DISTRIBUZIONE GRATUITA - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE - 45% - ART. 2 - COMMA 20/B - D.L. 662/96 - FILIALE DI BOLOGNA

Anno XX - N. 2 - Giugno 2016

Ai ABITARE INFORMATI

NUOVE DETRAZIONI E BONUS MOBILI

LA FESTA CELTICA A MONTERENZIO

LE NUOVE CONVENZIONI PER GLI ASSOCIATI UPPI

HOUSE ORGAN
UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

VOGLIA DI AUTONOMIA?

CON ECO TERMO LOGIC PUOI RENDERE AUTONOMO L'IMPIANTO CENTRALIZZATO OTTIMIZZANDO IL CLIMA DEL TUO APPARTAMENTO, RISPARMIANDO FINO AL 30%.

Con il DL 102/2014 è stata recepita la direttiva europea sul risparmio energetico che prevede la dotazione in ogni condominio di un sistema di regolazione e ripartizione dei costi energetici (riscaldamento e acqua calda).
Una piccola rivoluzione, che promuove l'uso razionale dell'energia, da realizzare entro il 31 dicembre 2016.
Con l'installazione del cronotermostato potrai finalmente regolare la temperatura della tua casa come se fosse un impianto autonomo.
Novità anche per la spesa dell'acqua calda che dovrà essere ripartita in ragione dei reali consumi e dei reali costi di produzione.

Eco Termo Logic, azienda leader con oltre cinquant'anni d'esperienza nel settore, con il proprio ufficio tecnico e un'organizzazione di esperti installatori, è in grado di progettare, installare e gestire qualsiasi sistema condominiale di ripartizione dei costi. I dati e i prospetti potranno essere consultati sul sito internet sul quale ogni amministratore codominiale e ogni utente potrà accedere con proprie credenziali per controllare i consumi, la spesa attuale e quella delle stagioni precedenti, scaricando i riparti e tutte le informazioni inerenti al proprio sistema. I nostri uffici sono a disposizione per il necessario supporto, per la redazione di progetti e preventivi, e per illustrare all'assemblea del condominio tutti gli aspetti tecnici, funzionali ed economici.

Per informazioni:
Eco Termo Logic
Via Tolmino, 54 - 40134 Bologna
Tel. 051.78.11.96-051.56.35.35 - Fax 051.56.07.14
www.ecotermologic.it - e-mail: info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC

SECURSYSTEM

IN PARTENZA PER LE VACANZE?
METTI AL SICURO LA TUA CASA

con soli **890,00 Euro**
IVA esclusa

IMPIANTI DI ALLARME
ABITAZIONI • NEGOZI • UFFICI

L'impianto completo comprende:

- *Centrale con telefono GSM gestibile dal cellulare e sirena integrata*
- *Radiocomando per inserire/disinserire l'allarme*
- *2 rilevatori di movimento*
- *Contatto porta d'ingresso*
- *Installazione*

Sopralluoghi
e preventivi gratuiti

Detrazione fiscale 50%
con IVA agevolata al 10% come da disposizioni di legge

SECURSYSTEM SRL
Bologna
info@secursystemsrl.it
www.secursystemsrl.it

Numero Verde
800-944714
servizio gratuito
☎ 051 0419130

** Le immagini si riferiscono ad apparecchi che potrebbero cambiare nell'estetica, ma non nella funzionalità*

Abitare Informati. House Organ
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Area Metropolitana Bolognese

n. **2** Trimestrale - **Giugno 2016** - Anno XX
Direttore Responsabile: **Claudio Contini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051320424

Registrato al Tribunale di Bologna in data 12/12/1995. nr. 6510 Registro Stampa.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

Per ogni richiesta e informazione sui servizi forniti dall'UPPI, per appuntamenti e ogni altra comunicazione:

Area Metropolitana Bolognese
Via Testoni, 1/B
40123 Bologna
Tel. **051 232790**
051 222258
Fax 051 279340
info@uppi-bologna.it
www.uppi-bologna.it

ORARI D'APERTURA:
dal lunedì al venerdì
ore 9-12 • 14-18

SOMMARIO

Editoriale 6
Ai giudici di pace la materia condominiale? No grazie 12
Arredamento: buone notizie sulle detrazioni 16
Nuovo bonus mobili per giovani coppie 18
Detrazione Irpef sulle ristrutturazioni edilizie 20
Canoni concordati 22
Prevenzione e contrasto nella lotta all'evasione 24
Il prestito vitalizio ipotecario 25
Compravendita immobiliare e certificato di agibilità 28
Debiti in prescrizione: facciamo chiarezza 32
La donazione di beni altrui 34

TUTTI I SERVIZI UPPI 37
SPECIALE: CONVENZIONI UPPI 40-41

Pillole di locaziione e condominio 48
Unioni civili e convivenze sono legge! 50
Chi paga la tassa dei rifiuti in caso di locazione di un immobile? 54
Quesiti On line 56
Novità sulll'affitto pagato in contanti 60
Posti auto e telecamere 62
Ringhiera del balcone sporgente: chi paga per la sostituzione? 64
Incentivi al risparmio energetico 66
Il suppenno 69
Chi può ordinare gli interventi ai fornitori del condominio? 70
L'amministratore di condominio 72
Ristorante Pizzeria Napoleone 74
Comitato di Marconi Alta 76
I fuochi di Taranis: Monterenzio Celtica 78

LE RUBRICHE
Agenda dei fornitori per la casa 4
INVESTCASA: annunci immobiliari 8
Gli orientamenti dei giudici 26
Affidati all'UPPI: novità nei servizi
31-55-59-61-71-77
Condominio: Domande e Risposte 11
Edward Hopper 80

Anna Maria Arienti

Studio Amministrazioni di Beni Immobili e Condominiali
Consulenze - Progettazioni - Servizi Integrati

Lo Staff dello Studio, con pluriennale esperienza nel campo di gestione amministrativa, offre professionalità, competenza, correttezza, riservatezza ed un servizio di qualità in grado di soddisfare al meglio ogni richiesta del cliente per quanto riguarda l'amministrazione immobiliare e condominiale.

I NOSTRI SERVIZI

Amministrazione di beni immobili - condominiali

Consulenza e progettazione tecnica

Consulenza Assicurativa in ogni settore di rischio

Consulenze Legali con primari studi sia in materia Civilistica che Amministrativa

L'operato dello studio è coperto da primaria polizza assicurativa per la responsabilità civile nel caso di azioni che potessero essere lesive economicamente al Condominio con massimale di € 3.000.000,00

Ditte manutentrici di massima serietà e capacità, che operano come team per ogni Condominio garantendo la perfetta esecuzione degli interventi

La capacità, la tempestività di intervento per ogni situazione che lo richieda sono unitamente alla trasparenza della gestione e ad una precisa rendicontazione le migliori credenziali dello Studio

Gestione ed assistenza su spese condominiali e relative ripartizioni tra proprietario ed inquilino

Stesura regolamenti condominiali e Tabelle millesimali

I NOSTRI PARTNERS

NONSOLOIDRAULICA di Salzano Sandro

C.D.A. Insurance Broker s.r.l.

ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

CLIMART ZETA l'arte del clima

CLATERNA Consulting S.r.l.

Quick Multiservice S.r.l.

Studio Tecnico geom. Marco Gozzoli

Via Barberia, 22-22/2° - Bologna - Tel. 051 228727 - 051 267631 • Fax 051 225392
aarienti@interfree.it - amministrazioniarienti@pec.it
www.amministrazioniarienti.it

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

DIABLO SERVICE
Bologna e provincia
Tel. 051 6218509 - 340 2911651
335 7799126 - 329 4283531
www.diablopulizie.it
www.diablopuliziebologna.it

ASCENSORI MONTASCALE

MARIBO-SIMA ascensori
Via del Triumvirato, 15/2 - Bologna
Tel. 051 381938 - Fax 051381942
www.maribosimaascensori.it
maribosima@libero.it

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

ANNA MARIA ARIENTI
Via Barberia, 22 - Bologna
Tel. 051 228727 - 051 267631
Fax 051 225392
www.amministrazioniarienti.it
aarienti@interfree.it

RAG. FIORINI ELISA & C.
Via Luca della Robbia, 1/D - Bologna
Tel./Fax 051 6369913
studio.fiorinielisa@libero.it
studio.fiorinifedericosnc@gmail.com

STUDIO A&G
Via Don Sturzo, 52/A - Bologna
Tel. 051 6153166
www.studioaegsrl.it
info@studioaegsrl.it

STUDIO MONTI
Via A.Costa, 149/A - Bologna
Tel. 051 434785
335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36
Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. 051 4399088
Fax 051 4390661
www.paganellisnc.com

ANTIFURTI Casa • Ufficio

SECURSYSTEM
Bologna
Tel. 051 0419130 - 800 944714
info@secursystemsrl.it

ARREDAMENTI CONTRACT

ART DESIGNER
di Lorella Vaccari
Via Lame, 36/A - Bologna
Tel. 051 6569325
www.lorellavaccari.it

AUTOSPURGHI

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4
Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110 - 800 010815
www.paginegialle.it/venturi-06

ELETTRODOMESTICI Vendita e assistenza

C.A.T.R.E. s.r.l.
Via Mondo, 66 - Bologna
Tel. 051 505863 - 051 505082
www.catreelettrodomestici.com

GIARDINIERI

ZAMBON MAURIZIO
Via San Donato, 54 - Budrio (Bo)
Tel. 338 9607978

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

TERMOIDRAULICA CRISTOFORI
Via Panigale, 24/E-F - Bologna
Tel. 051 435145
www.termoidraulicacristofori.it

IMPIANTI TERMICI

ECO TERMO LOGIC
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 781196 - 051 563535
www.ecotermologic.it
info@ecotermologic.it

HERA ENERGIE
Via Tolmino, 54 - Bologna
Tel. 051 560633
www.heraenergie.it

IMPRESE EDILI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301 - 051 6178281
339 4988426
www.ciacciocasa.it

PORTE E FINESTRE

CASTELLARI
Via A. Zanolini, 29 - Bologna
Tel. 348 7551851
www.castellari-porte-finestre.it

PRONTO INTERVENTO

VENTURI AUTOSPURGHI
Via Zanini, 2-4 Anzola dell'Emilia (Bo)
Tel. 051 731110 - 800 010815
www.paginegialle.it/venturi-06

RISTRUTTURAZIONI

CIACCIO CASA
Via della Filanda, 2 - Bologna
Tel. 051 6151301 - 051 6178281
339 4988426
www.ciacciocasa.it

STUDI TECNICI

ARCHÈ Geometri Architetti
Via Caduti di Amola, 8/6 - Bologna
Tel./Fax 051 6215528
www.archestudiobologna.it
info@archestudiobologna.it

TERMOIDRAULICA

IDRONOVA
Via Larga, 15/6C - Bologna
Tel. 051 533992
www.idronova-bo.it

TERMOIDRAULICA CRISTOFORI
Via Panigale, 24/E-F - Bologna
Tel. 051 435145
www.termoidraulicacristofori.it

UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

NUMERI UTILI

Polizia di Stato	113
Vigili del fuoco	115
Guardia di finanza	117
Soccorso sanitario	118
Corpo forestale	1515
Telefono Azzurro	19696
Comune di Bologna	051.219.31.11

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	803.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	803.713.900
Segnalazione Guasti Enel	803.500
Polizia Municipale Centrale Radio Operativa	051.266626

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

Eliminata la TASI: l'UPPI esulta ma non basta

L' Uppi ha ottenuto l'esenzione della prima casa, ma chiede un'ulteriore diminuzione del carico fiscale per rilanciare il settore.

La Legge di Stabilità 2016 ha eliminato la TASI sulla prima casa, ma il peso delle tasse locali in Italia continua ad essere molto alto: negli ultimi 20 anni (dal 1995 al 2015), sono passate da 30 a 103 miliardi di Euro, con una crescita del 248%, a fronte di un +72% delle tasse centrali. L'anno in cui l'imposizione fiscale locale ha raggiunto il massimo storico è il 2014 (6,6% del PIL) per scendere al 6,3% nel 2015.

Le tasse sugli immobili dal 2011 al 2015 hanno segnato un balzo del 143%, passando da 9,8 miliardi a 23,9 miliardi di Euro (ma nel 2016 ci sarà un calo del 19% su 2015 grazie alla riduzione sulla prima casa), nello stesso periodo la tassa sui rifiuti è cresciuta del 50%. In termini assoluti, la tassazione sugli immobili nel 2011 (ICI) ha garantito un gettito di 9,8 miliardi di Euro, che l'anno dopo, con l'introduzione dell'IMU, è balzato a quota 23,9 miliardi. Il tetto massimo è nel 2014, con 20,1 miliardi di IMU e 4,6 miliardi di TASI. Nel 2015, lieve calo a 23,9 miliardi (19,3 di IMU e 4,6 di TASI), nel 2016 si prevede un gettito di 19,4 miliardi, 18,4 di IMU e 1 di TASI.

Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti, che a sua volta dal 2011 al 2015 è stata più volte riformata (TARSU, TARES, TARI), l'imposizione è passata da 5,6 miliardi nel 2011 a 8,4 nel 2015, con un incremento del 50,3%. Il totale delle imposte indirette su immobili e rifiuti segna un incremento del 109,5% dal 2011 al 2015, mentre per il 2016 si prevede un -14%.

La classifica per città vede la tassazione massima IRAP + IRPEF a Roma, con una pressione totale al 38%, mentre la pressione fiscale più bassa è a Trento, 33,5%. Milano è al 35,9%, Napoli al 37,2%, Bari e Torino entrambe al 36,6%, Genova al 36,2%, Bologna al 36,1%, Venezia al 35,6%, Firenze al 35,3%. Passando alla classifica per Regione, ci sono differenze marcate. Le aliquote IRPEF regionali e comunali più alte in Lazio, Molise, Calabria e Campania, tutte sopra il 2,5%, mentre sotto il 2% ci sono le province di Trento e Bolzano e la Valle d'Aosta.

Per un forte rilancio del settore, occorre più coraggio. L'Uppi chiede un consistente sgravio dell' imposizione fiscale che favorisca il ritorno all' investimento sugli immobili, settore trainante e porto sicuro del risparmio.

Claudio Contini

Segretario Generale UPPI Bologna

GESTIONE ITALIANA

DIABLO service

AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI
CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

Tel. 051 6218509 - 340 2911651 - 335 7799126 - 329 4283531
diablo-88@hotmail.it - diablopulizie.it - diablopuliziebologna.it

VENDITE

P.TA MAZZINI – INIZIO V. MAZZINI: ultimo piano con ascensore. Splendido panorama su colline e tetti bolognesi. Molto luminoso. Appartamento Mq. 205 + sottotetto sovrastante Mq. 64, H media mt. 2. Termoautonomo. Condominio signorile. Ampio ingresso, salone con caminetto, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, 4 camere, 2 bagni, balcone. Grande cantina. Parcheggio condominiale. Cl En. E. Caldaia recente. **€ 470.000**

SAN MAMOLO V. MARTUCCI: adiacente Parco VILLA GHIGI. Vendesi appartamento buono stato ben tenuto Mq. 88. P. rialzato. Posizione silenziosissima e privilegiata. Ingr., cucinetta, saletta pranzo, balcone, 2 ampie camere, bagno, 2 ripostigli, cantina. APE G. Area verde e parcheggio condominiale. Ideale per vivere serenamente beneficiando della vicinanza al Parco Di Villa Ghigi. **€ 230.000**

SAN DONATO VIA CASINI (nelle torri dietro al centro commerciale). Vendesi al 13° piano app.to buono stato Mq. 100. Ingresso, cucinotto, saletta pranzo, ampio soggiorno, due camere matrimoniali, due bagni (uno con vasca uno con box doccia), balcone, cantina cicl. APE G. Posto auto riservato. Molto panoramico su colline, città e campagna. Luminoso. Riscaldamento centralizzato. **€ 100.000**

BRENTO MONZUNO CONFINANTE CON PIANORO: vendesi casa indipendente recentemente e qualitativamente ben ristrutturata disposta su tre livelli da Mq. 150 cad. con due unità indipendenti. Giardino di Mq. 1500 + terreno circostante boschivo di Mq. 2.700. Un bel laghetto completa la proprietà, rendendola un vero paradiso. Volendo arredi su misura. APE D. Comoda viabilità **€ 420.000**

CASTEL MAGGIORE V. DON STURZO: Vendesi villa a schiera completamente ristrutturata nel 1994. Ottimo stato di manutenzione. Belle finiture. Mq. 240 + garage + 2 giardini (Mq. 90). Disposta su 4 livelli, anche taverna attrezzata e mansarda hanno l'abitabilità. 3 bagni, 2 balconi, caminetto, forno a legna. Termoautonomo. APE E. Molto confortevole, Posizione silenziosissima. **€ 435.000**

CASALECCHIO CROCE V. CARAVAGGIO: vendesi appartamento Mq. 77 al 6° ultimo piano con ascensore. Molto panoramico. Ingresso, cucinotto con balcone, tinello comodo, disimpegno, 2 camere, bagno, cantina ciclabile. Silenzioso e luminoso. Riscaldamento con contacalorie. Area condominiale di parcheggio. Conformità urbanistica e catastale. Impianto elettrico certificato nel 2002. Ape G. **€ 148.000**

MOLINELLA V. PROV. CIRC.: in posizione vicina al centro e alla stazione ferroviaria, vendesi appartamento indipendente terra/cielo ristrutturato completamente + legnaia + giardino Mq. 90 utile anche per parcheggiare 2 Auto. Piano terra: cucina abitabile, soggiorno, bagno, piccola corte privata; 1°piano: camera matrimoniale. Termoautonomo. Disponibile entro cinque mesi da preliminare. **€ 105.000**

CAMUGNANO: vendesi in centro paese, comodo a tutti i servizi, appartamento Mq 190. 1°p. Intero piano frazionabile. Ben tenuto. Ingresso, sala pranzo, cucina abitabile, ampio salone, studio, 4 camere, 2 bagni, 2 balconi. cantina. Molto panoramico. Possibilità di garage doppio. Riscaldamento con contacalorie (caldaia recente). L'immobile ha la regolarità urbanistica e catastale. **€ 98.000 (TRATT.)**

CAMUGNANO VIA DOCCIA: vendesi al piano terra appartamento buono stato Mq. 70. Termoautonomo. Ingresso, cucinotto, soggiorno, 2 camere di cui 1 camera singola, Ripostiglio, bagno, cantina. Garage **€ 5.000**. Classe Energetica G. **€ 25.000**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi della stazione FFSS vendonsi appartamenti impianto elettrico certificato. Regolarità urbanistica e catastale. Classe Energ. G. Piano seminterrato e piano secondo. Il più grande di Mq. 81 (trilocale con cantina **€ 30.000**). Il più piccolo di Mq. 48 (bilocale con cantina) da **€ 22.500**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi stazione ferrovia vendonsi negozi con servizio. Liberi. Il più grande di Mq. 46 a **€ 22.000** ed il più piccolo Mq. 27 a **€ 18.000**

SALA BOLOGNESE V. CARLINE: con affaccio su strada maestra, in contesto residenziale con comodissima viabilità vendesi bella e indipendente casa di campagna con ampia corte e terreno di proprietà. L'immobile è disposto su 3 livelli da Mq. 170 cad. più magazzino Mq. 124. La posizione è comoda per raggiungere l'Aeroporto in pochissimi minuti, dista 5 Km da San Giovanni in Persiceto e 20 Km da Bologna. **€ 430.000**

VENDITE COMMERCIALI

CENTRO V. MARCONI: ad.ze Riva Reno vendesi ottimo ufficio Mq. 250 a reddito scad. contr. 31/12/2017. Ristrutturato nel 2000. Pagamenti regolari dimostrabili. Condominio signorile sempre ben manutenzionato. 2 entrate, ingresso, ampia sala riunioni Mq. 42 con balcone, 5 vani > a Mq. 18, 2 vani medi, archivio, 2 bagni con antibagno, 2 balconi, corridoio, cantina. APE D. Comodo a servizi e accessi. **€ 430.000**

PESCAROLA VIA DI BERTALIA: in buonissimo contesto vendesi locale commerciale C/1 (negozio o altri usi comm.) disposto su 2 livelli. 4 entrate indip. Piano t. Mq 95 open space con bagno, H 330. Piano interrato Mq. 30 con bagno H 250 collegato ad ampia cantina e autorimessa Mq. 10. Il locale è asciutto, impianto elettrico del 1998. Cl. Energ. G. Ampia area di park condominiale. **€ 130.000**

VENDITE ATTIVITÀ COMMERCIALI

ERBORISTERIA BOLOGNA QUARTIERE COSTA/SARAGOZZA: cedesi ben avviata erboristeria in zona di grande passaggio. Il locale (in affitto) è in ottimo stato e di ampia metratura, dotato di vetrine, bagno, zona ufficio, magazzino sottostante. IDEALE PER IMPLEMENTAZIONE CON PARAFARMACIA. **TRATTATIVE RISERVATE**

AFFITTI

MASSARENTI VIA GUELFA: affittasi appartamento Mq. 77 ristrutturato non arredato piano rialzato. Grande cantina. Garage. Ingresso, cucinotto, tinello, 2 camere, bagno, ripostiglio, ampio terrazzo abitabile. Riscaldamento centralizzato. Spese condominiali e riscaldamento Euro 135 Mensili. Cl Energetica G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 550**

PORTA S. DONATO VIA RANZANI: affittasi garage all'interrato. Dimensioni 2.29 X 5 altezza 2,10. Porta basculante. Cancello accesso automatico, comoda rampa, acqua condominiale. Impianto luce. **€ 121** (compreso di Iva)

S. VIOLA VIA FATTORI: in posizione tranquilla affittasi appartamento Mq. 75, 3° piano con ascensore. Arredo completo buono, bagno ristrutturato con box doccia. Termosifoni nuovi. Ingresso, cucinotto, saletta pranzo, salotto con un letto, camera matrimoniale, bagno, balcone. Cantina. Possibilità di garage. Disponibile da inizio aprile. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 520**

A. COSTA V. TURATI: in posizione interna affittasi al 3° ultimo piano senza ascensore buonissimo appartamento Mq. 65. Non arredato. Termoautonomo. Ingresso, cucina abitabile, ampia sala (o 2° camera), camera matrimoniale, bagno con antibagno. Cantina + soffitta. Possibilità di posto auto riservato all'interno del cortile condominiale con Euro 50 mensili. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 570**

CENTRO CASTIGLIONE V. ARIENTI: in piccola palazzina ristrutturata affittasi ottimo appartamento su 2 livelli. Arredo completo recente. 3° ultimo piano con ascensore. Soggiorno con angolo cottura, divano letto, bagno box doccia; soppalco zona notte, cabina armadio, 2° bagno. Termoautonomo, climatizz., infissi nuovi. Disponibile fine giugno. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 570**

MURRI V. SIEPELUNGA: posizione molto tranquilla in piccola palazzina signorile, affittasi ottimo appartamento Mq. 72 ben arredato, piano terra. Ingresso, cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, bagno ristrutturato (vasca idro + box doccia idro), camera matrimoniale. Climatizz. Parcheggio condominiale. Il soggiorno dispone di una zona studio. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 590**

STALINGRADO V. DOZZA: affittasi appartamento Mq. 67 recentemente ristrutturato. Non arredato. 3°piano, no ascensore. Ingresso, cucinotto, tinello, 2 camere matrimoniali, bagno, balcone, cantina ciclabile, porta blindata, doppi vetri. Termoautonomo. Climatizzato. Area condominiale di parcheggio. Disponibile da metà giugno. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 500**

CASTIGLIONE V. DEL CESTELLO: affittasi a studenti e lavoratori referenziati ottimo appartamento arredato nuovo/recente. 3°piano con ascensore, Mq. 125, ingresso, cucina abitabile, saloncino, 4 camere (fino a max 6 posti letto), 2 bagni, ripostiglio, balcone, cantina. Park condominiale bici. Termoautonomo. APE E. Cancello sicurezza. È presente Fastweb. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 1.900**

MASSARENTI VIA GHIBERTI: posizione interna tranquilla bel condominio con parco, affittasi buonissimo appartamento Mq. 50, 10° ultimo piano con ascensore. Arredo recente. Ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, bagno con finestra, camera. Termoautonomo. Parcheggio condominiale. Molto panoramico. Ape G. Disponibile da luglio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 530**

S. RUFFILLO V. ALBORNOZ: in posizione molto tranquilla affittasi 5° ultimo piano con ascensore appartamento Mq. 75 molto ben tenuto. Arredo completo in stile. Ingresso, cucinotto, tinello con balcone, due camere matrimoniali, bagno ristrutturato con box doccia, cantina ciclabile, climatizzato. Doppi vetri, porta blindata. Ape G, giardino e parcheggio condominiale. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 560**

ZANARDI VIA BEVERARA: vicino via Gagarin affittasi appartamento Mq. 70 + garage. 2° piano con ascensore. Buon arredo completo. Ingresso, cucina ben abitabile con balcone, 2 comode camere, ampio bagno con box doccia, armadio a muro. Cantina ciclabile. Ape D. Comodo anche per il centro commerciale Lame. Disponibile dal 20/07. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia.**€ 590**

AFFITTI COMMERCIALI

CENTRO CASTIGLIONE – VIA DELL'ORO: affittasi ufficio completamente ristrutturato, termoautonomo APE E, climatizzato posizione interna tranquilla. Mq 50 openspace, bagno con antibagno. Piano primo con balcone. Minime spese condominiali. Predisposizione linea Adsl. Ci si riserva di richiedere eventuali forme di garanzia. **€ 500**

PESCAROLA VIA BERTALIA: in buonissimo contesto, affittasi locale commerciale C/1 (organizzato anche per centro estetico), disposto su 2 livelli. 4 entrate indip.. Piano terra Mq 95 open space con bagno, piano interr. Mq. 30 H 250 cm con bagno, collegato ad ampia cantina e ad autorimessa Mq. 10. Il locale è asciutto. Riscaldamento centralizzato. APE G. Ampia area di parcheggio condominiale. **€ 690**

CENTRO CASTIGLIONE VIA RIALTO: al piano 1° no ascensore affittasi ufficio Mq. 210 reception, 6 uffici (1 con soffitto affrescato e caminetto, 1 con soffitto con stucchi), saletta attesa, ampio disimpegno, 2 bagni, vano ripostiglio + ripostiglio su soppalco, ampia cantina. Infissi nuovi, ritinteggiato, impianto termoautonomo nuovo. APE G. Disponibile da Aprile 2016. **€ 1.700**

LA VOSTRA CASA E IL VOSTRO PATRIMONIO IMMOBILILARE SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

Utilizzate i nostri servizi con la Protezione che l'Associazione UPPI Vi mette a disposizione:

Investcasa è il braccio operativo di UPPI da oltre 16 anni...

