Anno XXI - N. 1 - Marzo 2017

Ai ABITARE INFORMATI

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

LEGGE DI STABILITÀ 2017

EQUITALIA: ROTTAMAZIONE DELLE CARTELLE

DALÌ EXPERIENCE: SALVADOR DALÌ IN MOSTRA A BOLOGNA

HOUSE ORGAN
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

CIACCIO CASA®

RISTRUTTURAZIONI dal 1986

Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:

- Contatto con il Cliente
- Sopralluogo accurato per capire tipologia della ristrutturazione
- 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

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

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

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

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

n. **1** Trimestrale - **MARZO 2017** - Anno XXI
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. 051.32.04.24

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**

Non parlateci ancora di tasse! **10**

Legge di Stabilità 2017 e Decreto fiscale collegato **14**

Locazioni turistiche tramite portali internet **20**

Equitalia: parte la "rottamazione" delle cartelle **24**

Il testamento olografo **26**

Colf e badanti: regolarizzare per non rischiare **28**

L'amministratore di sostegno **30**

Aspetti immobiliari e contrattuali della convivenza di fatto **34**

TUTTI I SERVIZI UPPI **37**

Pronti, via! Fondo di solidarietà a tutela del coniuge **46**

Diventare amministratori di domani, con l'esperienza di sempre **48**

Il preliminare di un immobile abusivo non è nullo **50**

Quesiti On line **52**

L'ascensore che non rispetta le distanze dalle vedute **56**

Parabola e violazione del decoro architettonico **60**

Immobili non a norma e risoluzione contratto di locazione **62**

Revisione delle tabelle millesimali:
onere della prova a carico del condominio **67**

I significati pratici dell'Attestato di Prestazione Energetica **68**

La pergotenda. Quando può ritenersi precaria
e quando "nuova costruzione" **70**

Colonna montante di scarico, cos'è e chi paga le spese? **72**

Condominio: cambi di destinazione e manutenzioni **74**

I prossimi appuntamenti in cartellone **76**

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa **4**

Gli orientamenti dei giudici **32**

Affidati all'UPPI: novità nei servizi
11-19-21-49-57-65-66-73-79

Condominio: Domande e Risposte **12**

"Dalì Experience": Salvador Dalì in mostra a Bologna **80**

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

PROPONE SERRAMENTI CHE GUARDANO IL FUTURO

CONSUMI POCO
PAGHI MENO
INQUINI IL MINIMO

RISPARMI:
65% Ecobonus
50% Detrazione Fiscale

OMAGGIO GRANDIOSO PER TE!
Zanzariere (verticale R1)

Da oltre 40 anni

A BOLOGNA in Via Zanolini, 29
Tel. 348 7551851 oppure al 051 303848
www.castellari-porte-finestre.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

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

AUTOSPURGHI

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

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

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 - 335 243332
www.castellari-porte-finestre.it

PRONTO INTERVENTO

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

RISTRUTTURAZIONI

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

VETRERIE

VETRERIA GIORGI
Via Nicolò Dall'Arca, 6 - Bologna
Tel. 051 356189
www.vetreriagiorgi.it

VETRERIA NUOVA SELEDI
Via del Fonditore, 6/4 - Bologna
Tel. 051 534356
nuovaseledi@virgilio.it

TERMOIDRAULICA

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

ABITARE INFORMATI

Arcobaleno Pubblicità

051.32.04.24

UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Sede Provinciale di Bologna
Via Testoni, 1/B - 40123 Bologna
Tel. **051 232790 - 051 222258**
Fax 051 279340

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	800.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	800.713.900
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

Fisco e New Media

L'Agenzia scommette sulla rete: dal 2016 Facebook, Twitter, YouTube, ora anche app ed sms; l'Amministrazione finanziaria punta sui new media per comunicare e instaurare un filo diretto con i cittadini.

Più il tempo passa e più la tecnologia ci circonderà, ci accerchierà, sempre più contribuenti adotteranno sistemi telematici per comunicare con la Pubblica Amministrazione che quindi si prepara per tempo ed adegua i propri sistemi informatici a queste nuove tecnologie. Non bisogna mai essere in ritardo con la tecnologia, anzi, se possibile, è meglio anticiparla, per essere preparati.

Saremo sempre più dipendenti dai programmatori e la Pubblica Amministrazione avrà a disposizione sempre più dati, che, se ben elaborati, sapranno darle risposte su praticamente tutte le nostre attività. Ma la domanda che mi pongo è: è questa la libertà? Non vi è contrasto con il comma 2 dell'art.3 della nostra Costituzione che cita "È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto ***la libertà*** *e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese."?*

YouTube, Twitter, Facebook, app ed sms: sono diversi i canali utilizzati dall'Agenzia delle Entrate che hanno debuttato quest'anno o hanno consolidato la propria presenza in Rete, permettendo ai contribuenti di relazionarsi attraverso nuove modalità più immediate e al passo con i cambiamenti della società. Da anni l'Amministrazione Finanziaria sta puntando ad utilizzare forme di contatto, con i cittadini, più innovative. L'obiettivo è quello di semplificare i processi, migliorare il dialogo per migliorare, in primo luogo, l'efficienza dell'intera macchina amministrativa ed in secondo, accumulare dati. Saper ascoltare i cittadini significa, per l'Amministrazione Finanziaria, poter migliorare i propri servizi in termini temporali e quindi di efficienza produttiva: segnalazioni, suggerimenti ed anche critiche sono attentamente valutate dalla Pubblica Amministrazione.

Twitter: le novità delle Entrate in tempo reale

Sono più di 25.000 i follower che seguono l'account delle Entrate. Con soli 140 caratteri cittadini e contribuenti ricevono gli aggiornamenti sulle ultime novità fiscali, sulle scadenze e sugli eventi istituzionali dell'Amministrazione.

Con l'hashtag #entratelive del 730 precompilato, i contribuenti sono stati chiamati a inviare i propri quesiti sulla dichiarazione dei redditi precompilata e l'Agenzia si è impegnata a fornire una risposta entro 24 ore.

Facebook: il canone tv in bolletta senza più dubbi

Il 2016 è stato anche l'anno in cui, per la prima volta, il canone tv è stato addebitato nella bolletta elettrica. Per assistere i contribuenti alle prese con questa novità, l'Agenzia ha inaugurato la sua pagina Facebook (dedicata, al momento, a questo tema, ma in procinto di aprirsi a nuovi temi fiscali), fornendo informazioni relative alle problematiche più comuni. La pagina oggi conta più di 16.000 "mi piace", mentre gli utenti che hanno ricevuto un aiuto attraverso la chat privata sono circa 5.000.

YouTube: il fisco semplice come la tv

Sono 1.500.000 le visualizzazioni del canale YouTube "Entrate in video", che commenta contenuti fiscali di maggior interesse pratico per i contribuenti. Sono sempre molto apprezzati i tutorial realizzati a partire dai temi più cercati e più cliccati in rete: dalla dichiarazione precompilata ai servizi telematici dall'Agenzia, dalla registrazione dei contratti di locazione, alle visure catastali, i rimborsi fiscali e la tessera sanitaria.

L'APP delle Entrate per evitare le file negli uffici. Gli smartphone sono stati utilizzati per accedere al web-ticket che, attraverso un'APP, ha permesso ai contribuenti di evitare la coda negli uffici. Le prenotazioni ora on-line permettono di evitare le code e verificare i tempi di attesa per il proprio turno.

Gli sms personali, l'ultima importante novità

Oltre 400.000 sono i contribuenti che hanno registrato il proprio numero di cellulare nel sito dell'Agenzia delle Entrate. Ciò contribuisce ad informare i contribuenti sulle scadenze, gli accrediti di somme richieste a rimborso, e altro.

Rag. Andrea Casarini
Presidente Provinciale 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

VENDI la tua casa con SERENITÀ!

AFFITTA la tua casa con SICUREZZA!

COME?

LE RISPOSTE LE POTRAI TROVARE QUI DA NOI!

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Convenzione UPPI - INVESTCASA

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

Provvigioni per la vendita: 1% + Iva
Provvigioni per la locazione: mezza mensilità + Iva

Investcasa è il braccio operativo di UPPI da oltre 16 anni, ruolo ricoperto con professionalità apprezzata dagli iscritti che hanno utilizzato la struttura.

LA TUA CASA, IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE
SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO
VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

Utilizza i servizi che INVESTCASA
con la Protezione che l'Associazione UPPI
ti mette a disposizione

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

Il nostro obiettivo è la soddisfazione delle parti coinvolte e, pertanto, per la **VENDITA, "mettiamo in sicurezza" il venditore** che non sempre è consapevole delle garanzie che deve fornire. In questo modo **evita sorprese all'ultimo momento**.

Per la **LOCAZIONE** al proprietario dell'immobile servono **due sicurezze**: che il conduttore paghi regolarmente canone più spese condominiali e che rispetti il bene immobile. Curiamo che il futuro conduttore documenti **ampie garanzie** per onorare gli impegni contrattuali e che le stesse siano rilevanti anche per eventuali danni.

La visibilità della nostra pubblicità nel Mercato è molto grande: utilizziamo il portale www.immobiliare.it (ed altri portali), le riviste distribuite gratuitamente nei dispenser ed il nostro sito personale **www.investcasa.net**

Consultalo ora!

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

INVESTCASA - Tel. 051 306383
Via Vizzani, 72/F - Bologna
www.investcasa.net - info@investcasa.net

Le operazioni verranno curate tramite INVESTCASA - SOGEPI srl convenzionata UPPI

Non parlateci ancora di tasse!

Non passa giorno in cui, dalle autorità italiane, non arrivi una smentita su una eventuale patrimoniale sulla casa. Tuttavia questo stillicidio provocato dal rincorrersi di smentite e opinioni contrarie, non fa che alimentare ancora di più le speculazioni sul fatto che al Consiglio dei ministri ne stiano, subdolamente, discutendo sul serio. Va ricordato, però, che in Italia la patrimoniale sugli immobili esiste già, ben radicata, introdotta dal "geniale" Mario Monti, che genera entrate per 22 miliardi di euro (!!!). I miliardi erano 25 fino al momento in cui, con le nostre battaglie, siamo riusciti a far azzerare le imposte sulla "prima casa". Crediamo che, come piccoli proprietari immobiliari, non ci sia alcun presupposto per inasprire ulteriormente il prelievo fiscale sui beni immobili, stante una situazione di mercato spesso dai contorni drammatici. Occorre, invece, una seria politica di rilancio, che ponga fine al declino che oramai da troppo tempo caratterizza il settore. Le nostre proposte:

• Defiscalizzazione immobili commerciali

La redditività degli immobili non abitativi è inesistente e i locali sfitti aumentano a dismisura. Sono urgenti misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio e il crescere del degrado. Occorrerebbe un tetto alle aliquote IMU (3 per mille) e l' introduzione della cedolare secca alle locazioni commerciali.

• Aumento deduzione redditi da locazione

Occorre riportare la deduzione per redditi da locazione al 15%, ridotta dal governo Monti all' attuale, inadeguatissimo, 5%.

• Misure su locazioni a canone "concordato"

Le agevolazioni fiscali concesse per i Comuni ad alta tensione abitativa, vanno estese ai Comuni non ad alta tensione abitativa, concedendo anche a questi ultimi l' ulteriore deduzione del 30% irpef e l' applicazione della "cedolare secca" al 10%. Va messa "a regime" la cedolare secca del 10% che potrebbe passare, dal 2018, al 15%.

• Soppressione Irpef immobili non locati

Va interrotta l'applicazione – iniziata nel 2014 – dell'IRPEF e delle relative addizionali alle abitazioni non locate situate nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale. Imposte che si aggiungono ad IMU, TASI e TARI e che colpiscono gli immobili che i proprietari non riescono né a dare in affitto né a vendere.

• Eliminazione tassazione canoni non riscossi

Sulla tassazione dei canoni di locazione non percepiti, occorre uniformare la disciplina riguardante gli affitti non abitativi a quella degli affitti abitativi. Solo per questi ultimi, infatti, è stata parzialmente derogata, sia pure attraverso un meccanismo complesso e costoso, la regola (anacronistica) che impone l'imposizione sui redditi fondiari indipendentemente dalla loro percezione.

I beni immobili sono frutto di pesanti sacrifici. I piccoli proprietari costituiscono l' ossatura sana della nostra società e vanno salvaguardati!

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

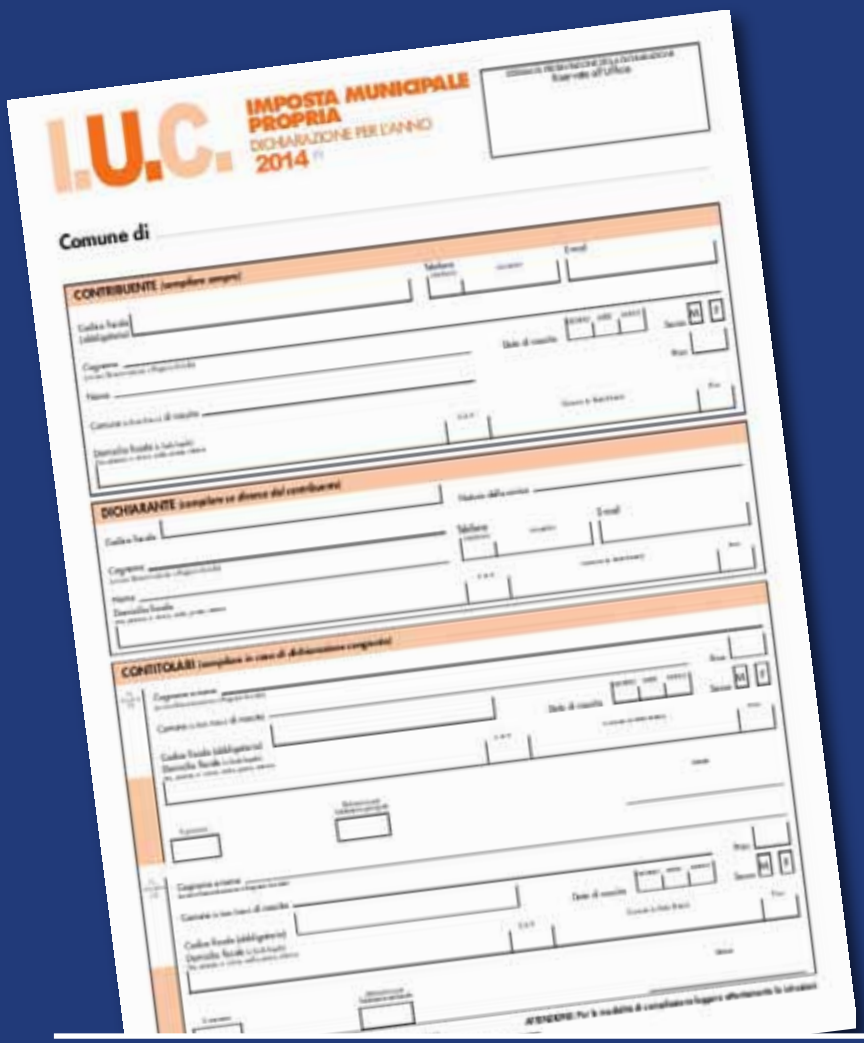
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

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.

Domande e Risposte

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

REVISIONE TABELLA MILLESIMALE IN SEGUITO A CAMBIO D'USO

Abito in un condominio composto da 6 appartamenti. Due di questi sono stati trasformati da precedenti due negozi. Il proprietario di uno di questi ultimi a distanza di anni chiede la revisione delle tabelle millesimali adducendo come pretesto che i coefficienti applicati a suo tempo sono diversi da quelli che attualmente applicano i tecnici. Ritengo la cosa assai strana e chiedo pertanto un vostro giudizio.

RISPOSTA

Il problema del cambio d'uso è stato preso in considerazione già da anni e anche recentemente la cassazione nr. 19797 del 04/10/2016 ha confermato che la revisione della tabella millesimale non è obbligatoria per il cambio di destinazione di una unità immobiliare. Dato che questo argomento genera spesso confusione ed errata interpretazione lo Studio ritiene opportuno affrontare il problema trascrivendo quanto disposto dall'articolo 69 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni amministrative: "I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

l) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino, in tal caso il relativo costo è sostenuto da che ha dato luogo alla variazione. Ne consegue che, in tema di condominio di edifici, i valori delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento, e la tabella che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori.

Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, nè i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio (Cass. 10-2-2010 n. 3001).

Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, dunque, oltre ad essere causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse, devono essere obiettivamente verificabili (ad es.: divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68 disp. att. c.c. (Cass. Sez. Un. 24-1-1997 n. 6222).

Più specificamente, costituiscono errore essenziale, e possono dare luogo a revisione delle tabelle millesimali, gli errori che attengano alla determinazione degli elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, esposizione etc.), siano errori di fatto (per esempio, erronea convinzione che un singolo appartamento abbia una estensione diversa da quella effettiva), siano errori di diritto (ad esempio, erronea convinzione che nell'accertamento dei valori debba tenersi conto di alcuni degli elementi che, a nonna dell'art. 68 comma ult, disp. att. cit. sono irrilevanti a tale effetto).

Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sè considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 n. 2 cod. eiv. (Cass. 27-3-2001 n. 4421). Al contrario, la norma di cui all'art. 68 comma ult. disp. att. c.c. stabilisce che nell'accertamento dei valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, "non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione". L'esclusione del canone locativo, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione si giustifica con la considerazione che detti elementi non afferiscono alla obiettiva conformazione strutturale del piano o della porzione di piano in rapporto all'intero edificio, la quale invece dipende da altri fattori, e cioè l'estensione, l'altezza, l'ubicazione, l'esposizione (Cass. l 0-2-1994 n. 1367).

Distinti saluti

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

MAICO

PROBLEMI DI UDITO?

RISCONTRATE QUESTI SINTOMI?

