interiors. Nutrita la rappresentanza dell'Anaci, l'associazione nazionale degli amministratori condominiali che oltre al suo rappresentante locale, **Renato Greca,** presidente della provincia di Monza e Brianza, ha voluto portare al tavolo dei relatori anche Claudio Bianchini, presidente regionale del sodalizio nazionale, oltre a **Carlo Zanella, Centro studi Anaci Mb** che ha illustrato un tema sentito come la «**Riqualificazione energetica per il risparmio e il benessere dei condomini**».

Ma che cos'è il cohousing?

Un nuovo modo di abitare con spazi e servizi condivisi tra persone amiche che hanno scelto e con si progetta una comunità residenziale. Chi vive in cohousing - sono più di mille gli insediamenti di questo tipo nel mondo - vive una vita più semplice, perché meno costosa e meno faticosa decidendo innanzitutto cosa condividere: un micronido per i bambini, un orto o una serra, un living condominiale, un servizio di car sharing o una portineria intelligente che paga le bollette e ritira la spesa. Il fenomeno dell'abitazione con spazi condivisi è nato in Scandinavia negli anni Sessanta e da allora si è diffuso in molti paesi come del Nord Europa come la Danimarca, la Svezia, l'Olanda, l'Inghilterra, gli Stati Uniti, il Giappone e negli ultimi anni sta prendendo lentamente piede anche in Italia.

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

	La parola chiave dell'intero pomeriggio è stata «condividere». Analizzati da diversi punti di vista, nuovi e per certi versi innovativi nel circuito italiano, i processi di ristrutturazione e gestione del condominio. A catalizzare gli interessi di tecnici che quotidianamente operano in diversi campi sono sicuramente la volontà di valorizzare l'utilizzo di spazi comuni pensati non solo come luoghi d'incontro ma con una finalità più sociale. «Spazi di solidarietà tra condomini in cui si svolgono attività culturali, di scambio, di aggregazione ricreativa e nello stesso tempo "angoli" dove è possibile ridurre lo stress, la complessità della vita e non ultimo e sempre più attuale, ridurre i costi di gestione della attività quotidiane» hanno spiegato i relatori presenti alla **giornata dedicata al Cohousing.** *Marilisa Romagno www.alternativasostenibile.it*
Angolo Fiscale	***Imu, sulla casa «in prestito» l'aliquota è ordinaria*** L'imposta sul mattone segue la proprietà e i diritti reali. Categoria in cui non rientra il comodato gratuito, anche se formalizzato con un contratto registrato. Risultato: il padre che "presta" un alloggio al figlio deve pagare l'Imu come seconda casa. Al contrario, se la madre continua ad abitare nell'appartamento ereditato dal marito, i figli comproprietari se la cavano senza versare l'imposta, perché il tributo è collegato al diritto d'abitazione riconosciuto al coniuge superstite. Coniuge che, tra l'altro, potrà beneficiare del trattamento agevolato per l'abitazione principale. Queste sono solo due delle tante situazioni "particolari" –

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

ma assai diffuse – che hanno dominato i circa 200 quesiti arrivati ieri pomeriggio alla videochat sul sito del Sole 24 Ore. In linea con il principio che lega l'obbligo fiscale ai diritti reali, sul caso dei coniugi separati o divorziati interviene anche la circolare allo studio del ministero dell'Economia (si veda Il Sole 24 Ore di ieri), che illustra le novità dettate con la conversione del decreto fiscale (articolo 4, comma 12-quinquies del Dl 16/2012). Il coniuge che si vede assegnare la casa dopo la separazione acquisisce il diritto d'abitazione e – di conseguenza – versa l'Imu come abitazione principale. Anche se la casa dovesse essere in comproprietà o interamente dell'altro coniuge.

La comproprietà

Molti navigatori si sono rivolti alla videochat per chiarire il trattamento riservato alla comproprietà. In particolare, il caso critico è quello di uno stesso immobile in cui dimora e risiede solo uno dei due contitolari. In questa situazione, chi abita nella casa può applicare sulla propria quota l'aliquota dello 0,4% e la detrazione di 200 euro; l'altro comproprietario, invece, deve fare i conti con l'aliquota ordinaria dello 0,76 per cento.

I comodati gratuiti

Anche una vecchia eredità tra fratelli, di conseguenza, può avere riflessi non indifferenti sul fronte dell'Imu. Così come tutti i casi di appartamenti concessi ai parenti senza variare la titolarità dei diritti. Prassi tutto sommato comune, che però al tempo dell'Ici aveva finito per erodere fette via via crescenti di base imponibile. Da qui la stretta sulle «assimilazioni» all'abitazione principale, che nasce

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

	con evidenti finalità antielusive, ma rischia di far pagare un conto salato ad alcuni contribuenti. **Anziani e residenti all'estero** Emblematico l'esempio degli alloggi di proprietà dei residenti all'estero iscritti all'Aire, un altro tema che ha raccolto diverse domande nell'ambito della video chat. La novità più importante contenuta nella bozza di circolare dell'Economia è l'esclusione dalla quota erariale degli immobili sfitti che i Comuni decideranno di parificare all'abitazione principale. L'intervento ministeriale – che sul punto forza la lettera della legge – nasce per rendere possibile ai sindaci uno sconto che altrimenti sarebbe stato difficilmente praticabile: basti pensare al paradosso di un'aliquota ridotta fino allo 0,4% che avrebbe obbligato il Comune a lasciare allo Stato il 95% del gettito. La stessa interpretazione vale anche per gli sconti sulle case dei disabili e degli anziani ricoverati (e residenti) in strutture di lungodegenza. Invece, in caso di trattamento di favore per le Onlus, lo Stato non rinuncerà alla propria quota. *Cristiano Dell'Oste e Gianni Trovati www.ilsole24ore.com*
Informazione Pubblicitaria	***Vuoi acquistare spazi pubblicitari su questa Newsletter?*** ***Affidati all'esperienza della*** ***Fvconsulting.it srl***

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

ANACI LOMBARDIA informa

	fvconsulting.it srl Consulenza Aziendale - Comunicazione & Marketing *051/ 6217386; mail: info@fvconsulting.it*

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