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

Per la **VENDITA**, **"mettiamo in sicurezza" il Venditore** che non sempre è consapevole delle Garanzie che deve fornire. Gestire bene e preventivamente tutti gli imprevisti dà certezza che il venditore **non avrà nessuna sorpresa**. Compenso ridotto per gli iscritti UPPI: **1%** + iva sul prezzo di vendita con assistenza fino al Rogito.

Per la **LOCAZIONE** al Proprietario dell'immobile servono **due certezze: che il conduttore paghi regolarmente canone e spese condominiali e che rispetti il Bene Immobile**. Curiamo inderogabilmente che il futuro conduttore documenti **ampie garanzie** (proprie o di persone Garanti o con fidejussioni Bancarie) per onorare gli impegni contrattuali e che le stesse siano rilevanti anche per eventuali danni. Compenso ridotto per iscritti UPPI: **mezza mensilità** di canone + iva per reperire un conduttore con le sopra indicate modalità.

Il miglior sigillo di qualità che possiamo offrirVi è che molti iscritti si rivolgono più volte alla nostra agenzia immobiliare raccomandandoci di "ripetere la precedente esperienza positiva".
Siamo molto visibili sul Mercato con il portale **www.immobiliare.it** (ed altri 12 portali), le riviste distribuite nei dispenser, il sito di UPPI, la rivista di UPPI ed il nostro sito personale **www.investcasa.net**.
Consultatelo ora!

Ogni nostro servizio (valutazioni, consulenza e assistenza per compravendite di immobili non del nostro Portafoglio ecc.) viene praticato agli iscritti con compenso ridotto.

Rivolgetevi alla sede Provinciale UPPI di Bologna in Via Testoni, 1/B Tel. **051 232790** oppure telefonate al n° **051 306383** o inviate una mail all'indirizzo **info@investcasa.net** per avere informazioni.

Investcasa - Sogepi srl
Via P. Vizzani 72/F
Bologna
Tel. 051 306383
Fax 051 300107
info@investcasa.net
Società Partner di UPPI

ES
CALZATURE

ATTIVITÀ CONVENZIONATA UPL
VEDI PG 41

OGNI MOMENTO HA LA SCARPA GIUSTA

NOVITÀ: TUTTA LA LINEA BIRKENSTOCK
uomo • donna • bambino

BIRKENSTOCK
MODA MARE

GORE-TEX

Calzature GORE-TEX®
con tecnologia di prodotto SURROUND™
Traspirante e impermeabile

UOMO • DONNA • BAMBINO

PRIMIGI · MF Mercante di Fiori · de fonseca ITALIAN DESIGN · igi&co · SABATINI · ara · LEGERO · superfit.
LelliKelly · BIRKENSTOCK · BioNatura Solo made in Italy · Susimoda · SKECHERS MEMORY FOAM · diamantino
tamaris® · BENVADO · megabios · ENVAL Soft Made in Italy · CAFÈNOIR · KEYS

Via B. Marcello, 9/D - Bologna - **Tel. 051 470884**
www.escalzature.it - Es calzature

Domande e Risposte

La parola all'esperto *a cura del Rag.* ***Fausto Monti***

CADUTA DI PERSIANA

Salve, Vi scrivo per chiedere se era legittima la richiesta di risarcimento riguardante la seguente situazione: posseggo un appartamento al pian terreno in un condominio dove alcune finestre si affacciano sui box sottostanti. Causa forte vento una persiana si è scardinata, fmendo su un'auto parcheggiata, di fronte al proprio box, sottostante alla mia fmestra recandogli un danno. Volevo sapere se la richiesta di risarcimento del danno da parte del danneggiato nei miei confronti, sia legittima, o se lui non avendo diritto di sostare li, si debba prendere carico delle sue responsabilità. Grazie

Francesco Bianchi

Purtroppo la responsabilità è sua in quanto la persiana è sua. È molto difficile chiedere un rimborso salvo che non Vi sia un divieto con segnaletica. Tuttavia il danno è risarcibile dalla polizza globale fabbricati.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

ANTENNA CENTRALIZZATA

Egregio Studio Amministrativo, vivo in un condominio di 6 famiglie, a causa del brutto tempo si è danneggiata l'antenna centralizzata, per cui il capo condominio dopo una settimana decide di chiamare il tecnico per la riparazione da eseguire sul tetto, (intervento di cui noi condomini non siamo stati avvertiti se non in sede di ripartizione della spesa condominiale). Premetto che non ho mai potuto usufruire di tale antenna sia per un discorso di segnale che per un impianto probabilmente non eseguito perfettamente dato che gli altri condomini vedono la tv anche se non tutti i canali, quindi mi sono vista costretta a fare un impianto satellitare per tutta la casa nel mio balcone, sostenendo un costo ma rendendomi indipendente. Alla luce di ciò è giusto che debba partecipare a tale spesa? E se sì deve essere ripartita in quote millesimali? Ed è giusto che tale spesa non venga preventivata in tempo, ma solo a cosa fatta? Attendo vostra risposta grazie.

Sardo Graziella

Il compito di chiamare l'antennista spetta all'amministratore e non ad un condomino. La responsabilità ricade esclusivamente sull'amministratore legge 220/2012 e normativa Regionale del 31/12/2015 Lei come condomino ha il diritto di vedere gli stessi canali che vedono i restanti condomini. Purtroppo Ella non può rifiutare il pagamento essendo l'impianto centralizzato e pertanto comune a tutti.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

IMBIANCATURA A MACCHIA DI LEOPARDO

Sono il proprietario di una mansarda a Bologna. Da circa tre anni abbiamo continue perdite provenienti dal tetto condominiale; in questi anni sono stati effettuati interventi sempre limitati alla zona della perdita e mai un intervento definitivo e nel mio appartamento non si è mai proceduto alla pitturazione dei danni causati dalle perdite. Dopo nostre insistenti sollecitazioni attualmente l'amministratore vuole procedere alla pitturazione dei danni coprendo solo le aree del soffitto danneggiato dalle perdite, lasciando il soffitto a "macchia di leopardo" e non considerando le pareti che hanno subito gli stessi danni. Io invece richiedo la pitturazione completa e non solo una copertura delle macchie. Aspetto un suo parere. Grazie

Vincenzo D'Angelo

Ella ha diritto ad avere l 'imbiancatura in ogni parte del Suo appartamento o mansarda danneggiata.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

SOSTITUZIONE SOGLIA TERRAZZA

Nel caso di ripavimentazione deliberata in assemblea di una terrazza a livello di un appartamento sito al quarto piano, chiedo se le soglie in marmo di accesso alla terrazza sono di pertinenza dell'appartamento o meno e quindi se la relativa spesa va ripartita 1/3 al proprietario e 2/3 agli altri condomini o meno. Da ciò ne potrebbe derivare una diversa attribuzione di responsabilità nel caso di future eventuali infiltrazioni. Il problema è stato sollevato in assemblea. Saluto e Ringrazio.

Ferruccio Longo

La soglia di marmo di accesso alla terrazza è privata. Però ritengo che il problema vada posto nel contesto dell'opera. Infatti, se non viene eliminata la vecchia soglia e sostituita con altra previa impermeabilizzazione del fondo alla stessa, si avranno sempre infiltrazioni di acqua nella proprietà sottostante pertanto ritengo doveroso che la spesa tutta debba essere suddivisa: 1/3 a carico della proprietà del terrazzo ed i restanti 2/3 a carico dei restanti condomini tutti, escluso una diversa interpretazione della responsabilità che è sempre di 10 anni a carico della Ditta esecutrice.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

Ulteriori chiarimenti potranno essere richiesti agli Uffici UPPI Via Testoni, 1/B - Bologna

Studio Monti S.r.l.
Centro Gestione Stabili
Amministrazione di condomini, super condomini e complessi residenziali
Assistenza legale. Manutenzione e progettazione
Servizi di consulenza
Via A. Costa, 149/A - Bologna - Tel. 051 434785 - 335 6755808 - 349 4160812
www.studioamministrativomonti.it - studio.amm.monti@libero.it

AI GIUDICI DI PACE LA MATERIA CONDOMINIALE?

No Grazie

L'Uppi scrive alla Commissione Giustizia della Camera dei Deputati

Ill.mo Presidente

l'UPPI, una delle maggiori organizzazioni riconosciute della proprietà immobiliare, che ho l'onore di presiedere, è rimasta assai stupita e decisamente perplessa nel leggere il testo di legge in epigrafe, in discussione in questi giorni, che attribuisce **a giudici non togati** una materia particolarmente difficile e complessa quale è la **materia condominiale**, materia che, di fatto, racchiude praticamente in sé tutti i 2969 articoli del codice civile e molti articoli delle disposizioni di attuazione dello stesso codice. Pertanto non solo fino ad oggi le controversie in materia condominiale sono state per la maggior parte decise dalla magistratura ordinaria e, in molti Tribunali, addirittura da magistrati di sezioni appositamente istituite per la materia condominiale e che hanno sempre offerto ampie garanzie di preparazione in questa disciplina che non ha eguali nel nostro ordinamento.
Sig. Presidente, la materia condominiale non è, mi permetta, una materia "bagatellare", come pare essere ritenuta da molti, tanto da essere relegata ad una giustizia minore decisa da giudici non togati; la materia condominiale è una materia, come detto, particolarmente difficile nella quale la specificità delle norme che riguardano prettamente il condominio – norme che sono state addirittura oggetto di una apposita recente legge da parte del legislatore – si compenetra con le norme sui diritti reali, sui rapporti obbligatori derivanti da contratti e da fatti illeciti, da contratti di appalto anche di notevole importo, da contratti di somministrazione e da quant'altro attiene anche de relato alla casa (comunione, assicurazione, locazione, famiglia, successioni, ipoteca etc...) che è un bene garantito dalla Costituzione ed è il bene principale delle famiglie italiane ed al quale le famiglie italiane tengono maggiormente.
Inoltre la normativa condominiale è stata inserita nel libro terzo del codice civile inerente alla proprietà, diritto assoluto per eccellenza, tanto che gli studiosi hanno definito la comunione, disciplinata dal titolo VII del libro de quo, una anomalia, in quanto costituisce una situazione caratterizzata dal

tratto della esclusività nei rapporti tra comunisti e terzi, mentre questa non è più individuabile nei rapporti interni, considerato che ciascun comunista gode di un diritto di proprietà sull'intero bene, limitato, però, da un analogo diritto degli altri comunisti. Proprio per questo motivo la giurisprudenza di legittimità ha sempre ritenuto che la normativa del condominio è speciale rispetto a quella della comunione, pur trovandosi nello stesso titolo VII del libro III, seppure nel capo II, in quanto rappresenta una commistione di proprietà esclusive e di comproprietà delle cose comuni. Inoltre il condominio è normato anche in altre discipline giuridiche, da quella fiscale a quella urbanistica, a quella del risparmio energetico, a quella della sicurezza di lavoratori e impianti tra le tante, nonché relative alla ragioneria, alla sociologia, alla psicologia, e così via.

Se poi si considera che Corte di Cassazione ha dovuto decidere a Sezioni Unite con moltissime pronunce varie questioni condominiali che sono state oggetto di pronunce differenti da parte degli stessi giudici di legittimità, è maggiormente evidente come dette questioni non siano state di agevole soluzione, considerato anche che numerose vertenze insorgono proprio per i motivi dedotti. Pensare di trasferire la materia condominiale al Giudice di Pace o comunque a giudici non togati e non appositamente preparati fa indubbiamente sorgere problemi anche sul piano procedurale e proprio in relazione alla natura stessa del Giudice di Pace: come si potrebbe garantire i cittadini anche dal punto di vista costituzionale in ordine, ad esempio, alla sospensione delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale, assimilata ad un procedimento cautelare e conseguentemente alla applicazione dell'art. 669 ter c.p.c., a seguito di impugnazione ex art. 1137 cod. civ? O si ritiene, pertanto, che l'art. 1137 cod. civ. non avrà più alcuna applicazione, il che è impossibile e sicuramente non costituzionale, o le cause che si vorrebbero togliere alla competenza del Tribunale tornerebbero inevitabilmente al Tribunale stesso in conseguenza del disposto di cui al predetto art. 669 ter c.p.c., e al Collegio in sede di eventuale reclamo. Né si può pensare, poi, che una causa in materia condominiale possa essere decisa addirittura in via di equità. Non è sufficiente pertanto ritenere a priori e senza cognizione di causa, come si legge all'art. 2, comma V, del disegno di legge che "in considerazione degli interessi coinvolti e della semplicità delle questioni", le cause devono essere decise da un giudice non togato, perché gli interessi di cui si discute in condominio non sono certo semplici, e meno che meno le questioni che vengono trattate (se così fosse il legislatore non avrebbe deciso di intervenire con una apposita legge – l'unica di iniziativa parlamentare in quella legislatura – e non vi sarebbe stato necessità di intervento delle Sezioni Uniti in una stragrande maggioranza di casi o di particolari insegnamenti da parte del giudice di legittimità) che non possono inerire alle vertenze in tema di condominio. La copiosa letteratura concernente il condominio, dal Salis al Branca, al Visco per giungere ai più recenti Terzago e Corona, Triola, Celeste, Scarpa dimostrano questa tesi. Sono esemplifi-

cative a questo scopo le questioni dalla dottrina, per ora, discusse inerenti alla durata del mandato dell'amministratore, alla impugnazione delle delibere del super condominio e così via. Se lo scopo è quello di deflazionare i Tribunali, considerato che la mediazione obbligatoria non sempre sortisce l'esito sperato, per quanto sopra detto ictu oculi questo non avverrà perché i Tribunali, in prime cure verranno comunque interessati per la sospensione delle delibere, e per gli eventuali reclami, così come per i provvedimenti speciali non di competenza dei giudici di pace, ed in ogni caso, stanti le decisioni in materia nella quale i giudici di pace ed i magistrati non togati hanno poca dimestichezza, i Tribunali verrebbero subissati dall'instaurazione di un numero indescrivibile di appelli che non snellirebbero assolutamente il lavoro dei magistrati ordinari a certamente lo aggraverebbero; così come il lavoro della Suprema Corte. Il rischio di una simile situazione, con un gravissimo appesantimento del contenzioso data la densità della materia, è costituito proprio dal possibile aumento esponenziale delle impugnazioni in appello delle sentenze emesse in primo grado dal giudice di pace.

Ciò poi che appare singolare e strano è che le organizzazioni della proprietà e degli amministratori di condominio non sono state assolutamente coinvolte, pur essendo le principali destinatarie del disegno di riforma, così come quelle degli inquilini (si ricorda che gli inquilini, in quanto aventi diritto, devono essere convocati alle assemblee condominiali dagli amministratori a sensi dell'art. 1136 penultimo comma cod. civ.), laddove sulla riforma del condominio sfociata nella legge n. 220/2012 dette associazioni, tra le quali appunto l'UPPI e l'Anaci, sono state consultate più volte sia in Commissione Giustizia, sia alla Camera che al Senato data la delicatezza della materia condominiale che interessa diritti fondamentali dei cittadini e che riguardano questioni economiche sempre più di rilevante entità. Si pensi che un rendiconto annuale di un condominio anche minimo, oggi non è inferiore ad € 15.000,00= e che un rendiconto annuale di un condominio medio ammonta a decine di migliaia di Euro, senza tenere conto dei lavori straordinari (facciate, tetti, scale, ascensori ...). Non vi è motivo alcuno per fare decidere la materia condominiale a giudici non togati, salvo che non si voglia istituire sezioni altamente specializzate, il che comporterebbe, però, un notevole dispendio economico, per la preparazione tecnico-giuridica di questi giudici non togati, posto che i diritti inerenti alla casa sono diritti particolari e non di poco conto o di modesto valore. I cittadini proprietari di casa - che sono per quanto riferisce l'Istat circa il 75% degli Italiani – hanno diritto di essere tutelati nei loro diritti sulla casa, ivi compresi il condominio e la vita in condominio, e lo Stato deve garantire questa tutela attraverso una giustizia adeguata e preparata e non certo attraverso una giustizia non togata.

È sicuramente il caso di aumentare la competenza per valore dei Giudici di Pace, ma a questo aumento deve corrispondere la garanzia che le vertenze siano decise da giudici preparati e non solo da semplici laureati in giurisprudenza provenienti da diverse realtà lavorative spesso con una preparazione disorganica e incompleta anche a causa dei diversi percorsi professionali affrontati prima di assurgere all'incarico di Giudice di Pace.

La giustizia è un diritto di tutti i cittadini e non un privilegio per pochi facoltosi, ed in questo senso la preparazione e il ruolo stesso del magistrato, a tutti gli effetti un alto funzionario dello Stato, offrono garanzie molto più solide.

L'UPPI è fortemente preoccupata per il trasferimento di competenze sul condominio dai tribunali al giudice di pace.

L'UPPI è profondamente contraria a che la materia condominiale diventi appannaggio dei magistrati onorari e non togati.

L'UPPI si appella pertanto al senso di responsabilità della Commissione Giustizia e dei deputati perché ascoltino le ragioni dei proprietari garantendo che in una materia, come quella condominiale, che riguarda la stragrande maggioranza degli italiani, sia assicurata una tutela giurisdizionale adeguata come è doveroso che sia, senza dovere necessariamente ed affrettatamente addivenire ad una riforma foriera senza dubbio di gravi disagi per tutti i cittadini italiani proprietari di casa.

Con ossequio.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

ATTIVITA' CONVENZIONATA UPPI VEDI PG 41

Dr. Michele Manfredi

DERMOCOSMESI
Chrissie, Avène, Lierac, Nuxe, Vichy, Delarom Lichtena, Rougj

MISURAZIONE DELLA PRESSIONE GRATUITA e **novità**
Servizio holter pressorio

Merchandising ufficiale del Bologna Calcio

DERMOCOSMESI BIO
BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO del capello e della pelle

ELETTROMEDICALI
anche a noleggio

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE
Enerzona, Dukan

INTEGRATORI FITOTERAPICI
Dr. Giorgini, Named, Alta natura, Erbamea, Solgar, NaturalPoint, Pharmalife, XLS (controllo del peso corporeo)

INTEGRATORI PER LO SPORT
Named sport

FORI AURICOLARI

Via Tito Carnacini, 65 - Bologna - Tel. 051 6211901 - Fax 051 0821973
c/o Centro Commerciale Meraville
info@risparmiainfarmacia.it • www.risparmiainfarmacia.it

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Arredamento: buone notizie sulle detrazioni

Detrazione Irpef sull'acquisto mobili ed elettrodomestici 2016: L'Agenzia delle Entrate amplia le possibilità

Gli acquisti di **mobili e grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) per arredare un immobile sul quale sono state sostenute spese di ristrutturazione, potranno fruire fino al **31 dicembre 2016**, della **detrazione IRPEF del 50%** calcolata su un massimale di spesa di 10.000 Euro.

L'Agenzia delle Entrate ha recentemente approfondito le modalità di applicazione del beneficio fiscale.

La detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici è legata alla realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio, sia su singole unità immobiliari residenziali, sia su parti comuni di edifici residenziali.

Non tutti gli interventi edilizi consentono di beneficiare del bonus mobili, ma solo quelli:

• di **manutenzione straordinaria**, di **restauro e risanamento conservativo**, di **ristrutturazione edilizia**, eseguiti sia sulle parti comuni di edificio residenziale sia sulle singole unità immobiliari residenziali;

• di **manutenzione ordinaria**, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;

• necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino dell'immobile danneggiato** a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie precedenti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

• di **restauro**, **risanamento conservativo** e **ristrutturazione edilizia**, **riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro sei mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile.

Per beneficiare della detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici:

• è necessario che la **data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese**;

• non è necessario, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione.

La **detrazione per l'acquisto di mobili** spetta nella misura del 50%, entro un **tetto massimo di spesa pari a 10.000 Euro**, indipendentemente dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione, e va ripartita in dieci rate annuali.

Di seguito sintetizziamo i **chiarimenti**

più significativi forniti dall'Agenzia delle Entrate in merito al **bonus mobili**:

• l'ammontare complessivo di 10.000 Euro è riferito alla **singola unità immobiliare**, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto dei lavori edilizi, a prescindere dal numero di soggetti che contribuiscono alla spesa. Se vengono acquistati mobili ed elettrodomestici destinati all'arredo di più unità immobiliari sottoposte a diversi interventi di recupero edilizio, allora il bonus mobili spetta per ciascuna di tali unità;

• l'acquisto è agevolato anche per gli **elettrodomestici privi di etichetta di classe energetica**, a condizione che per tali prodotti non ne sia stato ancora previsto l'obbligo;

• il limite di 10.000 Euro deve essere calcolato tenendo conto delle spese sostenute durante l'intero arco temporale, quindi fino al 31 dicembre 2016, anche nel caso di successivi e distinti interventi edilizi su un'unità immobiliare;

• le spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici devono essere pagate con le stesse modalità (bonifico bancario o postale) e il pagamento deve essere effettuato dallo stesso soggetto che beneficia della detrazione per gli interventi di recupero edilizio. In caso di pagamento mediante **carte di credito o carte di debito** (es. bancomat), la data di pagamento coincide con il giorno di utilizzo della carta da parte del titolare, così come risultante dalla ricevuta telematica di avvenuta transazione, e con il giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento;

• lo **scontrino che riporta il codice fiscale** dell'acquirente, assieme all'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati, è equivalente alla fattura; al contrario, lo scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente può comunque consentire la fruizione della detrazione a patto che:

– riporti l'indicazione della natura, qualità e quantità dei beni acquistati;

– sia riconducibile al contribuente/titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora);

• il **bonus mobili**, anche se è legato alle spese per interventi di recupero edilizio, rimane una detrazione autonoma e, in caso di **decesso del contribuente**, la detrazione non utilizzata, in tutto o in parte, non si trasferisce agli eredi per i rimanenti periodi d'imposta.

Con la recente circolare n. 3/E del 2/3/2016, l'Agenzia delle Entrate ha avuto modo di affermare che la **sostituzione della caldaia**, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento, è qualificabile come un intervento di manutenzione straordinaria e **consente l'accesso al bonus mobili**.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
PAGANELLI

**Lo studio collabora con consulenti esterni
in grado di soddisfare ogni esigenza
in materia condominiale, legale, tecnica,
risparmio energetico, sicurezza.**

*Iscritti ANACI, socio 2039, certificazione di competenza TUV,
norma di riferimento UNI 10801:1998*

STUDIO PAGANELLI
Via Caravaggio, 36 - Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. **051 439 90 88** - Fax 051 439 06 61
www.paganellisnc.com - info@paganellisnc.it

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Nuovo bonus mobili per giovani coppie

Importante intervento per le giovani coppie che acquistano una casa da destinare ad abitazione principale. Con la legge di stabilità 2016, infatti, oltre alla proroga per tutto il 2016 del bonus mobili ed elettrodomestici, è stata istituita un'agevolazione per l'acquisto di nuovi mobili da parte di coppie coniugate o conviventi da almeno tre anni.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n.7/E del 2016, ha fornito chiarimenti sulle modalità per accedere al nuovo beneficio, riservato alle coppie che nel 2016 risultino coniugate o conviventi more uxorio da almeno tre anni. All'interno della giovane coppia è necessario che almeno uno dei componenti non abbia superato i 35 anni di età o che li compia nell'anno 2016. Infine la circolare spiega che la coppia deve essere acquirente di un'unità immobiliare e che la stessa sia adibita ad abitazione principale nell'anno 2016. L'acquisto può essere effettuato da entrambi i componenti della coppia o da uno solo di essi, purché quest'ultimo sia under 35 nel 2016.

In particolare, l'immobile deve risultare acquistato nell'anno 2016 o nell'anno 2015. Gli immobili acquistati nel 2016 possono essere destinati ad abitazione principale entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi per questo periodo d'imposta (termine di presentazione del modello Unico PF 2017).

Tra i mobili ammessi al beneficio rientrano, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile.

Sono esclusi, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

La nuova detrazione è prevista per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 per l'acquisto di mobili nuovi e destinati all'arredo dell'abitazione principale della giovane coppia, ad eccezione di quelle per l'acquisto di grandi elettrodomestici.

L'agevolazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, si applica nella misura del 50% delle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016 e viene determinata su un ammontare complessivo non superiore a 16.000 Euro. L'ammontare massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione deve essere comunque riferito alla coppia. Per fruire del beneficio è necessario che il pagamento per l'acquisto dei nuovi mobili sia effettuato solamente mediante bonifico o carta di debito o credito. Il nuovo bonus mobili giovani coppie non è cumulabile per lo stesso immobile con il bonus mobili e grandi elettrodomestici.

La circolare, peraltro, ricorda che la legge di stabilità 2016 ha prorogato al 31 dicembre di quest'anno l'aumento della detrazione dal 36% al 50% per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché l'incremento delle spese ammissibili da 48.000 Euro a 96.000 Euro.

Per il 2016 è stato prorogato anche il bonus per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, di classe non inferiore ad A+, nonché di classe A per i forni e le apparecchiature per i quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

TERMOIDRAULICA
CRISTOFORI
Accendiamo i tuoi progetti!

