

*Circolare n. 137 del 18 Gennaio 2013  
di ANACI LOMBARDIA  
Via D.G. Verità, n.10 – Milano  
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475*

**SOMMARIO**

<i>Stalking ai condomini: scatta l'allontanamento del molestatore</i>	<i>Pag.2</i>
<i>I vicini possono citare in causa il solo amministratore per ottenere dal condominio la servitù di passo carraio</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Al via il nuovo conto termico</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Nuove misure obbligatorie per l'efficienza energetica degli</i>	<i>Pag.4</i>
<i>Anche per i condomini è applicabile il bonus cubature</i>	<i>Pag.5</i>
<i>Morosità. aumento delle vendite all'asta di appartamenti</i>	<i>Pag.5</i>
<i>ANACI Monza - Brianza fa rete per ottimizzare i risparmi energetici</i>	<i>Pag.6</i>
<i>Scadenziario</i>	<i>Pag.6</i>



## STALKING AI CONDOMINI: SCATTA L'ALLONTANAMENTO DEL MOLESTATORE

**Ordinanza Tribunale di Milano 12019/12**

*Può essere allontanato da casa lo stalker che ha commesso atti persecutori, emulativi e vessatori ai danni dei condomini.* Il Gip del tribunale di Milano ha disposto che la misura cautelare personale è l'unico strumento utile a far cessare lo stalking su cui si sta investigando. È quanto scritto dall'ordinanza 12019/12, emessa dal Tribunale di Milano, che ha emesso la misura ex articolo 282 bis c.p.p. in quanto sussistono le esigenze cautelari, dal momento che senza l'allontanamento la presunta stalker continuerebbe a terrorizzare i condomini. Il vero elemento di novità della sentenza è costituito dall'adozione, nei confronti della *stalker*, della misura cautelare prevista ex art. 282bis (allontanamento dalla casa familiare), allo scopo di allontanarla dai luoghi solitamente frequentati dalle sue vittime. Il Gip ha ritenuto la suddetta misura la più idonea a garantire la sicurezza e l'incolumità delle parti offese, vista non solo la sistematicità con cui erano e continuavano ad essere posti in essere i comportamenti vessatori, le aggressioni e le minacce e la loro crescente gravità, ma anche lo stato di salute in cui verteva l'autore del reato. Il giudice non ha potuto, inoltre, non tener conto del fatto che i condomini erano stati costretti a modificare le loro abitudini di vita per non imbattersi, uscendo di casa o rientrandovi, nella molestatrice. Secondo il Gip, infatti, solo disponendo la misura di cui all'art. 282bis c.p.p., le condotte moleste, poste in essere dalla donna nella propria abitazione ma anche nella parti comuni dell'edificio, di notte come di giorno, possono cessare. Il Gip ha, invece, ritenuto di non dover applicare l'art. 283 c.p.p., a cui, dopo l'introduzione dell'art. 282-bis, ad opera dell'art. 1 l. 152/2001, si tende ad attribuire una portata applicativa più ristretta. La Corte di Cassazione ne ha, infatti, escluso l'applicazione al fine di vietare all'indagato di accedere in alcuni edifici specifici (Cass. 9 marzo 2010, n. 19565). La misura prevista ex art. 282-bis c.p.p. avrebbe, secondo il Gip una portata applicativa ben più ampia, potendo trovare applicazione non solo in relazione a reati diversi da quelli commessi sia in ambito familiare che all'interno dell'abitazione domestica, ma anche per tutelare persone non coabitanti nella stessa casa (Cass. pen., sez. VI, 15 aprile 2010, n. 17788; Cass. pen., sez. VI, 04/02/2008, n. 25607).