- Necessità di farsi ripetere le frasi
- Esclusione dalle relazioni sociali
- Difficoltà nelle relazioni interpersonali, fino al rifiuto
- Fatica e stress
- Difficoltà a capire i bambini
- Errori di comprensione nella conversazione
- Necessità di alzare il volume del televisore

CON MAICO NON È UN PROBLEMA

RICHIEDI UNA VISITA GRATUITA ANCHE A DOMICILIO

Numero Verde Gratuito
800-213330
347 2693518

BOLOGNA
Piazza dei Martiri, 1/2
Tel. 051 249140/248718/240794

BOLOGNA
Via Mengoli, 34 (di fianco all'ASL)
Tel. 051 304656

BOLOGNA
Via Emilia Ponente, 16/2
Tel. 051 310523

BOLOGNA
San Lazzaro di Savena
Via Emilia, 251/D
Tel. 051 452619

ADRIA
Corso Mazzini, 78
Tel. 0425 908283

CARPI
Via Fassi, 52/56
Tel. 059 683335

CASTELFRANCO EMILIA
Corso Martiri, 124
Tel. 059 928950

CENTO
Corso Guercino, 35 (Corte del teatro)
Tel. 051 903550

CESENA
Via Finali, 6 (Palazzo Barriera)
Tel. 0547 21573

FAENZA
Via Oberdan, 38/A
(di fronte al parco)
Tel. 0546 621027

FERRARA
Piazza Castello, 6
Tel. 0532 202140

FORLÌ
Via Regnoli, 101
Tel. 0543 35984

MODENA
V.le Menotti, 15-17-19
(angolo L.go Garibaldi)
Tel. 059 239152

MODENA
Via Giardini, 11
Tel.059 245060

RAVENNA
Piazza Kennedy, 24
(Galleria Rasponi)
Tel. 0544 35366

REGGIO EMILIA
Viale Timavo, 87/D
Tel. 0522 453285

RIMINI
Via Gambalunga, 67
Tel. 0541 54295

ROVIGO
Corso del Popolo, 357
(angolo Via Toti)
Tel. 0425 27172

SASSUOLO
Viale Gramsci, 15/A
Tel. 0536 884860

SCONTO 20%
Valido per gli associati UPPI
e per i loro familiari

www.maicocentriacustici.it

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Legge di Stabilità 2017 e Decreto fiscale collegato

Legge di Bilancio 2017: L. 11 dicembre 2016, n. 232 , pubblicata sulla G.U. del 21 dicembre 2016, n. 297, S.O. n. 57 – in vigore dal 1° gennaio 2017

Decreto fiscale: DL 193/2016 c.d. "pacchetto semplificazioni" convertito nella L. 1.12.2016 n. 225, pubblicata sulla G.U. 2 dicembre 2016, n. 828, S.O. n. 53 – in vigore dal 3 dicembre 2016

Sanzioni per la ritardata Proroga o Risoluzione dei contratti in cedolare secca

Con l'entrata in vigore della L. 1.12.2016, n. 225, di conversione del DL 22.10.2016 n. 193, il 3 dicembre 2016 il legislatore ha chiarito una volta per tutte le conseguenze della mancata comunicazione della proroga del contratto di locazione con cedolare secca, attenuando le conseguenze negative derivanti dalla mera violazione formale così perpetrata.

In particolare, la nuova norma dell'art. 3, comma 3, del DLgs 14 marzo 2011, n. 23, prevede, oggi, che:

• la mancata presentazione della comunicazione della proroga del contratto di locazione non comporta la revoca dell'opzione esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione qualora il contribuente abbia mantenuto un comportamento coerente con la volontà di optare per il regime della cedolare secca, effettuando i relativi versamenti e dichiarando i redditi da cedolare nel relativo quadro della dichiarazione dei redditi;

• in caso di mancata presentazione della comunicazione relativa alla risoluzione o alla proroga, anche tacita, del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca, entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento, si applica la sanzione, indipendentemente dalla durata della proroga, di:

– 100,00 euro, se il ritardo è superiore a 30 giorni;

– 50,00 euro, se il ritardo è pari o inferiore a 30 giorni.

Il versamento di tale sanzione è indipendente dal numero dei comproprietari che hanno optato per la cedolare secca, nonostante alcuni uffici perife-

rici dell'Agenzia delle Entrate richiedano il pagamento per ogni proprietario.

Novità per i versamenti cartacei con modello F24

Con l'art. 7-quater DL 193/2016 è stata introdotta una norma che consente **ai soggetti privati l'utilizzo del modello F24 "cartaceo", anche in caso di operazioni oltre i 1.000 euro, nei soli casi in cui sul modello F24 non sia presente una compensazione o il modello F24 sia a zero**. Restano ferme, invece, le disposizioni relative all'obbligo di utilizzo dei canali telematici da parte dei soggetti titolari di partita IVA.

Detrazione sulle ristrutturazioni edilizie

È prorogata, anche per il 2017, la detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia. La detrazione del 50%, quindi, si applica ai pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, al posto di quello a regime del 36%, che si applicherà dal 2018 (salve ulteriori proroghe). È stato confermato anche il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare, che rimarrà di 96.000 euro e dal 2018 tornerà a 48mila euro.

Detrazione sul risparmio energetico (ecobonus)

La legge di bilancio 2017 proroga per tutto il 2017 la detrazione delle spese per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici nella misura maggiorata del 65%.

La proroga arriva, invece, fino al 31 dicembre 2021 per i lavori relativi a parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari del condominio. Inoltre, il beneficio per gli interventi condominiali è del 70%, se interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, ovvero del 75%, se sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale o estiva. L'importo massimo agevolabile è fissato in 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Per gli interventi di riqualificazione energetica dei condomini che accedono a questo nuovo incentivo,in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione della cessione saranno definite con successivo provvedimento dell'Agenzia delle entrate da emanarsi entro il 1° marzo 2017.

Detrazione sulle misure antisismiche (sisma bonus)

La legge di Stabilità 2017 riscrive le regole del sisma bonus. L'intervento normativo introduce importanti novità rispetto alla precedente formulazione in vigore al 31 dicembre 2016. Le principali innovazioni riguardano: la misura del bonus, la durata, la riduzione da 10 a 5 anni del periodo di recupero della detrazione e l'estensione del beneficio alla zona sismica 3. Per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni condominiali che miglioreranno la classe di rischio sarà possibile cedere il credito, corrispondente alla detrazione spettante ai fornitori, che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati. Più in dettaglio:

- le spese sostenute per gli interventi antisismici su edifici adibiti ad abitazioni e ad attività produttive dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (incluse quelle per la classificazione e la verifica sismica degli immobili), saranno detraibili nella misura del 50% fino a un importo massimo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno (se gli interventi consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, si deve tener conto delle spese sostenute in quegli anni per le quali si è già fruito della detrazione);
- il bonus andrà ripartito in cinque quote annuali di pari importo. L'agevolazione, oltre che per gli immobili ubicati nelle zone 1 e 2 (zone sismiche ad alta pericolosità), spetta anche per quelli situati nella zona 3 (in cui possono verificarsi forti, ma rari, terremoti); se le misure antisismiche adottate riducono il pericolo sismico in modo tale da comportare il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione è elevata al 70% (ovvero al 75%, in caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali); se si scalano due classi di rischio, il bonus è dell'80% (ovvero dell'85%, per gli interventi condominiali). Per gli interventi sulle parti comuni, la spesa massima agevolabile è pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio;come già sopra indicato per la Detrazione sul risparmio energetico, i beneficiari, anziché fruire della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito a chi ha effettuato l'intervento o ad altri soggetti privati.

Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici (bonus mobili)

È confermato per il 2017 anche il "bonus arredi", cioè la detrazione del 50%, fruibile in dieci quote annuali di pari importo, delle spese sostenute

per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+ (per i forni, è sufficiente la A), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio. I lavori, però, devono essere iniziati non prima del 1° gennaio 2016. Il limite di spesa agevolabile è fissato in 10.000 euro, considerato, per gli interventi effettuati nel 2016 o per quelli iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017, al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

Riqualificazione strutture ricettive (bonus alberghi)

La legge di bilancio 2017 proroga per gli anni 2017 e 2018 il credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive turistico alberghiere, potenziandolo nella misura del 65% ed estendendolo agli esercenti attività agrituristica. Il bonus spetta a condizione che gli interventi abbiano anche finalità di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica o antisismica, acquisto mobili; ripartito in due quote annuali di pari importo, va utilizzato a decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in cui sono realizzati gli interventi.

Rivalutazione di terreni, partecipazioni e beni d'impresa

Riaperti i termini per la rideterminazione del valore dei terreni e delle partecipazioni in società non quotate posseduti al 1° gennaio 2017 dalle persone fisiche. Entro il 30 giugno 2017 andrà redatta e giurata la perizia di stima; lo stesso giorno rappresenta anche il termine per versare l'imposta sostitutiva dell'8% (ovvero la prima rata, se si sceglie la ripartizione in tre quote). Nuova opportunità di rivalutazione anche per i beni d'impresa, esclusi quelli alla cui produzione o al cui scambio è destinata l'attività d'impresa. Devono risultare dal bilancio relativo all'esercizio in corso al 31 dicembre 2015 ed essere ancora presenti nel bilancio successivo. Il riconoscimento fiscale dei maggiori valori avviene mediante il versamento di un'imposta sostitutiva pari al 16% sui beni ammortizzabili e al 12% sugli altri beni. Si può anche affrancare il saldo di rivalutazione derivante dall'iscrizione dei maggiori valori mediante un'imposta sostitutiva del 10 per cento.

Trasferimenti immobiliari nell'ambito di vendite giudiziarie

Modifiche al regime agevolato previsto, dal DL 18/2016, per i trasferimenti di immobili nell'ambito di vendite giudiziarie, in base al quale le relative imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di 200 euro ciascuna: l'operatività della disciplina è estesa fino al 30 giugno 2017 e passa da due a cinque anni il periodo di tempo entro il quale l'acquirente imprenditore che ha usufruito dell'agevolazione è tenuto a ritrasferire l'immobile, pena il recupero dell'imposta di registro nella misura ordinaria del 9%, con applicazione di una sanzione amministrativa del 30% e degli interessi di mora.

Ritenute effettuate dai condomìni

Modificata la norma che disciplina la ritenuta del 4% sui corrispettivi pagati dai condomìni per prestazioni relative a contratti di appalto, di opere o servizi eseguite nell'esercizio di impresa o di attività commerciali non abituali. A decorrere dal 1° gennaio 2017 viene, infatti, stabilito che, in relazione a tali ritenute operate dal condominio nei confronti degli appaltatori:

- laddove le stesse superino la soglia minima di € 500: il versamento andrà effettuato ordinariamente entro il 16 del mese successivo;
- in caso contrario: il versamento si rende dovuto solo entro le scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre di ogni anno.

Blocco imposte locali

Viene confermato per il 2017 lo stop all'aumento dei tributi e delle addizionali comunali e regionali, già in vigore nel 2016.
Sarà comunque applicabile la maggiorazione della Tasi già disposta per il 2016.

Coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali

È sancita l'esenzione Irpef, per gli

anni di imposta 2017, 2018 e 2019, dei redditi dominicali e agrari relativi ai terreni dichiarati da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Proprietà contadina

Ritorna il trattamento di favore (imposte di registro e ipotecaria in misura fissa ed esenzione dall'imposta catastale) per i trasferimenti di proprietà di fondi rustici nei territori montani, finalizzati all'arrotondamento della proprietà contadina.

No tax area pensionati

Uniformata la disciplina delle detrazioni Irpef spettanti ai titolari di redditi da pensione: a quelli con meno di 75 anni è riconosciuta la stessa misura già attribuita ai pensionati con almeno 75 anni di età.

Norme di contrasto all'evasione

In previsione dell'istituzione di una lotteria nazionale collegata agli scontrini o ricevute rilasciati, l'esercente deve inserire nel documento fiscale, a richiesta del cliente, il codice fiscale di quest'ultimo.

Probabilità di vincita più alte per le transazioni effettuate attraverso carta di debito e di credito. Avvio sperimentale della lotteria a partire dal 1° marzo 2017.

Per contrastare la vendita di biglietti per spettacoli acquistati in maniera massiva e poi rivenduti a pressi superiori, introdotte pesanti sanzioni per la vendita effettuata da soggetti diversi dagli organizzatori e dai titolari di biglietterie autorizzate.

Imposta sul reddito d'impresa

Introdotta, per gli imprenditori individuali e le società di persone commerciali in contabilità ordinaria, l'imposta sul reddito d'impresa (IRI). Tali soggetti, previa opzione, potranno non far concorrere al reddito complessivo Irpef il reddito d'impresa, assoggettandolo invece alla medesima aliquota (24%) prevista ai fini Ires; invece, le somme che l'imprenditore (o i soci della società di persone) preleva dall'impresa vengono tassate con le aliquote Irpef progressive.

Cessione di beni ai soci ed estromissione dei beni dall'impresa individuale

Viene ampliato, fino al 30 settembre 2017, l'ambito temporale delle disposizioni per la fruizione dell'assegnazione o cessione agevolata di alcuni tipi di beni ai soci; i versamenti della relativa imposta sostitutiva andranno effettuati entro il 30 novembre 2017 e il 16 giugno 2018.

Ancora una chance anche per l'estromissione agevolata dei beni dal patrimonio dell'imprenditore individuale: si tratta dei beni posseduti al 31 ottobre 2016, da estromettere tra il 1° gennaio al 31 maggio 2017. Per pagare l'imposta sostitutiva, valgono le stesse scadenze viste per la cessione di beni ai soci.

Spese scolastiche e strumenti musicali

Nel passaggio alla Camera, è nuovamente cambiato l'importo massimo agevolabile per alunno o studente delle spese per la frequenza di scuole dell'infanzia, del primo ciclo di istruzione e secondarie di secondo grado. La detrazione del 19% potrà essere calcolata: per il 2016, su 564 euro; per il 2017, su 717 euro; per il 2018, su 786; dal 2019, su 800 euro.

È riproposto il bonus per l'acquisto di uno strumento musicale nuovo da parte degli studenti iscritti a licei musicali e conservatori; il contributo è

VETRERIA NUOVA SELEDI
Via del Fonditore, 6/4 - Bologna
Tel. 051 534356
nuovaseledi@virgilio.it

Lavorazione specchi e cristalli per l'arredamento
Cristalli accoppiati di sicurezza antiproiettile ed anti sfondamento
Vetrate temperate
Vetri per l'edilizia
Box doccia su misura

ORARI:
dal lunedì al venerdì ore 8.00-12.00 • 13.30-17.30
Preventivi e sopralluoghi GRATUITI

pari al 65% del prezzo finale, per un massimo di 2.500 euro. Le modalità attuative saranno definite con provvedimento da emanarsi dall'Agenzia delle Entrate.

Eliminazione aumenti accise e Iva
Sono rinviati al 2018 gli aumenti Iva introdotti dalla legge di stabilità 2015 e soppressi gli aumenti di accise introdotti dalla legge di stabilità 2014 (clausole di salvaguardia).

Erogazioni liberali in favore degli Istituti tecnici superiori
Viene introdotta la possibilità di fruire di detrazioni d'imposta e di deduzioni dal reddito d'impresa per le erogazioni liberali effettuate a favore degli Istituti tecnici superiori di cui al Dpcm 25 gennaio 2008.

Dichiarazione integrativa a favore e ravvedimento
Il contribuente potrà presentare la dichiarazione integrativa a favore (Irpef, Irap, sostituti d'imposta) anche oltre il termine prescritto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta successivo, entro il termine per l'accertamento fiscale. In tal caso, il credito d'imposta potrà essere utilizzato in compensazione per eseguire il versamento di debiti maturati a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione integrativa.

Cartelle Equitalia - Definizione agevolata
Prevista la definizione agevolata (rottamazione delle cartelle) dei carichi affidati agli agenti della riscossione negli anni compresi tra il 2000 e il 2016. Il contribuente, aderendo alla procedura, può pagare solo le somme iscritte a ruolo a titolo di capitale, di interessi legali e di remunerazione del servizio di riscossione.
Sarà necessario presentare un'apposita dichiarazione, entro il 31 marzo 2017, con la quale si manifesta la volontà di avvalersi della definizione agevolata. Per le violazioni al Codice della strada, la definizione è ammessa solo con riguardo agli interessi.

Riapertura dei termini della procedura di collaborazione volontaria
Si prevede la riapertura dei termini per aderire alla procedura di collaborazione volontaria (voluntary disclosure): dal 24 ottobre 2016 (data di entrata in vigore del decreto legge) al 31 luglio 2017 (voluntary disclosure-bis). Essa trova applicazione, sia per l'emersione di attività estere, sia per le violazioni dichiarative relative a imposte erariali. Le violazioni sanabili sono quelle commesse fino al 30 settembre 2016.

Diminuzione tasso degli interessi legali
Dall'1.1.2017, il tasso di interesse legale passa dallo 0,2% allo 0,1%.
Tale variazione ha effetto, in particolare, per la determinazione dell'usufrutto vitalizio, nonché ai fini del calcolo degli interessi dovuti in sede di ravvedimento operoso.
Contestualmente alla riduzione del tasso legale sono stati "rivisti" i coefficienti utilizzabili per la determinazione del valore dell'usufrutto.

Tassa automobilistica
È introdotta la facoltà di pagamento cumulativo della tassa automobilistica per le aziende con auto e camion di cui risultano proprietarie, usufruttuarie, acquirenti con patto di riservato dominio o utilizzatrici in leasing (tale facoltà era già prevista in riferimento alla tassa dovuta per veicoli concessi in locazione finanziaria da parte delle imprese concedenti).

Canone tv
Scende da 100 a 90 euro la misura del canone di abbonamento alla televisione per uso privato dovuto per l'anno 2017.

Proroga del termine per l'installazione degli apparecchi di regolazione del calore
Il Governo con D.L. Milleproroghe, in attesa di conversione in Legge, ha rinviato al 30 giugno 2017 il termine entro il quale installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore nei condomini con impianti centralizzati. Il posticipo di sei mesi è, però, subordinato all' approvazione dell'Unione europea; solo in questo modo si eviterebbe la procedura d'infrazione per il mancato rispetto dei vincoli temporali stabiliti dalla Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica.