Da 40 anni sempre al vostro servizio

edilizia • riscaldamento • caldaie • idraulica

Progettazione e istallazione di impianti termici, civili e industriali,
di riscaldamento, condizionamento e impianti di depurazione dell'acqua
sia per uso domestico che industriale, riparazioni e manutenzioni in genere,
sostituzione e installazione di valvole termostatiche e contabilizzazione di calorie

Assistenza tecnica multimarca

Soluzione chiavi in mano

Preventivi gratuiti
possibilità di pagamenti rateali a partire da 44,00 Euro al mese

VIESSMANN VITODENS 050

La piccola di casa Viessmann, silenziosa e con un ottimo
rapporto qualità/prezzo: massima efficienza e facilità di utilizzo

compresa installazione
1.450,00 Euro + IVA

La tua nuova caldaia a condensazione a meno di 50,00 Euro al mese.
Puoi usufruire delle detrazioni fino al 65%.

INSTALLATORI QUALIFICATI AUTORIZZATI

BAXI VIESSMANN remeha

Termoidraulica Cristofori s.r.l.
Via Panigale, 24/E-F - Bologna - Tel. 051 435145
info@termoidraulicacristofori.it • www.termoidraulicacristofori.it

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Detrazioni Irpef sulle ristrutturazioni edilizie

Nei piccoli condomini è stata semplificata la procedura

Il caso di cui trattiamo riguarda la richiesta di detrazione Irpef in relazione ad interventi effettuati sulle parti comuni di edifici immobiliari (art. 16-bis del Testo Unico delle Imposte sui redditi di cui al D.P.R. 917/1986 - *TUIR*), senza che tuttavia i proprietari - non essendo a ciò tenuti nei casi previsti dalla legge (edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, prima delle modifiche apportate dalla L. 220/2012 all'art. 1129 del Codice civile il riferimento era a quattro condomini) - siano formalmente riuniti in un *condominio* ed abbiano nominato un amministratore, e conseguentemente in assenza del codice fiscale del condominio stesso (cosiddetto "*condominio minimo*").

Con la Risoluzione n. 74/E del 27/08/2015, l'Agenzia delle Entrate aveva già preso in esame la questione facendo riferimento alla Circolare del Ministero delle Finanze n. 57/E del 24/02/1998, ove si precisa che le fatture devono essere intestate al condominio e che i bonifici devono recare l'indicazione del codice fiscale del condominio, nonché essere effettuati dall'amministratore o da uno qualunque dei condòmini che provvede al pagamento. Nella particolare fattispecie esaminata i bonifici erano stati effettuati pro-quota da ciascuno dei comproprietari.

Secondariamente, il documento faceva riferimento alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 11/E del 21/05/2014 ove si precisa che "*la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva*", ed inoltre che "*al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che, non avendone l'obbligo* [l'obbligo scatta, come già indicato, quando vi siano almeno 8 condomini, NdR], *non abbiano nominato un amministratore* ***dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale*** *ed eseguire tutti gli adempimenti previsti dalla richiamata disposizione a nome del condominio stesso*".

Conseguentemente, secondo l'Agen-

zia, per usufruire delle agevolazioni occorreva che:

• fosse presentata all'Agenzia delle Entrate la domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio;

• fosse conseguentemente versata la sanzione per l'omessa richiesta del codice fiscale (art. 13, comma 1, lettera a), del D.P.R. 605/1973);

• il condominio inviasse all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio una comunicazione in carta libera specificando: generalità del condominio e codice fiscale; dati catastali delle unità immobiliari; dati dei bonifici effettuati in pagamento degli interventi di recupero per i quali si richiedono le agevolazioni; estremi delle fatture emesse a nome dei singoli condòmini ma da intendersi riferite invece al condominio.

Tali adempimenti dovevano, secondo la Risoluzione 74/E/2015 in commento, essere effettuati **entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta per il quale si richiedevano le agevolazioni**, ovvero entro il successivo termine per la presentazione della dichiarazione integrativa (ad es. per il periodo d'imposta 2014, entro il 30/09/2015 o entro il 25/10/2015).

Nuovo orientamento dell'Agenzia che semplifica gli adempimenti (Circolare 3/E/2016)

Tuttavia, in seguito, l'Agenzia è tornata sui suoi passi, con la nuova interpretazione resa nel punto 1.7 della Circolare *multiquesiti* 02/03/2016, n. 3/E, a seguito di *ulteriori valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti*, che hanno portato a riconsiderare le istruzioni fornite con la precedente prassi.

In particolare l'Agenzia ha chiarito che - nel presupposto che il pagamento sia stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale e che quindi non vi sia stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane Spa dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del D.L. 78/2010 all'atto dell'accredito del pagamento **si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio**, sempre ovviamente nelle ipotesi in cui i condomini, non essendovi tenuti sopra indicate, non abbiamo nominato un amministratore.

In tal caso, per beneficiare della detrazione per gli interventi di recupero edilizio e per quelli di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo, ciascuno per la quota di propria spettanza, **i contribuenti possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico**.

Ovviamente il contribuente sarà tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio.

CIACCIO CASA®
RISTRUTTURAZIONI dal 1986
Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:
- Contatto con il Cliente
- Sopralluogo accurato per capire la tipologia
- Presentazione del preventivo al Cliente, senza impegno
- Dimostrazione grafica del progetto in 3D
- Scelta e presentazione dei materiali, delle tinte, ecc.
- Direzione lavori
- Controllo qualità del montaggio degli arredi e della posa dei vari materiali

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

ci puoi trovare in:
Via della Filanda 2 - uffici & show room interno
Tel. 051-6151301 Fax 051-6120424
Via della barca 21 - show room parquet
Tel. 051-6178281 Fax 051-6120592

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

PROMOZIONI

Ristrutturazione CASA completa
in omaggio FINESTRE Veka Softline 75

Ristrutturazione BAGNO completa
in omaggio TERMOARREDO Irsap Novo

Ristrutturazione CUCINA completa
in omaggio DEPURATORE acqua Wateri

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Canoni concordati

Risparmio fiscale con i canoni di locazione agevolata

"Mi conviene di più la tassazione ordinaria o la tassazione con cedolare secca?" Normalmente un locatore inesperto si porrà per prima questa domanda quando deciderà di cedere in locazione un immobile. Preliminarmente, però, prima ancora di scegliere il regime fiscale più opportuno, va effettuata un'attenta valutazione circa la forma contrattuale da adottare, in quanto è proprio dal tipo di contratto prescelto che possono arrivare notevoli sorprese positive in termini di prelievo fiscale, soprattutto se ci troviamo in Comuni considerati ad "alta densità abitativa". Infatti, in questi Comuni, è possibile adottare la forma del cosiddetto "**contratto agevolato a canone concordato**", appositamente introdotto dal Legislatore proprio per consentire al proprietario che loca rispettando gli accordi territoriali, notevoli benefici.

Gli accordi territoriali vengono definiti a livello locale tra le organizzazioni della proprietà immobiliare e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

Tali accordi agevolati sono, appunto, applicabili esclusivamente nei Comuni con carenze di disponibilità abitative, ai sensi del Dl 551/1988 (si tratta in pratica di grandi città come Bologna, Bari, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia), e nei Comuni ad alta tensione abitativa. Quindi, in buona sostanza, prima ancora di stipulare un contratto a canone concordato, il locatore dovrà anzitutto assicurarsi che il proprio Comune rientri nell'elenco di quelli denominati "ad alta tensione abitativa", e che sia stato stipulato un accordo territoriale contenente le prescrizioni cui attenersi per la determinazione del valore locativo.

Vediamo adesso l'altro aspetto, quello fiscale. È qui che la forma concordata si fa più conveniente rispetto alla forma libera (4+4). Ipotizzando di scegliere la tassazione ordinaria, anziché la cedolare secca, il canone concordato presuppone, oltre all'ordinaria deduzione del 5%, un'ulteriore deduzione del 30% sul reddito imponibile. In pratica, ogni qualvolta si sceglie la tassazione ordinaria, il reddito del fabbricato, cioè il canone percepito annualmente, viene decurtato del 5%. Ora, l'opzione della formula concordata, assicura che dal 95% del canone soggetto a tassazione venga tolto un'ulteriore quota del 30%. Nel concreto, se in un anno percepisco un canone concordato pari a 12.000 Euro, e ho scelto la tassazione ordinaria, per prima cosa ho diritto alla deduzione del 5%, quindi sottoporrò a tassazione 11.400 Euro anziché 12.000 Euro; inoltre da questi 11.400 Euro dedurrò un ulteriore 30%, arrivando così a un reddito imponibile pari a 7.980 Euro. Nel caso invece sia stata scelta la cedolare secca, il reddito verrebbe assoggettato a tassazione per intero, quindi tutto il canone pari a 12.000 Euro, ma con aliquota agevolata al 10% anziché al 21% (applicata invece ad altre tipologie contrattuali non agevolate). Anche su fronte IMU vi sono importanti novità positive; con la Legge di Stabilità 2016 è stato introdotto uno sconto obbligatorio del 25% sulle imposte applicate agli immobili locati in regime di canone concordato, che peraltro potrebbe aggiungersi al beneficio di aliquote più leggere rispetto a quelle destinate alle abitazioni vuote o locate a canone libero.

Va ricordato, infine, che anche nei Comuni **non** ad alta densità abitativa è possibile stipulare contratti a "canone concordato" che potrebbero dare, anche se non in misura elevata come nelle grandi città, notevoli vantaggi fiscali.

Questa soluzione potrà essere adottata, sempre di comune accordo fra il proprietario e l'inquilino, anche se il contratto precedente è ancora vigente; basterà dichiararne l'anticipata risoluzione all'Agenzia delle Entrate e stipulare un nuovo contratto.

Gli uffici dell' associazione sono a disposizione per fornire tutte le consulenze del caso.

SETTORE FISCALE
UPPI

RAG. ANDREA CASARINI
Presidente Provinciale
UPPI Bologna

Prevenzione e contrasto nella lotta all'evasione

Agenzia delle Entrate: Circolare 16 e del 28/04/2016

Recenti trasmissioni televisive hanno raccontato di fatti, accaduti presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento ad attività di valutazione di immobili in caso di compravendita degli stessi.
In particolare gli intervistati lamentavano la metodologia di valutazione degli immobili che aumenta, in base a dati posseduti, il valore della compravendita affinché si possa aumentare il gettito delle imposte.
A questo punto l'Agenzia delle Entrate ha preferito emettere una circolare riferita proprio agli accertamenti di valore degli immobili con interessanti affermazioni: L'Agenzia invita i verificatori a recarsi direttamente sul posto tramite le apposite autorizzazioni per valutarne lo stato e a non far solo riferimento all'OMI (i quali valori devono essere solamente presi come base di partenza).
Sono a questo punto abolite le cosiddette verifiche a tavolino? Non lo sappiamo, ma in base alle numerose trasmissioni televisive che hanno trattato il tema, il "polverone" è stato sollevato.
Seguiamo l'evoluzione, se vi sarà. Sicuramente d'ora in poi l'Agenzia delle Entrate darà ancora più spazio alle banche dati.
La Circolare, comunque fa un'importante affermazione: "*Dal punto di vista generale, tutta l'attività di prevenzione e contrasto dovrà essere caratterizzata da un miglioramento qualitativo. I controlli dovranno quindi essere sempre più mirati e finalizzati a far emergere la reale capacità contributiva del contribuente, concentrando l'attenzione su concrete situazioni di rischio ed evitando, per converso, di disperdere energie in contestazioni di natura essenzialmente formale o di esiguo ammontare che, oltre a creare inefficienze, determinano una percezione errata dell'operato dell'Agenzia.*"
Speriamo bene!!

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Il prestito vitalizio ipotecario

Nuova forma di finanziamento per gli ultra sessantenni

Con la legge n. 44/2015 il legislatore ha introdotto una forma di finanziamento, garantito da una proprietà immobiliare residenziale, che consente al proprietario – che abbia compiuto almeno 60 anni di età - di convertire parte del valore dell'immobile in contanti, al fine di soddisfare le proprie esigenze, senza necessità di lasciare l'abitazione e ripagare il capitale e gli interessi sul prestito fino alla scadenza del contratto.

Allo scadere del debito, gli eredi (nel caso il proprietario deceduto non abbia deciso di rimborsare anticipatamente il finanziamento) hanno l'opzione di:

• estinguere il debito (pari al prestito concesso - ratealmente od in unica soluzione) nei confronti dalla banca e liberare l'immobile dall'ipoteca;

• vendere l'immobile ipotecato, nel qual caso, col ricavato dalla vendita, si rimborserà la quota del finanziamento alla banca;

• lasciare che la banca venda l'immobile per recuperare il finanziamento e liquidare agli eredi l'eventuale importo restante.

Col Decreto 22 dicembre 2015, n. 226, pubblicato nella G.U. del 16.02.2016 , è stato definito il Regolamento attuativo del provvedimento, che prevede:

• l' obbligo da parte del finanziatore di presentare prospetti esemplificativi, per illustrare l'andamento del debito nel tempo, anno per anno, separando il capitale e gli interessi;

• il divieto per il finanziatore di esigere il pagamento delle spese sostenute per le attività svolte nell'ipotesi in cui il soggetto richiedente decida di non sottoscrivere il contratto;

• che il prospetto informativo contenga in modo chiaro le seguenti informazioni minime:

a) l'importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia;

b) l'indicazione della somma che sarà erogata al soggetto finanziato al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa. Quest'ultima, anche, acquistabile liberamente sul mercato assicurativo, da parte del finanziato;

• nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del finanziamento, risulti coniugato, ovvero convivente more uxorio da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico, e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi o conviventi more uxorio, il contratto debba essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché vi siano i requisiti di età previsti dalla legge e siano posseduti da entrambi i sottoscrittori. Infine, cosi come riportato all'art.12 del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203 "*…… il rimborso integrale in un'unica soluzione può essere richiesto al momento della morte del soggetto finanziato, ovvero, qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.*" Il Regolamento, quindi, individua i casi in cui il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione può essere richiesto dal finanziatore.

La percentuale del finanziamento verrà contrattata tra le parti, in funzione anche del valore dell' immobile e dell' ipoteca concessa.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**
Delegazione UPPI di Castel Maggiore

Con questa rubrica l'UPPI fornisce ai lettori tempestive notizie sulle interpretazioni giurisprudenziali in materie che interessano la casa ed il territorio.

Locazione commerciale: quando l'inadempimento del conduttore può dirsi grave?

Quesito

Nel caso di mancato pagamento del canone in una locazione commerciale, il locatore può sempre chiedere al giudice la risoluzione del contratto per grave inadempimento del conduttore?

La risposta del Tribunale

No, non sempre. La legge distingue tra grave inadempimento nella locazione abitativa e nella locazione commerciale: nel primo caso il mancato pagamento anche di un solo canone di locazione è grave inadempimento e il locatore può chiedere la risoluzione del contratto. Nel caso di locazione commerciale, invece, sarà il giudice a dover valutare caso per caso se l'inadempimento del conduttore sia o meno da considerarsi grave. I criteri che guidano questa valutazione sono di duplice natura: oggettiva, e cioè se l'inadempimento del conduttore abbia inciso in maniera economicamente rilevante sull'equilibrio del contratto, e soggettiva, cioè tenuto conto del comportamento delle parti. Nel caso in esame, il mancato pagamento di una somma inferiore all'importo di un solo canone ha fatto escludere al giudice che si trattasse di inadempimento grave: rigettata quindi la domanda di risoluzione del contratto (*Tribunale di Reggio Emilia, Sentenza n. 88/2016*).

Locazione commerciale e aumento progressivo del canone

Quesito
Nel contratto di locazione commerciale le parti possono stabilire un aumento progressivo dell'importo del canone?

La risposta del Tribunale
Sì, ma vediamo i presupposti. La risposta a questa domanda, infatti, è principio consolidato in giurisprudenza: "è legittima la clausola con cui si convenga una determinazione del canone in misura differenziata, crescente per frazioni successive nel tempo nell'arco del rapporto, purché sia ancorata ad elementi predeterminati, idonei ad influire sull'equilibrio economico del sinallagma contrattuale" (*Cass. 19524/2015*). Ad esempio, le parti possono stabilire un aumento progressivo del canone se il conduttore si impegna, da contratto, ad effettuare alcuni lavori nell'immobile che giustifichino quindi una riduzione iniziale dell'importo mensile dell'affitto per poi portarlo a regime nel corso degli anni (*Tribunale di Modena, sentenza n. 213/2016*).

Ripristino della facciata condominiale e ripartizione delle spese.

Quesito
Può l'assemblea condominiale attribuire con una delibera le spese di manutenzione della facciata condominiale soltanto ad alcuni condomini?

La risposta del Tribunale
No, l'assemblea non può. La facciata rientra tra le parti comuni e le spese necessarie per la sua riparazione sono ripartite secondo i criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c. E cioè in modo proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino. In alternativa, tali criteri possono essere derogati soltanto con una diversa convenzione e cioè con un regolamento condominiale contrattuale ovvero con un accordo tra tutti i condomini.
In mancanza, le delibere che stabiliscano diversi criteri di ripartizione delle spese sono illegittime e come tali annullabili (*Tribunale di Modena, sentenza n. 311/2016*).

Recesso del conduttore: quando il lavoro in altra città non è grave motivo

Quesito
Il trasferimento del posto di lavoro del conduttore in altra città è sempre un grave motivo valido per consentirgli di effettuare il recesso?

La risposta della Corte
No, non sempre. "Le ragioni che consentono al conduttore di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione.
La gravosità della prosecuzione deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo". Nel caso in esame, la Corte di Cassazione ha ritenuto che non vi fossero questi presupposti: il conduttore infatti abitava a Pisa e svolgeva la sua attività a Firenze già da diversi anni, pertanto gravi motivi di recesso insussistenti (*Corte di Cassazione, sentenza n. 6553/2016*).

Vendita immobile in condominio: chi paga le spese straordinarie

Quesito
Nel caso di vendita di appartamento in condominio, le spese straordinarie dovrà pagarle il venditore o l'acquirente?

La risposta del Tribunale
Secondo il più recente orientamento della Cassazione, qualora venditore e compratore non si siano accordati diversamente, è tenuto a sopportare i costi dei lavori di manutenzione straordinari chi era proprietario al momento dell'adozione della delibera assembleare.
Tale delibera infatti ha valore costitutivo dell'obbligazione, quindi se i lavori sono stati deliberati prima della vendita, sarà tenuto al pagamento il venditore, se sono stati deliberati dopo, le spese incomberanno sull'acquirente (*Tribunale di Mantova, sentenza 5 gennaio 2016*).

Quando la street art non è reato...o quasi!

Quesito
È sempre colpevole di deturpamento e imbrattamento chi scrive sui muri posti sulla pubblica via?

La risposta della Corte
No. Nel caso in cui la scritta venga posta su un muro già particolarmente imbrattato, l'imputato che aggiunga una sua opera con il solo intento di abbellire la facciata ed effettuare un intervento riparatore, non può essere ritenuto colpevole. Non soltanto: trattandosi di un muro già deturpato, il fatto che astrattamente configurerebbe un reato, non è punibile anche per la sua particolare tenuità (*Corte di Cassazione, sentenza 16371/2016*).

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. GIUSEPPE PETIX
Delegazione UPPI
Pianoro

Compravendita immobiliare e certificato di agibilità

In un contratto di compravendita, gravano sul venditore, oltre ad alcuni obblighi principali (quali quelli di consegnare al compratore la cosa oggetto del contratto e di garantirlo dall'evizione e dai vizi della stessa), anche alcuni obblighi accessori, tra cui quello di consegnare i titoli ed i documenti relativi alla proprietà e all'uso del bene venduto (cfr. art. 1477, III comma, del codice civile).

Quando oggetto del contratto è un edificio, tra i titoli e documenti da consegnare può annoverarsi anche il certificato di agibilità e la sua mancata consegna all'atto del rogito (o anche all'atto del preliminare, se è pattuita una consegna anticipata dell'immobile rispetto alla stipula del rogito) può far incorrere il venditore in responsabilità più o meni gravi a seconda dei casi.

Ma prima di affrontare la questione, giova spendere "due parole" sul predetto certificato.

Il certificato di agibilità (terminologia adesso indifferentemente usata sia quando inerisce ad edifici con destinazione non abitativa sia a quelli con destinazione abitativa; mentre, prima dell'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia che oggi lo regolamenta agli articoli 24 e seguenti, per i primi si parlava di certificato di agibilità e per i secondi di abitabilità) **attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati**, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente (in particolare, quella Regionale e quella contenuta nei Regolamenti Edilizi) e va richiesto allo Sportello Unico del comune ove trovasi l'edificio dal soggetto titolare del permesso di costruire o dal soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività o la denuncia di inizio attività, o dai loro successori o aventi causa, quando:

- viene realizzata una nuova costruzione;
- viene posta in essere una ricostruzione o sopraelevazione nuova o parziale,
- in ogni caso in cui vengano eseguiti interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle predette condizioni.

La richiesta del certificato va presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura degli interventi di cui sopra ed il comune lo rilascia entro 60 giorni dalla ricezione della domanda o, in caso che alla domanda venga allegata anche attestazione dell'A.S.L. competente circa la salubrità dei locali, entro 30 giorni; tuttavia, se entro i su indicati termini il comune non risponde magari anche solo per chiedere integrazione della documentazione a corredo della domanda, si forma il cd. silenzio-assenso ed il certificato si intende comunque rilasciato, anche se, val la pena segnalare che, ovviamente, la situazione determinatasi a seguito del silenzio della Pubblica Amministrazione potrà essere legittima solo se l'edificio è conforme agli strumenti urbanistici ed

al permesso di costruire e siano presenti le condizioni igienico sanitarie richieste per l'agibilità (in tal senso: Cass. pen., sez. III, 18.06.1997, n. 2113 – sez. III, 05.03.1997, n. 4294); diversamente il comune potrà sempre revocarlo.
Dopo queste brevi note sul certificato di agibilità, vediamo gli effetti legati alla sua mancanza.

Effetti penali

Il reato previsto originariamente dall'art. 221, II comma, del T. U. Leggi Sanitarie del 1934, a carico del proprietario che abitava o faceva abitare senza permesso di abitabilità un edificio o parte di esso è stato depenalizzato e sostituito da una sanzione amministrativa pecuniaria, a sua volta anch'essa successivamente abrogata. Resta ora solo una sanzione amministrativa pecuniaria a carico solo di chi non assolve all'obbligo di richiedere il certificato, pari ad una somma da Euro 77,00 ad Euro 464,00.

Effetti amministrativi

In assenza del certificato di agibilità, le conseguenze saranno di natura ben diversa nel caso che il certificato sia comunque ottenibile perché la costruzione è sanabile con apposita procedura amministrativa dal caso in cui esso non sia ottenibile perché la costruzione non prevede possibilità di sanatoria: nel primo caso, sanata la costruzione, il rischio sarà quello di incorrere in sanzioni pecuniarie, nel secondo quello di essere esposti, oltre alle sanzioni pecuniarie, anche ad azioni edilizie di demolizione, oltreché, in entrambi i casi (ma nel primo caso sino a che non sia giunta la sanatoria) si rischia di rimanere esposti ad una eventuale successiva ordinanza di sgombero ("*Legittimante l'amministrazione dispone l'ordine di sgombero di un'abitazione, ai sensi dell'art. 221, r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, in caso di mancanza della licenza di abitabilità, che costituisce presupposto indispensabile perché un locale possa essere abitato, a prescindere dalla stessa effettiva salubrità, igienicità ed incolumità del loca stesso.*" T.A.R. Lombardia, sez. I, 16/11/2001 n. 7283) e, nell'ipotesi di inottemperanza, alla procedura coattiva, con esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione, con il rischio che possa configurarsi anche una violazione dell'art. 650 codice penale, essendo l'ordinanza di sgombero non rispettata emessa per motivi di igiene (Cass. pen., sez. I, 27.01.1998 n. 950).

Effetti civili

Innanzitutto è bene precisare che l'obbligo di consegnare il certificato di agibilità (così come la responsabilità in capo al venditore conseguente all'eventuale impossibilità di ottenerlo) è derogabile tramite accordo fra le parti (si ponga però attenzione al fatto che, secondo la giurisprudenza di legittimità, non implica l'esonero dell'obbligo di consegna del certificato la mera conoscenza da parte del compratore della mancanza di tale documentazione, occorrendo invece una specifica ed espressa clausola contrattuale in tal senso: cfr. ad esempio: Cass. 25/02/2002 n. 2729), in quanto la mancanza di esso non può impedire al notaio di rogitare, essendo la compravendita immobiliare comunque da ritenersi perfettamente valida (cfr. ad esempio: Cass. Civ. n. 24957/2007).
Ma nel caso che non sia presente una tal clausola derogativa, quali sono le conseguenze per non averlo consegnato o nel caso che la Pubblica Amministrazione revochi comunque l'agibilità comunque conseguita dal venditore?
Bisogna innanzitutto evidenziare che, nella vendita di immobili con destinazione abitativa, la mancata consegna del certificato di agibilità (così come la sua revoca da parte del comune) potrebbe avere differenti cause, quali una grave violazione urbanistica, la necessità di interventi edilizi oppure l'esistenza di meri impedimenti o ritardi burocratici che non attengono

alla oggettiva attitudine del bene ad assolvere la sua funzione economico-sociale; ne consegue che la responsabilità del venditore assumerà diversi toni di gravità, senza per forza dar luogo al diritto del compratore di ottenere la risoluzione del contratto.
E difatti, solo nel caso sia impossibile ottenere il certificato di agibilità (o vengano quantomeno richieste, ai fini della sanatoria e del conseguente rilascio del certificato, opere edilizie alquanto onerose rispetto al prezzo di vendita: cfr. Cass. civ. sez II 22/11/2006 n. 24786), si potrebbe configurare quell'ipotesi di consegna che in gergo tecnico viene definita aliud pro alio (cioè: una cosa per un'altra), con la conseguenza il compratore potrà chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno, non potendo il bene scambiato assolvere quella funzione economico - sociale di legittimo godimento e di commerciabilità che dovrebbe invece essergli propria.