*Sentenza tratta da Cassazione.net*

*Commento a cura di Maria Barletta- redazione Agire.tv*



**I VICINI POSSONO CITARE IN CAUSA IL SOLO AMMINISTRATORE PER OTTENERE DAL CONDOMINIO LA SERVITÙ DI PASSO CARRAIO. LA CASSAZIONE RIBALTA LA SENTENZA EMESSA DALLA CORTE DI APPELLO DI MILANO**

*Per ottenere la servitù di passo carraio dal condominio è sufficiente citare in giudizio l'amministratore di condominio.*

Con la sentenza n. 4399 del 20 marzo 2012, la Corte di Cassazione ha ribaltando il verdetto della Corte d'Appello di Milano, precisando quanto segue «la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio prevista dall'art. 1131 co. 2 c.c. per ogni lite avente ad oggetto interessi comuni dei condomini, senza distinzione tra azioni di accertamento ed azioni costitutive o di condanna, ed in deroga, quindi, alla disciplina applicabile per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi e di litisconsorzio necessario, risponde all'esigenza di rendere più agevole per i terzi la chiamata in giudizio del condominio». Infatti, continua la Corte: "ai sensi dell'art. 1131 secondo comma cod. civ., la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino; in tal caso, l'amministratore ha il solo obbligo, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea, con la conseguenza che la sua presenza in giudizio esclude la necessità del litisconsorzio nei confronti di tutti i condomini".

*Fonte: Sentenza estratta da Cassazione.net*

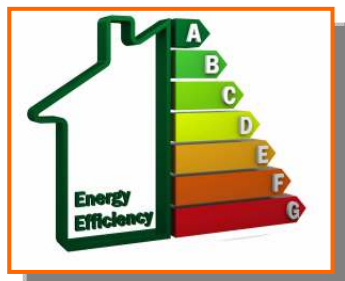


**AL VIA IL NUOVO CONTO TERMICO. SI PREVEDE UN RISPARMIO DEL 40%. PER I PRIVATI È POSSIBILE SCEGLIERE**

Il 2 gennaio parte il "conto termico". La nuova normativa è stata pubblica sulla Gazzetta Ufficiale ed ha lo scopo di incentivare gli interventi volti ad incrementare l'efficienza energetica e, in particolare, la riqualificazione dei fabbricati della pubblica amministrazione favorendo la produzione e l'autoconsumo di

energia pulita da parte dei soggetti sia pubblici che privati. Per valutare le produzioni e i risparmi ottenuti derivante dall'utilizzo dell'energia termica si dovranno installare dei *contatori termici per l'invio telematico*. Difficilmente tali contatori verranno installati negli impianti domestici, salvo la presenza di immobili con alta densità di utilizzo. Secondo alcune stime ministeriali, riportate dal quotidiano *ilsole24*, i rimborsi che tali soggetti potranno avere dal conto termico si aggirano intorno al 40% dei costi sostenuti per gli impianti. Il decreto si sovrappone in parte alle detrazioni fiscali del 55% per l'installazione di impianti di energia termica sostenibile (prorogate fino al 30 giugno 2013). Per i privati, invece, la possibilità di scegliere scade il 30 giugno. La vera differenza è che il conto termico non si avranno detrazioni da effettuarsi nell'arco di un decennio, ma di veri e propri rimborsi (dai due ai cinque anni) versati direttamente nel conto corrente del soggetto che ha installato l'impianti per la produzione di energia termica. Una scelta questa che potrà anche garantire un certo risparmio solo in presenza di immobili che possa garantire una certa densità di utilizzo.

*Fonte. Ilsole24ore.com - rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*



#### **NUOVE MISURE OBBLIGATORIE PER L'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Con l'entrata in vigore, lo scorso 4 dicembre, della nuova direttiva n. 2012/27/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 25 ottobre in materia di efficienza energetica, si introducono nuove misure obbligatorie per il risparmio energetico negli edifici (come interventi di ristrutturazione degli edifici pubblici, piani di risparmio energetico per le imprese pubbliche e audit energetici obbligatori ogni 4 anni per tutte le imprese di grandi dimensioni, strumenti di finanziamento che devono favorire l'attuazione delle misure di efficienza energetica), dovrà essere recepito dagli Stati membri entro il 5 giugno 2014.