PROROGA PER L'INSTALLAZIONE DELLE TERMOVALVOLE

Grande vittoria dell'UPPI e del COORDINAMENTO della PROPRIETA' IMMOBILIARE, formato anche da FEDERPROPRIETA', ARPE e CONFAPPI, e con la partecipazione dell'ANACI.
Il Consiglio dei Ministri, nonostante quanto fissato dalla Direttiva Europea, ha concesso lo slittamento al 30 giugno 2017 del termine entro il quale dovranno essere installati all'interno dei condomini i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore.
Grazie, pertanto, al deciso intervento delle organizzazioni di categoria della Proprietà Immobiliare e degli Amministratori maggiormente rappresentative, i condomini possono tirare un sospiro di sollievo.
Si fa comunque presente che in questo periodo dovrà essere attentamente valutato se i lavori necessari per l'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore abbiano risultati efficienti come costi e se non siano sproporzionati rispetto al risparmio energetico. Se non ci fosse un risparmio, anche energetico, proporzionato, si potrà evitare di eseguire le opere.

La Redazione di Abitare Informati

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

TIPO DI CONTRATTO	IMPOSTA SOSTITUTIVA	IMPOSTE NON DOVUTE
per i contratti di locazione **a canone libero**	**21%** del canone annuo stabilito dalle parti	**Irpef** **Addizionale regionale** **e** **Addizionale comunale** ***(per la parte derivante dal reddito dell'immobile)*** **Imposta di registro** (compresa quella su risoluzione e proroga del contratto di locazione) **Imposta di bollo** (compresa quella, se dovuta, sulla risoluzione e sulle proroghe)
per i contratti di locazione **a canone concordato** e relativi alle abitazioni che si trovano: • nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe) • nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (*) • nei Comuni per i quali è stato deliberato, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi	**10%** del canone annuo per il quadriennio 2014-2017 **15%** dal 2018	

Resta l'obbligo di versare l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Locazioni turistiche tramite portali internet

Negli ultimi anni si è assistito ad una crescita esponenziale dell' utilizzo dei contratti di locazione ad uso turistico, grazie anche all' utilizzo di portali presenti in internet. L' articolo 53 del Codice del Turismo definisce locazioni turistiche "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati".
I contratti ad uso turistico devono obbligatoriamente essere redatti in forma scritta, anche se la loro durata non supera i 30 giorni.
I contratti di locazione di tipo turistico sono una delle tipologie di contratto espressamente prevista dal Legislatore agli articoli 1571 e seguenti del codice civile. Non sono soggetti a registrazione, a condizione che la loro durata non sia superiore ai 30 giorni; in questo caso, quindi, il contratto non è soggetto né ad imposta di registro, né all'imposta di bollo.
Come già accennato, tale contratto rappresenta un contratto "libero", in quanto non sono imposte regole per il calcolo del canone stabilito, che resta alla libera contrattazione delle parti. Inoltre, rispetto agli altri tipi di contratti di affitto, non vi è alcun obbligo di versare, né caparre, né tantomeno cauzioni.
La locazione turistica si differenzia da altre attività, come ad esempio case vacanza o B&B in quanto in questo

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.

caso vi è soltanto una locazione di una stanza o di un appartamento, senza l'offerta di alcun servizio aggiuntivo, come ad esempio pulizia giornaliera, cambio di biancheria o servizi di ristorazione, colazione, stiratura. Nelle locazioni turistiche il conduttore deve essere necessariamente informato sul fatto che l'appartamento è sprovvisto di servizio di cambio biancheria, sia da bagno che da letto, e che quindi, è tenuto in autonomia al riassetto, pulizia compresa, sino al termine della sua permanenza.

Nel caso in cui si intenda offrire anche questi servizi, si corre il rischio di non essere più di fronte ad una locazione turistica, ma ad un'attività di tipo alberghiero, che deve essere esercitata solamente in via imprenditoriale, attraverso l'apertura di una partita Iva.

Le locazioni turistiche presentano l'indubbio vantaggio di poter essere utilizzate anche in forma non imprenditoriale, se l'attività non è abituale, effettuata cioè saltuariamente e per brevi periodi (si pensi ad un appartamento al mare affittato solo per un mese l'anno). In caso contrario è necessario avviare un'attività imprenditoriale, che richiede l'apertura di una partita Iva, l'iscrizione in Camera di Commercio e la presentazione di una SCIA in Comune per comunicare l'inizio dell'attività.

Un ulteriore aspetto riguarda il rispetto della normativa Regionale o Comunale in tema di locazioni turistiche: ogni Comune, specialmente quelli di più grandi dimensioni, hanno adottato un proprio regolamento volto a disciplinare la locazione turistica. Ad esempio, molti Comuni hanno adottato una tassa di soggiorno e richiedono l'iscrizione in un apposito registro di tutti i soggetti che effettuano locazioni turistiche anche in forma non imprenditoriale. Per questo motivo, dare una lettura al regolamento adottato dal proprio Comune è sicuramente cosa utile per evitare possibili contestazioni future.

Si ricorda l' obbligo di provvedere alle comunicazioni c.d. "antiterrorismo" previste dalle Leggi di Pubblica Sicurezza. Dal punto di vista "pratico" per certificare il reddito ricevuto dalla locazione, che dovrà essere riportato in dichiarazione dei redditi, sarà sufficiente predisporre e conservare:

• il contratto di locazione ad uso turistico firmato da entrambe le parti contenente l' eventuale opzione per il regime fiscale della "cedolare secca".

• copia delle ricevute rilasciate al momento del pagamento del canone di locazione. Sulla ricevuta da consegnare all'ospite dovrà essere applicata una marca da bollo da € 2,00 qualora il canone di locazione superi le € 77,47, salvo opzione per la cedolare secca.

Ristorante - Pizzeria

La Grigliata

Specialità “bucatini al flambè”
Carne alla griglia e selvaggina
Tigelle e crescentine tutti i giorni
Menù speciali a base
di primizie di stagione
Dolci artigianali
Ottima scelta di vini e distillati

Ogni martedì e venerdì

LA PIZZATA 12 €

Pizze a volontà + bibita + 1/2 acqua
Coperto incluso

Via Casadio, 31 - Casadio - Argelato (Bo) - Tel. 051 860513 - 373 5253088
www.lagrigliata.com - La Grigliata
Chiuso il lunedì

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Equitalia: parte la "rottamazione" delle cartelle

È stata fissata nel **31 marzo 2017, salvo proroghe**, la scadenza per aderire alla "sanatoria" delle cartelle Equitalia e per farlo occorre presentare apposita domanda da presentare allo sportello della società di riscossione.

Sono oltre **20 milioni** gli italiani che hanno pendenze con Equitalia e circa il **53%** ha un debito **inferiore ai mille euro**. Per tutti questi contribuenti c'è tempo fino al 31 marzo per aderire alla "sanatoria delle cartelle" prevista dal decreto fiscale collegato alla legge di Stabilità 2017: non si pagheranno interessi e sanzioni, ma verrà corrisposta la somma "pendente", l'aggio per la riscossione e le spese di notifica. In alcuni casi si tratta di uno "sconto" consistente, pari anche al **30-40% del dovuto**.

L'Irpef su accertamenti fiscali, la Tariffa rifiuti non versata, una contravvenzione non pagata, i contributi della colf non versati… Quando scadono i tempi di pagamento le nostre pendenze con gli enti creditori (lo Stato ovvero l'Agenzia delle Entrate, il Comune, l'Inps) diventano cartelle esattoriali: le somme vengono iscritte alla "riscossione da ruolo" e gli importi lievitano. Nel caso delle imposte e dei contributi previdenziali si sommano le sanzioni per il mancato versamento (30% del dovuto per l'Irpef) e gli interessi di ritardata iscrizione al ruolo, mentre per le multe si "aggiungono" le maggiorazioni previste dalla legge 689/1981. Trascorsi i giorni utili per pagare la cartella ad Equitalia (o per chiedere la rateizzazione), scattano anche gli interessi di mora (4,13% dal 15 maggio scorso).

Aderendo alla "rottamazione" , nel caso delle imposte, si pagherà la cifra contestata (compresi gli interessi di ritardata iscrizione al ruolo), l'aggio

e le spese di notifica ad Equitalia: vengono così "scontati" la sanzione e gli interessi di mora. E per le contravvenzioni? L'importo viene "depurato" delle maggiorazioni e si paga l'importo contestato dai vigili (pari al doppio del minimo edittale che è la cifra che si paga entro i 60 giorni dalla notifica) al quale si aggiungono aggio e spese di notifica.

Le cartelle che possono essere "rottamate" sono quelle richieste da Equitalia dal 2000 al 31 dicembre 2016. Non potranno beneficiare della sanatoria il recupero di aiuti di Stato alle imprese; i debiti legati alle sentenze della Corte dei Conti; le sanzioni legate alle condanne penali. Rientrano nella rottamazione, dopo l'approvazione di un emendamento ad hoc, le imposte locali (Imu, Tasi, Tari, ecc..) e le contravvenzioni elevate in quei comuni che si sono "staccati" da Equitalia e hanno affidato la riscossione a una diversa società. Parliamo di circa la metà dei comuni italiani che comprende soprattutto grandi città; in questi casi occorrerà rapportarsi con gli uffici comunali per verificare. **Il Comune di Bologna non aderisce alla sanatoria**.

Per aderire alla sanatoria c'è tempo fino al 31 marzo 2017. Chi vorrà usufruire del beneficio dovrà presentare ad Equitalia l'apposito modulo di richiesta. Una volta ricevuta la domanda gli uffici di Equitalia dovranno rispondere entro 180 giorni al contribuente e accordare o meno la richiesta.

Possono aderire anche i contribuenti che hanno in corso una rateazione con la società di riscossione a patto che nel periodo compreso tra il primo ottobre e il 31 dicembre 2016 risultino in ordine con i pagamenti o abbiano regolarizzato la loro posizione.

Naturalmente aderendo alla rottamazione, questi contribuenti "rinunciano" alla rateazione in corso (ma potranno aprirne un'altra): attenzione, qualora non rispetteranno i pagamenti previsti dalla sanatoria, dovranno far fronte a un versamento complessivo.

Una volta che Equitalia accorda al contribuente la "rottamazione" della cartella, si potrà pagare in un'unica soluzione oppure al massimo in cinque rate a patto che l'ultima sia versata al non oltre settembre 2018. Se il versamento anche di una sola rata viene saltato o arriva in ritardo, si decadrà dal beneficio e si dovrà pagare l'intera somma, sanzioni e interessi di mora inclusi.

Il decreto fiscale disciplina anche la "fine" di Equitalia: la "vecchia" società partecipata da Agenzia delle Entrate e Inps lascia il posto a un nuovo soggetto, "Agenzia delle Entrate – Riscossione", che non sarà più autonomo come ora, ma sarà posto sotto la direzione del ministero dell'Economia.

Per le pratiche di "rottamazione", l'Uppi ha attivato un apposito servizio di assistenza.

Per informazioni, rivolgersi alla segreteria – Tel. 051.23.27.90.

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

Il testamento olografo

Guida pratica alle disposizioni di ultima volontà

Il testamento "olografo" deve essere scritto interamente a mano dal testatore; contravvenendo a questa disposizione, come sancito dall' art. 606 del codice civile, si ha la nullità dell' atto e pertanto non è valido il documento scritto col computer o a macchina da scrivere, anche se datato e sottoscritto. Il legislatore fissa questa rigida norma a tutela della volontà del testatore che, qualora fosse espressa con mezzi meccanici sarebbe molto più facile da alterare, mentre è evidente come sia necessario salvaguardare le volontà testamentarie prevedendo che le stesse debbano essere espresse "di pugno", con la propria grafia. Si sono posti dei casi in giurisprudenza in cui si ha avuto modo di chiedersi se un testamento olografo scritto in stampatello e non con la consueta grafia del testatore, integrasse il requisito di olografia; sebbene a tale quesito sia stata data risposta affermativa (App. Torino, 19.12.2000) appare prudenziale redigere il testamento olografo con la propria scrittura abituale, avendo cura di scrivere in modo chiaro e leggibile.
Il testamento olografo deve essere **sottoscritto** dal testatore al termine delle disposizioni, e possibilmente subito dopo le stesse, "in calce" alle medesime. Qualora il documento redatto consti di più di una pagina (non facciata) è opportuno che il testatore sottoscriva ogni pagina dell'atto al fine di evitare qualsiasi possibilità di censura giudiziale per difetto di sottoscrizione.
A tale proposito si ricorda come le pronunce giurisprudenziali della Suprema Corte si siano espresse nel senso della necessaria riconducibilità delle volontà testamentarie contenute nel documento al testatore (Cass. Civ. Sez.II, 16186/03), e il difetto di tale requisito determinerà senz'altro la **nullità del testamento**, come del resto previsto all'articolo 606 del codice civile. La giurisprudenza ha ritenuto valida anche la sottoscrizione con il solo pseudonimo, ma è evidente che sia preferibile sottoscrivere con il proprio nome e cognome anagrafico, in modo da rendere facilmente determinabile l'**identità del testatore**.
Il testamento olografo deve essere datato dal testatore, di suo pugno, e la giurisprudenza ha avuto modo di sancire come la datazione scritta anche soltanto non di pugno del testatore determini l'**annullabilità del testamento**, come previsto dallo stesso articolo 606 del codice civile.
La data deve essere comprensiva di giorno, mese ed anno, ma la giurisprudenza ha ritenuto valide datazioni cosiddette "per relationem", come ad esempio "Il giorno di Natale 2005"; il principio è quello di salvaguardare la volontà testamentaria, che deve essere ritenuta non viziata ove la data sia ricostruibile per relationem, attraverso fatti noti; nell'esempio di cui sopra è evidente e noto a tutti come il giorno di Natale del 2005 fosse il 25 dicembre dello stesso anno.
Dopo aver brevemente trattato dei requisiti di forma del testamento olografo, è opportuno fare un breve cenno sulle disposizioni testamenta-

rie: per chi non è un tecnico del diritto non è infatti facile, superato l'ostacolo dei requisiti di forma, disporre validamente ed efficacemente attraverso un testamento.

Le disposizioni si dividono fondamentalmente in due specie: ai sensi dell'articolo 588 del codice civile, ove siano a titolo particolare sono denominate "**legati**" ed attribuiscono la qualità di "**legatario**", ove siano a titolo universale attribuiscono la qualità di **erede**. Bisogna tuttavia precisare che anche disponendo di tutti i propri beni a titolo particolare, attraverso una serie di legati, il testatore avrà degli eredi: l'apertura di una successione determinerà necessariamente che gli eredi subentrino nelle posizioni del testatore, anche in difetto di parenti entro il sesto grado, infatti, l'articolo 586 del codice civile sancisce come "in mancanza di altri successibili l'eredità sarà devoluta allo Stato".

Cosa succederà dunque se il testatore disponga di alcuni suoi beni a titolo particolare s**enza istituire erede alcuno**?

In questo caso si aprirà la **successione legittima** e l'eredità del testatore sarà devoluta ai sensi degli articoli 565 e seguenti del codice civile (fatte salvi naturalmente i legati disposti). Per questo motivo sarà sempre opportuno che un testamento, ove non esistano precedenti volontà testamentarie, inizi con l'istituzione d'erede e prosegua con le disposizioni a titolo particolare. In presenza di volontà testamentarie anteriori, è invece opportuno, sempre nell'ipotesi il testatore voglia con il redigendo testamento disciplinare tutti gli aspetti della propria successione, **revocare le precedenti disposizioni testamentarie**.

La revocazione delle precedenti disposizioni testamentarie è consigliabile al fine di evitare dubbi interpretativi sulle proprie volontà, facendo quindi operare le disposizioni di legge previste agli articoli 679 e seguenti del codice civile.

Esistono soggetti ai quali la legge riconosce il titolo di **legittimari**, con annessi particolari diritti sulla successione non solo del testatore, ma anche di chi muoia senza aver disposto delle proprie sostanze per testamento. L'elencazione di tali soggetti è contenuta nell'articolo 536 del codice civile: essi sono il **coniuge**, i figli e gli ascendenti. La dottrina e la giurisprudenza hanno analiticamente avuto modo di precisare come la **successione necessaria**, quella dei cosiddetti legittimari, non sia un terzo tipo di successione rispetto a quella legittima e a quella testamentaria: ai sensi dell'articolo 457 del codice civile infatti la successione si devolve o per legge o per testamento, la successione dei legittimari è soltanto una **particolare forma di tutela** a favore di questi ultimi in relazione alla posizione che essi ricoprono rispetto al de cuius.

Al legittimario sono riconosciute dal legislatore delle quote di eredità da calcolarsi in base a quanto disposto dall'articolo 556 del codice civile, non sull'eredità, ma sul patrimonio del testatore, con riguardo ai meccanismi dello stesso articolo, ma non solo, ove l'eredità sia incapiente per la soddisfazione dei diritti del legittimario, lo stesso potrà agire in riduzione anche avverso alle **donazioni** precedentemente perfezionate in vita dal de cuius, seppure si fosse trattato di donazioni cosiddette "indirette", ed eventualmente anche in **restituzione** nel caso trattasi di donazioni non indirette.

Per i suesposti motivi è sempre opportuno tenere conto, nella redazione del testamento, della posizione dei legittimari; gli stessi, qualora siano lesi nella porzione a loro riservata dalla legge, potranno infatti agire contro i propri coeredi ai sensi degli articoli 553 e seguenti: il vittorioso esperimento dell'**azione di riduzione** darà luogo ad un cosiddetto "accertamento costitutivo", che renderà il legittimario erede nella quota a lui devoluta ai sensi degli articoli 536 e seguenti del codice civile.