Negli altri casi, quando può ottenersi il certificato o perché occorrano interventi edilizi di non particolare onerosità o perché, semplicemente, pur in presenza di una sostanziale "conformità igienica" dell'immobile, il venditore (o comunque gli altri soggetti legittimati ed obbligati alla sua richiesta) ha trascurato di richiederlo, il compratore potrà solo richiedere il risarcimento dei danni, corrispondenti, salvo prova di diverso e maggiore danno, ai costi occorrenti per ottenere il rilascio del certificato di agibilità (ad esempio: i costi per l'esecuzione dei lavori edilizi necessari per la regolarizzazione dell'immobile, per il tecnico incaricato della pratica edilizia, per le sanzioni erogate per non aver richiesto nei termini il certificato, ecc…).
E difatti: "*Nel caso di compravendita di unità immobiliare con destinazione residenziale per la quale, al momento della conclusione del contratto, non sia stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, il successivo rilascio di tale documento esclude la possibilità d'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" e di ritenere l'originaria mancanza di per sé sola fonte di danni risarcibili.*" (cfr. Cassazione civile, sez. II, 18/03/2010, n. 6548).

Responsabilità del notaio rogante

Degno di nota è, da ultimo, il fatto che anche "*... il notaio incaricato della stipula di un atto di compravendita immobiliare risponderà dei danni patiti dall'acquirente a causa dell'assenza nell'immobile dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità, a nulla rilevando che la mancanza di quei requisiti potesse essere agevolmente accertata dall'acquirente stesso, quando non sia dimostrato che il professionista abbia informato il cliente di tale situazione e delle sue possibili conseguenze*" (cfr. Cassazione civile, sez. III, 21/06/2012, n. 10296).

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

GESTIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il servizio di gestione del contratto prevede:

Verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto e rinnovo annuale:
- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- versamento dell'imposta tramite banca o posta;
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del versamento; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca
- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori
(su espressa richiesta della proprietà)
tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione
- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio telematico della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Nuovo servizio di gestione globale del contratto di locazione
- incasso diretto dei canoni di locazione
- servizio pronto intervento per manutenzioni e riparazioni
- controllo solvibilità inquilino

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE LEGALE UPPI

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Debiti in prescrizione: facciamo chiarezza

Prescrizione delle spese condominiali ordinarie e straordinarie, indirizzi giurisprudenziali a confronto

La prescrizione, prevista dal codice civile è, per definizione, l'estinzione del diritto che si verifica quando il titolare omette di esercitarlo per tutto il tempo previsto dalla legge.
Quando un diritto è prescritto, pertanto, il titolare non può più avanzare alcuna pretesa e il debitore non è obbligato a pagare. Viene da sé, tuttavia, che il debitore potrebbe comunque pagare, in adempimento di un dovere morale, ma non giuridico e, una volta che il pagamento fosse avvenuto, non potrebbe più chiedere indietro la prestazione erogata.
Per legge, non esiste un termine unico di prescrizione, visto che esso varia a seconda del tipo di diritto o, in alcuni casi, delle situazioni concrete.
In generale, la prescrizione si compie in 10 anni (è quella che viene definita prescrizione ordinaria). Solitamente, dunque, il creditore avrà 10 anni di tempo per esercitare il proprio diritto a riscuotere una somma, salvo che si tratti di un diritto per cui è previsto un termine più lungo o più breve.
Accanto alla prescrizione ordinaria, ci sono le prescrizioni brevi, previste per alcuni tipi di diritti; ad esempio, il diritto al risarcimento del danno derivante da fatto illecito compiuto da altri si prescrive in 5 anni dal giorno in cui il fatto si è verificato, se però è stato commesso a seguito di circolazione di veicoli, si prescrive in 2 anni; il diritto a riscuotere pigioni si prescrive in 5 anni: i diritti derivanti dal contratto di trasporto si prescrivono in un anno; i diritti derivanti dal contratto di assicurazione si prescrivono, anch'essi, in un anno.
Per quanto riguarda le spese condominiali, esse si prescrivono in 5 anni, se trattasi di spese condominiali fisse; rientrano, ad esempio, in tale categoria la pulizia o la manutenzione ordinaria di un edificio.
Un discorso a parte vale, invece, per le spese relative ai lavori di straordinaria manutenzione, per i quali il termine di prescrizione si amplia e coincide con quello ordinario decennale.
Proprio con un recentissimo orientamento dei Giudici di merito, è stato fatto valere il termine di prescrizione ordinaria decennale riferito ad alcuni lavori di straordinaria manutenzione effettuati sui balconi di proprietà di alcuni condomini.
Questi ultimi, avevano presentato al Tribunale di Roma una opposizione a decreto ingiuntivo contro un atto notificato dal Condominio, al fine di recuperare alcune somme dovute in forza dei suindicati lavori.
I condomini avevano tentato di far valere il termine di prescrizione breve (cinque anni), già trascorso, affermando che detto termine dovesse essere fatto valere per qualsiasi tipologia di spesa condominiale, ma le loro richieste non hanno trovato accoglimento; con la sentenza 18826 del 2015, infatti, la quinta sezione civile del Tribunale di Roma ha affermato che il termine breve ha senso solo con riferimento alle spese periodiche, che si rinnovano annualmente.
Nel caso di specie, invece, il rifaci-

mento dei balconi era evidentemente una spesa di carattere straordinario. Per potersi ritenere esenti dal pagamento, quindi, i condomini avrebbero dovuto attendere dieci anni conseguentemente il decreto ingiuntivo, è stato confermato.

Considerando che, peraltro, le delibere assembleari con le quali i lavori erano stati approvati non erano state impugnate, i proprietari del balcone restaurato non hanno nessuna altra possibiltà di sottrarsi al pagamento di quanto dovuto. Fu stabilito, quindi, che il termine di prescrizione decorre dalla delibera di approvazione della relativa spesa.

Poco prima della pronuncia del Giudice di Roma suindicata, tuttavia, la Corte di Cassazione, con la sentenza n° 4489/2014, è tornata a considerare di fondamentale importanza la delibera di riparto delle spese, anche ai fini del termine di prescrizione, sottolineando che la decorrenza è da rapportarsi alla data della delibera di approvazione del rendiconto delle spese, e del relativo stato di riparto, creando, dunque, alcuni dubbi interpretativi nel caso in cui il piano di riparto dovesse mancare.

Il Giudice di Pace di Campobasso, con una recentissima sentenza del 5 aprile 2016, ha nuovamente affrontato la questione, stavolta relativa al mancato pagamento, da parte di un condomino, degli oneri per la sistemazione dei balconi e della facciata condominiale L'intervento manutentivo si era concluso nel gennaio del 2008, ma la relativa spesa veniva approvata dall'assemblea solamente con una delibera del 18 gennaio del 2013, contestualmente al consuntivo di gestione e allo stato di riparto.

Il condomino, dunque, promuoveva opposizione in ragione, tra l'altro, della intervenuta prescrizione del diritto, sostenendo in particolare che il credito era sorto nel febbraio dell'anno 2008, data in cui il Condominio aveva saldato l'appaltatore, e che la prescrizione quinquennale risultava già maturata al momento della notifica del decreto.

Il Giudice di Pace di Campobasso, nel rigettare l'opposizione, prende le mosse proprio dalla distinzione fra oneri condominiali ordinari o fissi e oneri straordinari o occasionali. I primi attengono ai normali fabbisogni del fabbricato, come ad esempio la pulizia e la manutenzione ordinaria, e hanno carattere ciclico, rinnovandosi nel corso di ogni esercizio di gestione. Proprio in virtù dell'evidente natura periodica dell'obbligazione, detti oneri sono soggetti al termine prescrizionale breve indicato dall'art. 2948 comma 4 c.c. Viceversa, gli esborsi conseguenti a eventi non abituali o contingenze episodiche, che costituiscono una spesa che non si ripete nel tempo, si configurano alla stregua dei normali crediti e sono quindi, assoggettati alla prescrizione ordinaria di dieci anni. Non è importante, dunque, e di conseguenza, che il termine prescrizionale venga fatto decorrere dalla approvazione della spesa nel relativo consuntivo e riparto oppure, al momento del saldo dell'appaltatore, come sostenuto nel caso di specie dal condomino opponente. Afferma, infatti, il Giudice che " *il rifacimento dei balconi e della facciata è evidentemente una spesa di carattere straordinario. Pertanto, anche volendo sostenere la tesi di parte opponente, ossia far decorrere il termine di prescrizione dell'11.2.2008, data in ci veniva corrisposto alla ditta il saldo della fattura, comunque non risulterebbe maturata la prescrizione decennale*".

Come già detto in precedenza, anche questo recente orientamento aderisce a quello già espresso dalla Corte di Cassazione, anche in relazione al momento dal quale far decorrere la prescrizione; ci si riporta, dunque, all'orientamento già consolidato fin dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 15288/2005, secondo il quale è la delibera di approvazione della spesa a far generare il credito in capo al Condominio, e non, ad esempio, il momento del saldo della fattura, che può essere anche antecedente.

Occorrerà, dunque, porre attenzione alla tipologia di spesa condominiale da sostenere e al momento in cui la stessa viene deliberata, al fine di poter calcolare precisamente la decorrenza e la durata della prescrizione.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

La donazione di beni altrui

Finalmente la pronuncia delle Sezioni Unite.
Corte di Cassazione a Sezioni Unite, sentenza n. 5068/2016

Con un'importante pronuncia il 15 marzo 2016 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione si sono espresse su un'annosa questione rimasta senza risposta univoca per molti anni: **la donazione di bene altrui è valida?**

Il caso

La questione sorgeva da vertenze tra gli eredi. Nel lontano 1987 il defunto infatti aveva donato al nipote la nuda proprietà della sua quota ereditaria, corrispondente ai 5/12 indivisi dell'intero di due appartamenti. Gli altri eredi avevano chiesto di dichiarare la nullità della donazione in quanto, all'epoca il de cuius, regalando una quota virtuale di un bene indiviso al nipote, aveva donato un bene altrui.

I contrasti giurisprudenziali

La questione della donazione di bene altrui è stata, nel corso degli anni, motivo di grande interesse giustificato da un elemento fondamentale: nessuna previsione legislativa espressamente stabilisce la sorte della donazione di bene altrui. Per tale ragione le pronunce giurisprudenziali si sono succedute numerose delineando sostanzialmente due orientamenti contrapposti. Da un lato a partire dal 1979 i giudici della Cassazione ritenevano che la donazione di bene altrui fosse nulla per analogia con l'istituto della donazione di beni futuri – espressamente nulla ex art. 771 c.c.-. Al contrario, nel 2001 la stessa Corte si era pronunciata affermando la mera inefficacia della donazione così descritta.

La soluzione delle Sezioni Unite

A dirimere il contrasto sono intervenute le Sezioni Unite della Cassazione stabilendo che la donazione di bene altrui è nulla. Fin qui nulla di nuovo, l'orientamento era infatti condivisibile. Ciò che invece assume in questa sede maggiore interesse sono i motivi.

Perché tale donazione è da considerarsi nulla? Per analogia con la donazione di beni futuri?

No. La Cassazione ci insegna che, sempre più di frequente, per dirimere un conflitto interpretativo, occorre partire dagli elementi essenziali di un istituto. La donazione di bene altrui è nulla perché è un contratto privo di causa, e cioè privo di quella ragione economico-sociale che rappresenta uno degli elementi essenziali del contratto ai sensi dell'art. 1418 c.c.

La donazione infatti è quel particolare contratto in virtù del quale una parte trasferisce ad un'altra un diritto, privando il proprio patrimonio ed arricchendo quello del beneficiario per spirito di liberalità.

Nodo fondamentale quindi è la consapevolezza del donante di attribuire ad altri un vantaggio patrimoniale senza alcuna costrizione giuridica o morale. Se il diritto da trasferire ancora non appartiene al donante, è come se questi assumesse, nei confronti del donatario-beneficiario, una sorta di obbligazione a procurarsi prima quel diritto e a trasferirglielo poi: in questo caso però non potremmo più parlare di donazione!

Il principio di diritto

In conclusione quindi la Corte ha espresso il seguente principio di diritto: "La donazione di un bene altrui, benché non espressamente vietata, è da ritenersi nulla per difetto di causa, a meno che nell'atto si affermi espressamente che il donante sia consapevole dell'attuale non appartenenza del bene al suo patrimonio.

Ne consegue che la donazione, da parte del donante, della quota di un bene indiviso compreso in una massa ereditaria è nulla, non potendosi, prima della divisione, ritenere che il singolo bene faccia parte del patrimonio del donante".

IDRONOVA

CERMET
SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO

ACCREDIA

REG. N. 2587
9001:2008

RIFACIMENTO BAGNI chiavi in mano

Impianti di
CLIMATIZZAZIONE e **RISCALDAMENTO**
civili ed industriali

Sostituzione **CALDAIE**
di qualsiasi tipo e potenza

IMPIANTI IDRICI civili ed industriali

Realizzazione
CENTRALI TERMICHE condominiali

IMPIANTI DI CONTABILIZZAZIONE

CENTRO ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATA

baltur

IDRONOVA - Via Larga, 15/6C - Bologna - **Tel. 051 533992**
www.idronova-bo.it

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

All'interno trovate tutti i servizi che Uppi mette a disposizione degli associati e di tutti i proprietari immobiliari

Troverete persone preparate, competenti e affidabili per risolvere e per gestire.

TUTTE LE CONSULENZE

Avere sempre a disposizione un punto di vista autorevole su ogni aspetto della proprietà immobiliare ma non solo. Casa, lavoro, famiglia e previdenza: all'Uppi ogni aspetto della vita quotidiana trova spazio con consulenze appropriate.

Consulenze verbali gratuite
fiscali, legali, tecniche e condominiali

Consulenze tecniche
fornite da ingegneri, architetti, geometri, periti agrari. Visure e volture catastali.

Consulenza sulla nuda proprietà

Consulenze su mutui e assicurazioni

Consulenze in materia di diritto del lavoro
- Ritieni che i tuoi diritti siano calpestati?
- Hai bisogno di assistenza per capire se sia vero?

Consulenze in materia di diritto di famiglia

All'UPPI consigli, informazioni e assistenza per le relative pratiche
(nomina amministratore di sostegno, separazione personale, divorzio, pagamento assegni di mantenimento e altro ancora)

Consulenze in materia di risarcimento danni da responsabilità di strutture medico ospedaliere
- Colpe professionali
- Errati o inadeguati trattamenti terapeutici
- Risarcimenti dalle ASL, Case di Cura, Centri medici
- Rivalsa verso Assicurazioni

Intermediazioni per Vendite e Locazioni

La nostra Società INVESTCASA opera da decenni per i Piccoli Proprietari.
Provvigione 1% sulle vendite e mezza mensilità per ricerca inquilino.

Serietà, Rapidità, Competenza.

Chiedi un incontro informativo

Consulenze in materia di catasto

- Ricerche proprietà
- Planimetrie
- Visure
- Rettifiche errori

Consulenze in materia di successioni

- Dichiarazioni di successione anche in altre città
- Riunioni usufrutto
- Deposito fiduciario testamenti
- Consulenza sulla redazione di testamenti

Consulenze in materia di infortunistica stradale

- Danni materiali
- Danni morali
- Danni biologici
- Danni esistenziali
- Valutazioni medico legali

Calcolo canone concordato

Servizio "Prima casa"

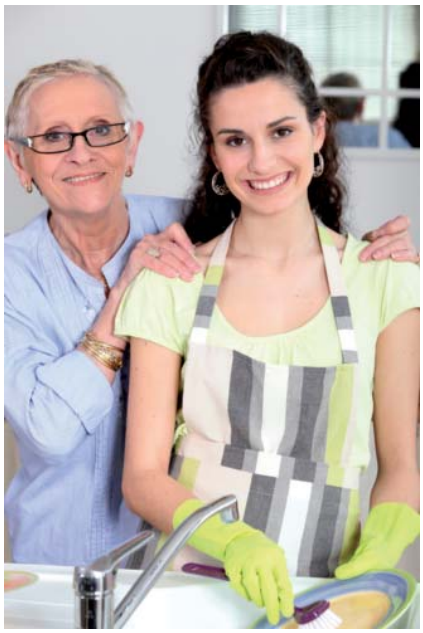
è stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta.
All'UPPI essi potranno trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

Prima di aprire un bed & breakfast

All'UPPI si potranno ottenere le informazioni necessarie per intraprendere questa attività per chi possiede un immobile.

UNO SPORTELLO DEDICATO A VOI

Un vero aiuto operativo per risolvere ogni problema pratico: conciliazioni, cessazioni, proroghe, adeguamenti e altro ancora: oltre alla gestione del rapporto con colf e badanti.



Colf e badanti

Assunzioni e cessazioni di lavoro
Contabilità annuale (buste paga contributi TFR)

Chi assume una colf o una badante, sia italiana che straniera, deve provvedere a darne comunicazione al centro per l'impiego competente, iscrivendo il lavoratore domestico anche agli enti previdenziali (Inps e Inail).

Con i lavoratori extracomunitari il datore di lavoro è inoltre tenuto a stipulare il contratto di soggiorno e presentarlo presso lo sportello per l'immigrazione della Prefettura.

Il datore di lavoro che omette o anche solo ritarda queste comunicazioni obbligatorie va incontro alle sanzioni amministrative e civili previste.

Servizi di conciliazione

tecniche alternative di risoluzione delle controversie

Sportello vulnerabilità statica degli edifici

fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette.

Amministrazioni immobiliari e condominiali

innovativo servizio di amministrazione immobiliare.

Ricerca inquilino
con verifica patrimoniale e reddituale.

Affida all'UPPI la gestione del tuo contratto di locazione

Il servizio di gestione contratto prevede: verifica giuridicoamministrativa del contratto e classificazione secondo il tipo di normativa.

Aggiornamento ISTAT del contratto

- calcolo dell'ISTAT alla scadenza contrattuale;
- calcolo della relativa imposta di registro;
- predisposizione del Mod. F24 per il pagamento dell'imposta;
- pagamento dell'imposta tramite banca o posta;
- calcolo convenienza cedolare secca

CONVEN
PER I SOCI

Approfittate delle tante opportunità di risparmio presso le aziende amiche di UPPI

Per usufruire dei vantaggi promozionali delle attività convenzionate
è necessario **esibire la tessera di socio UPPI** in corso di validità
nel momento in cui si richiede la merce,
la prestazione professionale o il servizio acquistato.

La promozione è estesa anche ai familiari dei soci UPPI.

Si prega di leggere attentamente le condizioni riportate in ogni singola promozione.

Queste convenzioni
per i soci UPPI sono valide
fino al 31 dicembre 2016.

ECCO LE NUOVE
NZIONI ESCLUSIVE
UPPI E I LORO FAMILIARI

ASSICURAZIONI

SANTI ASSICURAZIONI s.r.l.

PORTA LA TUA POLIZZA AUTO...

...la confronteremo e sarai tu stesso a notare la differenza. In regalo un simpatico gadget.

Via Marzabotto, 30 - San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051 452030
info@santiassicurazioni.it

CALZATURE uomo donna bambino

ES CALZATURE

SCONTO 20%

Sconto non valido nei periodi promozionali e sulla merce già scontata.
CALZATURE ITALIANE ED EUROPEE

Via B. Marcello, 9/D - Bologna
Tel. 051 470884
www.escalzature.it - Es Calzature

CENTRI DENTISTICI

CENTRI DENTISTICI PRIMO
IL TUO DENTISTA PER LA VITA

SCONTO 15%

SU TUTTI I TRATTAMENTI E PREZZO BLOCCATO DETARTRASI 35 €.
Sconto valido per i soci UPPI e loro familiari.

Viale Carlo Pepoli, 84 - Bologna
Via Mazzini, 105/C - Bologna
Via Matteotti, 2/E - Bologna
Numero Verde 800959564

ORTOPEDIA

Ortopedia Bellaria

SCONTO 20%

Lo sconto è applicato su qualsiasi articolo acquistato. Non valido su articoli già in sconto. Laboratorio specializzato in realizzazioni su misura di busti • tutori • plantari. Ausili a noleggio.
Consegna a domicilio. Convenzionato USL.

Via Bellaria, 22/F - Bologna
Tel. 051 0974351
www.ortopediabellaria.it

OTTICO

OTTICA Vidoni dal 1950

SCONTO 25%

Valido sull'acquisto di montature, lenti oftalmiche, occhiali da vista, occhiali da sole, lenti a contatto, liquidi, stazioni barometriche.
Non valido se in corso ci sono altre iniziative promozionali.

Via Matteotti, 28/E - Bologna
Tel. 051 357057
vidoni@optofin.it - Ottica Vidoni

PARAFARMACIA

PARAFARMACIA MERAVILLE
glam&pharma
La Boutique del Parafarmaco

SCONTO 15%

Sconto non valido su prodotti già in promozione.
Rivenditore ufficiale merchandising BOLOGNA CALCIO.

Via Tito Carnacini, 65
c/o Centro Comm.le Meraville - Bologna
Tel. 051 6211901
www.risparmiainfarmacia.it

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE-PIZZERIA Il Randagio dal 1981

SCONTO 20%

SUL CONTO TOTALE DEL TAVOLO.
Da utilizzare a pranzo e a cena tutti i giorni tranne il venerdì, il sabato sera, nel periodo delle festività natalizie e pasquali. Non utilizzabile e non cumulabile con altre iniziative promozionali.

Via Marco Emilio Lepido, 7/C - Bologna
Tel. 051 6415336
www.ristoranterandagio.it

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE PIZZERIA Napoleone

SCONTO 20%

SUL CONTO TOTALE DEL TAVOLO.
Da utilizzare a pranzo e a cena tutti i giorni tranne il sabato sera, nel periodo delle festività natalizie e pasquali. Non utilizzabile e cumulabile con altre iniziative promozionali.

Via Arno, 20 - Bologna
Tel. 051 461035
Napoleone da nello

SOCIO

UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

CONVIENE

CONVENZIONI UPPI 2016

- eventuale servizio di incasso locazione
- predisposizione della comunicazione al conduttore con evidenziato il canone aggiornato, richiesta di rimborso dell'imposta di registro di competenza del conduttore e trasmissione di copia del Mod. F24; invio della stessa comunicazione tramite RACCOMANDATA A.R.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Opzione e/o revoca cedolare secca

- esercizio dell'opzione per i contratti in corso
- comunicazioni all'Agenzia delle Entrate
- comunicazioni ai conduttori in relazione alle opzioni esercitate

Proroga del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.;

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori

(su espressa richiesta della proprietà) tramite RACCOMANDATA A.R.

Risoluzione anticipata del contratto di locazione

- predisposizione della comunicazione al competente Ufficio delle Entrate;
- invio della comunicazione con il Mod. F24 pagato al competente Ufficio delle Entrate.;
- invio di copia di quanto sopra al locatore tramite RACCOMANDATA A.R.

Tessera del condominio

È stata istituita la tessera che permette di iscrivere all'Associazione anche il Condominio.

Servizio di intermediazione per vendite e locazioni

I NOSTRI PARTNER PER VOI

Poter contare su servizi importanti e su aziende selezionate: un altro aiuto di UPPI agli associati.

Imprese edili ed artigiane selezionate

eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti a prezzi concorrenziali.

L'ASSISTENZA

Assistenza legale
i nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

Assistenza fiscale
i nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

Aggiornamento ISTAT e compilazione mod. F24
Essere sempre in linea con l'adeguamento del canone di locazione secondo i parametri ISTAT e non sbagliare più nella compilazione del modello di versamento.

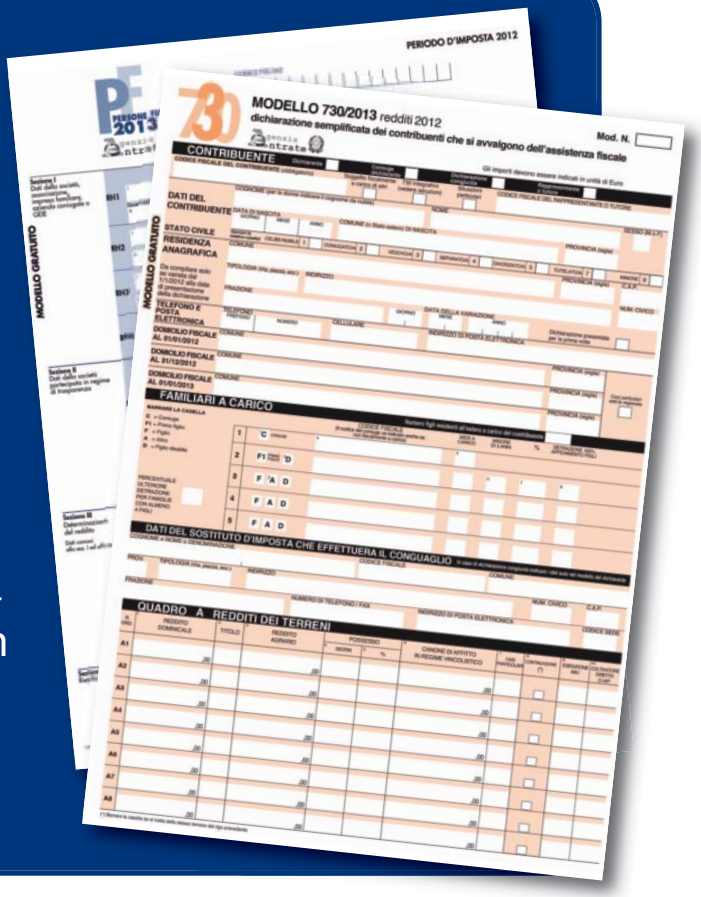
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei reditti

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

UPPI fornisce assistenza completa nella presentazione e nella stesura della dichiarazione
dei redditi con l'esperienza di chi da quarant'anni aiuta le persone a non perdersi nel mare delle normative.



