



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI INFORMA - Newsletter n.9 del 15 Aprile 2014

[HOME](#)

[NEWS DAL SITO](#)

[CENTRO STUDI](#)

[EVENTI](#)

BONUS ARREDI, PRECISAZIONI

La legge di stabilità per il 2014 ha prorogato anche per quest'anno la detrazione del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Tale detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10mila euro (comma 139 dell'articolo 1 della legge 147/2013). Qualora la somma delle spese superi l'importo di 10mila euro, la detrazione dovrà essere determinata comunque sull'importo massimo di 10mila euro, da riferirsi alla singola unità abitativa oggetto di ristrutturazione (circolare 29/E del 2013).

Fonte: **Agenzia delle Entrate**

LOCAZIONE INFERIORE A TRENTA GIORNI

I contratti di locazione di immobili, non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica, di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno, non sono obbligatoriamente soggetti a registrazione (articolo 2-bis della tariffa, parte seconda, allegata al Tur). Per stabilire tale durata, è necessario fare riferimento al rapporto di locazione e di affitto dell'immobile intercorso nell'anno con lo stesso locatario e affittuario (circolari 12/1998 e 26/2011). Qualora la durata del contratto, determinata in tal modo, sia inferiore a trenta giorni nell'anno, la registrazione è prevista solo in caso d'uso, ossia quando l'atto dev'essere presentato, ad esempio, a una cancelleria giudiziaria.

Fonte: **Agenzia delle Entrate**



Avv. Edoardo Riccio

CONDUTTORE E SPESE CONDOMINIALI

Probabilmente la riforma del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, ha inciso sui rapporti tra conduttore e locatore più di quanto si possa pensare. Si è portati a ritenere che l'amministratore debba ora convocare all'assemblea anche il conduttore per le materie nelle quali egli ha diritto di voto o di parola. Non sembra invece vi siano state rilevanti modifiche per il pagamento delle spese condominiali da parte del conduttore.

Come è noto, a seguito dell'entrata in vigore della Legge 27 luglio 1978 n. 392 (equo canone), il legislatore aveva precisato quali spese erano a carico del conduttore, oltre a quelle già individuate dal codice civile.

La Giurisprudenza aveva poi stabilito che l'amministratore del condominio ha facoltà di riscuotere "pro quota" ed in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, i contributi e le spese necessarie per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, direttamente ed esclusivamente dai condomini-locatori, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari, atteso che la Legge 392/1978, per quanto riguarda le spese condominiali, non ha individuato nei confronti del condominio un altro debitore (conduttore) oltre quello originario (condomino).

Ne consegue che il locatore provvede al pagamento e, poi, ne chiede il rimborso al suo inquilino.

Questi ha tempo due mesi per procedere al pagamento. Prima, però, ha diritto di chiedere ed ottenere dal locatore l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione oltre che di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

La disposizione delimita nel periodo di due mesi il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi, con la conseguenza che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore

stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora, e non può quindi sospendere o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione.

Sul punto la riforma del condominio non sembra essere intervenuta modificando il divieto per l'amministratore di riscuotere direttamente i contributi presso i conduttori.

Tuttavia, gli articoli 1129 comma II e 1130 bis del codice civile, così come modificati dal 18 giugno 2013, attribuiscono espressamente all'inquilino la possibilità di accedere ai registri condominiali (ivi compreso, quindi, il registro di contabilità) e di prendere visione (e copia) dei giustificativi di spesa.

Tale nuovo diritto non sembra possa essere andato ad incidere sul termine di due mesi entro il quale il conduttore è tenuto al pagamento delle spese condominiali previa richiesta. Ci si chiede, invece, se i diritti attribuiti al conduttore in materia di accesso alla documentazione siano andati a sostituirsi o ad aggiungersi alla possibilità di richiedere gli stessi al locatore



Avv. Claudio Belli

IL SINGOLO CONDÒMINO HA DIRITTO AD OTTENERE DALLA BANCA LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL CONTO CORRENTE DEL CONDOMINIO

ARBITRO BANCARIO E FINANZIARIO

Collegio di Milano, decisione n. 1282 del 6 marzo 2013

Nel condominio negli edifici ogni condomino, in quanto "cliente", ha diritto di ottenere direttamente dall'istituto di credito la consegna di copia degli estratti conto posto che l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore del condominio, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale.