Presso l' Uppi è possibile ottenere consulenza per la redazione dei testamenti, per l' espletamento delle denunce di successione, per le quali non serve il notaio, così come è possibile disporre il deposito fiduciario e la conservazione presso apposite cassette di sicurezza in Istituti di Credito. Per informazioni contattare il numero telefonico 051.23.27.90.

Colf e badanti: regolarizzare per non rischiare

In Italia, negli ultimi quindici anni, l'impiego di colf e badanti ha avuto una crescita esponenziale (oltre il 45%) e nello stesso periodo le famiglie italiane, nel ruolo di datori di lavoro, sono cresciute del 30%. **Di oltre un milione e mezzo di collaboratori domestici che lavorano in Italia, quasi il 50 % lavora totalmente in nero e un altro 25% lavora in situazioni di non totale regolarità**. Secondo le stime del Censis quasi sei ore su dieci effettivamente lavorate sono prive di copertura previdenziale. Numeri che pongono un problema innanzitutto di tutela per i lavoratori, aiuti preziosi per le famiglie, ma che non dovrebbero far stare tranquilli neanche tutti questi datori di lavoro che non regolarizzano il rapporto di lavoro. **Forse non tutte le famiglie sono consapevoli di quali rischi si corrono in caso di verifica dell'Inps, che, peraltro, ha messo in atto maggiori controlli ispettivi.**

Cosa succede se...

• **Non si comunica l'assunzione o cessazione del rapporto di lavoro al Centro per l'impiego**:
il datore di lavoro rischia una sanzione amministrativa da 200 a 500 euro per ogni lavoratore.

• **Non si iscrive il lavoratore all'INPS**:
il datore di lavoro rischia una sanzione che va da 1.500 euro a 12.000 euro per ciascun lavoratore "in nero", maggiorata di 150 euro per ciascuna giornata di lavoro effettivo.

• **Non si pagano i contributi**:
il datore di lavoro dovrà pagare le sanzioni civili al tasso del 30% in base annua calcolate sull'importo dei contributi evasi con un massimo del 60% ed un minimo di 3.000 euro, indipendentemente dalla durata della prestazione lavorativa accertata.

• **Si pagano i contributi in ritardo**:
sono previste sanzioni pecuniarie da parte dell'Inps, al tasso vigente alla data di pagamento o di calcolo (attualmente pari al 6,50% in base annua) e per un massimo del 40% sull'importo dovuto nel trimestre o sulla cifra residua da pagare, a condizione che il datore di lavoro effettui spontaneamente il versamento entro i 12 mesi dal termine stabilito per il pagamento

dei contributi. Se questo termine non viene rispettato si ricade nel caso dell'evasione contributiva, sanzionata con un'aliquota del 30% in base annua sull'importo evaso nel trimestre.

• Il lavoratore non ha il permesso di soggiorno:

a queste sanzioni si aggiungerà l'arresto da tre mesi ad un anno e l'ammenda di 5000 euro per ogni lavoratore impiegato.

Il servizio di gestione Colf e Badanti dell' Uppi, da quest'anno potenziato per andare incontro alle sempre più numerose richieste degli iscritti, nasce per fornire alle famiglie tutta l'assistenza necessaria per la gestione del rapporto di lavoro di colf, assistenti familiari, baby sitter, governanti. I servizi offerti riguardano ogni aspetto della regolarizzazione e dell'amministrazione del rapporto del lavoro, garantendo al datore di lavoro, nel rispetto della norma, correttezza, precisione e professionalità, e al lavoratore domestico tutti i diritti e le tutele riconosciuti dal Contratto Collettivo Nazionale del Lavoro Domestico.

Dalla comunicazione dell'assunzione (che va effettuata all'Inps entro le 24 ore del giorno precedente all'inizio del rapporto di lavoro), al contratto di soggiorno in caso il lavoratore sia extracomunitario, alla stipula del contratto e l'elaborazione di busta paga, tredicesima, Cud e contributi previdenziali fino alla comunicazione di cessazione del rapporto e al calcolo del Tfr. Inoltre, in caso di assunzione di colf/badanti, il datore di lavoro ha diritto ad alcune **agevolazioni fiscali**. L'UPPI predisporrà la dichiarazione sulle somme erogate durante l'anno, necessaria per ottenere la deduzione dei contributi Inps versati. **Chi assume una badante per assistere un soggetto non autosufficiente avrà diritto, oltre a questa deduzione, ad un' ulteriore detrazione del 19%, per un importo non superiore ad euro 2.100.**

Gli uffici dell' Associazione sono a disposizione per fornire ogni informazione necessaria.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

L'amministratore di sostegno

Una nuova figura giuridica, nata per affiancare le persone non pienamente autonome

La Legge 6/2004 ha introdotto nel nostro ordinamento una nuova misura di protezione giuridica: "l'amministratore di sostegno" con l'obiettivo di dare tutela alle persone che possono avere necessità di protezione momentanea o illimitata.

Chi è l'amministratore di sostegno?

È la persona nominata con decreto dal Giudice Tutelare al fine di assistere, sostenere, rappresentare chi, per effetto di una menomazione fisica o psichica, si trovi nell'impossibilità, anche parziale o temporanea, di provvedere in tutto o in parte al compimento delle funzioni della vita quotidiana. Possono chiedere la nomina dell'amministratore di sostegno:

- il beneficiario, anche se minore, interdetto o inabilitato;
- i familiari entro il 4° grado: genitori, figli, fratelli o sorelle, nonni, zii, prozii, nipoti e cugini;
- gli affini entro il 2°grado: cognati, suoceri, generi, nuore;
- il pubblico ministero;
- il tutore o curatore.

Ai sensi dell'art. 408 del codice civile "Non possono ricoprire le funzioni di amministratore di sostegno gli operatori dei servizi pubblici o privati che hanno in cura o in carico il soggetto beneficiario".

L'istanza può essere presentata senza l'obbligatoria assistenza tecnica di un avvocato.

Quando è possibile presentare l'istanza per la nomina di amministratore di sostegno?

Per poter procedere alla nomina di un amministratore di sostegno non è sufficiente che la persona sia incapace, ma occorre che vi sia pure un interesse attuale e concreto al compimento di atti per i quali è fondamentale l'amministratore di sostegno e che il soggetto interessato non sarebbe in grado di compiere da solo.

A chi deve essere presentata l'istanza?

L'istanza, che assume la forma del ricorso, va presentata direttamente **al giudice tutelare del luogo dove il soggetto interessato vive abitualmente**. Il giudice tutelare provvede, entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza – ricorso, alla nomina con **decreto motivato immediatamente esecutivo**. Il provvedimento di nomina deve contenere, ai sensi dell'art. 405 c.c., l'indicazione:

- delle generalità della persona beneficiaria e dell'amministratore di sostegno;
- della durata dell'incarico, che può essere anche a tempo indeterminato;
- dell'oggetto dell'incarico e degli atti che l'amministratore di sostegno ha il potere di compiere in nome e per conto del beneficiario;
- degli atti che il beneficiario può compiere solo con l'assistenza dell'amministratore di sostegno;
- dei limiti, anche periodici, delle spese che l'amministratore di sostegno può sostenere con utilizzo delle somme di cui il beneficiario ha o può avere la disponibilità;

• della periodicità con cui l'amministratore di sostegno deve riferire al giudice circa l'attività svolta e le condizioni di vita personale e sociale del beneficiario.

Poteri e doveri dell'Amministratore di sostegno

Gli atti che l'amministratore di sostegno può compiere in rappresentanza, ovvero in nome e per conto del beneficiario, saranno preclusi al beneficiario dell'amministrazione di sostegno. In questa ipotesi distinguiamo tra:
• **atti di ordinaria amministrazione**: (si pensi ad esempio acquisto di beni mobili) per il compimento dei quali l'amministratore non può agire senza la preventiva autorizzazione del giudice tutelare (a meno che il giudice nel decreto non abbia disposto diversamente);
• **atti di straordinaria amministrazione**: (si pensi ad esempio alla compravendita di un bene immobile; agire in giudizio…) per il compimento dei quali è necessaria l'autorizzazione, con decreto, del giudice tutelare..
Quanto ai doveri l'art. 410 c.c. stabilisce che, nello svolgimento delle proprie funzioni, l'amministratore di sostegno deve rispettare una serie di doveri e precisamente:

• tener conto dei bisogni e delle aspirazioni del beneficiario;
• deve tempestivamente informare il beneficiario circa gli atti da compiere;
• deve informare il giudice tutelare in caso di dissenso con il beneficiario stesso;
• è tenuto, altresì, a continuare nello svolgimento dei suoi compiti per almeno dieci anni ad eccezione dei casi in cui tale incarico è rivestito dal coniuge, dal convivente, dagli ascendenti o dai discendenti.
Il nostro legislatore ha, altresì, previsto che l'amministratore di sostegno è tenuto periodicamente - annualmente, semestralmente… - in base alla cadenza temporale prescritta dal giudice tutelare, alla presentazione al medesimo di una relazione che attesti l'attività svolta e descriva, dettagliatamente, le condizioni di vita personale e sociale del beneficiario e rendere il conto della propria gestione economica.
L'amministratore di sostegno, una volta nominato, presta giuramento di svolgere il proprio incarico con fedeltà e diligenza. Nello svolgimento delle proprie funzioni deve tenere conto delle aspirazioni e dei bisogni del beneficiario e informarlo delle decisioni che intende prendere e, in caso di disaccordo, informarne il giudice tutelare.

Gli atti compiuti in violazione di legge dall'amministratore di sostegno o dal beneficiario possono essere annullati?

La risposta è contenuta nell'art. 412 c.c. che, così, dispone: "Gli atti compiuti dall'amministratore di sostegno in violazione di disposizioni di legge, od in eccesso rispetto all'oggetto dell'incarico o ai poteri conferitigli dal giudice, possono essere annullati su istanza dell'amministratore di sostegno, del pubblico ministero, del beneficiario o dei suoi eredi ed aventi causa.
Possono essere parimenti annullati su istanza dell'amministratore di sostegno, del beneficiario, o dei suoi eredi ed aventi causa, gli atti compiuti personalmente dal beneficiario in violazione delle disposizioni di legge o di quelle contenute nel decreto che istituisce l'amministrazione di sostegno. Le azioni relative si prescrivono nel termine di cinque anni. Il termine decorre dal momento in cui è cessato lo stato di sottoposizione all'amministrazione di sostegno".

Si può porre fine all'incarico di amministratore di sostegno? Può essere sostituito?

Il nostro legislatore all'art. 413 c.c. ritiene che, se sussistono determinati requisiti, è possibile chiedere la cessazione o la sostituzione dell'amministratore di sostegno. Tale richiesta motivata deve essere proposta con apposita istanza al giudice tutelare dal beneficiario, dall'amministratore di sostegno, dal Pm o da uno dei soggetti di cui all'art. 406 c.c.. L'istanza deve essere comunicata al beneficiario ed all'amministratore di sostegno. Il giudice una volta acquisite tutte le necessarie informazioni e disposti i mezzi istruttori, decide con decreto motivato.

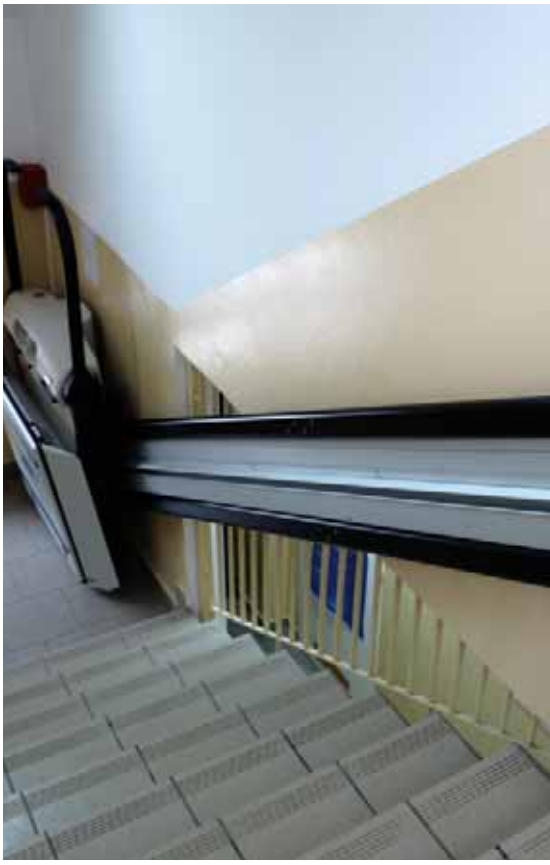
Per informazioni e consulenze, gli associati potranno rivolgersi ai nostri uffici.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**
Delegazione UPPI di Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato



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

Locazione

Legittimazione ad agire e pluralità di locatori

Quesito. Nel caso di più locatori, può agire uno solo per tutti?

La risposta della Cassazione (sentenza n. 27021/2016 – massimario de Il Sole 24 Ore). *Sì*.

Quando viene stipulato un contratto di locazione e la posizione di locatore sia in contitolarità fra una pluralità di soggetti, ciascuno di essi, in mancanza di una previsione espressa nel contratto di esercizio congiunto, può esercitare tutti i diritti nascenti dal contratto e, quindi, quello di pretendere il pagamento del canone e di attivarsi, all'occorrenza, anche giudizialmente. I diritti nascenti dal contratto verso il conduttore, infatti, in difetto di previsione nel contratto di un esercizio congiunto, sono da ritenere esercitabili tanto congiuntamente dai colocatori, quanto dal singolo o da alcuni dei colocatori, in quanto i relativi rapporti obbligatori ex-latere della parte locatrice rilevano secondo le regole generali della comunione dei diritti, in quanto si ricollegano ed originano dalla comune manifestazione di volontà contrattuale concretatasi nella contitolarità della posizione di parte locatrice e, pertanto, non implicando disposizione della posizione comune, ma solo attività di gestione ordinaria, sono espressione del diritto di ciascuno all'amministrazione della posizione di contitolarità.

Locazione: legittimazione ad agire del nudo proprietario

Quesito . Il nudo proprietario può sottoscrivere legittimamente un contratto di locazione ed agire giudizialmente per il recupero dei canoni insoluti?

La risposta della Cassazione (sentenza n. 27021/2016 – massimario de Il Sole 24 Ore). *Sì*.

Secondo la Cassazione, il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale e, dunque, chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base ad un titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione. Pertanto, la legittimazione a stipulare il contratto di locazione riguardo ad un immobile oggetto di usufrutto è configurabile anche in capo al nudo proprietario del bene. Da ciò consegue che il conduttore convenuto per l'adempimento dei canoni non può contestarne la legittimazione, adducendo l'esistenza della posizione dell'usufruttuario, in

quanto essa è estranea al rapporto personale di godimento insorto con la locazione (conforme anche Cass. n. 9493 del 2007).

Contratto di locazione non registrato
Quesito. Il contratto di locazione non registrato è nullo? Quali sono le conseguenze riguardo i canoni percepiti dal proprietario? Dovrà restituirli?
La risposta della Cassazione (Sentenza n. 25503/2016). Con la pronuncia del 13/12/2016, la Terza Sezione della Cassazione, si è espressa affermando il seguente principio di diritto: "il contratto di locazione non registrato è nullo ai sensi della L. 30 di-

cembre 2004 n. 311, articolo 1, comma 346". La norma è chiara, ha sostenuto la Corte, non solo per l'insuperabile argomento letterale, ma anche alla luce dell'autorevole lettura che della norma in esame ha dato la Corte Costituzionale con la sentenza 05.12.2007 n. 420, ove si afferma che "la norma in esame ha elevato la norma tributaria al rango di norma primaria, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c.". La conseguenza di tale nullità? La prestazione compiuta in esecuzione di un contratto nullo costituisce un indebito oggettivo (art. 2033 c.c.: «chi ha eseguito un pagamento non dovuto ha diritto di ripetere ciò che ha pagato»). Il locatore, quindi, potrebbe dover restituire quanto già ricevuto, mentre potrà agire, ricorrendone i presupposti, per il diritto al risarcimento del danno ex-art. 2043 c.c. oppure per il pagamento dell'ingiustificato arricchimento ex-art. 2041 c.c. Nessun rilievo quindi al rapporto di fatto sorto in forza di un contratto nullo! Attenzione proprietari!

La disdetta del locatore: a mezzo raccomandata a tutti i costi?
La risposta della Cassazione (Sez. 3, n. 11808/2016). No, sono ammissibili anche altre forme, purché siano idonee ad evidenziare in modo in equivoco la volontà di disdetta.
"L'onere formale di cui all'art. 2, comma 1, della l. 9 dicembre 1998, n. 431, a mente del quale la disdetta al termine del secondo periodo di durata contrattuale va effettuata in forma scritta ed inviata a mezzo raccomandata, non è previsto a pena di nullità dell'atto, restando così ammissibili forme equipollenti purché idonee ad evidenziare all'altra parte la volontà negoziale, e non occorrendo il conferimento di mandato scritto all'eventuale rappresentante del locatore".

Condominio

Chiusura con cancello dell'area condominiale ove sono presenti negozi. Validità della delibera
La pronuncia della Cassazione (Sentenza n. 151/2017) . La Corte di Cassazione, di recente, ha confermato la legittimità della delibera assembleare con la quale si era decisa la chiusura per tutto il giorno del cancello e delle sbarre di accesso all'area condominiale, ove erano presenti negozi, salvo che per effettuare operazioni di carico e scarico merci. La Corte ha ritenuto che la delibera impugnata, avente ad oggetto la chiusura del cancello, fosse valida in quanto meramente confermativa di altra precedente delibera e, in ogni caso, coerente con la destinazione dell'area risultante dal regolamento del condominio. Il regolamento di condominio, infatti, prevedeva che gli spazi di proprietà comune, durante le ore diurne, fossero luogo sicuro di ricreazione per i bambini del condominio, impedendo quindi alle auto di sostare, ad eccezione dei brevi istanti necessari per la salita e la discesa dagli automezzi. I Giudici hanno altresì evidenziato che la delibera in questione risultava rispettosa della regola prevista dall'art. 1120 c.c. (quindi la chiusura del cancello non costituiva innovazione vietata) e che, in ogni caso, non risultava violata la norma di cui all'art. 1102 c.c. che disciplina il pari godimento della cosa comune.