Osservatorio immobiliare
istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

Centro studi
è il laboratorio giuridico-fiscale, costituito appositamente per l'approfondimento delle problematiche riguardanti il settore immobiliare.

LE PRATICHE

Avere la certezza del miglior modo di agire per ogni tipo di pratica legata alla casa: da quelle per testamenti e successioni fino a quelle per le detrazioni di legge.

Dichiarazioni di successione

- Consulenza sulla redazione dei testamenti
- Deposito fiduciario testamenti
- Riunioni di usufrutto
- Pratiche successorie

Pratiche I.M.U.

La nuova imposta comunale I.M.U. colpisce i beni immobili.
Occorrerà procedere ad una attenta ricognizione degli immobili (terreni e fabbricati, anche rurali).

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

Ti assisteremo provvedendo ai calcoli e a verificare la tua situazione catastale richiedendo visure e planimetrie per gli immobili in tutta Italia.

Pratiche detrazione IRPEF 50%

Consulenza sulle detrazioni per ristrutturazione: massimali, aliquota in corso.

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

Una vera e propria segreteria a disposizione per compilazione, stesura e registrazioni dei contratti e di tutte le certificazioni.

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

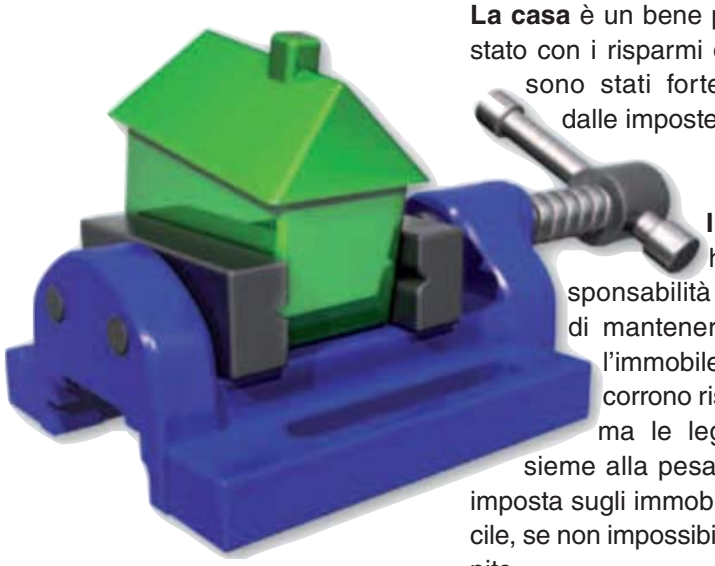
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

- Elaborazione di Analisi energetiche su edifici ed impianti;
- Elaborazione di Certificazioni energetiche e attestati di qualificazione energetica;
- Pratiche per l'ottenimento delle Tariffe incentivanti per impianti fotovoltaici ed impianti ad energia rinnovabile;
- Progettazione di impianti ad energia rinnovabile (fotovoltaico, ecc.)
- Consulenza in materia di Sicurezza nei luoghi di lavoro e tematiche collegate ed adeguamenti alla nuova normativa (Testo Unico della Sicurezza D. lgs. 9 aprile 2008, n. 81, elaborazione del documento di valutazione dei rischi, piani di emergenza, ecc.;)
- Consulenza in materia di Prevenzione Incendi

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



Avere una casa sembra essere un lusso e non più la necessità primaria di ogni individuo. UPPI agisce in concreto per evidenziare e fermare una tassazione ormai altissima.

La casa è un bene prezioso acquistato con i risparmi di una vita che sono stati fortemente tassati dalle imposte sui redditi.

Il proprietario ha la grossa responsabilità e incombenza di mantenere in efficienza l'immobile e per farlo occorrono risorse e capitali, ma le leggi italiane insieme alla pesante tassazione imposta sugli immobili rendono difficile, se non impossibile, questo compito.

Le tasse colpiscono la casa pesantemente e la legislazione italiana vigente non tutela il proprietario, ma lo punisce.

Il Governo italiano ha deciso di penalizzare ancora una volta i piccoli proprietari, ossatura sana dell' Italia, saccheggiando i sacrifici di una vita.

Il bene casa è in pericolo, le normative burocratico - legislative e fiscali che pesano su di essa (TA.RI, TA.SI, IRPEF, PASSI CARRAI, IVA, REGISTRO, IMU) costringono i proprietari a pagare anche dove non c'è reddito, ma solo perdita, lo Stato di Diritto non c'è più.

Organizziamoci per protestare al fine di ottenere una drastica riduzione dell'imposizione fiscale sulla casa e la possibilità di dedurre dal reddito tutte le spese sostenute per manutenzioni.

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

SCARICA L'APP DELL'UPPI

Il sito internet dell'UPPI di Bologna è attivo con aggiornamenti costanti.
Potranno essere consultati: i servizi offerti dall'associazione,
le sue finalità ed altre notizie utili per i proprietari di immobili.
Per messaggi di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

La nostra mailing list
Vuoi essere informato tempestivamente su tutte le novità riguardanti la proprietà immobiliare e le attività dell'Associazione?

Iscriviti alla mailing list dell'UPPI di Bologna.
Invia una mail ad abitare.informati@uppi-bologna.it con:
• i tuoi dati • il tuo numero di iscrizione all'Associazione • la tua autorizzazione all'invio

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

SEDE PROVINCIALE
Bologna, Via Testoni, 1/B
Tel. **051 23.27.90**
Fax 051 27.93.40
www.uppi-bologna.it
info@uppi-bologna.it
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 14,00 - 18,00

DELEGAZIONI

BOLOGNA ZONA LEVANTE
Via Vizzani, 72/F
Tel. **051 99.13.415** - Fax 051 30.01.07
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 13,00 e 14,00 - 16,00.
Dopo le ore 16,00 previo appuntamento
continistudio@tin.it

ANZOLA DELL'EMILIA
Via Emilia,118/B
Tel. e Fax **051 73.44.22**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,20 e 16,00 - 19,00
Previo appuntamento
avvocato.masina@libero.it

BAZZANO
Piazza Garibaldi, 26
Tel. e Fax **051 0828435**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 15,00 - 17,00
maurizio.orpelli@gmail.com

CASALECCHIO DI RENO NORD
Via Caravaggio, 36
Tel. **051 43.99.088** - Fax 051 43.90.661
Previo appuntamento telefonico
paganelli@paganellisnc.it

CASALECCHIO DI RENO SUD
ZOLA PREDOSA - SASSO MARCONI
Via Guglielmo Marconi, 126 - Casalecchio di Reno
Tel **051 57.01.66** - Fax 051.61.30.076
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,00 e -15,00 - 18,00
Previo appuntamento
uppicasalecchio@gmail.com

CASTEL MAGGIORE - GRANAROLO DELL'EMILIA
ARGELATO
Piazza Amendola, 2
Tel. **051 63.20.872** - Fax 051 58.26.23
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
rosaliadelvecchio@libero.it

CASTEL SAN PIETRO TERME
Via Meucci, 25/A
Tel./Fax **051 0872310** - Cell. 348 2808202
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,20-12,00 e 15,00-18,00
Sabato su appuntamento
info@condominiosostenibile.it

IMOLA
Via Emilia, 1
Tel. e Fax **0542 28.885**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00-12,30 e 15,30-19,30
Sabato solo su appuntamento
avvmbeatriceberti@libero.it

PIANORO
Loc. Rastignano, Via Mattei, 9
Tel. **051 74.174.45** - Fax 051 74.17.446
Previo appuntamento
avv.giuseppe.petix@studiolegalepetix.it

PIEVE DI CENTO
Via Provinciale Cento, 8
Tel. **051 68.61.262**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,30 - 12,30 e 16,00 - 19,00
info@soluzione-casa.it

PORRETTA TERME
Via Mazzini, 177
Tel. e Fax **0534 21.227**
Previo appuntamento
studiovignali@email.it

SAN GIOVANNI IN PERSICETO
Via Guardia Nazionale, 21
Tel. e Fax **051 82.39.96**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 9,00 - 12,00 e 15,00 - 16,00
rag.casarini@libero.it

SAN LAZZARO DI SAVENA
Via Emilia, 219
Tel. **051 71.62.286** - Fax 051 05.44.959
Lunedì e mercoledì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento
info@studiolegalemarcoperrina.it

Siamo unici

L'UPPI è l'unica associazione sindacale
a carattere nazionale di proprietari immobiliari

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, con il protocollo n. 15/0014502 del 15/12/2004 ha riconosciuto l'UPPI Unione Piccoli Proprietari Immobiliari come *Associazione sindacale a carattere nazionale ai sensi della Legge 311/73.*

"IL MODO MIGLIORE PER INIZIARE LA GIORNATA E' AFFACCIARSI ALLA LUCE."

DONA ALLA TUA FAMIGLIA I SERRAMENTI DI

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

per avere più SICUREZZA, CALORE E COMODITA'.

PRENOTALI SUBITO!
PER AVERE IL RIMBORSO DEL 65%

VIENI in Via A. Zanolini, 29 a Bologna
Telefona al 348 7551851 oppure al 335 243332

www.castellari-porte-finestre.it

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

Pillole di locazione e condominio

Gli orientamenti principali della Corte di Cassazione

Riportiamo alcuni casi tra i più frequenti normati dai giudici di Cassazione: un elenco di faq molto utile.

Locazioni

• L'accordo con cui le parti, al di fuori del contratto di locazione, stabiliscono un **aumento graduale del canone**, è nullo. Pur essendo collegato inscindibilmente al contratto di locazione tale accordo non ne inficia la validità: il contratto di locazione rimane in essere, il patto occulto è nullo (*Sezioni Unite, sentenza n. 18213/2015*).

• Nel caso di singolo proprietario e pluralità di conduttori, la **prescrizione** di due anni del diritto al rimborso degli oneri accessori posti a carico dei conduttori decorre dalla data di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori (*Cassazione, sentenza n. 3947/2015*).

• In caso di **recesso del conduttore** i gravi motivi di recesso devono essere enunciati nella stessa comunicazione e non possono essere esplicitati successivamente (*Cassazione, sentenza n. 13368/2015*).

• In caso di immobile adibito all'uso di più professionisti, ma concesso in locazione ad uno solo di questi, nel caso di **morte dell'unico conduttore**, i colleghi subentrano nel medesimo contratto solo se lo stesso prevedeva espressamente l'uso plurimo degli ambienti locati. In caso contrario, l'eventuale occupazione di fatto non consente agli altri professionisti di subentrare al contratto (*Cassazione, sentenza n. 13317/2015*).

• Nel caso in cui l'immobile locato venga danneggiato da un **incendio**, è posta a carico del conduttore una presunzione di responsabilità che egli può superare solo dimostrando di aver adempiuto agli obblighi di custodia con la diligenza richiesta dal caso concreto e che sia stata identificata in modo positivo la causa dell'incendio a lui non imputabile. Non ha riguardo

al contenuto della prova liberatoria nemmeno l'individuazione dei soggetti responsabili dell'incendio (*Cassazione, sentenza n. 15721/2015*).

L'utilizzo dei beni comuni in condominio

• La nozione di **pari uso della cosa comune** in condominio, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa come utilizzazione esattamente identica del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto se si intendesse in questo modo, ciò comporterebbe un sostanziale divieto di utilizzo per ogni partecipante di servirsi del bene comune a proprio esclusivo o particolare vantaggio (*Cassazione, sentenza n. 7466/2015*).
• Il comproprietario di un **cortile condominiale** può installare nel sottosuolo tubature per lo scarico fognario e l'allacciamento del gas a vantaggio della propria unità immobiliare: si tratta infatti di un uso più intenso del bene comune, conforme al dettato dell'art.1102 c.c. (*Cassazione, sentenza n. 18661/2015*).
• È illegittima l'apertura di un **varco condominiale sul muro perimetrale** per mettere in comunicazione un locale di un condomino con un locale dello stesso condomino, ma appartenente ad un diverso Condominio. Infatti, tale utilizzazione comporterebbe la cessione di un bene comune a favore di un soggetto estraneo alla compagine condominiale ponendo sul muro perimetrale un peso, una servitù, per la quale sarebbe necessaria l'autorizzazione di tutti i condòmini (*Cassazione, sentenza n. 4501/2015*).
• Non si può costruire una **canna fumaria** di grandi dimensioni e priva di qualsiasi collegamento architettonico e funzionale sulla parete condominiale, a meno che non ci sia il consenso degli altri condomini (*Cassazione, sentenza n. 17072/2015*).
• L'attività di **bonifica di un terreno** condominiale non è un'innovazione, per la quale sarebbe necessaria l'approvazione con la maggioranza qualificata. Si tratta, invece, di un atto di ordinaria amministrazione che non altera la destinazione economica, ma addirittura, ne migliora il godimento (*Cassazione, sentenza n. 5729/2015*).
• Ciascun condomino è legittimato ad **agire in giudizio** per tutelare il bene comune rispetto a terzi o ad un altro condomino, anche senza il consenso degli altri partecipanti al condominio (*Cassazione, sentenza n. 1650/2015*).

Sapevate che...?

• Ai contratti stipulati dall'amministratore di condominio con un professionista si applica la disciplina di tutela del consumatore (*Cassazione, sentenza n. 10679/2015*).
• Il seminterrato costruito sotto le villette a schiera può essere ugualmente condominiale, se dotato di rapporto di accessorietà che lega le parti comuni dell'edificio (*Cassazione, sentenza n. 18334/2015*).
• L'amministratore può agire nei confronti del costruttore dello stabile per i vizi che riguardano l'immobile nel suo complesso, ma non per far valere i danni delle singole unità abitative dei condomini (*Cassazione, sentenza n. 217/2015*).
• Alle assemblee deve essere convocato il vero proprietario dell'appartamento e non chi si comporti come tale senza esserlo: nel condominio non vale il principio dell'apparenza (*Cassazione, sentenza n. 8824/2015*).
• Il verbale di assemblea offre una prova presuntiva dei fatti che afferma: spetta al condomino che lo impugna provare i propri assunti contrari (*Cassazione, sentenza n. 16774/2015*).
• La delibera di trasformazione dell'impianto centralizzato in impianti unifamiliari è valida anche senza il progetto delle opere, il quale invece riguarda la fase successiva dell'esecuzione (*Cassazione, sentenza n. 862/2015*).
• Come per i contratti, per le delibere assembleari anche il giudice può rilevare d'ufficio la nullità (*Cassazione, sentenza n. 12582/2015*).

(Fonti: Massimario della Corte di Cassazione 2015; Comunione e condominio di Cesare Trapuzzano)

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

Unioni civili e convivenze sono legge!

Verso un "nuovo diritto di famiglia"

A partire dal 5 giugno 2016, data di entrata in vigore della Legge Cirinnà n. 76/2016, unioni civili e convivenze saranno disciplinate anche nel nostro Paese.

L'Italia, nel riconoscere legalmente le coppie omosessuali e regolamentare le convivenze al di fuori del matrimonio, si allineerà così ad altri 26 Paesi europei.

Vediamo i punti essenziali di questa storica riforma.

Le unioni civili

(Riguarderanno le coppie dello stesso sesso). Le coppie omosessuali, qualificate come "specifiche formazioni sociali", potranno usufruire di un nuovo istituto giuridico di diritto pubblico denominato, appunto, unione civile.

Come avverrà la celebrazione

Non sarà necessaria alcuna pubblicazione precedente la celebrazione: i due componenti l'unione formuleranno una dichiarazione innanzi l'ufficiale di stato civile alla presenza di due testimoni. Non sarà prevista nessuna formalità specifica. Bisognerà solo indicare residenza comune della famiglia e regime patrimoniale prescelto. Tale dichiarazione verrà registrata nell'archivio di stato civile.

Quale cognome acquisirà la coppia

Mediante dichiarazione all'ufficiale di stato civile le parti potranno stabilire di assumere, per la durata dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, un **cognome comune** scegliendolo tra i loro cognomi. La parte potrà anteporre o posporre al cognome comune il proprio cognome, se diverso, facendone dichiarazione all'ufficiale di stato civile.

Quale sarà il loro regime patrimoniale

Comunione dei beni per legge, si potrà scegliere però anche il regime di separazione, come nel matrimonio.

Quali saranno i diritti e doveri scaturenti dal vincolo

Con la costituzione dell'unione civile tra persone dello stesso sesso le parti acquisteranno:

- gli stessi diritti e assumeranno i medesimi doveri;
- dall'unione civile deriverà l'obbligo reciproco all'assistenza morale e materiale e alla coabitazione. Entrambe le parti saranno tenute, ciascuna in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro professionale e casalingo, a contribuire ai bisogni comuni.
- Le parti concorderanno tra loro l'indirizzo della vita familiare e fisseranno la residenza comune; a ciascuna delle parti spetterà il potere di attuare l'indirizzo concordato. Avranno gli stessi diritti previsti per i coniugi in materia di:
- diritto penitenziario;
- di visita e assistenza in caso di malattia o ricovero; qualora il convivente si troverà in stato di incapacità si potrà scegliere anche il trattamento sanitario.

Non vi sarà obbligo di fedeltà.

Cosa succederà in caso di amministrazione di sostegno, interdizione, inabilitazione

Nella scelta dell'amministratore di sostegno il giudice tutelare preferirà, ove possibile, la parte dell'unione civile tra persone dello stesso sesso. L'interdizione o l'inabilitazione potranno essere promosse anche dalla parte dell'unione civile, la quale potrà presentare istanza di revoca quando ne cessa la causa

.

No all'adozione

No alla separazione

Come si potrà sciogliere l'unione civile

Si potrà richiedere subito il divorzio senza passare per la separazione.

Anche uno solo dei due potrà andare a fare una comunicazione presso il comune.

Dopo **3 mesi** si potrà chiedere il divorzio con 3 modalità:
• Giudiziale (Tribunale ordinario)
• Negoziazione assistita (Avvocati)
• Innanzi Ufficio Stato civile.
Lo scioglimento sarà AUTOMATICO nei seguenti casi:
• Morte;
• Dichiarazione di morte presunta;
• Rettificazione di attribuzione del sesso;
OPPURE potrà essere dichiarato SU ISTANZA nei seguenti casi:
• Divorzio per cause legali (casi previsti dall'articolo 3, numero 1) e numero 2), lettere a), c), d) ed e), della legge 1 dicembre 1970, n. 898);
• scioglimento consensuale;
• recesso unilaterale.

Quali saranno i diritti spettanti a seguito dello scioglimento del vincolo
Il convivente più debole avrà diritto agli alimenti e all'assegnazione casa .
E in caso di morte di uno dei due?
Analogamente al coniuge spetteranno il diritto al TFR, alla pensione di reversibilità, ai diritti successori.

Le convivenze di fatto

(Riguarderanno le coppie eterosessuali ed omosessuali). Si intendono per «conviventi di fatto» due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimonio o da un'unione civile.

Costituzione e accertamento della convivenza
Elemento costitutivo della convivenza di fatto sarà la «stabile convivenza»: strumento di accertamento di questo requisito sarà la verifica anagrafica.
Per l'accertamento della stabile convivenza si farà riferimento alla dichiarazione anagrafica di cui all'articolo 4 e alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 13 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223.

Come avverrà la celebrazione
Si sostanzierà in una semplice dichiarazione di residenza all'anagrafe fatta dal c.d. "soggetto che dirige la convivenza", con la quale egli specificherà che si tratta di "convivenza per vincoli affettivi". Occorrerà la carta d'identità di entrambi.

Quale sarà il loro regime patrimoniale
I rapporti economici si potranno regolamentare con un contratto di convivenza redatto, sotto forma di atto pubblico o scrittura privata, da notaio o avvocato.

Quali saranno i diritti e doveri scaturenti dal rapporto
Avranno gli stessi diritti previsti per i coniugi in materia di:
• diritto penitenziario;
• di visita e assistenza in caso di malattia o ricovero;
• qualora il convivente si troverà in stato di incapacità si potrà scegliere anche il trattamento sanitario;
• ciascun convivente di fatto potrà designare l'altro quale suo rappresentante in caso di morte, per quanto riguarda la donazione di organi, le modalità di trattamento del corpo e le celebrazioni funerarie.

Il diritto alla casa in assenza di figli
Salvo quanto previsto dall'articolo 337-sexies del codice civile, in caso di morte del proprietario della casa di comune residenza il convivente di fatto superstite avrà diritto di continuare ad abitare nella stessa casa per i seguenti periodi:
• **2 ANNI** – se convivenza ha avuto durata inferiore a due anni;
• **2-5 ANNI** – se la convivenza ha avuto durata superiore a 2 anni, ma comunque entro il limite massimo di 5 anni

Il diritto alla casa in presenza di figli del convivente superstite
Se nella casa coabitano figli minori o figli disabili del convivente superstite, il medesimo ha diritto di continuare ad abitare nella casa di comune residenza per un periodo non inferiore a 3 ANNI.

No al diritto alla casa nei seguenti casi:
• Il convivente superstite cessa di abitare stabilmente nella casa di comune residenza
• Il convivente superstite contrae matrimonio
•Il convivente superstite stipula una unione civile
• Il convivente intraprende una nuova convivenza di fatto

Successione nella locazione
Il convivente di fatto potrà succedere nel contratto di locazione della casa di comune residenza nel caso di morte del conduttore-convivente o di suo recesso dal contratto.
Edilizia popolare. Nel caso in cui l'appartenenza ad un nucleo familiare costituisca titolo o causa di preferenza nelle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia popolare, di tale titolo o causa di preferenza potranno godere, a parità di condizioni, i conviventi di fatto.

Diritti del convivente nell'attività di impresa
Il convivente di fatto che presti stabilmente la propria opera all'interno dell'impresa dell'altro convivente avrà il diritto di partecipazione agli utili commisurata al lavoro prestato. Tale diritto non sussisterà qualora tra i conviventi esista un rapporto di società o di lavoro subordinato.

Danno parentale
In caso di decesso del convivente di fatto, derivante da fatto illecito di un terzo, nell'individuazione del danno risarcibile alla parte superstite si applicheranno i medesimi criteri individuati per il risarcimento del danno al coniuge superstite.

I doveri economici
I doveri economici potranno essere di-

sciplinati con un contratto di convivenza stipulato con l'assistenza di un professionista, notaio o avvocato, con il quale si stabilirà nel dettaglio in che misura e a quali spese i conviventi dovranno contribuire reciprocamente.

Quando si potrà sciogliere la convivenza

La convivenza si scioglierà in caso di:

• recesso unilaterale di uno dei due conviventi;

(**Diritto del convivente sulla casa in caso di interruzione della convivenza** - Art. 1 comma 61 >Nel caso in cui la casa familiare sia nella disponibilità esclusiva del recedente, **la dichiarazione di recesso, a pena di nullità, deve contenere il termine, non inferiore a novanta giorni, concesso al convivente per lasciare l'abitazione**

• matrimonio o unione civile;

• decesso.

Quali diritti spetteranno al convivente a seguito della cessazione del rapporto?

• Spetterà il diritto agli alimenti.

Chi lo stabilirà? IL GIUDICE

Quando ed in quale misura lo potrà riconoscere al convivente?

• qualora versi in stato di bisogno

• e non sia in grado di provvedere al proprio mantenimento

Durata e Misura degli alimenti . Gli alimenti sono assegnati per un periodo proporzionale alla durata della convivenza e nella misura determinata ai sensi dell'articolo 438, secondo comma, del codice civile.

Ordine degli alimenti. Ai fini della determinazione dell'ordine degli obbligati ai sensi dell'articolo 433 del codice civile, l'obbligo alimentare del convivente è adempiuto con precedenza sui fratelli e sorelle. Il convivente avrà diritto agli alimenti in caso di necessità e di incapacità a provvedervi: decide il giudice e comunque ne avrà diritto per un tempo proporzionale alla durata della convivenza.

Alcune differenze con il vincolo matrimoniale

• NO AI DIRITTI SUCCESSORI (a meno che non venga fatto testamento)

• NO ALLA PENSIONE DI REVERSIBILITÀ;

• NO AL TFR.

Queste in sintesi le novità. L'Italia con la Legge Cirinnà, dopo le varie proposte succedutesi nel tempo (PACS, DICO, CUS etc..) e le molteplici discussioni, si allinea così ai diktat dell'Unione Europea e si avvia verso un "nuovo diritto di famiglia". Seguiremo senz'altro gli sviluppi applicativi di questa legge e vi notizieremo al riguardo.

Fonti:

www.altalex.com

www.forexinfo.it

AVV. LEONARDA COLUCCI

www.condominioweb.com

Chi paga la tassa dei rifiuti in caso di locazione di un immobile?

Finalmente una pronuncia di merito si è occupata di una questione spesso oggetto di dibattito: chi è il soggetto obbligato al pagamento della tassa dei rifiuti in caso di locazione di un immobile? È obbligato a pagare il proprietario oppure il soggetto che effettivamente produce i rifiuti e quindi il conduttore?

Con decreto ingiuntivo

il Tribunale di Firenze ingiungeva al proprietario di un immobile concesso in locazione **la restituzione della somma di circa 1.000 Euro a titolo di deposito cauzionale** versatagli dalla società conduttrice dell'immobile.

Il proprietario si opponeva a tale provvedimento monitorio sostenendo il difetto di legittimazione attiva della società conduttrice dell'immobile, mentre nel merito:

- sosteneva di non essere debitore di alcuna somma nei confronti della conduttrice;
- puntualizzando che aveva provveduto alla restituzione della cauzione pari all'importo di 560 Euro, mentre la restante somma di circa 1100 Euro era stata trattenuta per compensare l'importo di canoni di locazione non pagati, le spese per la manutenzione dell'immobile, le spese per il pagamento delle utenze di luce e gas, nonché le spese sostenute per il pagamento della tassa dei rifiuti.

La conduttrice si costituiva nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo instaurato **contestando radicalmente il calcolo per il pagamento delle utenze** effettuate dal locatore senza alcun contraddittorio.