Il caso

Un gruppo di condòmini chiedeva all'istituto bancario dell'ente condominiale le "fotocopie dei movimenti bancari e del libretto di risparmio" relativi al conto corrente allo stesso intestato. La richiesta rimaneva priva di riscontro. I condòmini si rivolgevano, pertanto, per il tramite di un'associazione di consumatori, all'ABF per ottenere la suddetta documentazione e precisando di aver chiesto la stessa anche all'amministratore del condominio il quale, tramite il proprio legale, intimava alla banca di non consegnare gli estratti conto ribadendo che i singoli condòmini possono chiedere gli estratti conto unicamente all'amministratore, ma non all'istituto di credito. Replicava quest'ultimo deducendo che "in osservanza della privacy", gli estratti conto non potevano essere consegnati a persone non intestatarie del conto ritenendo tale solo il condominio nella persona dell'amministratore quale legittimo rappresentante.

La motivazione

L'Arbitrato Bancario Finanziario, rigettando le prospettazioni dell'istituto di credito e dell'amministratore di condominio, confermando il proprio orientamento (ABF, decisione n. 814 del 19 aprile 2011), in adesione alla giurisprudenza di legittimità (secondo cui "l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale" (Cass., 21 gennaio 2010, n. 1011) e di merito (Trib. Salerno 30 luglio 2007: "ogni condomino, in quanto "cliente" [...] deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto"), ha affermato che: "Non ha pregio nemmeno l'obiezione della resistente di non poter consegnare i documenti per ragioni di tutela della riservatezza, in quanto, sempre nel medesimo precedente già richiamato, il Collegio ha avuto modo di chiarire che per quanto sia «indubbio che la banca è tenuta a non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela [...] è altrettanto vero che quando la legittimazione del terzo appare certa la banca è tenuta a dare l'informazione richiesta non potendo pretendere che il terzo si rivolga al giudice o, come in questo caso, all'ABF perché la svincoli dal "segreto bancario".

Si pensi in tal senso alla legittimazione dell'erede verso la banca con la quale il de cuius intratteneva un conto corrente o, ancora, alla legittimazione del curatore verso la banca del fallito. Parimenti il condomino, che si sia legittimato come tale, ha diritto a richiedere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condominio. Il diritto del condomino all'informazione ... appartiene alla sua sfera giuridica».



**Avv. Massimo
Ginesi**

MASSIME NON UFFICIALI

La legittimazione ad agire per l'accertamento del vincolo di destinazione al parcheggio di appositi spazi in edifici di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 41-sexies, l. n. 1150/1942 (legge urbanistica statale), spetta soltanto ai singoli condomini delle varie unità immobiliari dello stabile, in base ai rispettivi titoli d'acquisto, trattandosi di diritti spettanti non alla collettività condominiale, ma separatamente a ciascuno dei compratori.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile,
sentenza 7 febbraio – 31 marzo 2014, n. 7516**

Presidente Bucciante – Relatore Mazzacane

Le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e poi in proprietà individuale ai soci. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c. in tema di parti comuni dell'edificio; ma rientra in ogni caso nella discrezionalità dell'ente individuarli e delimitarli, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, temperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Non mette conto ai fini del decidere stabilire se tale potere privato esprima una discrezionalità volitiva o solo tecnica. Nell'un caso come nell'altro il potere esiste, ripete la propria fonte dal contratto sociale e, quanto all'edificio costruito dalla cooperativa, non incontra limiti ulteriori rispetto a quelli desumibili dalle norme imperative dettate nell'ambito della disciplina sul condominio.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile,
sentenza 8 gennaio – 24 marzo 2014, n. 6882**