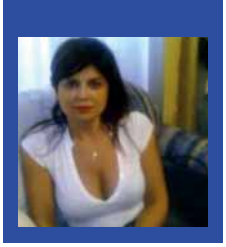
Dispositivo servo scale in condominio: eliminabile alla morte del disabile che ne aveva resa necessaria l'istallazione?
La pronuncia della Cassazione (Sentenza Sez. 2, n. 04127/2016). No, perché l'istallazione del dispositivo non viene fatta nell'interesse del singolo condomino disabile, ma è attuazione del generale principio di solidarietà sociale, pertanto deve rimanere nonostante la morte del condomino che ne aveva necessità. "In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la l. n. 13 del 1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché il diritto al mantenimento ed all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servo scale), installati (anche provvisoriamente) in presenza di un soggetto residente portatore di handicap, non costituisce un diritto personale ed intrasmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso".

Fonti: Massimario Cassazione 2016; Gruppo 24 ore

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



Aspetti immobiliari e contrattuali della convivenza di fatto

Argomento al centro dell'attenzione giurisprudenziale è quello che riguarda le convivenze di fatto, alla luce anche della recente legge 76/2016, nota anche come "legge Cirinnà", entrata in vigore a partire dal 5 giugno 2016.

In questo articolo, cerchiamo di analizzare brevemente i riflessi che la convivenza può avere in ambito immobiliare e il nuovo istituto del "contratto di convivenza".

Innanzitutto, per sgombrare il campo da qualsiasi dubbio, è utile ricordare la definizione di "convivenza di fatto" giuridicamente rilevante. Conviventi di fatto sono due persone maggiorenni, di diverso o dello stesso sesso, unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità, adozione, matrimonio o da un'unione civile. Inoltre, i conviventi devono essere coabitanti e avere dimora abituale nello stesso comune. Peraltro, tale coabitazione, per produrre effetti giuridici, deve essere formalmente accertata e quindi risultare da un certificato di stato di famiglia.

Per quanto concerne i diritti sulla casa di abitazione, già prima dell'entrata in vigore della legge, alcune pronunce giurisprudenziali avevano qualificato il convivente superstite come detentore qualificato e riconosciuto allo stesso il diritto di subentrare nel contratto di locazione in caso di morte del conduttore, orientamento fatto proprio dal legislatore e formalizzato a livello normativo. Non solo. Ora, in caso di morte del convivente proprietario della casa di comune residenza, il convivente di fatto superstite ha diritto di continuare ad abitare nella stessa per due anni (che diventano tre anni ove nella stessa coabitino figli minori o figli disabili del convivente superstite) o per un periodo pari alla convivenza, se superiore, e comunque non oltre i cinque anni. Il diritto in ogni caso viene meno nel caso in cui il convivente superstite cessi di abitare stabilmente nella casa di comune re-

sidenza ovvero contragga matrimonio, unione civile o intraprenda una nuova convivenza di fatto.

Ancora, con riguardo, all'assegnazione di alloggi di edilizia popolare, l'appartenenza ad un nucleo familiare costituisce titolo o causa di preferenza nelle graduatorie, di cui godere, a parità di condizioni, anche i conviventi di fatto. In ogni caso, i conviventi sono liberi di disciplinare tra loro i rapporti patrimoniali, e pure l'assegnazione dell'immobile per l'ipotesi di "rottura" della relazione, attraverso apposite previsioni contrattuali(come ad esempio l'attribuzione al convivente non titolare dell'immobile di una quota di comproprietà ovvero un diritto reale di godimento).

Viene poi in rilievo il cd. contratto di convivenza, per mezzo del quale possono essere trattate materie come: il luogo nel quale i conviventi convengono di risiedere; le modalità che i conviventi convengono circa la reciproca contribuzione da effettuare per far fronte alle necessità della vita in comune, e ciò in relazione al patrimonio e al reddito di ciascuno di essi e alla rispettiva capacità di lavoro professionale o casalingo; l'adozione del regime patrimoniale della comunione dei beni. Attraverso tale accordo, dunque, i conviventi di fatto regolano i rapporti patrimoniali relativi alla loro vita in comune.

Il contratto deve essere redatto in forma scritta a pena di nullità, così come le sue modifiche e la sua risoluzione. La forma è quella dell'atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autentica da notaio o da un avvocato che ne attestano la conformità alle norme imperative di legge o all'ordine pubblico. Ai fini dell'opponibilità ai terzi, il professionista che ha ricevuto l'atto in forma pubblica o ne ha autenticato la conformità deve provvedere, entro i successivi 10 giorni a trasmetterne copia al comune di residenza dei conviventi per l'iscrizione all'anagrafe. In realtà, la richiamata opponibilità riguarda solamente il regime patrimoniale della comunione dei beni eventualmente scelto dalle parti e non anche altri profili.

Il contratto di convivenza, inoltre, non può essere sottoposto a termine o condizione, i quali si ritengono non apposti. Circa la sua invalidità, esso è affetto da nullità insanabile, che può essere fatta valere da chiunque, in ipotesi tassative, espressamente sancite dalla legge, e cioè:

- se lo stesso è stato contratto in presenza di un vincolo matrimoniale, di un'unione civile o di un altro contratto di convivenza;
- se concluso da persone che non presentano i requisiti di legge per essere considerati conviventi di fatto;
- se concluso da persona che non è maggiorenne;
- se concluso da persona interdetta giudizialmente;
- se concluso tra conviventi, dei quali l'uno è stato condannato per omicidio consumato o tentato sul coniuge dell'altro.

Cause di risoluzione del contratto di convivenza sono invece:

- l'accordo delle parti;
- il recesso unilaterale;
- il matrimonio o unione civile tra i conviventi o tra un convivente ed altra persona;
- la morte di uno dei contraenti.

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

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

- 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.

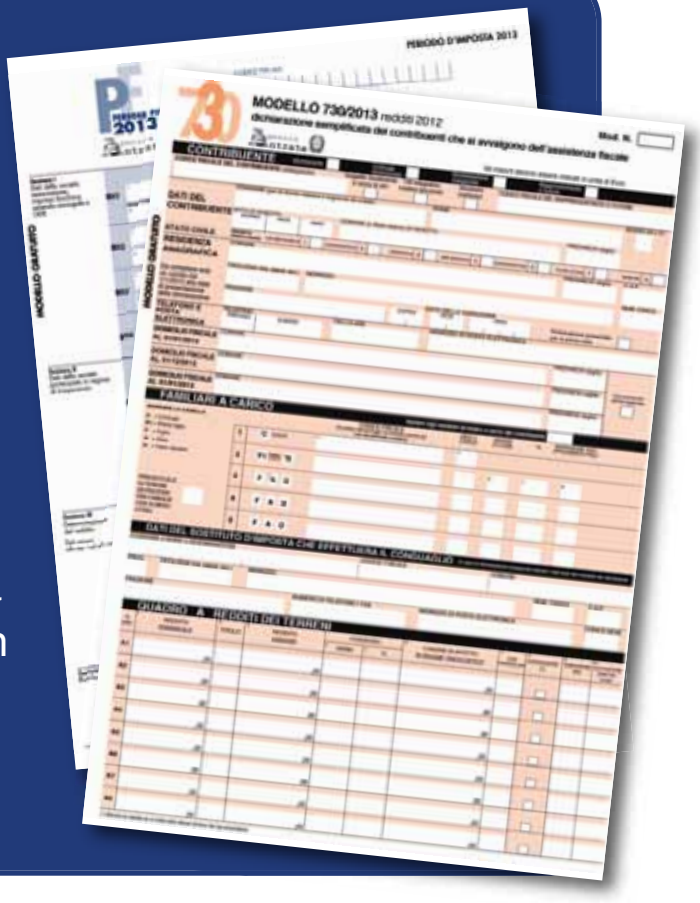
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei redditi

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

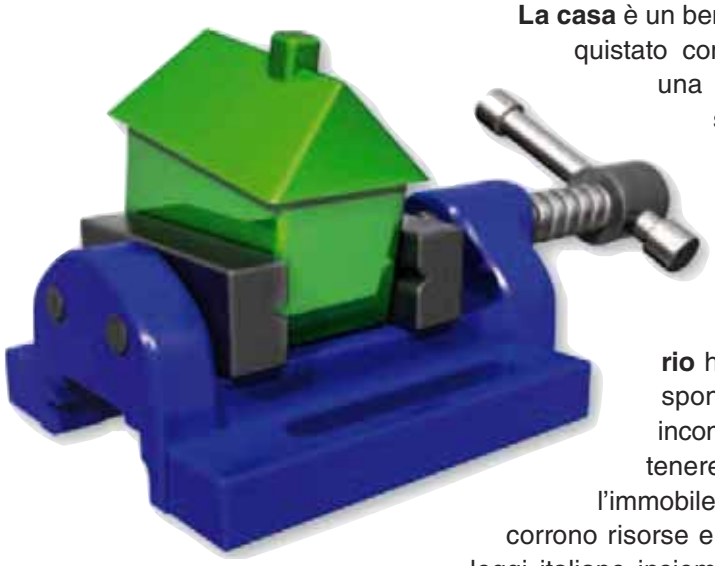
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

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

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.*

BOLOGNA FC 1909
OFFICIAL STORE

WWW.BOLOGNAFCSTORE.COM
IL NEGOZIO UFFICIALE DEL BOLOGNA FC

prodotto ufficiale

BOLOGNA FC 1909

WE ARE ONE
NUÈTER A SÃN UN QUÉL SÃUL

WWW.
BOLOGNAFC
STORE.COM

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

Pronti, via!

Fondo di solidarietà a tutela del coniuge in stato di bisogno. Istanze a partire dal 14.02.2017

Come può tutelarsi il coniuge che, pur essendo beneficiario di un assegno di mantenimento, non si vede corrispondere nulla dall'ex? E come difendersi quando anche dopo molteplici procedure esecutive, nulla si riesce ad ottenere?

Il Ministero della Giustizia, con decreto del 15 gennaio 2017 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14.1.2017, ha dato attuazione ad una norma della legge di stabilità 2016.

La novità è significativa: tale norma, infatti, istituisce in via sperimentale per gli anni 2016 e 2017 il c.d. Fondo di solidarietà a tutela del coniuge in stato di bisogno. Gli stanziamenti previsti sono, allo stato, di 250.000 euro per l'anno 2016 e di 500.000 euro per l'anno 2017. Le istanze potranno essere depositate a partire dal 14.02.2017. Vediamo ora nello specifico di cosa si tratta.

Chi ne ha diritto

Il coniuge separato in stato di bisogno con il quale convivono figli minori o maggiorenni gravemente disabili, qualora non abbia ricevuto il contributo al mantenimento da parte dell'ex coniuge tenuto al versamento.

Dove si richiede

Il coniuge in difficoltà può rivolgere istanza di accesso al fondo depositando la domanda presso la cancelleria del tribunale del comune in cui ha la residenza.

Come si richiede

L'istanza (non assoggettata a contributo unificato) deve essere redatta in conformità al modulo reso disponibile a partire dal 14.02.2017 e deve contenere, a pena di inammissibilità:

- le generalità e i dati anagrafici del richiedente;
- il codice fiscale;
- l'indicazione degli estremi del proprio conto corrente bancario o postale;
- l'indicazione della misura dell'inadempimento del coniuge tenuto a versare l'assegno di mantenimento, con la specificazione che lo stesso è maturato in epoca successiva all'entrata in vigore della legge;
- l'indicazione se il coniuge inadempiente percepisca redditi da lavoro dipendente e, nel caso affermativo, l'indicazione che il datore dei lavoro si è reso inadempiente all'obbligo di ver-

samento diretto a favore del richiedente a norma dell'art. 156, sesto comma, del codice civile;
• l'indicazione che il valore dell'indicatore ISEE o dell'ISEE corrente in corso di validità è inferiore o uguale a euro 3.000;
• l'indirizzo di posta elettronica ordinaria o certificata a cui l'interessato intende ricevere ogni comunicazione relativa all'istanza;
• la dichiarazione di versare in una condizione di occupazione, ovvero di disoccupazione ai sensi dell'art. 19 del decreto legislativo 14 settembre 2015, n. 150, senza la necessità della dichiarazione al portale nazionale delle politiche del lavoro di cui all'art. 13 del medesimo decreto; in caso di disoccupazione, la dichiarazione di non aver rifiutato offerte di lavoro negli ultimi due anni.
•Quando dalla DSU ovvero dalla dichiarazione dei redditi risulta che tra i redditi percepiti nel secondo anno solare precedente alla presentazione della stessa vi sono assegni di mantenimento dovuti dal coniuge e non percepiti in tutto o in parte, gli importi relativi devono essere indicati separatamente nell'istanza ai fini della detrazione degli stessi per la determinazione dell'ISEE o dell'ISEE corrente.

Quali sono i documenti da allegare

• copia del documento di identità del richiedente;
• copia autentica del verbale di pignoramento mobiliare negativo, ovvero copia della dichiarazione negativa del terzo pignorato relativamente alle procedure esecutive promosse nei confronti del coniuge inadempiente;
• visura rilasciata dalla conservatoria dei registri immobiliari delle province di nascita e residenza del coniuge inadempiente da cui risulti l'impossidenza di beni immobili;
• l'originale del titolo che fonda il diritto all'assegno di mantenimento, ovvero di copia del titolo munita di formula esecutiva rilasciata a norma dell'art. 476, primo comma, del codice di procedura civile.

L'iter dell'istanza

Il presidente del tribunale, o un giudice da lui delegato, nei trenta giorni successivi al deposito dell'istanza ne valuta l'ammissibilità. Quando ritiene l'istanza ammissibile la trasmette al Dipartimento per gli affari di giustizia del Ministero della giustizia presso cui è istituito il Fondo ai fini della corresponsione della somma richiesta nei limiti di cui all'art. 5, commi 2 e 3. Quando ritiene inammissibile l'istanza, la trasmette al Fondo indicandone le ragioni.
Il Fondo, sulla base del provvedimento adottato dal presidente del tribunale a norma del comma 1, accoglie o rigetta l'istanza e provvede alla liquidazione delle istanze accolte secondo quanto previsto dall'art. 5 e nei limiti delle risorse finanziarie in dotazione al Fondo, pari ad euro 250.000 per l'anno 2016 ed euro 500.000 per l'anno 2017.

Come avviene la liquidazione

La dotazione annuale assegnata al Fondo a norma dell'art. 1, comma 414, della legge è ripartita e imputata a ciascun trimestre.
Il Fondo, alla scadenza di ciascun trimestre dalla data di pubblicazione del presente decreto, distribuisce agli aventi diritto le cui istanze sono trasmesse al Fondo, ai sensi dell'art. 4, comma 1, nel corso del medesimo trimestre e secondo criteri di proporzionalità, le risorse imputate al medesimo trimestre a norma del comma 1.
Le somme non utilizzate nel corso di un trimestre incrementano le disponibilità del trimestre successivo nell'ambito dello stesso esercizio finanziario.
In ogni caso, all'avente diritto non può essere corrisposta, in relazione a ciascun rateo mensile dell'assegno di mantenimento, una somma eccedente la misura massima mensile dell'assegno sociale.

Quando il provvedimento di assegnazione del fondo è revocabile

• Il provvedimento è revocato nel caso venga accertata l'insussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti, ovvero nel caso la documentazione presentata contenga elementi non veritieri o sia incompleta rispetto a quella richiesta.
Sono fatte salve le eventuali conseguenze di legge civile, penale ed amministrativa. Si provvederà poi al recupero delle somme indebitamente erogate.

Il Fondo da chi recupererà le somme erogate?

Dal coniuge inadempiente.

SETTORE UPPI LEGALE

Diventare amministratori di domani, con l'esperienza di sempre

UPPI e LAIC assieme per formare i nuovi Professionisti del building management.

Una nuova iniziativa di **UPPI Bologna** apre a tutti gli interessati la possibilità di accedere ad un Corso di Formazione per l'abilitazione alla professione di Amministratore di Condominio, secondo gli standard previsti dal Decreto del Ministro della Giustizia n. 140/2014.

Grazie ad un Protocollo di intesa sottoscritto con **LAIC – Lega Amministratori Immobiliari Condominiali**, Associazione di categoria costituita ai sensi della legge 4/2013, ogni Associato UPPI potrà accedere, a condizioni agevolate, ad un Corso abilitante per introdursi ad una professione antica e moderna assieme: sempre più in grado di coniugare il dinamismo del management alla competenza del professionista, acquisendo competenze in campo tecnico, giuridico, contabile e – naturalmente – di gestione immobiliare, senza tralasciare nozioni in campo psicologico e sociologico.

I requisiti minimi, richiesti dalla legge, sono: la cittadinanza italiana, il possesso di un qualsiasi diploma di scuola superiore e le normali condizioni di onorabilità comunemente previste.

Il Corso si articola in 72 ore di lezioni frontali, suddivise in 24 pomeriggi per tre ore ciascuna, per due pomeriggi a settimana dal prossimo mese di aprile, oltre ad un incontro gratuito di presentazione, aperto a tutti, il prossimo 30 marzo. Si concluderà con una verifica finale scritta ed orale, che sancirà, in caso di superamento dell'esame, l'abilitazione del candidato alla professione di Amministratore di Condominio, rilasciando l'Attestato di superamento del Corso. Ai più meritevoli verrà proposto uno stage formativo presso uno Studio di Amministrazione.

Le lezioni saranno teoriche – per 48 ore - e verteranno nelle materie indicate dal programma ministeriale, principalmente in ambito contabile, amministrativo, legale e tecnico, contabile. Per le altre 24 ore saranno costituite da esercitazioni pratiche, laboratori di simulazione, sopralluoghi sul campo.