Il Tribunale di Firenze preso atto delle

richieste del locatore, nonché delle contestazioni della società conduttrice opposta ha stabilito:

• La piena legittimità della richiesta formulata dall'attore riguardante il residuo pagamento dei canoni di locazione non versati dalla conduttrice;

• Che poteva considerarsi fondata anche la richiesta di restituzione delle spese di manutenzione della caldaia che l'art. 392/1978 pone a carico del conduttore;

• infine la piena ed assoluta legittimità anche delle spesa sostenuta dall'opponente per il pagamento della tassa dei rifiuti poiché precisa il Tribunale di Firenze "si tratta di tributo dovuto da chi produce il rifiuto e, quindi, da parte di colui che abita effettivamente l'immobile e ciò a prescindere dalle previsioni contrattuali".

Si precisa, inoltre, che **il calcolo dell'importo della tassa dei rifiuti dovuta dal conduttore** deve tener conto del periodo di effettiva permanenza dell'inquilino nell'immobile locato.

In buona sostanza la sentenza rappresenta una delle prime pronunce che affrontano il tema delle spese rispetto alle quali il locatore può chiedere la restituzione al conduttore trattenendo il deposito cauzionale corrisposto al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

Non hanno trovato alcuno spazio, invece, le contestazioni della società conduttrice dell'immobile secondo la quale nel calcolo della somma da sottrarre dal deposito cauzionale non poteva comparire anche il pagamento della tassa dei rifiuti nonché quella relativa alla manutenzione degli impianti poiché si trattava di spese non previste dal contratto.

Il Tribunale di Firenze, invece, ha stabilito in modo chiaro ed inequivocabile che il locatore dell'immobile *ha il pieno diritto di trattenere dal deposito cauzionale le spese sostenute, tanto per la manutenzione degli impianti, quanto per il pagamento della tassa dei rifiuti poiché chi è obbligato a pagare tale tassa è colui che effettivamente produce il rifiuto a prescindere, quindi, da qualsiasi previsione contrattuale.*

TEATRO EUROPA AUDITORIUM

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM PALACONGRESSI

Tutti gli Associati all'UPPI di Bologna potranno usufruire della nuova convenzione per la stagione teatrale 2015/2016 per gli spettacoli che si terranno al Teatro Europauditorium-Palacongressi.

Il Teatro EuropAuditorium riconosce una riduzione del 10% sul prezzo intero degli abbonamenti

Per l'acquisto dei singoli biglietti è previsto uno sconto sul prezzo intero dal 10% al 15% (il prezzo riservato agli Associati UPPI è nelle tabelle prezzi del programma e su www.teatroeuropa.it riportato con la dicitura "RIDOTTO"). Restano esclusi da questo vantaggio gli eventi che non riportano la dicitura RIDOTTO all'interno della tabella prezzi.

Gli sconti verranno applicati dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria del Teatro Europauditorium che è aperta dal lunedì al sabato dalle 15 alle 19 tel. 051/372540 (ogni tessera darà diritto all'acquisto di un solo biglietto).

(La Direzione si riserva la facoltà di apportare modifiche al calendario degli spettacoli per cause di forza maggiore, variare i prezzi dei biglietti e abolire le riduzioni in particolari occasioni)

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. MARCO LANDUCCI

Delegazione UPPI

Casalecchio di Reno - Zola Predosa - Sasso Marconi

Quesiti On Line

Di seguito alcuni quesiti posti dai nostri associati tramite il nostro indirizzo di posta elettronica: info@uppi-bologna.it

Il proprietario che intende piantare degli alberi è tenuto a rispettare determinate distanze tra gli alberi stessi e il confine della sua proprietà?
E poi quando è presente sul confine un muro divisorio proprio o in comune con l'altro proprietario, non si devono osservare le distanze minime tra l'albero e il confine purché l'albero non superi l'altezza del muro?

Riferimenti Normativi:
Codice Civile - Artt. 843, 892-896

Le distanze tra gli alberi e il proprio confine

Il Codice civile, all'art. 892, stabilisce le distanze che il proprietario di un fondo è tenuto a rispettare tra gli alberi piantati nel suo terreno e il proprio confine. Il rispetto delle distanze è finalizzato ad evitare l'occupazione del terreno altrui dalle radici dei propri alberi, a non danneggiare i vicini che potrebbero subire una diminuzione di aria, luce e soleggiamento, ma anche a tutela degli alberi stessi, per garantire a ciascuna tipologia di albero di crescere in uno spazio adeguato alle sue caratteristiche.
Secondo il Codice, in mancanza di distanze diverse previste dagli usi locali o da specifici regolamenti in materia, devono essere rispettate le seguenti distanze dal confine:
• tre metri per gli alberi di alto fusto;
• un metro e mezzo per gli alberi di non alto fusto;
• mezzo metro per le viti, gli arbusti, le siepi vive, le piante da frutto di altezza non maggiore di due metri e mezzo (la distanza deve essere però di un metro, qualora le siepi siano di ontano, di castagno o di altre piante simili che si recidono periodicamente vicino al ceppo, e di due metri per le siepi di robinie).
La distanza si misura dalla linea del confine alla base esterna del tronco del-

l'albero nel tempo della piantagione, o dalla linea stessa al luogo dove fu fatta la semina.
Come è facile intuire, il principale problema di questa norma è capire cosa si intende per alberi di alto fusto o meno. Il Codice prova a dare una definizione, stabilendo che si considerano alberi di alto fusto quelli il cui fusto, semplice o diviso in rami, sorge ad altezza notevole, come sono i noci, i castagni, le querce, i pini, i cipressi, gli olmi, i pioppi, i platani e simili, mentre si considerano alberi di non alto fusto quelli il cui fusto, sorto ad altezza non superiore a tre metri, si diffonde in rami. Alcune sentenze si sono pronunciate sull'argomento tentando di fornire un criterio non legato alla elencazione (impossibile) di tutte le specie; secondo i giudici si considerano di alto fusto gli alberi che sono classificati tali in botanica nonché tutti quelli che, in base al loro sviluppo in concreto, hanno il tronco ramificato ad un'altezza superiore ai tre metri. Viceversa, gli alberi il cui tronco e le cui branche principali (cioè esclusi i rami portatori di foglie e frutti che costituiscono la chioma dell'albero) non superano i tre metri, non sono considerati di alto fusto.

Eccezioni al rispetto delle distanze

La principale eccezione al rispetto delle distanze indicate nel paragrafo precedente è costituita dalla presenza, sul confine, di un **muro divisorio**. In presenza di un muro divisorio, proprio o in comune con l'altro proprietario, non si devono osservare le distanze minime tra l'albero e il confine purché l'albero non superi in altezza l'altezza del muro. L'eccezione vale perché in questo caso il vicino non subisce diminuzione di aria, luce e veduta.
Altra eccezione riguarda gli alberi piantati su **terreni demaniali** (cioè di proprietà dello Stato). In questo caso, però, un'importante sentenza ha stabilito che il proprietario del fondo contiguo non può chiedere il taglio degli alberi posti a distanze inferiori a quelle di legge, ma il titolare del diritto di uso sul suolo demaniale è comunque tenuto ad evitare che la proprietà confinante possa subire un danno a seguito della espansione delle radici degli alberi piantati sul bene demaniale.
Infine è bene precisare che una regola diversa vale per gli alberi piantati nei boschi (sul confine con terreni non boschivi) o lungo le strade o i canali. Generalmente in questi casi, se si tratta di boschi strade o canali di proprietà privata, le distanze sono stabilite da appositi regolamenti e, in mancanza, dagli usi locali. Il Codice civile stabilisce che solo in mancanza di qualsiasi fonte normativa si applicano le distanze descritte nel paragrafo precedente.

Cosa succede quando le distanze non sono rispettate

Il Codice civile, all'art. 894, stabilisce che il vicino può chiedere ed ottenere che si estirpino gli alberi e le siepi che sono stati piantati (o che nascono) ad una distanza minore rispetto a quelle indicate nei precedenti paragrafi. Si tratta di un diritto che il vicino può esercitare indipendentemente dalla effettiva turbativa arrecata dagli alberi piantati o nati a distanza non legale; questo vuol dire che il giudice è tenuto esclusivamente a valutare il rispetto delle distanze e non anche a valutare l'esistenza di particolari danni.
Inoltre, chi pianti alberi in violazione delle distanze dal confine non può invocare, per evitare la estirpazione degli stessi, le leggi speciali che tutelano il paesaggio e l'ambiente poiché questi vincoli sono finalizzati a proteggere una zona nel suo complesso e non un determinato tipo di pianta o un fondo privato specifico.
Può capitare che sia stato acquisito il diritto di tenere alberi a distanze minori rispetto a quelle previste dalla legge o dai regolamenti o dagli usi locali, ad esempio a seguito di contratto o per usucapione ventennale (quando il confinante per almeno vent'anni non reagisce al fatto che una pianta sul fondo vicino cresca a distanza non legale). Anche in questo caso, però, il Codice prevede che se l'albero muore o viene abbattuto o reciso, il proprietario non può ripiantare un altro albero nello stesso posto, ma sarà tenuto a rispettare le distanze di legge. Questa regola ha un'eccezione, poiché se si tratta di un filare di alberi posto sul confine, il proprietario può legittimamente sostituire l'albero venuto meno.

Rami e radici che si protendono sul terreno altrui

In materia di alberi e di distanze legali tra questi e il confine, è necessario un discorso a parte per quanto riguarda i rami e le radici che, come si sa, possono protendersi ben lontano dal tronco e possono sconfinare nel terreno di altri proprietari, pur se sono state rispettate le distanze previste dalle norme.
In questi casi, il Codice civile (art. 896) tutela il vicino consentendo a questi di richiedere ed ottenere la **potatura dei rami** che si protendono sulla sua proprietà nonché di tagliare egli stesso le radici che si addentrano nel suo fondo. Tutto questo se regolamenti o usi locali non dispongono diversamente.
Anche in questo caso, il diritto di pretendere la potatura dei rami dell'albero

del vicino non è limitato dalle norme a tutela del paesaggio. Ad ulteriore tutela del vicino, il diritto di far protendere i rami sul terreno altrui non può essere acquistato per usucapione poiché la richiesta di potatura può essere effettuata in qualsiasi momento.

Altro tema importante è quello dei frutti. Può infatti accadere che i **frutti** dell'albero cadano naturalmente nel terreno altrui. Il Codice civile stabilisce che i frutti naturalmente caduti dai rami protesi sul fondo del vicino appartengono al proprietario del fondo su cui sono caduti. Se, invece, gli usi locali stabiliscono diversamente (e cioè che i frutti caduti sul terreno altrui rimangono di proprietà del titolare dell'albero), il Codice richiede l'applicazione della norma relativa all' "accesso al fondo" (art. 843), secondo la quale il proprietario deve permettere l'accesso nel suo fondo per il recupero della cosa altrui.

Fonte Corriere della Sera

Chi paga le spese straordinarie in caso di vendita di immobile?

Tribunale, Taranto, sez. II, sentenza 27/01/2015 n° 293

Il Tribunale di Taranto, II sezione, ha affrontato la questione su chi, tra alienante ed acquirente di un immobile, spettino le spese di straordinaria manutenzione quando esse siano state approvate da più delibere condominiali. Il Giudice adìto ha disposto che rileva la delibera definitiva di approvazione lavori, nella sentenza del 27 gennaio 2015, n. 293. Oggetto della controversia era la richiesta di rimborso delle spese straordinarie condominiali, che, secondo gli attori-acquirenti le stesse dovevano gravare unicamente sui convenuti-venditori, in quanto le delibere con cui erano state decise le suddette opere, erano successive alla vendita; viceversa questi ultimi sostenevano l'esistenza di diverse delibere interlocutorie, precedenti al preliminare, ma quella con cui erano stati appaltati i lavori straordinari era stata approvata solo dopo la stipula del preliminare, per cui le relative spese sarebbero dovute spettare esclusivamente agli attori-acquirenti. Occorre precisare che, nel contratto preliminare di vendita, le parti avevano previamente concordato che le spese di ordinaria manutenzione relative al condominio dovessero spettare ai promittenti venditori, mentre quelle straordinarie deliberate a partire dalla data della sottoscrizione del preliminare dovessero gravare sui promittenti acquirenti. **Il Giudice adìto, ha condiviso il principio fissato in materia dalla Corte di Cassazione nella sentenza 2 maggio 2013, n. 10235, secondo cui è necessario far riferimento alla delibera definitiva di approvazione lavori per decidere chi, tra acquirente o venditore di un immobile debba sostenere le spese di straordinaria manutenzione.** Con la suddetta sentenza, la Suprema Corte ha specificato che s'intende definitiva, la delibera di approvazione di lavori di straordinaria amministrazione che prevede il completamento della gara e la commissione dei lavori all'impresa vincitrice dalla gara. Pertanto, rileva il momento in cui viene concluso l'iter procedimentale con cui si è formalizzata una completa proposta contrattuale di appalto. Atteso che, nel caso in oggetto, alla stipula del contratto preliminare, i lavori straordinari non potevano ancora intendersi deliberati definitivamente, mancando la scelta dell'appaltatore e la pattuizione del corrispettivo, la domanda degli attori - acquirenti, va quindi rigettata.

Fonte Altalex

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

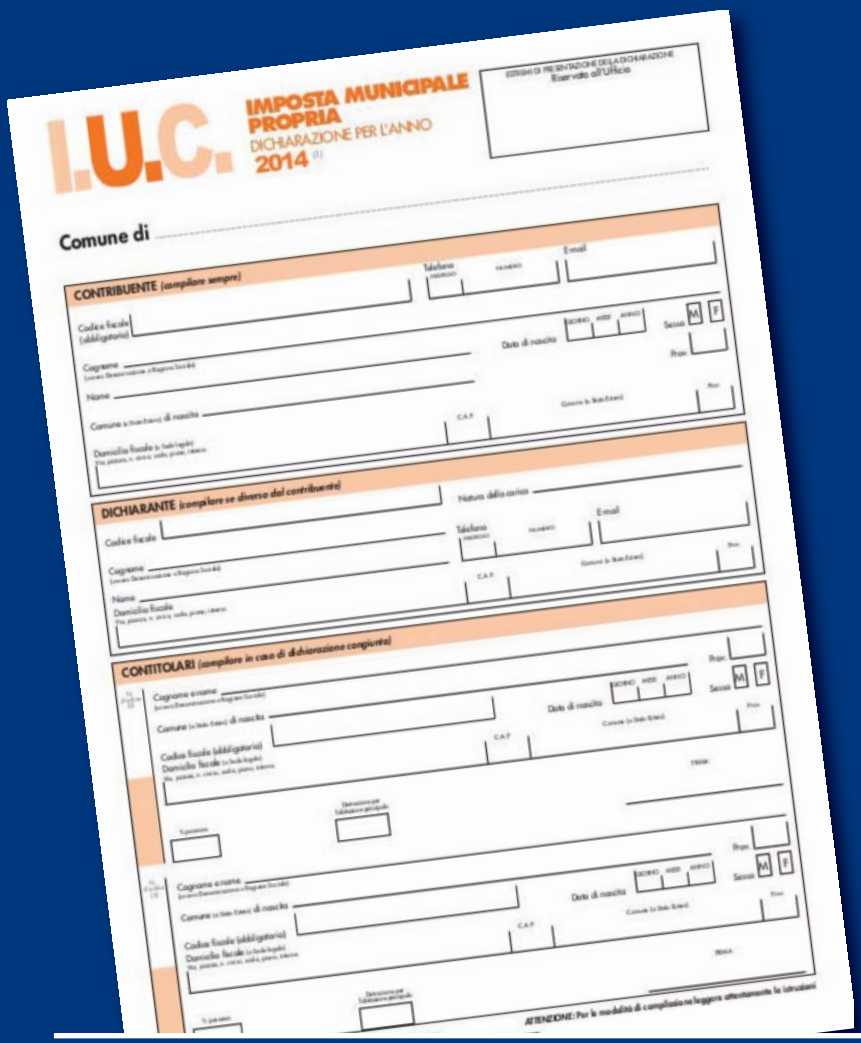
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

I.U.C.

(imposta Unica Comunale)

La nuova imposta comunale colpisce i beni immobili. Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie. Ti assisteremo provvedendo ai calcoli e a verificare la tua situazione catastale richiedendo visure e planimetrie per gli immobili in tutta Italia.



Chiama per fissare il tuo appuntamento.

AVV. MAURIZIO TARANTINO

www.condominioweb.com

Novità sull'affitto pagato in contanti

Un breve vademecum per non rischiare sanzioni

La Legge di Stabilità 2016 stabilisce un nuovo limite massimo per poter pagare in contanti il canone di locazione

Il contratto

La locazione è un contratto personale di godimento a prestazioni corrispettive nel quale una parte - il locatore - si obbliga a concedere il godimento di un bene e l'altra parte - il conduttore - si obbliga a pagare un corrispettivo, il così detto canone di locazione (art. 1571 codice civile).
La determinazione del canone di locazione è rimessa alla libera contrattazione delle parti, ma rispetto a determinate tipologie di accordo tale libertà di contrattazione è limitata da vincoli di carattere legislativo e regolamentare (es. il contratto a canone concordato di durata triennale con rinnovo biennale automatico, non può essere superiore a quanto stabilito da accordi territoriali fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini maggiormente rappresentative).

Il pagamento

Orbene premesso quanto innanzi esposto, in ordine all'obbligazione di pagamento del canone, questa deve effettuarsi alla scadenza pattuita in contratto (tempo), a pena di inadempimento valutabile ai fini della risoluzione contrattuale.

Detto obbligo deve essere adempiuto per i contratti di locazione uso abitativo entro 20 giorni dalla scadenza prevista

IERI	OGGI
Legge di Stabilità 2014 Legge n.147/14 pubblicata in G.U. ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013	Legge di Stabilità 2016 Legge n. 208/15, pubblicata in G.U. n. 70, del 28 dicembre 2015
UTILIZZO DEL DENARO CONTANTE	
Dall'entrata in vigore della legge di stabilità 2014 al 31 dicembre 2015, il pagamento in contanti per il pagamento dell'affitto poteva avvenire fino alla soglia massima € 1.000,00.	Dal primo gennaio 2016, il pagamento in contanti per il pagamento dell'affitto può avvenire fino alla soglia massima di € 3.000,00.
STRUMENTI DI PAGAMENTO ALTERNATIVI AL CONTANTE	
Superata questa soglia, attualmente sopra i 3000 Euro, il pagamento dovrà avvenire esclusivamente tramite bancomat, bonifici, carte di credito, assegni.	
LA PROVA DELL'AVVENUTO PAGAMENTO	
Al fine di documentare le transazioni avvenute tra proprietario e inquilino basta una prova documentale, comunque formata, purché chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante al pagamento del canone di locazione. Tale prova altro non è che la ricevuta dell'avvenuto pagamento. (Nota del Ministero dell'Economia del 5 febbraio 2014).	
SANZIONE	
Cosa si rischia se non si rispetta tale obbligo? La normativa anti-riciclaggio prevede una sanzione dall'1% al 40% dell'importo trasferito, con un minimo di 3.000 Euro	

da contratto, in mancanza si valuterà la rilevanza del ritardo e la possibilità di sanare la morosità a determinate condizioni.
Circa il luogo del pagamento, in assenza di accordi precisi tra le parti, trattandosi di una somma di denaro, questo va effettuato al domicilio del creditore (locatore).
Solitamente il pagamento del canone di locazione ha una cadenza mensile anticipata, ma nulla vieta che le parti possano prevedere un pagamento posticipato o bimestrale, trimestrale, ecc.

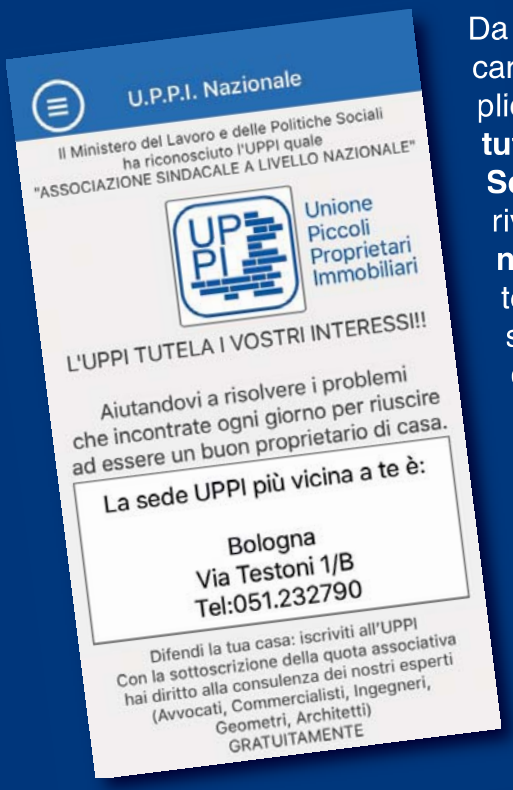
Le modalità di pagamento

Per quanto invece riguarda le modalità di pagamento queste dipendono dall'importo. Nel 2014 al fine di ridurre l'evasione fiscale e bloccare il fenomeno degli affitti in nero era stato introdotto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari voluto dalla Commissione Bilancio della Camera che sanciva il divieto di pagare in contanti il canone di locazione; pertanto il limite per il pagamento degli affitti in contanti era stato fissato all'importo di 1.000 Euro, oltre tale soglia il conduttore era obbligato ad effettuare il versamento al locatore attraverso bonifico, assegno o altro strumento di pagamento tracciabile.
La Legge di Stabilità per l'anno 2016, a decorrere dal 1° gennaio, stabilisce che il limite massimo per poter pagare in contanti il canone di locazione si alza da 1.000 a 3.000 Euro, modificando le soglie della normativa antiriciclaggio e concedendo ad un'ampia fetta di affittuari di non dover ricorrere a strumenti di pagamento diversi dal contante.
Qualora, invece, il canone di affitto è superiore ai 3.000 Euro, gli affittuari possono ricorrere a diversi strumenti di pagamento tracciabile ed alternativo al contante.
La motivazione alla base dell'innalzamento dell'uso del contante è soltanto la necessità di far ripartire i consumi, con le buone e con le cattive, senza considerare però le conseguenze negative sul piano della lotta all'evasione fiscale e per l'emersione del nero.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SCARICA LA NUOVISSIMA APP DELL'UPPI GRATUITAMENTE SUL TUO SMARTPHONE

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone per diventare un buon proprietario di casa e per tutelare i propri interessi.



Da oggi potrete scaricare gratuitamente l'applicazione contenente **tutti i riferimenti delle Sedi UPPI d'Italia**, la rivista Nazionale e le **notizie flash** che vi terranno aggiornati sulle ultime novità del pianeta casa.

L'applicazione comunica automaticamente la Sede UPPI più vicina a cui l'associato potrà telefonare o scrivere direttamente.

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!!

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

Posti auto e telecamere

Non serve l'unanimità per l'installazione

Bastano la maggioranza e la metà dei millesimi per installare la videosorveglianza nel garage. Nessuna interferenza con la privacy in quanto le aree comuni non rientrano nella privata dimora.

Non viola la privacy l'installazione di videocamere di sorveglianza che riprendono l'autorimessa comune o i posti auto privati di pubblica visibilità, se finalizzata ad evitare la commissione di reati.

Lo ha stabilito la quinta sezione civile del Tribunale di Roma con la sentenza n. 17803, depositata l'8 settembre 2015, che ha confermato la legittimità della delibera che prevedeva l'installazione di un sistema di telecamere nella zona box auto, anche se non adottata all'unanimità, perché non si tratta di un'innovazione vietata.

Per il giudice romano non v'è alcuna lesione della riservatezza, in quanto le aree comuni condominiali non rientrano nei concetti di "domicilio", di "privata dimora" e di "appartenenza di essi" ai quali si riferisce l'art. 614 c.p., nozioni che individuano una particolare relazione del soggetto con l'ambiente ove egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza. Invero, **le aree comuni sono destinate all'uso di un numero indeterminato di soggetti**; di conseguenza, la tutela penalistica non si estende alle immagini eventualmente ivi riprese, non trattandosi di private dimore.

Smentito in parte il Garante della privacy, che talora si è espresso contro

la sorveglianza video delle parti comuni a tutela della riservatezza dei condòmini.

Il caso

La delibera condominiale, con la quale l'assemblea aveva disposto, tra le altre cose, l'installazione di telecamere a chiuso nel garage condominiale, viene impugnata perché costituirebbe innovazione gravosa e lesiva del diritto alla privacy e, inoltre, perché votata a maggioranza, e non all'unanimità.
Il Tribunale di Roma, nel rigettare il ricorso sul punto, sottolinea anzitutto che l'installazione dei telecamere sulle parti comuni non costituisce innovazione vietata in quanto non integra modifiche che alterano l'entità materiale della parte comune e non determina un utilizzo del bene stesso per fini diversi da quelli precedenti.
Non serve pertanto l'unanimità dei consensi per dare il via libera agli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni. Quanto alla privacy, la giurisprudenza di legittimità è concorde nel ritenere che "*i beni comuni o comunque privati, tuttavia aperti alla pubblica visione non possono essere oggetto della tutela offerta ai beni di privata dimora, onde l'installazione di telecamere che riprendano spazi comuni o aperti alla pubblica visione non integra neanche un'innovazione vietata da deliberare all'unanimità*".
A tal proposito, il Tribunale cita anche la Corte Costituzionale (sentenza n. 149/2008) che, dopo aver sottolineato che l'art. 14 Cost. tutela il domicilio anche come diritto alla riservatezza in ordine a quanto si svolge in quel luogo e che, "nel caso di riprese visive, il limite costituzionale dell'inviolabilità del domicilio costituisce presidio della sfera di intangibilità della riservatezza", ha osservato che "*non basta che un certo comportamento venga tenuto in luoghi di privata dimora ma occorre altresì che esso avvenga in condizioni tali da renderlo tendenzialmente non visibile ai terzi. Con la conseguenza che, se l'azione può essere liberamente osservata dai terzi senza dover ricorrere a particolari accorgimenti, il titolare del domicilio non può accampare una pretesa alla riservatezza*".
Dunque, è sulla base di tali principi – ribaditi anche dalla Cassazione (sentenze n. 14346/12 e 71/13) – che va effettuata la **valutazione della legittimità o meno dell'installazione di videocamere** "verificando se l'oggetto inquadrato dalle camere meriti la tutela che viene garantita ai luoghi di privata dimora. Invero, se il fine indicato dal Garante è quello di evitare la commissione di reati e se la giurisprudenza di legittimità esclude la configurabilità dell'illecito sulle parti comuni per la loro intrinseca natura, le parti comuni di un edificio ben possono essere oggetto di sorveglianza video contrariamente a quanto talora affermato dal Garante".