*Fonte. www.immobili24. – rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*

**ANCHE PER I CONDOMINI È APPLICABILE IL BONUS CUBATURE. LA REGIONE LAZIO ESTENDE, A DETERMINATE CONDIZIONI, L'APPLICAZIONE DEL PIANO CASA ANCHE AGLI APPARTAMENTI CONDOMINIALI. UN BUON ESEMPIO PER LE ALTRE REGIONI?**



Con una circolare la Regione Lazio ha deciso di ampliare l'applicazione della legge sul piano casa anche agli appartamenti inseriti nei condomini e di godere del premio volumetrico: il tetto del 20% e di 70 metri quadrati per singola unità immobiliare. I criteri applicativi riguardano in particolare i requisiti oggettivi degli immobili meglio specificati all'interno della circolare. In merito ai condomini si precisa che i proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, non dotate di specifica autonomia funzionale (appartamenti in condominio), possono concentrare l'intero incremento ammissibile in un unico ampliamento (realizzabile in tal caso anche su parti comuni dell'edificio), col limite massimo complessivo di 70 m<sup>2</sup>, anche creando una nuova unità immobiliare oppure ripartendo tale superficie proporzionalmente per ciascun appartamento ( predisponendo comunque un progetto unitario). L'eventuale concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è possibile attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, ammessi dall'art. 5, D.L. 70/2011, n. 70. Diversamente, le singole unità-immobiliari residenziali, dotate di specifica autonomia funzionale, possono realizzare, ognuno per sé e nell'ambito della singola unità, l'ampliamento di legge. In tali casi non è necessario il progetto unitario se gli interventi non incidono sul decoro architettonico dell'immobile e non riguardano parti comuni (lo stesso vale per gli interventi da realizzare su abitazioni plurifamiliari a schiera o equiparabili).

*Circolare estratta da Edilizia e Territorio – rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*



**MOROSITÀ. AUMENTO DELLE VENDITE ALL'ASTA DI APPARTAMENTI. BOOM DI VENDITE SUL SITO TRIBUNALE.MILANO.IT**

Sarà colpa della crisi economica, ma pagare le rate delle spese condominiali diventa sempre più difficile. Da una indagine condotta sul sito [www.tribunale.milano.it](http://www.tribunale.milano.it) si desume che i decreti ingiuntivi emessi per morosità condominiale nella sola giurisdizione del Tribunale di Milano nel 2012 è aumentata del 26% rispetto al 2011. A farsi avanti, per l'acquisto di appartamenti messi

all'asta, non sono solo società specializzate ma anche privati con liquidità. A quanto pare comprare conviene: i prezzi sono dimezzati rispetto i valori di mercato.

*Fonte. Corriere.it rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*

## RETE CONDOMINI

### ANACI MONZA-BRIANZA FA RETE PER OTTIMIZZARE I RISPARMI ENERGETICI

L'Agenzia Innova21 lancia una nuova iniziativa che si rivolge ai condomini. In collaborazione con Adiconsum Lombardia e **Anaci Monza e Brianza** viene lanciato il nuovo progetto *Rete condomini+* con l'obiettivo di ridurre i consumi energetici nei condomini siti nei comuni della Brianza. Le categorie coinvolte in questo progetto saranno i condomini e gli amministratori presenti nella zona geografica di competenza.

*Notizia tratta dal web rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*



### SCADENZARIO

### GIOVEDÌ 30 GENNAIO 2013 - TITOLARI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Giovedì 30 gennaio scade il termine per la registrazione, con versamento dell'imposta di registro (salvo applicazione regime della cedolare secca), dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° gennaio 2013. L'imposta di registro deve essere autoliquidata e versata entro 30 giorni dalla stipula mediante mod. F23 presso Banche, Agenzie Postali o Agenti della Riscossione, prima della registrazione. La copia dell'attestato di versamento va poi consegnata all'Ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate insieme alla richiesta di registrazione. In caso di registrazione telematica, il pagamento è contestuale alla registrazione.

*Fonte: fiscoggi.it rielaborazione e riproduzione a cura di Agire.tv*