Il Corso sarà tenuto presso la Sede LAIC Bologna, in via Marconi 5, da docenti LAIC e UPPI, professionisti esperti della materia condominiale: Amministratori, Commercialisti, Avvocati, Ingegneri, con il supporto di altri professionisti in campi afferenti al settore immobiliare e alla professione di amministratore di condominio.

La quota di partecipazione, comprensiva del materiale didattico del Corso e dell'iscrizione a LAIC per l'anno 2017 è pari ad €650,00 e per gli associati UPPI viene ridotta ad €550,00.

La partnership con LAIC consentirà, inoltre, agli Associati UPPI, di fruire di specifiche agevolazioni per le iniziative formative che l'Associazione attiverà nel corso dell'anno, delle quali daremo prontamente notizia.

Per iscriversi contattare
la lega Amministratori LAIC
Via Marconi n.5, Bologna
Numero Verde 800134955

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Il vostro amministratore di condominio si dimostra negligente nell'espletamento della propria professione?
Risulta poco chiaro e trasparente nella gestione condominiale?
Vorreste revocarlo e non sapete come fare?

Rivolgetevi a noi! Da oggi potremo seguire l'amministrazione del Vostro condominio con professionalità e competenza!

Richiedi un incontro con i nostri esperti, anche per un preventivo!

REVISIONI CONTABILITÀ CONDOMINIALI

Presso l' Uppi potrai far eseguire la revisione della contabilità del Tuo condominio! Se ritieni che il Tuo amministratore condominiale non si comporti correttamente, potrai verificare i conti avvalendoti dei nostri esperti!

Chiama per ogni informazione.

SETTORE LEGALE UPPI

AVV. MARCO PERRINA

Delegazione UPPI

San Lazzaro di Savena

Il preliminare di un immobile abusivo non è nullo

Che succede se un proprietario stipula un preliminare di vendita e poi si accorge che il proprio immobile non è urbanisticamente in regola?

L'orientamento maggioritario della Suprema Corte di Cassazione sembra sia del parere che l'accordo preliminare non sia affetto da nullità (a differenza di quanto accade nella maggior parte dei casi relativamente al contratto definitivo di compravendita).

Un recentissimo arresto della Corte di Cassazione conferma come "Secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, la sanzione della nullità prevista dall'art. 40 l. 47/1985, con riferimento a vicende negoziali relative ad immobili privi della necessaria concessione edificatoria, trova applicazione nei soli contratti traslativi e non anche con riguardo ai contratti con efficacia obbligatoria, quali il preliminare di vendita, ben potendo essere resa la dichiarazione o prodotta la documentazione relative alla regolarità dell'edificazione, all'eventuale concessione in sanatoria o alla domanda di oblazione e ai relativi primi due versamenti, all'atto della stipulazione del definitivo contratto traslativo, ovvero in corso di giudizio e prima della pronuncia della sentenza ex art. 2932, che tiene luogo di tale contratto" (Cassazione del 9 maggio 2016 n. 2016).

Pertanto, La Corte di Legittimità, in conformità con i propri precedenti giurisprudenziali, conferma quanto in effetti deriva dalla normativa in esame, ovvero che solo gli atti ad effetti reali risultano nulli e non anche il preliminare di vendita, avendo, come noto, solo effetti obbligatori.

Numerosi, infatti, risultano essere i precedenti conformi a tale orientamento (Cass. Civ. n. 24852/2015; Cass. Civ. n. 8081/2014; Cass. Civ., 20714/2012; Cass. Civ. n. 9849/2007; Cass. Civ., Sez. Un., 18 maggio 2006,

n. 11624; Cass. Civ. n. 27129/2006; Cass. Civ. n. 14489/2005; Cass. Civ. n. 6018/1999).

Non mancano però voci fuori dal coro. La stessa Corte di Cassazione, con la Sentenza n. 2359 del 17 ottobre 2013, in contrasto con il su citato orientamento, perveniva alla seguente statuizione: "Il fatto che l'art. 40, secondo comma, cit., faccia riferimento agli atti di trasferimento, cioè agli atti che hanno una efficacia reale immediata, mentre il contratto preliminare di cui si discute abbia efficacia semplicemente obbligatoria non elimina dal punto di vista logico che non può essere valido il contratto preliminare il quale abbia ad oggetto la stipulazione di un contratto nullo per contrarietà alla legge", sancendo così anche per il contratto preliminare la stessa sanzione di nullità al pari di quella prevista per il contratto definitivo.

A ben leggere il principio sotteso a tale pronuncia, ne perviene che il contratto preliminare sarebbe nullo, poiché avente ad oggetto un futuro contratto nullo (ovvero quello definitivo). Ad avviso dello scrivente tale evenienza (ovvero la certa nullità del contratto di compravendita definitivo, che porterebbe a ritenere il preliminare dunque nullo) potrebbe eventualmente concernere unicamente contratti avente ad oggetto immobili insanabili.

Diversamente, infatti, un contratto preliminare avente ad oggetto un immobile non in regola, ma sanabile, non potrebbe ritenersi avere ad oggetto un contratto irrimediabilmente nullo, poiché a seguito della sanatoria anche il contratto definitivo sarebbe perfettamente valido.

Pertanto, anche in conformità di questo orientamento più restrittivo, il preliminare di un immobile non in regola dal punto di vista urbanistico ben potrebbe essere perfettamente valido.

A conforto di tale interpretazione, soccorre anche la stessa Giurisprudenza di Legittimità laddove non sancisce alcuna nullità nemmeno per il contratto definitivo di compravendita avente ad oggetto un immobile solo parzialmente abusivo, ribadendo un consolidato orientamento Giurisprudenziale che statuisce "Nel caso in cui, invece, l'immobile, munito di regolare concessione e di permesso di abitabilità, non annullati né revocati, abbia un vizio di regolarità urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità rispetto alla concessione (nella specie, per la presenza di un aumento, non consistente, della volumetria fuori terra realizzata, non risolventesi in un organismo integralmente diverso o autonomamente utilizzabile), non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perché il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo" (Cass. Civ. n. 24852/2015 – conformi: Cass. Civ. n. 8081/2014; Cass. Civ. n. 20258 del 18/09/2009).

In ogni caso, vale la pena di evidenziare come l'arresto del 2013 rimanga un caso piuttosto isolato ed è di fatti stato fortemente criticato dalla Dottrina e sin da subito sconfessato dalla stessa Giurisprudenza di Legittimità tramite le su citate pronunce.

SETTORE LEGALE UPPI

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

Ho incaricato una ditta per compiere dei lavori e al contempo un direttore dei lavori per ristrutturare immobili di mia proprietà; vorrei conoscere in maniera più approfondita le responsabilità delle due figure, in particolare del direttore dei lavori.

La giurisprudenza consolidata in materia di direzione lavori afferma che rientrano nelle competenze specifiche delle obbligazioni assunte dal direttore dei lavori **non soltanto l'accertamento di conformità dell'opera al progetto** in ogni sua parte ma anche l'esecuzione di tutti i lavori in modo **conforme al capitolato speciale d'appalto, alle norme tecniche** in coerenza con tutte le previsioni normative vigenti includendo anche l'adozione di tutti gli **accorgimenti necessari a garantire la corretta e perfetta funzionalità dell'opera** oltre alla completa rispondenza amministrativa dell'eseguito, della documentazione esecutiva oltre alla completezza degli atti contabili.

Nello svolgimento delle proprie mansioni il direttore dei lavori **non dovrà quindi fare riferimento alla normale diligenza per la valutazione della correttezza del proprio operato** ma dovrà riferirsi all'applicazione specifica di **quella particolare diligenza imposta dalle caratteristiche dei lavori da dirigere**.

Da queste considerazioni e da quanto affermato dalla giurisprudenza deriva il fatto che anche se l'obbligazione del direttore dei lavori risulti chiaramente individuata come **un'obbligazione di mezzi questo non limita l'ambito di competenza del suo incarico** al solo controllo di conformità delle opere rispetto al progetto e alla normativa, **ma lo vede direttamente coinvolto, in relazione alla propria preparazione e capacità tecnica, all'individuazione e alla correzione di eventuali carenze progettuali che precludano la corretta esecuzione dell'opera**. Di fatto il richiamato **obbligo di diligenza si esplicita** attraverso una serie di attività che il direttore dei lavori deve svolgere e che riguardano, in sintesi:

- **il controllo dei lavori** (presenza in cantiere anche non giornaliera),
- **la conformità delle opere con il progetto** (piena rispondenza dei lavori a quanto stabilito dal progetto),
- **conformità normativa** (adeguatezza e corrispondenza dell'eseguito alle norme vigenti),
- **verifica tecnica** (compiutezza e correttezza tecnica delle lavorazioni eseguite),
- **verifica contabile-amministrativa** (correttezza degli atti contabili e corrispondenza delle liquidazioni rispetto ai lavori – completezza delle autorizzazioni richieste).

Resta la piena applicazione del concetto basilare della **diligenza** (insito nell'opera professionale) **e del complementare livello di competenza tecnica** che deve essere adeguato alle caratteristiche delle opere da eseguire.

Secondo la Corte, il DD. LL. non può e non deve limitarsi alla mera verifica della conformità dell'opera al progetto, ma deve esaminare la fattibilità e la regolarità del progetto stesso.
Secondo la Corte di Cassazione, infatti, "Il direttore dei lavori è la persona di fiducia del committente, incaricata di sorvegliare che le opere vengano correttamente eseguite dall'appaltatore e dal personale di cui questi si avvalga (cfr. fra le tante Cass. civ. Sez. 2, 29 agosto 2013 n. 198 95), intervenendo per tempo anche solo a fermarne l'esecuzione, qualora questa manifesti vizi o difetti".
Tali "nuove" competenze del Direttore dei Lavori arrivano al punto di coinvolgerlo anche nei calcoli strutturali, cosiddetti calcoli dei cementi armati. Il principio dell'esclusione di responsabilità per danni in caso di soggetto ridotto a mero esecutore di ordini ("nudus minister") non si applica al direttore dei lavori che, per **le sue peculiari capacità tecniche**, assume nei confronti del committente precisi doveri di vigilanza, correlati alla **particolare diligenza richiestagli, gravando su di lui l'obbligazione di accertare la conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera appaltata al progetto sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica**, sicché non è esclusa la sua responsabilità nel caso **ometta di vigilare** e di **impartire le opportune disposizioni** al riguardo nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore e, in difetto, di riferirne al committente.(Sez. 2, Sentenza n. 8700 del 03/05/2016, Rv. 639746)

Ma quali compiti e poteri avrebbe in specifico il direttore dei lavori?

Il direttore dei lavori per conto del committente esercita i medesimi poteri di controllo sull'attuazione dell'appalto che questi ritiene di non poter svolgere di persona, sicché **ha il dovere, attesa la connotazione tecnica della sua obbligazione di vigilare affinché l'opera sia eseguita in maniera conforme al progetto**, al capitolato e alle regole della buona tecnica, senza che da tale attività derivi la sua corresponsabilità con l'appaltatore per i difetti dell'opera derivanti da vizi progettuali, salvo che egli sia stato espressamente incaricato dal committente di svolgere anche l'attività, aggiuntiva rispetto a quella oggetto della sua normale prestazione, di verificare la fattibilità e l'esattezza tecnica del progetto.Sez. 2, Sentenza n. 18285 del 19/09/2016.
Nel gennaio del 2012 la Cassazione, tornando sull'argomento della responsabilità del direttore dei lavori ha specificato che *in tema di responsabilità conseguente a vizi o difformità dell'opera appaltata, il direttore dei lavori per conto del committente presta un'opera professionale in esecuzione di una obbligazione di mezzi e non di risultati, ma, essendo chiamato a svolgere la propria attività in situazioni involgenti l'impiego di particolari e peculiari competenze tecniche, deve utilizzare le proprie risorse intellettive ed operative per assicurare, relativamente all'opera in corso di realizzazione, il risultato che il committente – preponente si aspetta di conseguire, onde il suo comportamento deve essere valutato non con riferimento al normale concetto di diligenza, ma alla stregua della diligentia quam in concreto; che rientrano pertanto nelle obbligazioni del direttore dei lavori* ***l'accertamento delle conformità sia della progressiva realizzazione dell'opera al progetto, sia delle modalità dell'esecuzione di essa al capitolato e/o alle regole della tecnica, nonchè l'adozione di tutti i necessari accorgimenti tecnici volti a garantire la realizzazione dell'opera***, e segnalando all'appaltatore tutte le situazioni anomale e gli inconvenienti che si verificano in corso d'opera (Cass. 27 gennaio 2012 n. 1218 cfr. in tal senso anche Cass. 13 aprile 2015 n. 7373).

Quali sono le responsabilità del direttore dei lavori?

Entrando nello specifico: il professionista non si sottrae a responsabilità ove ometta di vigilare e di impartire le opportune disposizioni al riguardo, nonché di controllarne l'ottemperanza da parte dell'appaltatore, di riferirne al committente: in particolare, **l'attività del direttore dei lavori**, per conto del committente si concreta nell'**alta sorveglianza delle opere** che, pur non richiedendo la presenza continua e giornaliera sul cantiere e il compimento di operazioni di natura elementare, comporta il controllo della realizzazione dell'opera nelle sue varie fasi e pertanto l'obbligo del professionista di verificare, attraverso periodiche visite e contatti diretti con gli organi tecnici dell'impresa, da attuarsi in relazione a ciascuna di tali fasi, se sono state osservate le regole dell'arte e la corrispondenza dei materiali impiegati.

Pertanto il direttore dei lavori, **responsabile tecnico dell'opera e dei tempi tecnici di realizzazione dei lavori**, ha la direzione e l'alta sorveglianza dei lavori con visite periodiche nel numero necessario a suo esclusivo giudizio, per accertare la regolare esecuzione dei lavori e per il collaudo dei lavori stessi. Il direttore dei lavori deve, dunque, garantire il risultato di una regolare realizzazione dell'opera (v. Cass. 24 aprile 2008 n. 10728) (Cass. 27 gennaio 2012 n. 1218).

Insomma, il direttore dei lavori ha **ampia autonomia** nella gestione e organizzazione del proprio incarico ma non deve fallire e chi lo assume deve avere le carte in regola per poterlo fare. L'azione del direttore dei lavori dev'essere orientata all'ottenimento della migliore realizzazione dell'opera. Qualora fosse dimostrabile che **i vizi dell'opera** sarebbero stati evitabili se il direttore dei lavori fosse stato più presente in cantiere, egli difficilmente andrebbe esente da responsabilità: insomma sarebbe tenuto a risarcire il committente per il danno subito.

Fonte altalex, sole 24 ore.

MODERNA
INDUSTRIE GRAFICHE
MODERNA
MIG S.R.L.

sulla carta tutto è possibile

MIG - MODERNA INDUSTRIE GRAFICHE s.r.l. Via dei Fornaciai, 4 - 40129 Bologna
Tel +39 051 326518 (6 linee r.a.) - Fax +39 051 326689
commerciale@tipografiamoderna.it

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

L'ascensore che non rispetta le distanze dalle vedute

Finestre, vedute e installazione ascensore. Si devono rispettare le distanze legali

L'ascensore realizzato tra fabbricati adiacenti deve rispettare le distanze legali delle vedute se installato all'interno della proprietà individuale.
Niente deroghe alle distanze legali se l'ascensore privato sorge in un cortile non comune ma di proprietà esclusiva e i manufatti che circondano il cortile, pur aderenti, non costituiscono un unico fabbricato. Non si applica la disciplina speciale prevista dalla normativa anti-barriere architettoniche.
Questo, in sintesi, quanto deciso dalla seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 13358/2016, pubblicata ieri.
L'ascensore realizzato tra fabbricati adiacenti deve rispettare le distanze legali delle vedute se installato all'interno della proprietà individuale, dunque non comune o condominiale.
Inutile invocare le deroghe alle distanze legali previste dalla legge n. 13/1989 sulle barriere architettoniche: l'ascensore va rimosso se sorge in un cortile di proprietà esclusiva e

i manufatti, pur aderenti, non costituiscono un unico fabbricato.
La Suprema corte ha rigettato il ricorso del proprietario di un immobile con annesso cortile interno, che aveva realizzato un ascensore senza rispettare le distanze legali rispetto alle finestre dell'edificio confinante, di proprietà diversa, che si affaccia sullo stesso cortile.
Nel caso di specie mancano i presupposti per poter invocare la disciplina anti-barriere architettoniche. Innanzitutto, il cortile che ospitava la struttura dell'ascensore non è di proprietà comune o di uso comune a più fabbricati, ma di proprietà e uso esclusivo del ricorrente.
Inoltre, i due edifici, anche se aderenti, non fanno parte di un unico fabbricato e costituiscono due proprietà distinte.
"*Se è vero* - osserva la suprema Corte - che il primo comma dell'articolo 3 della legge 13/1989 (relativo alla deroga alle distanze previste dai regolamenti edilizi) contempla, oltre ai cortili "comuni o in uso comune a più fabbricati", anche i cortili "interni", indipendentemente dal regime dominicale di questi ultimi, ciò tuttavia non consente di pervenire alla cassazione della sentenza gravata, perché quest'ultima risulta autonomamente sorretta dall'affermazione che l'obbligo del ricorrente di rispettare le distanze dai confini e dalle vedute previste dal codice civile deriva, nella fattispecie, dal disposto del secondo comma del suddetto articolo".
Per comprendere il caso in esame, è utile anzitutto ricordare quanto previsto dall'art. 3 della Legge n. 13/1989. Tale articolo dispone che le innovazione dirette ad eliminare le barriere architettoniche (tra le quali l'installazione di ascensori) "possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati".
Il secondo comma dispone che "È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SCARICA LA NUOVISSIMA APP DELL'UPPI

GRATUITAMENTE SUL TUO SMARTPHONE O TABLET

Basterà accedere ai negozi virtuali tramite il proprio smartphone o tablet 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!!

del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune"

Nella vicenda in oggetto di giudizio, Tizia, premesso di essere proprietaria di un appartamento in un fabbricato che chiude interamente un cortile interno di proprietà esclusiva di Caio, e che in tale cortile quest'ultimo aveva realizzato un ascensore che non rispettava le distanze legali rispetto alla finestra dell'attrice che sul medesimo si affaccia, citava Caio per la rimozione dell'ascensore.