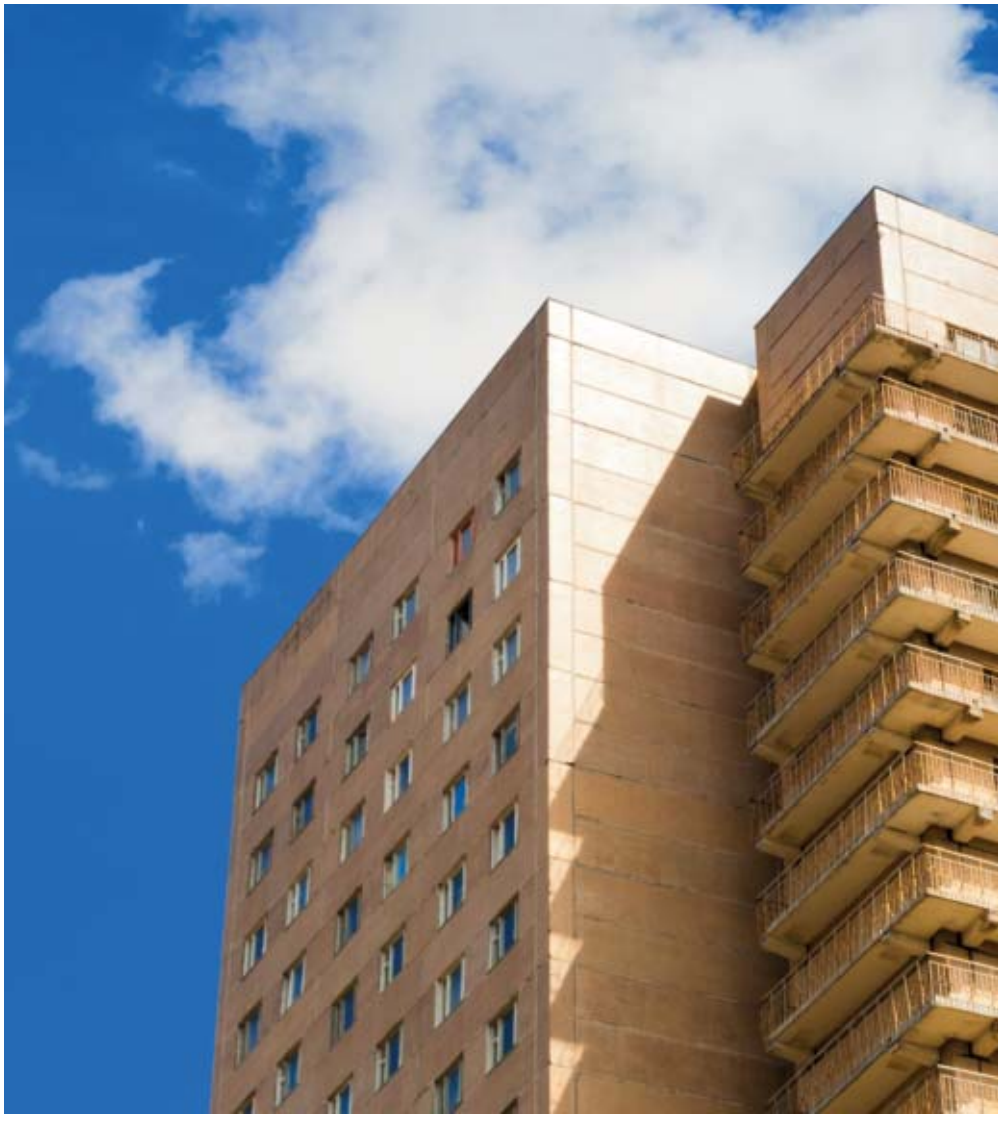
SETTORE UP PI LEGALE

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Ringhiera del balcone sporgente: chi paga per la sostituzione?

La ringhiera del balcone aggettante di un appartamento in condominio dev'essere considerato parte comune e quindi la spesa per la sostituzione suddivisa tra tutti i condòmini?
Oppure è elemento di proprietà individuale con conseguente addebito del costo al singolo condomino?



A dirla tutta in questo ultimo caso non solamente il costo sarebbe a carico del condomino, ma anche la decisione sulla sua sostituzione.

Insomma nel caso in cui si considerasse la ringhiera di proprietà esclusiva, l'assemblea non avrebbe possibilità di decidere in merito alla sua sostituzione.

Per rispondere al quesito (spesso posto nel nostro forum), non possiamo fare a meno di riprendere la definizione di balcone aggettante (elaborata da dottrina e giurisprudenza) e la valutazione della condominialità delle sue parti elaborata dalla Corte di Cassazione (vista l'assenza di una normativa di riferimento).

Il balcone aggettante è quel manufatto che sporge rispetto alla facciata dell'edificio e costituisce un prolungamento dell'unità immobiliare dalla

quale è possibile accedervi.
Essi, afferma ormai da anni la Corte di Cassazione, "*non sono necessari per l'esistenza o per l'uso, e non sono neppure destinati all'uso o al servizio dell'intero edificio: è evidente, cioè, che non sussiste una funzione comune dei balconi, i quali normalmente sono destinati al servizio soltanto dei piani o delle porzioni di piano, cui accedono*" (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).
La sostanziale assenza di utilità comune dei **balconi aggettanti**, considerati nella loro interezza, non elimina la possibile condominialità di alcune loro parti.
In particolare, è sempre la Cassazione a parlare, "*i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole (v., da ultimo, Cass. 23 settembre 2003 n. 14076)*" (così Cass. 30 luglio 2004, n. 14576).
Rivestimenti ed elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, il così detto sottobalcone.
Insomma se queste parti assumono particolare rilevanza rispetto all'estetica del fabbricato (connotandola e diventandone parte integrante) allora devono essere considerata di proprietà comune. In conseguenza di ciò:
• l'**assemblea** diviene competente a deliberare sugli interventi di manutenzione (ergo riparazione o sostituzione);
• la spesa diviene **spesa condominiale** e, salvo diverso accordo tra le parti, va ad essere ripartita in ragione dei millesimi di proprietà (art. 1123, primo comma, c.c.).
Le sentenze, abbiamo visto, parlano di elementi decorativi di parte frontale ed inferiore, quasi ad operare una distinzione tra questi e la parte strutturale (es. parapetto).
E qualora sia l'intera parte frontale (o inferiore) ad assumere nella sua interezza valore estetico tale da far considerare essa nella sua interezza parte comune? Il caso della ringhiera è proprio la rappresentazione plastica di tale situazione. Si pensi ad una ringhiera che presenti una particolare lavorazione.
In tale ultima ipotesi, allora, la **ringhiera** è da ritenersi bene comune con le conseguenza appena descritte.
La **valutazione della condominialità**, che in questo caso coincide con la valutazione dell'incidenza sul decoro dello stabile, nel caso di contrasti, è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI

Incentivi al risparmio energetico

Le alternative ai bonus fiscali

L'evoluzione legislativa italiana è stata improntata negli ultimi anni dal tentativo di spingere l'utente ad assumere comportamenti energetici virtuosi, premiando il tentativo di ridurre la bolletta energetica. Ciò ha comportato un doppio vantaggio per il consumatore, sia esso privato o pubblico, residenziale o terziario, perché al risparmio economico in termini di consumi si sono affiancati numerosi strumenti premianti che hanno aggiunto valore agli interventi effettuati.

Tra questi sistemi alcuni sono ormai divenuti familiari come le agevolazioni fiscali al 50% (interventi di manutenzione straordinaria tra cui rientrano quelli che permettono un miglioramento energetico anche se modesto e non quantificabile) ed al 65% (per gli interventi specificatamente "energetici" purché rispettino elevati livelli di performance prestabiliti), mentre altri, pensati dapprima per le utenze non domestiche, rappresentano valide alternative e meritano di essere conosciuti perché possono rappresentare importanti occasioni di investimento.

Tra questi sistemi "alternativi" di incentivazione vale la pena di approfondirne due:

a) i certificati bianchi

b) il conto termico

I certificati bianchi sono un sistema di incentivazione degli interventi di efficientamento, non cumulabili con l'ecobonus fiscale al 65% o il conto termico.

I *certificati bianchi* sono in pratica titoli (negoziabili, con un apposito mercato di scambio) riconosciuti per cinque anni (otto per interventi sull'involucro edilizio), che attestano i risparmi negli usi finali di energia raggiunti con progetti e opere di efficientamento che consentono di incrociare obiettivi di efficienza energetica e risparmio economico, incentivando interventi in tutti i settori e per la maggior parte delle tecnologie disponibili. Sono noti anche come titoli di efficienza energetica (Tee): ogni certificato corrisponde al risparmio di una tonnellata equivalente di petrolio (Tep).

In pratica con l'intervento incentivato,

oltre all'abbattimento dei costi energetici, grazie al meccanismo dei certificati bianchi va a sommarsi una remunerazione economica, un controvalore in certificati bianchi che è correlato al risparmio energetico associato all'intervento, pari alla differenza nei consumi di energia primaria prima e dopo la realizzazione di un intervento o di un progetto, misurata in tonnellate equivalenti di petrolio.
I soggetti che acquisiscono tali certificati bianchi, per consolidare la remunerazione, vendono questi certificati ai distributori di energia elettrica e gas che nel caso in cui non raggiungano annualmente determinati obiettivi di risparmio possono in alternativa acquistare Tee da altri soggetti.
Anche se indubbiamente gli operatori maggiormente interessati a tale sistema di incentivazione, in termini di numerosità di progetti, sono le società di servizi energetici, anche una Pubblica amministrazione, un'azienda o un condominio possono presentare progetti di efficientamento energetico come la coibentazione delle pareti esterne degli edifici, la sostituzione dei vetri singoli con doppi vetri, ed acquisire così dei certificati bianchi da vendere alle aziende interessate ottenendo anche un ritorno economico e accorciando ulteriormente i tempi di ritorno dell'investimento.
Ma quanto vale un certificato bianco? Il valore dipende allora dal mercato, ma il prezzo medio annuo dei Tee negli ultimi tre anni è stato comunque superiore ai 100 Euro. Si può dire che ogni Tep risparmiato dall'utente vale intorno agli 800 Euro su elettricità e gas consumati nel settore civile.
Passando al *conto termico*, esso è un incentivo agli interventi di risparmio energetico e di efficienza di piccole dimensioni, grazie al quale la percentuale di incentivo è pari al 40% dell'investimento per la maggior parte degli interventi.
Nel caso di interventi di isolamento termico nelle zone climatiche E/F l'incentivo è pari al 50%, inoltre se l'isolamento è accompagnato dall'installazione di un nuovo impianto di climatizzazione invernale è previsto un incentivo del 55% dell'investimento per entrambi gli interventi.
Per gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero" è previsto un incentivo più generoso, pari al 65% dell'investimento totale.
Il meccanismo è stato aggiornato e perfezionato negli anni e, nella sua versione 2016, conferma gli incentivi per alcuni interventi come l'isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato, la sostituzione di chiusure trasparenti comprensive di infissi delimitanti il volume climatizzato, la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con caldaie a condensazione, l'installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione di Est-sud-est a Ovest, fissi o mobili non trasportabili ed inoltre ne aggiunge altri come le agevolazioni per interventi di trasformazione degli edifici in "edifici a energia quasi zero", la sostituzione dei sistemi per l'illuminazione con dispositivi più efficienti, l'installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico degli impianti termici ed elettrici degli edifici (building automation), di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. In particolare, per quanto riguarda gli interventi di piccole dimensioni le agevolazioni sono previste per interventi di:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti di climatizzazione invernale, anche combinati per la produzione di acqua calda sanitaria, dotati di pompe di calore, elettriche o a gas, utilizzanti energia aerotermica, geotermica o idrotermica
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti o di riscaldamento delle serre e dei fabbricati rurali con impianti dotati di generatore di calore alimentato da biomassa,
- installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e/o ad integrazione dell'impianto di climatizzazione invernale, anche abbinati a sistemi di solar cooling, per la produzione di energia termica per processi produttivi o immissione in reti di teleriscaldamento o teleraffrescamento,
- sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua a pompa di calore;
- sostituzione di impianti di climatiz-

zazione invernale esistenti con sistemi ibridi a pompa di calore.
Nel nuovo decreto sono previsti degli incentivi anche per le spese per le diagnosi energetiche e la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (APE). Tali spese sono incentivabili al 100% per le Pubbliche Amministrazioni e al 50% per i privati, unicamente per gli interventi di trasformazione in edificio a energia quasi zero e gli interventi di isolamento termico delle superfici opache.
Per importi inferiori ai 5000 Euro, l'incentivo verrà corrisposto in un'unica rata, sia ai privati sia alle Amministrazioni pubbliche.
La nuova versione 2016 del conto termico, vengono inoltre introdotte nuove procedure semplificate per la richiesta delle agevolazioni e percentuali di incentivo maggiori rispetto a quelle previste dal vecchio Conto Termico. Il Gestore dei Servizi Energetici (GSE) redigerà una lista di prodotti idonei con potenza fino a 35 kW e 50 mq per i collettori solari per i quali si potrà usufruire di una procedura semiautomatica: acquistando uno dei prodotti inclusi nella lista, si accederà ad un iter semplificato per la compilazione della scheda domanda, in cui non sarà necessario indicare i dati relativi alla descrizione dell'apparecchio.
Il GSE dovrà anche predisporre una modulistica predeterminata per la presentazione della domanda e razionalizzare le informazioni richieste al momento della compilazione.
Per gli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore, elettriche o a gas, e caldaie a biomassa con potenza termica superiore a 500 kW, non sarà più necessaria l'iscrizione ai registri.
Nel nuovo decreto viene introdotta la possibilità di utilizzare modalità di pagamento non ammesse in precedenza, come i pagamenti online e tramite carta di credito.
I termini per l'erogazione dell'incentivo dalla conclusione del contratto scenderanno a 90 giorni invece dei 180 giorni previsti dal decreto attualmente in vigore.

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE LA CASSAZIONE: È D'OBBLIGO CONSEGNARE IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

La disponibilità e l'obbligarietà o meno del certificato di agibilità è spesso argomento di discussione tra acquirente e venditore. Il dibattito è stato negli ultimi anni molto articolato e spesso non c'è stata identità di vedute neanche tra gli operatori che siano notai, tecnici, uffici pubblici.
Senza volere entrare in argomenti troppo tecnici, si riporta in materia una recentissima pronuncia della Cassazione (rif. sentenza n. 2438/2016 pubblicata l'8 febbraio) secondo la quale "è legittimo il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo del certificato anche se il mancato rilascio dipende da inerzia del Comune".
Poiché l'obbligo di consegnare il certificato di agibilità grava per legge sul venditore, in base all'art. 1477, terzo comma, del Codice Civile, il rifiuto del promissario acquirente di stipulare la compravendita definitiva di un immobile privo dei certificati di abitabilità o di agibilità e di conformità alla concessione edilizia, anche se il venditore si fosse attivato e il mancato rilascio dipendesse da inerzia del Comune, è giustificato, poiché l'acquirente ha interesse ad ottenere la proprietà di un immobile idoneo ad assolvere la funzione economico-sociale e a soddisfare i bisogni che inducono all'acquisto, e cioè la fruibilità e la commerciabilità del bene.
In altre parole, la consegna del certificato di abitabilità è un requisito essenziale della cosa venduta poiché, come afferma la Cassazione nella citata sentenza, la consegna del certificato di abitabilità dell'immobile oggetto del contratto, ove questo sia un appartamento da adibire ad abitazione, pur non costituendo di per sé condizione di validità della compravendita, integra un'obbligazione incombente sul venditore ai sensi dell'art. 1477 del Codice Civile, attenendo ad un requisito essenziale della cosa venduta, in quanto incide sulla possibilità di adibire legittimamente la stessa all'uso contrattualmente previsto.
Il venditore e/o il costruttore hanno dunque l'obbligo di consegnare all'acquirente dell'immobile il certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio, e l'inadempimento di questa obbligazione apporta un danno economico all'acquirente, costringendolo a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile tal quale, cioè con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe.

Ing. Massimo Corsini

SETTORE TECNICO UP PI

IVAN MEO - ANGELO PESCE

www.condominioweb.com

Il suppenno

Definizione tecnica e problematiche condominiali connesse

Il suppenno: questo sconosciuto

Non essendoci, in realtà, una vera e propria definizione tecnica di "suppenno", generalmente tale manufatto viene assimilato alla definizione di "soffitta" o "sottotetto". Nel caso in cui un piano di copertura, definito impropriamente sottotetto, è dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda (in tal caso costituisce una vera e propria mansarda), è destinabile ad abitazione o ad assolvere a funzioni complementari, quale ad esempio quella di deposito di materiali.

Perché un sottotetto possa ritenersi *abitabile*, cioè permetta la permanenza al suo interno di persone, le leggi nazionali fissano dei parametri-base: altezza minima dal pavimento: non deve essere inferiore a 2,7 metri per locali ad uso soggiorno e a 2,4 metri per i locali di servizio (come i bagni e i corridoi); se nel locale vi sono altezze inferiori, questi spazi vanno impiegati come armadi o ripostigli, che vengono generalmente venduti ai condomini come accessori ai singoli appartamenti, che ne diventano proprietari, avendo la facoltà di disporne con determinate cautele.

Una delle cause rilevanti per il crollo, potrebbero essere una cattiva realizzazione del manufatto edilizio, oppure un sovraccarico della struttura (ogni solaio è dimensionato per sopportare determinati carichi) o deterioramento dei componenti materiali dovuto ad infiltrazioni, umidità o l'azione di particolari agenti chimici.

A chi appartiene il suppenno?

In base alla conformazione del manufatto, il suppenno rappresenta una specie di intercapedine di pertinenza dell'ultimo piano.

Per tali ragione sembra logico che appartenga al proprietario dell'ultimo piano (*Cass. 4 febbraio 1961, n.233*) e quindi non è di proprietà comune di tutti i condomini, non è elencato fra le parti comuni ex art. 1117 c.c. e quindi è logico che le spese di riparazione gravino solo su chi ne ha la proprietà ed il godimento (*Cass. 12 maggio 1957, n. 1514*).

Inoltre assolve una funzione di isolante e serve come protezione del piano più elevato e di questo costituisce pertinenza (*Cass. 11 novembre 1961 n. 2646*).

***Esempi di suppenno**, cioè l'intercapedine interposta fra il tetto a falda e il solaio del piano sottostante a protezione dell'umidità e utilizzato spesso come soffitta per il deposito di materiali o, in alcuni casi, anche ad ospitare temporaneamente persone.*

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Chi può ordinare gli interventi ai fornitori del condominio?

Prendiamo spunto da una domanda di un nostro lettore che ci scrive: "*nel condominio in cui vivo abbiamo da poco cambiato la pulsantiera del* ***citofono*** *che era stata rubata la scorsa estate. Nonostante il ripristino di questa parte d'impianto, i citofoni continuano a non funzionare.La causa di questo malfunzionamento probabilmente va trovata nel fatto che dell'impianto è vecchio e c'è qualcosa che non va nelle colonne condominiali. Siccome il citofono serve, ma il disinteresse degli altri e dell'amministratore è tanto, mi domando se richiedendo io l'intervento dell'elettricista che ha posizionato la pulsantiera nuova il costo della chiamata è a mio carico?*".

È usuale, da parte dell'amministratore, affiggere in bacheca o comunque in luogo accessibile a tutti i condòmini, i **recapiti del fornitori della compagine**.

La ragione di tale affissione informativa sta nel consentire ai condòmini di **contattare direttamente gli interessati** per interventi di pronta soluzione: si pensi alle lampadine fulminate, all'ascensore bloccato, ecc.

Come si concilia questa prassi con la normale gestione del condominio e quindi fino a che punto si può spingere il condomino nel richiedere interventi da parte dei fornitori?

La soluzione al quesito è tutt'altro che netta (non è una novità in materia condominiale) in quanto le norme sull'argomento sono vaghe.

L'art. 1134 c.c., così come riformulato dalla legge n. 220/2012, è chiaro nello specificare che "Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente". Non si tratta più solamente di spese, come nella precedente formulazione dell'art. 1134 c.c., ma di **esecuzione di atti di gestione**. Indubbiamente la chiamata di un manutentore per l'esecuzione dell'intervento è atto di gestione, sicché esso dev'essere eseguito nel rispetto della normativa vigente. Non v'è dubbio che la messa a disposizione dei recapiti dei fornitori sia utile, ma le storture cui questa pratica si presta, in assenza di controlli intermedi sono evidenti.

Ed allora? Che cosa fare e quindi come può agire il nostro lettore? Tutto passa attorno al concetto dì **urgenza**: urgente è la spesa (*ergo*: l'intervento) che non può essere differito se non rischiando di causare danni o aggravare una situazione già compromessa.

La valutazione dell'urgenza, quindi sfugge a catalogazioni generali e va eseguita caso per caso. La rottura di un impianto di citofono in un piccolo condominio è cosa differente dalla medesima rottura in un mega complesso con più condominii. Ed allora? Allora è bene scrivere all'amministratore o comunque contattarlo per fargli presente la situazione e quindi farsi autorizzare (se l'intervento è tra quelli adottabili dall'amministratore).

Nel caso in cui non sussista questa urgenza, il condomino non può ordinare alcun intervento ed al massimo potrà sollecitare amministratore e poi assemblea per adoperarsi, presentando, nel caso di inerzia di questi, richiesta all'Autorità Giudiziaria di disporre i necessari interventi.

Quindi anche per la sostituzione di una lampadina è necessario tutta questa procedura?

Sicuramente no, ma è evidente che la riparazione di un impianto citofonico è cosa ben diversa e comunque anche della sostituzione della lampadina è bene che sia data notizia all'amministratore che, per quell'intervento, si vedrà presentata fattura dell'elettricista.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

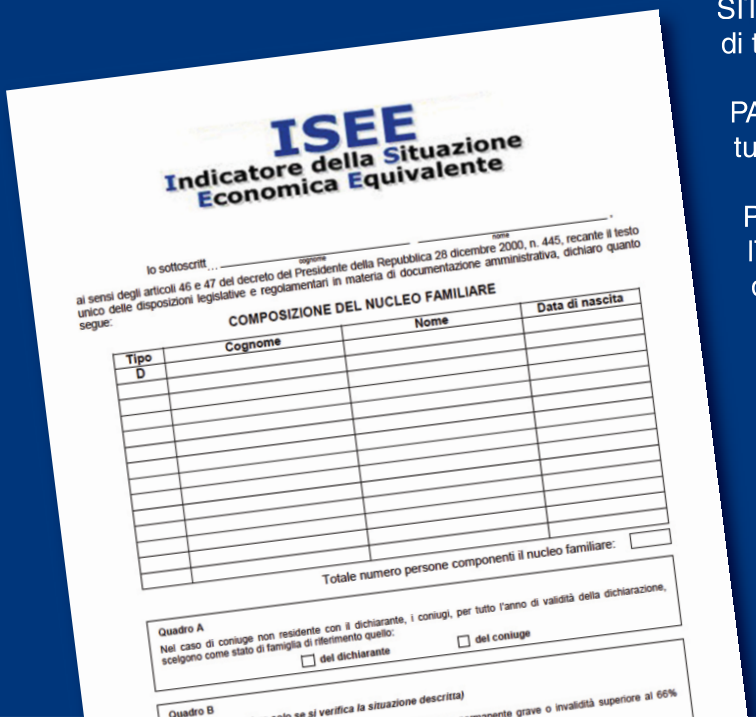
NUOVO ISEE 2016

Necessario per la richiesta di prestazioni sociali agevolate, ovvero di tutte le prestazioni o servizi sociali o assistenziali la cui erogazione dipende dalla situazione economica del nucleo familiare del richiedente. La Dichiarazione può essere utilizzata anche per l'accesso a servizi di pubblica utilità a condizioni agevolate (telefono fisso, luce, gas ecc.) qualora sia così previsto dalle autorità e dalle amministrazioni pubbliche competenti.

L'UPPI di Bologna è a tua disposizione per la compilazione del modello ISEE

Documenti necessari

- Codice Fiscale e Documento d'identità del dichiarante
- Codice Fiscale di tutti i componenti del nucleo familiare
- Contratto di affitto registrato (in caso di residenza in locazione)


ISEE
Indicatore della Situazione Economica Equivalente

Io sottoscritt... (cognome, nome)
ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, dichiaro quanto segue:

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

Tipo D	Cognome	Nome	Data di nascita

Totale numero persone componenti il nucleo familiare:

Quadro A
Nel caso di coniuge non residente con il dichiarante, i coniugi, per tutto l'anno di validità della dichiarazione, scelgono come stato di famiglia di riferimento quello:
☐ del dichiarante ☐ del coniuge

Quadro B
(...se si verifica la situazione descritta)
...ponente grave o invalidità superiore al 66%

SITUAZIONE REDDITUALE PER L'ANNO 2014 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2015 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO MOBILIARE POSSEDUTO IN ITALIA E/O ALL'ESTERO NELL'ANNO 2015 di tutti i componenti il nucleo familiare

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE TECNICO UPPI

GEOM. MARCO PAGANELLI
Consulente Condominiale
UPPI Bologna

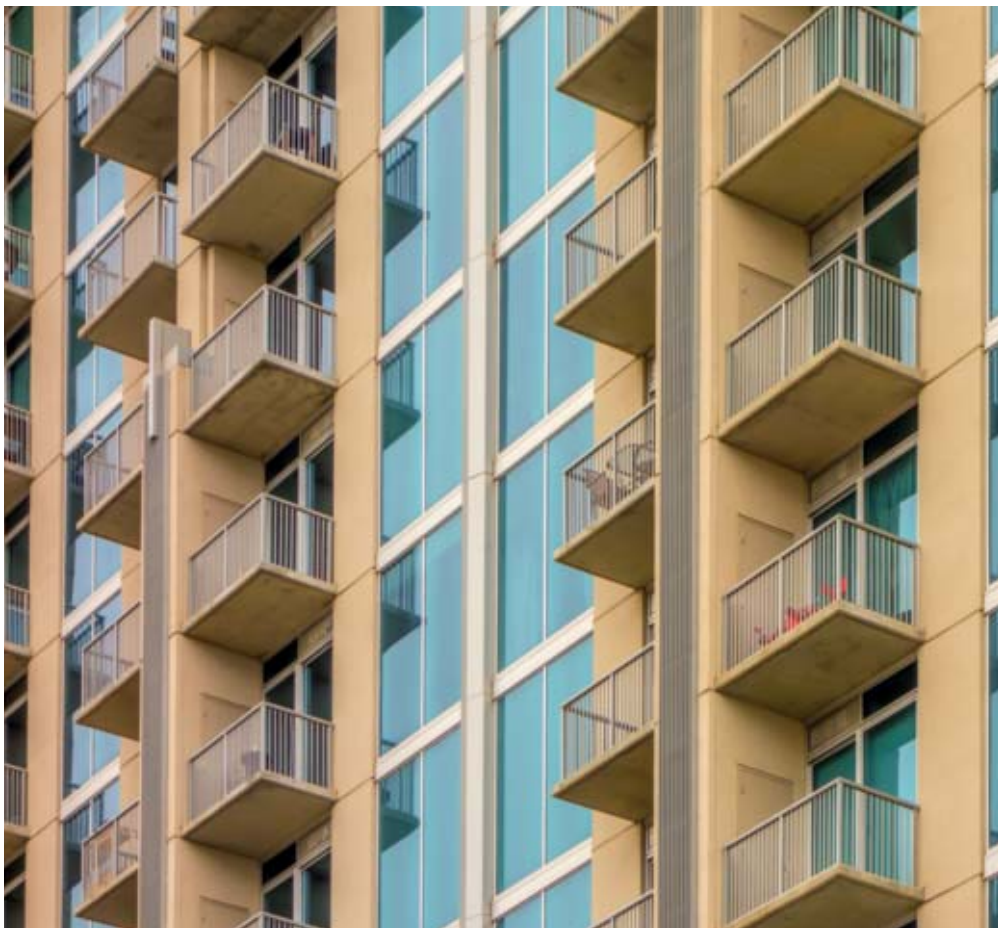
L'amministratore di condominio

Viste le innumerevoli richieste di consulenze circa l'argomento dell'amministratore di condominio alla luce del Codice Civile riformato cercheremo di dare indicazioni in relazione alle novità introdotte dalla Nuova disciplina del Condominio (Legge 220/12 – D.L. 145/13)

Innanzi tutto con la nuova normativa l'obbligatorietà per la nomina dell'amministratore è passata da fabbricati con più di quattro condomini a fabbricati con più di otto condomini, ossia con più di otto teste; qualora, nei casi previsti, l'assemblea non provvede alla nomina dell'amministratore la stessa viene fatta dall'autorità giudiziaria anche su richiesta di un solo condomino o dell'amministratore dimissionario.

Chi può fare l'amministratore?

I requisiti che un amministratore deve avere per svolgere l'incarico sono indicati all'articolo 71-bis delle Disposizioni di Attuazione al Codice Civile e più precisamente sono:
1) il godimento dei diritti civili;
2) non aver subito condanne per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimoni o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
3) non essere stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
4) non essere interdetti o inabilitati;
5) il nome non deve risultare annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
6) aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
7) aver frequentato un corso di formazione iniziale e aver svolto attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.



Qualora l'amministratore venga nominato tra uno dei condomini dello stabile, lo stesso deve avere i requisiti sopra indicati con esclusione di quelli ai numeri 6 e 7.
La formazione periodica di cui al punto 7 è normata dal DM 140/14 e pertanto, entro il mese di ottobre di ogni anno, l'amministratore professionista deve obbligatoriamente partecipare ad un corso della durata di 15 ore e sostenere esame finale con esito positivo.
Per quanto sopra è buona norma, al momento del conferimento e/o al momento di conferma dell'incarico di amministratore, chiedere al professionista di presentare l'attestato di formazione obbligatoria con il superamento dell'esame.
La mancata formazione periodica di fatto fa venire meno uno dei requisiti indicati dal Codice e rende la nomina/conferma dell'amministratore nulla, in quanto l'art. 71 bis disp.att.c.c. è norma imperativa di ordine pubblico.
All'atto della nomina/conferma l'amministratore deve accettare l'incarico e comunicare i propri dai anagrafici, professionali, il codice fiscale (se si tratta di società indicare anche la sede legale e la denominazione), il locale dove si trovano i registri (anagrafe condominiale verbale assemblea, nomina e revoca amministratore e registro contabilità) nonché i giorni e le ore in cui i condomini possono prendere visione, gratuitamente, dei medesimi registri e ottenere, previo rimborso delle spese, copia firmata dall'amministratore stesso.
L'amministratore deve all'atto di accettazione della nomina e/o della conferma, a pena di nullità della nomina stessa, comunicare analiticamente i compensi dovuti per l'attività che andrà a svolgere.
La nomina dell'amministratore può essere subordinata alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti da lui compiuti nell'esercizio del mandato.
La predetta polizza dovrà essere adeguata dall'amministratore nei massimali se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari.
L'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato dall'assemblea e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori.
La durata dell'incarico di amministratore è di un anno e si intende rinnovato per eguale periodo.
L'assemblea può comunque deliberare la revoca dell'amministratore in ogni tempo con le maggioranze previste per la nomina (maggioranza degli intervenuti in assemblea che raggiungano metà del valore dell'edificio) oppure la stessa può essere disposta dall'autorità giudiziaria, anche su ricorso di un solo condomino per gravi irregolarità.
Le gravi irregolarità che vengono identificate nel codice riformato sono:
• l'omessa convocazione dell'assemblea 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;
• la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
• la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;
• la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
• l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
• 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;
• l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9);
• l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.
L'amministratore ha l'obbligo di aprire un conto corrente (bancario o postale) specifico per ogni condominio dove fare transitare le somme ricevute ed erogate per il medesimo condominio: ciascun condomino, tramite l'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica del predetto conto.
L'amministratore ha l'obbligo di redigere il rendiconto annuale e convocare l'assemblea per l'approvazione entro centoottanta giorni dalla chiusura del rendiconto stesso.
L'amministratore dovrà affiggere nel luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune, un cartello con indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore (in mancanza dell'amministratore il cartello dovrà contenere le generalità ed i recapiti, anche telefonici, della persona che svolge le funzioni analoghe a quelle dell'amministratore).
All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

Ristorante Pizzeria Napoleone

Un punto fermo che si muove

A Bologna esistono alcuni locali che si possono quasi definire storici: per tradizione, ma anche per qualità della cucina proposta e per l'accuratezza del servizio. Uno di questi è certamente il ristorante pizzeria Napoleone, in via Arno 20 nel quartiere Savena.
È impossibile però resistere nel tempo senza adeguarsi ai cambiamenti imposti dal tempo stesso: infatti la tradizione non è immobilismo, ma sapersi evolvere senza perdere le proprie radici, e Napoleone è un esempio di come restare un punto fermo senza essere fermi. Dai tempi in cui la frequentazione di molti cantanti e musicisti bolognesi faceva di Napoleone un vero e proprio locale a sette note, si è passati alla nuova consapevolezza della cucina e degli ingredienti, che ha rimesso, il gusto e il sapore al centro dell'attenzione.
Protagonista di questo passaggio è Nello Napodano, ristoratore di lungo corso che a Bologna dal 1987 ha già lasciato un segno positivo del proprio lavoro sulla cucina mediterranea con il Piccolo Cowboy prima e con altri

locali poi, fino ad arrivare appunto a Napoleone. Per prima cosa si è data continuità alla ottima reputazione della pizzeria, rielaborandola attraverso il legame strettissimo di Nello con la tradizione napoletana. Quindi pizza tradizionale e ricca di sapori e di suggestioni campane: ovviamente nel forno a legna. Il menù del ristorante è prima di tutto un omaggio ai sapori del sud e del mare, quindi con il pesce a fare da protagonista.

Tra i primi piatti è normale aspettarsi spaghetti allo scoglio e risotto di mare, ma alcune proposte come i fusilli al pesce spada con melanzane e menta meritano molta attenzione, così come il risotto con provola e gamberi o i rigatoni alla siciliana.

I secondi piatti si esprimo al meglio con la classica grigliata di pesce e con il fritto misto: piatti sempre facili da mettere in menù ma sempre difficili da preparare davvero bene: e in questa Nello sa come dare soddisfazione ai suoi commensali. Ma Napoleone ha sempre avuto un occhio di riguardo verso la cucina bolognese, e anche oggi si percorre questa strada: con pochi ma ben calibrati piatti che vanno dalle tagliatelle ai tortellini e alla classicissima cotoletta alla bolognese.

La cantina è in continuità con il menù si trovano vini meridionali che vanno dal Greco di Tufo della zona di Avellino al vitigno Grillo della Sicilia, passando per il Falanghina del Sannio o il Primitivo di Manduria. Ovviamente spazio anche al Pignoletto bolognese e al Sangiovese di Romagna.

Anche i dolci sono un omaggio ai sapori del meridione. A partire dalla pastiera per finire con i cannoli tutti preparati in casa.

Napoleone è aperto anche per una pausa pranzo gratificante, ma veloce all'occorrenza: grazie al grande buffet di verdure preparate e ai piatti del giorno.

Con la gestione di Nello Napoleone ha trovato una continuità che premia la tradizione attraverso l'evoluzione, con il piacere della tavola finalmente di nuovo al centro dell'attenzione e dei desideri. Perché le mode passano e questo si sa: ma Napoleone resta.

ATTIVITA' CONVENZIONATA
VEDI PG 41

RISTORANTE PIZZERIA
Napoleone

Via Arno, 20 - Bologna
Tel. 051 461035
Napoleone da nello

Comitato di Marconi alta

Lo scorso 31 marzo presso la nuova Casa della Salute di Casalecchio di Reno, il **Comitato di via Marconi Alta** ha consegnato, nella persona del Presidente Avv. Marco Landucci, una carrozzina da utilizzare all'interno della struttura per trasportare pazienti e utenti con problemi di mobilità. Erano presenti, oltre a numerosi commercianti della zona, il Sindaco di Casalecchio di Reno Massimo Bosso e Fabia Franchi, Direttore Asl Distretto di Casalecchio - Casa della Salute. Il Comitato di Marconi Alta ha deciso di dare il benvenuto alla nuova Casa della Salute tramite un piccolo contributo rappresentato dalla consegna di una nuova sedia per disabili in accordo con Asl e l'amministrazione comunale di Casalecchio di Reno. La nuova carrozzina si aggiunge alle due già presenti nella struttura e sarà utilizzata per consentire una maggiore mobilità all'interno della Casa a quanti hanno difficoltà a camminare. La nuova Casa della Salute di Casalecchio di Reno, 4.500 metri quadrati su 4 piani, realizzata dal Comune con un investimento di 11 milioni e 400 mila Euro, è stata inaugurata lo scorso 12 marzo. Le attività economiche che costituiscono il comitato (commercianti, imprenditori e professionisti) hanno pensato, in un momento di crisi economica e oltre ogni egoismo, a questo semplice gesto utile a chi è più sfortunato. Lo scopo del Comitato di Via Marconi Alta di Casalecchio di Reno è quello di riuscire a coinvolgere tutti i commercianti, i professionisti e le attività economiche ubicate tra la ferrovia – tratto via Marconi- e il Ponte dell'Autostrada in direzione Sasso Marconi, al fine di realizzare eventi e promuovendo attività al fine di valorizzare le stesse imprese dividendone così i costi e la fatica. A sette mesi di distanza dalla creazione del Comitato di Marconi Alta, ben 33 attività economiche hanno aderito, e questo risultato inorgoglisce tutti.
Accanto alla promozione delle proprie attività il Comitato vuole rendersi parte attiva nel territorio con iniziative di solidarietà ed è già al lavoro con nuove idee: l'unione fa la forza!

Avv. Marco Landucci
Presidente Comitato Marconi Alta

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Non è necessario il notaio
Tariffe agevolate
Consulenza sulla redazione dei testamenti
Deposito fiduciario testamenti
Riunioni di usufrutto
Pratiche successorie

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

I fuochi di Taranis

Monterenzio Celtica

L'appuntamento della festa Celtica dei "**Fuochi di Taranis**", che si svolge in estate a **Monterenzio**, è prevista, per la **XII edizione** del 2016, a luglio, durante i primi due fine settimana. È una festa popolare ma anche occasione di conoscenza, tra Storia e Fantasia.

La manifestazione si svolge nell'intento di valorizzare e divulgare la storia e la civiltà della popolazione Celtica dei Galli Boi che a Monterenzio si insediò nel contesto del suo territorio.

Per meglio organizzare e accrescere il successo della Festa Celtica è nata l'associazione: "la Cà di Brenno" con sede a Monterenzio, (*facebook: I fuochi di Taranis*). Questo gruppo di cittadini, costituitosi in forma di organizzazione senza scopo di lucro, attraverso i propri componenti e grazie al lavoro dei volontari che ne condividono gli intenti, gestisce il progetto che ogni anno dà luogo a una festa che attira e avvicina le persone ai temi della storia e del territorio dell'appennino Bolognese. Il nome della Associazione deriva da un toponimo relativo ad un luogo nei pressi del passo della Raticosa, a cavallo tra i due mondi collocati a nord e a sud degli Appennini, un confine che ancora porta le indicazioni attribuite dagli antichi abitanti:" la Ca di Vrenno", il luogo del Brenno, un nome che veniva attribuito ai capi delle comunità celtiche; Brenno è quindi un titolo che rappresenta un intero gruppo, era quindi chiaro che quel luogo indicasse le terre dei Celti.

Il Cinghiale, presente nel simbolo della associazione, è un omaggio al-

l'animale che meglio rappresenta la fertilità, la caparbietà, la forza. Secondo la Cultura Celtica qualsiasi incontro importante doveva trovare nel piatto a base di cinghiale il senso dell'ospitalità; esso non solo dimostrava la posizione di onore dell'Ospite ma rivelava la generosità della comunità del villaggio che lo ospitava. Naturalmente, trattando di rievocazione, alla festa dei Fuochi di Taranis la cucina è strettamente legata alla tradizione celtica.

L'inaugurazione del nuovo parco Archeologico di Monte Bibele, a Monterenzio, costituisce una occasione unica nella Provincia di Bologna di intrattenimento formativo sul tema dei Celti e delle antiche popolazioni che si sono stabilite lungo la dorsale Appenninica.

Questo "Territorio di Mezzo" è un motivo di grande interesse storico-culturale e rappresenta un concreto richiamo di carattere turistico da ogni parte del Mondo. Il ruolo stesso dell'Insediamento di Monte Bibele come presidio di un antico confine ed il suo Parco Archeologico sottolineano emblematicamente anche il ruolo strategico dell'area Metropolitana Bolognese nello scenario internazionale.

BONA, la citta dei Celti è una sorta di portale tra l'Europa e il Mediterraneo; il nome di Bononia, la capitale della regione, rimane lo stesso indicato dai Boi (*il luogo fortificato* nella lingua celtica, e come augurio positivo, la *fortuna* nella lingua latina).

Si fonderanno due culture nella grande e ubertosa pianura grazie anche alla facilità con cui il paesaggio rende i suoi frutti, i fiumi impetuosi si calmano

e diventano grandi e pacifici, il carattere della gente diviene parte del paesaggio, abitare e vivere in questi luoghi porta a rallentare gli impeti e godersi la vita a prescindere dalle "origini", qui la vite maritata dei celti e degli etruschi, gli insaccati, i formaggi sono le importanti testimonianze culturali condivise, la lingua si sposa al latino lasciando tracce profonde che ancora oggi leggiamo nel nostro dialetto.

Possiamo dire che l'idea di Europa, come oggi la vediamo, è nata dagli antichi contatti tra i popoli che abitarono questi luoghi e dalla loro capacità di cooperare e arricchirsi a vicenda.

La Festa dei Fuochi di Taranis è ormai riconosciuta come uno degli eventi più importanti in Europa dedicati alla rievocazione storica ed è connessa ad una rete di carattere internazionale anche grazie allo stretto rapporto con il Museo Archeologico "Luigi Fantini" e al Dipartimento di Storie Cultura e Civiltà della Università di Bologna che lo Gestisce.

Il tema di quest'anno è: La Valle Del Idice tra Vino e Birra, i due prodotti che riportano in sintesi due modi di rappresentare diverse Culture e Civiltà, ne parleremo e ne degusteremo assieme alla stessa Tavola i prossimi due primi fine settimana di luglio.

Paolo Vivaldi
Vice presidente Ass. Ca' di Brenno

Edward Hopper

Palazzo Fava
fino al 24/7/2016

Palazzo Fava
Via Manzoni, 2
Bologna
Info 051.199.363.05

Centosessanta dipinti ripercorrono la produzione del pittore americano, dagli acquerelli parigini ai paesaggi e scorci cittadini degli anni '50 e '60.

Prodotta e organizzata da Fondazione Carisbo, Genus Bononiae, Musei nella Città e Arthemisia Group in collaborazione con il Comune di Bologna e il Whitney Museum of American Art di New York, tiene conto dell'intero arco temporale della produzione di **Edward Hopper**, dagli acquerelli parigini ai paesaggi e scorci cittadini degli anni '50 e '60, attraverso più di 60 opere, tra cui celebri capolavori come *South Carolina Morning (1955), Second Story Sunlight (1960), New York Interior (1921), Le Bistro or The Wine Shop (1909)*, *Summer Interior (1909)*, interessantissimi studi (come lo studio per *Girlie Show del 1941*) che celebrano la mano di Hopper, superbo disegnatore: un percorso che attraversa la sua produzione e tutte le tecniche di un artista considerato oggi un grande classico della pittura del Novecento.

L'esposizione è curata da Barbara Haskell – curatrice di dipinti e sculture del Whitney Museum of American Art – in collaborazione con Luca Beatrice.

Il Whitney Museum ha ospitato varie mostre dell'artista, dalla prima nel 1920 al Whitney Studio Club a quelle memorabili del 1960, 1964 e 1980. Inoltre dal 1968, grazie al lascito della vedova Josephine, il Museo ospita tutta l'eredità dell'artista: oltre 3.000 opere tra dipinti, disegni e incisioni.

C'è chi lo ritiene un narratore di storie e chi, al contrario, l'unico che ha saputo fermare l'attimo - cristallizzato nel tempo - di un panorama, come di una persona. È stato lo stesso Edward Hopper (1882-1967) - il più popolare e noto artisti americano del XX secolo - uomo schivo e taciturno, amante degli orizzonti di mare e della luce chiara del suo grande studio, a chiarire la sua poetica: "*Se potessi dirlo a parole, non ci sarebbe alcun motivo per dipingere*".

L'ARTISTA

Nato e cresciuto a Nyack – una piccola cittadina nello Stato di New York – Hopper studia per un breve periodo illustrazione e poi pittura alla New York School of Art con i leggendari maestri William Merritt Chase e Robert Henri. Si reca in Europa tre volte (dal 1906 al 1907, nel 1909 e nel 1910) e soprattutto le esperienze parigine lasciano in lui un segno indelebile, alimentando quel sentimento francofilo che non lo avrebbe mai abbandonato, anche dopo essersi stabilito definitivamente a New York, dal 1913.

Alto un metro e novanta, nonostante la forte presenza fisica, era famoso per la sua reticenza, scriveva o parlava pochissimo del suo lavoro. Scomparso all'età di ottantaquattro anni, la sua arte gode della stima della critica e del pubblico nel corso di tutta la carriera, nonostante il successo dei nuovi movimenti d'avanguardia, dal Surrealismo all'Espressionismo astratto, alla Pop art.

Nel 1948 la rivista Look lo nomina uno dei migliori pittori americani; nel 1950 il Whitney Museum organizza un'importante retrospettiva su di lui e nel 1956 il Time gli dedica la copertina.

Nel 1967, l'anno della sua morte, rappresenta gli Stati Uniti alla prestigiosa Biennale di San Paolo.

Da allora, l'opera di Hopper è stata celebrata in diverse mostre e ha ispirato innumerevoli pittori, poeti e registi. Eloquente il tributo del grande John Updike che in un saggio del 1995, definisce i suoi quadri "calmi, silenti, stoici, luminosi, classici".

Venturi
AUTOSPURGHI S.R.L.
FRANCO VENTURI

PRONTO INTERVENTO
Tel. 051 731 110 r.a.

numero verde
800-010815

- Spurgo Pozzi
- Disotturazioni
- Pulizie colonne di scarico
- Pulizia canalizzazioni
- Lavaggio strade
- Pulizia cisterne
- Bonifiche ambientali
- Aspirazione fanghi
- Trasporti: A.D.R., Rifiuti speciali e pericolosi

CERMET SINCERT

Venturi Ambiente
Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

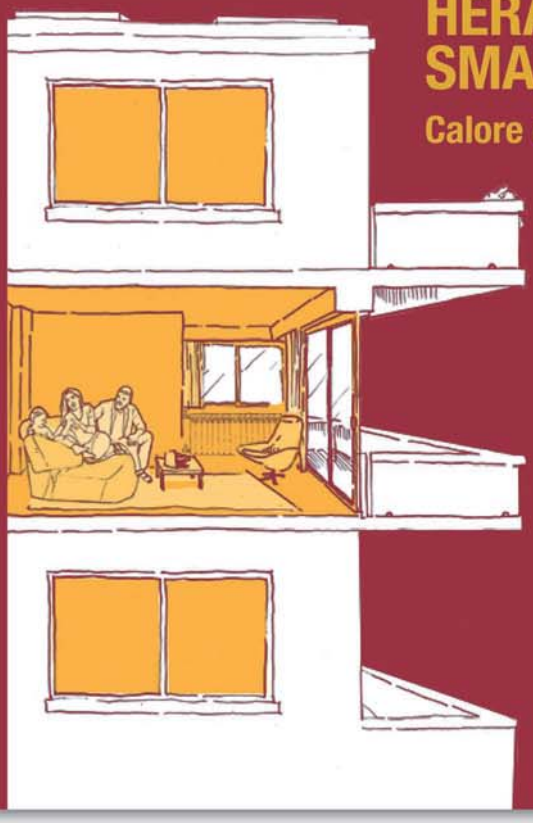
- Servizio detector
- Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali
- Cestello elevatore
- Fognature da D 2,5 a D 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

40011 ANZOLA EMILIA (BO) - Via Zanini, 2-4 - Fax 051.731613
info@venturiautospurghi.it www.paginegialle.it/venturi-06

HERA CALDO SMART

Calore e risparmio a casa tua

progetto:: Koan multimedia



Hera Servizi Energia è la società del Gruppo Hera che si occupa di servizi per l'efficienza energetica e la gestione calore della tua casa in contesto condominiale (energia e contabilizzazione individuale). Siamo presenti a Modena, Bologna, Imola, Forlì, Cesena, Pesaro, Ferrara e Ravenna.

HERA servizi energia

CALORE E RISPARMIO A CASA TUA

Da oggi vivere in condominio è come vivere in una casa indipendente. Sei libero di **gestire in autonomia il riscaldamento** del tuo appartamento e **decidere i tuoi consumi** in base alle tue abitudini e alle tue esigenze.

DA OGGI PUOI PAGARE ESATTAMENTE CIÒ CHE CONSUMI!

HERA CALDO SMART: INNOVAZIONE E TECNOLOGIA

È l'offerta per l'installazione della **tecnologia che ti consente di regolare in autonomia la temperatura** nel tuo appartamento e di tenere sotto controllo i consumi e la spesa.
Con un **cronotermostato** puoi:

- regolare il riscaldamento dei singoli ambienti in base alle tue esigenze, al tuo stile di vita e ai tuoi tempi;
- avere un sistema di **controllo a distanza** per attivare e disattivare l'impianto con un semplice sms;
- avere un servizio di **registrazione, conservazione** e **gestione dei dati** che ti consenta di controllare i consumi e la spesa sul sito web dedicato, sempre accessibile.

PUOI DECIDERE I TUOI CONSUMI E LA TUA SPESA!

HERA CALDO SMART: UN'OFFERTA VANTAGGIOSA

PUOI SCEGLIERE SE PAGARE **IN UN'UNICA SOLUZIONE O CON UN FINANZIAMENTO** IN TRE RATE A TASSO ZERO.

LA SPESA SOSTENUTA PER L'INVESTIMENTO È **DETRAIBILE A FINI FISCALI.**

IL TUO CONDOMINIO SARÀ COSÌ **IN REGOLA CON LA NORMATIVA** VIGENTE IN MATERIA DI EFFICIENZA ENERGETICA (DL. 102/2014).

CONTATTACI SUBITO PER UN PREVENTIVO!

UN TECNICO SPECIALIZZATO È A TUA DISPOSIZIONE PER FARE IL **PREVENTIVO ADATTO ALLE CARATTERISTICHE DEL TUO CONDOMINIO.**

Chiamaci al numero **051.560.633**
Scrivici all'indirizzo **condominiosmart@gruppohera.it**
Consulta il sito **www.gruppohera.it/hse**