Caio contestava la fondatezza della domanda, affermando la legittimità dell'opera, realizzata a norma di legge n. 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche.

Come anticipato, il Tribunale prima, e la Corte d'appello poi, hanno accolto la domanda dell'attrice ed escluso la possibilità di derogare alla disciplina sulle distanze per eliminare le barriere architettoniche, sulla base di una duplice ratio decidendi

• La deroga di cui al primo comma dell'art. 3 della legge n. 13/89 alle distanze previste dai regolamenti locali non è applicabile alla fattispecie perché il cortile ove è stato collocato l'ascensore è in proprietà individuale e non in proprietà comune o condominiale;

• In ogni caso, l'obbligo di rispettare le distanze dai confini e dalle vedute previste dal codice civile deriverebbe, nella fattispecie, dal disposto del secondo comma del suddetto articolo.

La decisione è stata conformata dalla Corte di Cassazione, a cui il proprietario dell'ascensore era ricorso per contestare la sentenza d'appello. Secondo quest'ultimo, entrambi i punti sopra elencati erano errati.

Quanto alla prima ragione, sarebbe irrilevante che il cortile sia in proprietà esclusiva, perché il citato art. 3 della L. n. 13/89 fa rifermento non solo ai "cortili comuni a più fabbricati" ed ai "cortili in uso comune a più fabbricati", ma anche ai "cortili interni", indipendentemente dalla circostanza che essi siano in proprietà comune o condominiale o individuale.

Quanto al secondo punto, nella fattispecie non si applicherebbe la disposizione di cui al secondo comma del suddetto art. 3, perché la stessa riguarderebbe la distanza tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni, mentre l'ascensore di cui si tratta è collocato all'interno di un fabbricato condominiale.

La suprema Corte, però, è di avviso contrario. **Se è vero che il primo comma dell'art. 3 della L. n. 13/89** (relativo alla deroga alle distanze previste dai regolamenti edilizi) contempla, oltre ai "cortili i uso comune a più fabbricati", anche i cortili "interni", tuttavia nel caso di specie l'obbligo di rispettare le distanze legali dai confini e dalle vedute previste dal codice civile deriva, nella fattispecie, dal disposto del secondo comma del suddetto articolo.

Nella sentenza impugnata, infatti, **è stato accertato non solo che non è condominiale il cortile in cui è installata la colonna dell'ascensore, ma anche che non è condominiale, cioè non appartiene al medesimo fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare della controparte, la muratura perimetrale a cui detta colonna si appoggia**.

Non ci sono dunque i presupposti per poter applicare la disciplina anti barriere architettoniche.

Di conseguenza niente deroga alle distanze legali: l'ascensore va rimosso.

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

Dr. Michele Manfredi

DERMOCOSMESI
Labo (fillerina/crescina)
Chrissie, Avène, Lierac,
Nuxe, Vichy, Lichtena, Rougj

MISURAZIONE DELLA PRESSIONE GRATUITA e **novità**
Servizio holter pressorio
con refertazione telematica

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

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

Convenzionato LYONESS - WISION55

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 - Enervit

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 LEGALE

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

Parabola e violazione del decoro architettonico

Tutto dipende dall'interpretazione delle norme regolamentari. Ecco quando è possibile installare una parabola sulla facciata

Spesso le controversie condominiali si decidono anche in base all'interpretazione che i giudici danno ai regolamenti di condominio, specie nei casi in cui si discute di tutela del decoro architettonico.

Il caso preso in esame dalla sentenza della Corte di cassazione n. 20248 del 7 ottobre 2016 offre un esempio di come possano risultare decisivi, da un lato, la lettura delle norme regolamentari fornita dai giudici e, dall'altro, la formulazione dei motivi di contestazione delle parti, soprattutto innanzi alla suprema Corte.

Il caso

Il condominio (formato da villette bifamiliari a schiera) cita in giudizio il proprietario di un'unità abitativa facente parte del complesso immobiliare per ottenere **la rimozione di una pensilina ed una antenna satellitare installate sulla facciata**, in quanto lesive del decoro architettonico e realizzate in violazione dell'art. 5 del regolamento di condominio e di quanto deliberato in assemblea.

La domanda veniva accolta dal Tribunale, ma la sentenza veniva ribaltata dalla Corte d'appello.

Secondo i giudici territoriali, anzitutto, nel caso come quello in esame di villette a schiera non troverebbe applicazione la disciplina del condominio degli edificio ex art. 1117 c.c., riguardante invece solo gli edifici divisi orizzontalmente per piani.

A ciò si aggiunga che, **i muri perimetrali (su cui erano stati installati la pensilina e l'antenna)** non sono assimilabili ai muri maestri, avendo solo la funzione di delimitare le varie porzioni e di sorreggere la copertura, anch'essa di proprietà esclusiva o in comune tra le due unità affiancate. Essi, pertanto, secondo la Corte d'appello sarebbero di proprietà esclusiva, anche se l'art. 2 del regolamento li include tra i beni comuni ex art. 1117 c.c.

Sempre secondo i giudici d'appello, la previsione contenute nell'atto di assegnazione circa gli obblighi da osservare nella tinteggiatura delle facciate o nelle altre attività ivi previste tendono, quali *obligationes propter rem*, a garantire la conservazione della uniformità dell'aspetto estetico del complesso immobiliare, analogamente a quanto fa l'artt. 1122 c.c. concernente il divieto di opere pregiudizievoli per le parti comuni.

In tale ottica andrebbe letto allora l'art. 5 del regolamento condominiale in tema di autorizzazione assembleare per le modificazioni ed innovazioni, sicché dovrebbe escludersi l'illiceità di ogni intervento, anche minimo eseguito dal singolo sulle pareti esterne della propria villetta per il solo fatto di non essere stato autorizzato dall'assemblea dei condomini.

Nel caso in esame, conclude la Corte d'appello, **né la tettoia né l'antenna satellitare** rappresentano un pregiudizio per il decoro architettonico del complesso edilizio.

La decisione di merito si base dunque su due punti - la **non applicabilità dell'art. 1117 c.c.alle villette a schiera e l'interpretazione "elastica" del regolamento di condominio** - che effettivamente suscitano qualche perplessità. Ad esempio, una sentenza di un anno fa della stessa Corte (n. 18344 del 18 settembre 2015) dice che anche le villette a schiera possono rientrare nella nozione di condominio.

Ed infatti, il condominio ha proposto ricorso in cassazione per ottenere la riforma della sentenza,a suo dire errata. Ma lo ha fatto formulando dei motivi di ricorso che non hanno per-

messo alla Corte di Cassazione di intervenire come (forse) avrebbe voluto. Lo si evince leggendo la pronuncia in commento.

Con riferimento all'interpretazione dell'art. 5 del regolamento, per la Cassazione si tratta effettivamente di un'interpretazione "elastica" basata sull'art. 1122 c.c. Interpretazione che però la Corte non può fare altro che confermare, in quanto concernente tipici apprezzamenti di fatto non sindacabili dagli Ermellini.

Infatti, **le valutazioni sulla alterazione del decoro architettonico** (sussistente non solo per quelle innovazioni che alterano le linee architettoniche, ma anche per quelle che comunque si riflettano negativamente sull'aspetto armonico dell'edificio) spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità ove (come nel caso di specie) non presenti vizi di motivazione.

"Il condominio"– sottolineano i giudici di legittimità – "avrebbe dovuto allora impugnare l'interpretazione data al contenuto dell'art. 5 del regolamento di condominio con uno specifico motivo di ricorso sotto il profilo della violazione delle norme di ermeneutica contrattuale (artt. 1362 e seguenti c.c.) oppure di illogicità della motivazione".

Invece, la parte ricorrente non ha denunziato né la violazione degli artt. 1362 e seguenti, né precisi vizi logici della sentenza.

Pertanto - conclude la Corte – "pur volendo ritenersi fondata la censura con cui si sostiene la applicabilità della nozione di condominio in senso proprio anche al caso, come quello in esame, di costruzioni orizzontalmente" (c.d. ville a schiera, cfr. sentenza n. 18344 del 18 settembre 2015), "la mancanza di motivi sull'attività di interpretazione della norma regolamentare o di specifiche censure alla logica del percorso argomentativo utilizzato per sorreggere la seconda ratio, non avrebbe potuto comunque comportare la cassazione della sentenza, essendo divenuta definitiva la relativa motivazione".

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. MAURIZIO TARANTINO
Foro di Bari
www.condominioweb.com

Immobili non a norma e risoluzione contratto di locazione

Immobile non a norma. Come si può tutelare il conduttore?

Il conduttore riceve in locazione un'abitazione; dopo averla visitata e aver riscontrato che essa è adeguata a soddisfare le necessità abitative, riceve in possesso la cosa. Solo dopo, si accorge che l'immobile non rispetta i requisiti di legge. Ci si chiede a quel punto quali siano le tutele che il conduttore dispone per far valere proprie eventuali ragioni.

La locazione ad uso abitativo

Il contratto di locazione, in base a quanto previsto dall'art.1571 c.c., è un contratto con la quale una parte (locatore) si obbliga a far godere all'altra (conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

Il contratto di locazione rientra nell'alveo dei c.d. contratti tipici ed è essenzialmente a titolo oneroso, ove le parti vengono individuate con la denominazione di locatore (proprietario del bene) nonché di conduttore che gode della cosa (mobile ed immobile oggetto del contratto).

Infatti obbligo iniziale del locatore è quello di consegnare il bene in favore del conduttore, attraverso l'affidamento delle chiavi dell'immobile.

Tale consegna rappresenta il momento iniziale del diritto di godimento del bene oggetto del rapporto locatizio da parte del conduttore, il quale realizza l'immissione nella detenzione della cosa e configura in capo al locatore un obbligo misto di dare e di fare, sostanziandosi nell'attività di mettere a disposizione dell'inquilino, salvo patto contrario, anche tutti gli accessori e

pertinenza che abbiamo destinazione strumentale rispetto all'uso pattuito, secondo quanto stabilito dagli accordi intercorsi tra le parti.
La seconda parte del n.1 dell'art.1575 c.c. impone un ulteriore obbligo in capo al locatore, ovvero il bene deve essere consegnato "in stato di buona manutenzione".
Ciò che si rileva dalla disposizione contenuta nella menzionata norma, è che l'immobile, nel momento in cui entra nella sfera di disponibilità del conduttore, si trovi in condizioni tali da poter essere subito idoneo all'uso.

I vizi della cosa locata

Secondo l'art.1578 c.c., qualora il bene oggetto del contratto, al momento della consegna, sia affetto da vizi "che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili". Il secondo comma della norma, inoltre, stabilisce che il locatore, se non prova di aver ignorato senza colpa i vizi della cosa al momento della consegna (ovvero l'impossibilità di venirne a conoscenza con la normale diligenza), è tenuto a risarcire i danni derivanti dai vizi stessi.
Premesso ciò, in materia di vizi della cosa locata, la giurisprudenza ritiene che sia necessario fare un distinguo tra due ipotesi tipiche:
• **il caso in cui i vizi erano conosciuti e/o conoscibili al momento della consegna**, in questo caso, si ritiene che il conduttore non possa avvalersi di alcuna garanzia, in quanto si presume che l'immobile sia stato accettato "nello stato di fatto in cui si trova" (Cassazione, 7 giugno 2011, n. 12.286).
Comunque è pacifico che se la cosa risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore, il locatore è esonerato dalla responsabilità ex art.1575 n.1 c.c., ove il conduttore, conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa, restando quest'ultimo tenuto ugualmente al pagamento del corrispettivo (Cass. civ.15.10.2002 n.14659).
• **il caso in cui i vizi non erano conosciuti e/o conoscibili in quel momento**, in questa ipotesi, invece, il conduttore potrà constatare l'esistenza di vizi capaci di determinare una diminuzione apprezzabile dell'idoneità della cosa locata rispetto all'uso pattuito, chiedendo la risoluzione del contratto, ovvero la riduzione del canone pattuito.
La Corte di Cassazione, in un precedente avente ad oggetto un immobile con *l'impianto elettrico non a norma*, ha riconosciuto il proprietario dell'immobile, responsabile dell'incidente occorso all'inquilino.
Difatti mancava il salvavita, e un banale incidente domestico aveva causato la morte del conduttore. (Cassazione Penale, Sez. IV, 10 ottobre 2012, n. 40.050).
In tutte queste situazioni di (vizi occulti) il conduttore può recedere dal contratto di locazione.

La tutela del conduttore

L'articolo 1578 stabilisce che il conduttore può domandare o la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo a seconda della gravità o meno del vizio. La scelta tra i due rimedi non spetta però al conduttore, il quale per tal modo sarebbe arbitro nella determinazione della gravità del vizio, ma dovrà essere stabilita dal giudice, il quale, caso per caso, rileverà se ricorrano gli estremi per l'una o per l'altra delle due azioni.
L'esercizio delle azioni spetta al conduttore indipendentemente dalla buona o malafede del locatore, perché esse prescindono dal comportamento soggettivo e si riferiscono ad uno stato di fatto oggettivo. Detto esercizio non è sottoposto a termini, tranne quelli comuni della prescrizione.

La risoluzione del contratto

Tale rimedio (artt. 1453 e ss. del codice civile) si riferisce a una disfunzione del rapporto contrattuale sopravvenuta e causata da una delle fattispecie espressamente indicate dal codice.

A differenza di quanto accade nei casi di nullità e annullabilità del contratto, la risoluzione opera anche se all'origine, il contratto era stato validamente stipulato ed era esente da vizi.
In caso di vizi dell'immobile locato, pur se conosciuti dal conduttore al momento della conclusione del contratto, si configura, in capo a quest'ultimo, il diritto ad ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento, con conseguente diritto al risarcimento del danno ex art. 1453 c.c., qualora parte locatrice abbia assunto lo specifico obbligo di intervenire e provvedere alle necessarie riparazioni per la conservazione della cosa all'uso convenuto (Cassazione Civile, sez. III, sentenza 06/03/2012 n° 3454). Inoltre, per quanto concerne la risoluzione del contratto si osserva che costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 c.c., "quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione" (cfr. Cass. 6 marzo 1995 n. 2605).
Tra i tanti precedenti in materia, giova ricordare la pronuncia del Tribunale Bologna del 15 maggio 2012 n. 1295 (risoluzione per la presenza di amianto nell'immobile locato) e della Cass. civ. del 26 novembre 2002, n. 16677 (risoluzione mancanza di concessione amministrativa).

La riduzione del canone di locazione

Il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte (Trib. Novara, 09/01/2006).
Sul tema in esame, in un recente pronuncia giurisprudenziale del 3 maggio 2016 n. 8637, la Corte ha avuto modo di precisare che "il conduttore non paga il canone di locazione se esso riguarda un immobile inutilizzabile.
Nell'ipotesi di mancato totale godimento dell'immobile è lecita la sospensione del pagamento.
Anche se il motivo non attiene alle funzioni sostanziali dell'abitare, ma alla sicurezza elettrica".
Difatti, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. (In senso conforme Corte di Cassazione Sentenza 17 luglio 2012, n. 12231, Tribunale Padova, Sentenza 4 novembre 2014, n. 3343).
In altri episodi, invece, è stato confermato il principio in base al quale il conduttore che continua a godere dell'immobile che presenta dei vizi può chiedere una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento dipendente dai difetti dell'immobile, imputabili ad inadempimento del locatore agli obblighi di manutenzione a suo carico, in applicazione analogica dei principi di cui all'art. 1584 c.c. (Cass. n. 3341 del 7.3.01; Trib. Benevento, 10/12/2007).
In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, si evidenzia che per costante giurisprudenza di legittimità, in tema di vizi della cosa locata, *il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere l'esatto adempimento da parte del locatore, bensì soltanto la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578 c.c.*

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.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

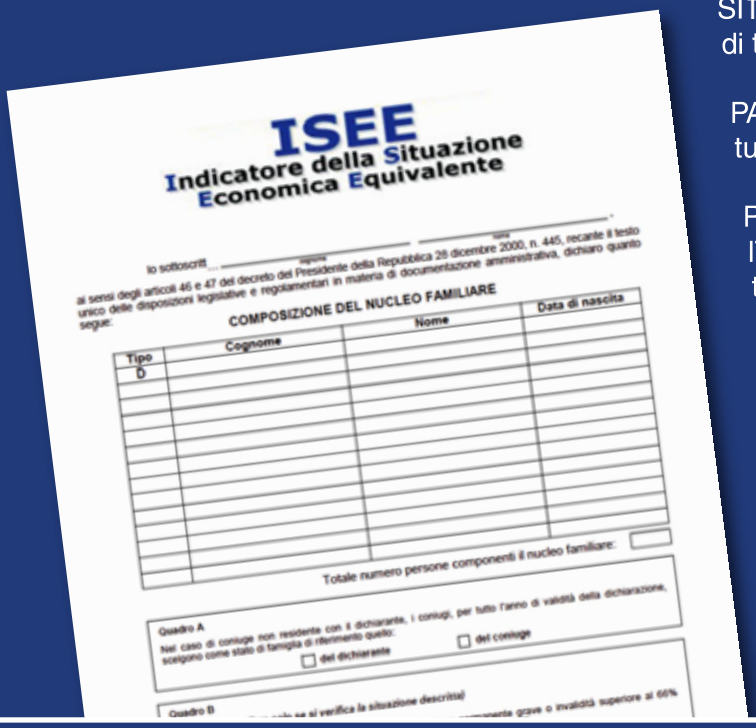
NUOVO ISEE

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...
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
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

SITUAZIONE REDDITUALE PER L'ANNO 2015 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO IMMOBILIARE AL 31/12/2016 di tutti i componenti il nucleo familiare

PATRIMONIO MOBILIARE POSSEDUTO IN ITALIA E/O ALL'ESTERO NELL'ANNO 2016 di tutti i componenti il nucleo familiare

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Revisione delle tabelle millesimali: onere della prova a carico del condominio

In tema di revisione delle tabelle millesimali deliberata dall'assemblea ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., per errore di quelle esistenti o per loro inattualità, nel caso d'impugnazione della delibera che le ha disposte, spetta al condominio la prova dei fatti che consentono la revisione stessa. Questa, in somma sintesi, la sentenza n. 25790 resa dalla Corte di Cassazione pubblicata, mediante deposito in cancelleria il 14 dicembre 2016.

Il caso

Alcuni condòmini impugnavano la delibera assembleare che aveva disposto la revisione delle tabelle millesimali, a loro dire immotivata. Il condominio si opponeva argomentando che, invece, tutto era avvenuto nell'alveo di quanto prescritto dall'art. 69 disp. att. c.c.

Si badi: il riferimento normativo è alla **regola vigente prima dell'entrata in vigore della riforma** del condominio, ma il principio espresso ha validità anche in relazione alla nuova formulazione dell'articolo 69. In primo e secondo grado le richieste dei condòmini impugnanti (e poi appellanti) venivano respinte: secondo i giudici di merito le delibere erano pienamente legittime, non essendo stata fornita prova da parte degli attori della mancanza dei presupposti che consentono la revisione. È utile ricordare che l'art. 69 disp. att. c.c. all'epoca vigente consentiva la revisione delle tabelle quando:

- risultavano frutto di un errore;
- "per le mutate condizioni di una parte dell`edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di bassa portata, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano".

La vicenda è finita davanti ai giudici di Cassazione in quanto i condòmini che avevano impugnato la delibera ritenevano che le norme disciplinanti la revisione dei millesimi fossero state erroneamente applicate.

A loro modo di vedere, infatti, siccome era la delibera ad essere fondata su un'asserita situazione ricadente nell'ambito dell'art. 69 disp. att. c.c., spettava al condominio convenuto dimostrare la sussistenza di tali presupposti e non ad essi attori provare il contrario.

La Corte ha ritenuto il ricorso fondato. Si legge in sentenza che "in base alla regola generale dell'onere probatorio (art. 2697 cc), la prova della sussistenza delle condizioni che legittimano la modifica incombe su chi intende modificare le tabelle, quanto meno con riferimento agli errori oggettivamente verificabili (v. Sez. 2, Sentenza n. 21950 del 25/09/2013 Rv. 629207)".

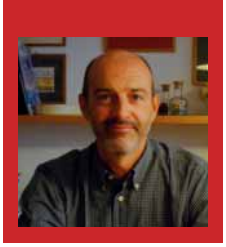
(Cass. 14 dicembre 2016 n. 25790).

Come si accennava in precedenza, il principio, espresso, che riguarda una controversia sorta prima dell'entrata in vigore della riforma, ad oggi troverebbe uguale applicazione, posto che nelle condizioni legittimanti la revisione (a maggioranza) delle tabelle si sono portati alcuni correttivi solamente in relazione al concetto di **notevole alterazione**: attualmente l'art. 69 disp. att. c.c. considera condizione indispensabile che sia alterato "per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino".

La norma oggi vigente specifica che in tal caso **il costo della revisione è a carico di chi l'ha causata**. In ossequio al principio espresso dalla Corte con la sentenza n. 25790 in relazione all'onere della prova, quindi, deve ritenersi che in caso di contestazioni sull'addebito della spesa spetti al condominio l'onere di dimostrare che ciò è avvenuto in ragione dell'azione del condomino (o dei condòmini) cui è addossato il costo.

SETTORE UP PI TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI



I significati pratici dell'Attestato di Prestazione Energetica

L'attestato di certificazione energetica è un documento che, tra le altre cose, illustra il consumo energetico dell'unità immobiliare o dell'edificio cui si riferisce.

Dopo che nelle prime 3 sezioni dell'attestato vengono elencati tutti gli elementi utili ad individuare univocamente l'unità immobiliare oggetto, i dati relativi all'ubicazione ed alle caratteristiche climatiche della zona geografica, e vengono elencati gli impianti presenti nell'unità immobiliare, nella quarta sezione vengono illustrati i risultati del calcolo energetico.

Tali risultati sono schematizzati nella parte sinistra sotto forma di "emoticon" che forniscono una prima immediata valutazione sulle performance estive ed invernali dell'unità immobiliare.

A destra degli emoticon viene rappresentata la scala energetica all'interno della quale viene visualizzata la prestazione dell'unità immobiliare in oggetto sotto forma di una lettera che rappresenta la *classe* e di un numero che rappresenta il *valore di Prestazione Energetica Globale* dell'unità immobiliare.

Le *classi* indicano le prestazioni energetiche, si va dalla classe G, quella più bassa nella scala, alla classe A, la migliore in termini di rendimento energetico, a sua volta articolata in 4

sottoclassi dalla A1 (la meno performante) alla A4 (la migliore in assoluto).
Il *valore di Prestazione Energetica Globale* espresso nel Certificato Energetico rappresenta il consumo teorico dell'appartamento o dell'edificio oggetto della certificazione in kilowatt ora su metro quadrato per anno, ed è il valore che per legge dovrebbe comparire negli annunci immobiliari (e non semplicemente la classe energetica).
Il consumo globale riassume le componenti parziali degli impianti presenti nell'unità immobiliare (riscaldamento, produzione di acqua calda e raffrescamento per le unità residenziali, mentre per le destinazioni terziarie, commerciali e produttive vengono presi in considerazione anche i consumi legati all'illuminazione ed agli impianti di sollevamento).

Ma come quantificare in termini economici l'indice di prestazione globale?
Facciamo un esempio: se il valore è 150 kWh/mq, ipotizzando in 100 mq la superficie dell'appartamento il consumo è 15.000 kWh anno. Se la fonte energetica fosse elettrica, cioè un riscaldamento alimentato da corrente elettrica tipo pompe di calore, prendendo come prezzo medio del kWh 0,15 euro il costo del riscaldamento sarebbe:
• 15.000 kWh anno *€ 0,15 = 2.250 euro per anno
con riscaldamento a metano, tipo caldaia e radiatori, con prezzo medio del kWh 0,10 euro, sarebbe:
• 15.000 kWh anno *€ 0,10 = 1.500 euro per anno
Ovviamente il consumo indicato nel certificato è il valore calcolato considerando tutte le diverse componenti impiantistiche ed edilizie che sono caratteristiche di quell'appartamento, compresa la localizzazione geografica.
In ogni caso il valore indicato nello specchietto grafico è il consumo energetico proprio dell'appartamento a cui è possibile applicare il conteggio riportato sopra.
Nella parte destra della sezione 4 del certificato è indicata la classe energetica che dovrebbe avere quell'unità immobiliare se nuova o se esistente, e l'indicazione delle unità immobiliari classificate secondo la normativa come "edificio ad energia quasi zero".
Scorrendo il certificato un'altra sezione particolarmente interessante è la 8 delle raccomandazioni che contiene il risultato della simulazione effettuata dal tecnico certificatore in merito alla classe raggiungibile attraverso uno o più interventi di efficientamento.
Per ogni intervento viene indicato:
• la descrizione dell'intervento;
• se tale intervento comporta o meno una "ristrutturazione importante";
• il tempo di ritorno dell'investimento ovvero il numero di anni necessario affinché i risparmi energetici conseguibili compensino completamente l'investimento effettuato;
• la classe energetica e l'indice raggiungibile in kWh/mq./anno attraverso il suddetto intervento di efficientamento;
• nel caso di più interventi, la classe energetica e l'indice complessivamente raggiungibile in kWh/mq./anno attraverso l'attuazione di tutti gli interventi di efficientamento.
Anche in questo caso è facile tradurre in termini monetari i vantaggi conseguibili moltiplicando la differenza tra l'indice corrente e quello raggiungibile per la superficie dell'unità immobiliare e per il costo unitario del combustibile utilizzato.
Per esempio, il risparmio di 50 kWh/mq./anno per un appartamento di 100 mq. che utilizza il metano comporta un'economia pari a circa 500 euro/anno.
In definitiva, l'Attestato di Prestazione Energetica può essere definito come quel documento che consente, analogamente a frigoriferi, televisori o altri apparecchiature, di capire quanto costerà il suo utilizzo e quale sarà il suo grado di comfort (quello di un'unità immobiliare in classe A o B sarà nettamente superiore a quello di una classe G).
Questo documento dovrebbe pertanto contribuire a formare il valore degli immobili: quando diventerà immediato guardare il consumo dell'immobile così come per un automobile le case realizzate con criteri di risparmio energetico avranno inevitabilmente un valore diverso da quelle caratterizzate da alti costi di gestione e poco comfort abitativo.

ANGELO PESCE

www.condominioweb.com

La pergotenda. Quando può ritenersi precaria e quando "nuova costruzione"

Arriva l'estate, ma attenzione ad installare le pergotende. Il **Consiglio di Stato**, con sentenza n. 1619 del 27 aprile 2016 , ha condannato un privato alla rimozione degli elementi di chiusura laterali di una pergotenda, ritenendola non precaria bensì "nuova costruzione" e dunque soggetta a permesso di costruire.

Il privato ha installato sul terrazzo di proprietà, due pergotende similari ma non identiche per via della loro struttura e impiego di materiali di chiusura differenti.

La prima pergotenda consiste di una struttura in alluminio anodizzato destinata ad ospitare tende retrattili in materiale plastico (**Fig. 1**); proprio questa tenda, intesa quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata ad una migliore fruizione dello spazio esterno dell'unità abitativa, è integrata alla struttura (che risulta essere un mero elemento accessorio) necessaria al sostegno e all'estensione della tenda stessa. La tenda, essendo appunto retrattile (sia per la copertura che per le chiusure perimetrali), non presenta elementi di fis-

Fig. 1 - Pergotenda con la struttura in alluminio e teloni retrattili Foto tratta da panucciotende.com

Fig. 2 - Pergotenda con la struttura in alluminio e chiusure laterali apribili in lastre di vetro. Foto tratta da viverelesterno.it

sità, stabilità e permanenza e dunque non può delimitare uno spazio chiuso stabilmente configurato; al contrario dei normali materiali di tamponamento ed elementi edilizi di copertura, il materiale con il quale la tenda è realizzata e la sua natura inconsistente, fa sì che non si possa parlare di organismo edilizio, né tantomeno di nuovo volume o superficie. **La pergotenda in questione**, pur se destinata a preservare la permanenza di individui su una superficie esterna, in termini di consistenza, caratteristiche costruttive e funzione può definirsi un'opera precaria destinata a soddisfare esigenze meramente temporanee.

La seconda tipologia di pergotenda, invece, per la quale il proprietario è stato condannato alla rimozione, vede una struttura ben più consistente fatta sì da montanti di sostegno in alluminio anodizzato, ma con elementi di chiusura in vetro (**Fig. 2**), usato comunemente per la realizzazione di pareti esterne anche per gli edifici. Il complesso si configura in questo caso come vera e propria opera edilizia, composta da una intelaiatura di alluminio che svolge la funzione portante di un manufatto che, a sua volta, assurge al ruolo di elemento di chiusura; le lastre in vetro figurano da tamponature laterali, determinando il venir meno del carattere di precarietà della struttura e costituendo, invece, una vera e propria "costruzione ex novo", comportando altresì una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

La prerogativa di lastre di vetro mobili "a pacchetto", cioè apribili e scorrevoli manualmente su binari, non può considerarsi motivo rilevante a modificarne la natura del manufatto in quanto paragonabili ad una semplice finestra o portafinestra di un balcone. Pertanto la pergotenda viene a configurarsi come una struttura edilizia chiusa e quindi soggetta al rilascio del titolo abilitativo.

Ricordiamo che il Testo Unico dell'Edilizia qualifica come interventi di nuova costruzione (quindi assoggettati al previo rilascio del titolo concessorio) "l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere (roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni) che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee…".

In tal caso **la seconda tipologia di pergotenda**, per le sue caratteristiche costruttive, viene identificata come una struttura destinata a migliorare la vivibilità dello spazio esterno dell'unità abitativa (il terrazzo), e quindi non è installata in via occasionale, ma per soddisfare una esigenza non certamente precaria.

SETTORE UP PI TECNICO

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Colonna montante di scarico, cos'è e chi paga le spese?

Colonna montante di scarico e ripartizione spese, facciamo chiarezza

Che cos'è la colonna montante? Nell'ambito di un edificio in condominio di chi è la colonna montante di scarico e di conseguenza chi deve pagare le spese ad essa relative ed in che misura?

In generale la colonna montante è un tubo posto in posizione verticale in un edificio, la cui funzione è quella di convogliare alle/dalle varie unità immobiliari vari servizi utili/necessari per il migliore utilizzo di quel cespite. Si parla al singolare, ma si può tranquillamente trovare anche un gruppo di tubi aventi medesima e/o differente funzione. Nel caso che ci riguarda, la colonna montante di scarico, quindi, è quel tubo o gruppo di tubi che servono a convogliare le acque di scarico provenienti dalle unità immobiliari di proprietà esclusiva, per poi consentire il getto nella fossa biologica condominiale o comunque nella fognatura pubblica. In questo contesto, è evidente, la colonna montante di scarico dev'essere considerata senza ombra di dubbio parte integrante dell'**impianto fognario condominiale** e quindi una parte comune.

Comune a tutti quanti?

Qui la risposta dipende dall'effettiva utilizzazione di quella parte d'impianto.

Ricordiamo, infatti, che ai sensi dell'art. 1123, terzo comma, c.c. "qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità".

È la norma che ha dato vita alla figura del così detto condominio parziale.

Poniamo il caso in cui un edificio abbia più colonne montanti destinate a servire ognuna un gruppo di appartamenti: in tal caso le spese inerenti interventi di manutenzione (es. ostruzioni, ecc.) e **conservazione di quella parte d'impianto** (es. sostituzione parti della tubazione) devono essere affrontate esclusivamente dai chi condòmini che ne traggono utilità, cioè dai proprietari delle unità immobiliari che la utilizzano.

Non solo: in tal caso anche le **decisioni afferenti agli interventi manutentivi** dovrebbero essere assunte con la partecipazione all'assemblea dei soli condòmini comproprietari. Il criterio di ripartizione di questi costi è quello generale, ossia secondo millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione (art. 1123, primo comma c.c.), ossia accordo tra tutti i condòmini.

Ciò è quanto bisogna sapere in termini generali rispetto alla proprietà ed alle spese inerenti la così detta colonna montante di scarico.

Che cosa accade, s'è minimamente accennato prima, se l'intervento dev'essere eseguito in relazione ad un'ostruzione?

Può l'assemblea, laddove ritenga che la stessa debba essere ascrivibile all'esclusiva responsabilità di uno o più condòmini, addebitare ad esso/i la relativa spesa?

La risposta è negativa, non rientrando nei poteri dell'assemblea attribuire responsabilità e le conseguenze economiche delle stesse.

Com'anche la giurisprudenza ha fatto notare, infatti, "nel caso di danni causati da uno o più condomini alle parti comuni, l'assemblea condominiale non ha la competenza di attribuire i costi per le riparazioni a carico del soggetto ritenuto responsabile dell'evento lesivo. In tal caso o il soggetto chiamato a risarcire il danno presta corso volontariamente alla richiesta di risarcimento oppure sarà necessario promuovere una formale richiesta all'autorità giudiziaria affinché emetta una corrispondente domanda.

Ciò in quanto i poteri dell'assemblea sono limitati, ai sensi dell'art.1123 cc. al solo riparto delle spese tra tutti i condomini oppure ad una delibera di azione nei confronti dei condomini che abbiano dato causa alle spese medesime, ma non l'attribuzione diretta di spese a carico del condomino ritenuto responsabile delle stesse" (Trib. Modena 7 marzo 2012 n. 458).

OLTRE 100 SEDI AL TUO SERVIZIO

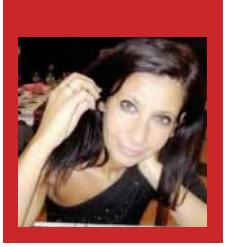
L'iscrizione all'UPPI di Bologna dà diritto a ricevere gratuitamente consulenze presso le altre sedi provinciali dislocate sul territorio nazionale

Agrigento
Alessandria
Ancona
Aosta
Arezzo
Ascoli Piceno
Asti
Avellino
Aversa
Avezzano e Marsica
Bari
Barletta
Bassano del Grappa
Benevento
Bergamo
Bologna
Brescia
Brindisi
Cagliari
Caltanissetta
Campobasso
Caserta
Catania
Chieti
Como
Cosenza
Cremona
Cuneo
Enna
Fermo
Firenze
Foligno
Forlì
Frosinone
Genova
Gorizia
Grosseto
Imperia
L'Aquila
La Spezia
Latina
Lecce
Livorno
Lucca
Macerata
Mantova
Massa
Merano
Messina
Mestre
Milano
Modena
Napoli
Novara
Oristano
Padova
Palermo
Parma
Pavia
Perugia
Pesaro
Pescara
Pisa
Pistoia
Pordenone
Prato
Ravenna
Reggio Calabria
Reggio Emilia
Rieti
Rimini
Roma
Rossano
Rovigo
Salerno
Sassari
Savona
Siena
Siracusa
Taranto
Teramo
Terni
Torino
Trento
Treviso
Trieste
Udine
Varese
Venezia
Verbania
Vercelli
Verona
Vicenza

UPPI con te
Ovunque in Italia
una consulenza dedicata.
Sempre.

SETTORE TECNICO
UPPI

MICHELA ZUMPANO
Consulente Condominiale UPPI
Delegazione Castel San Pietro Terme



Condominio: cambi di destinazione e manutenzioni

Cambi di destinazione d'uso di unità abitative in condominio

Capita sovente che il proprietario di un'unità immobiliare, facente parte di un condominio, intenda mutare la primigenia "destinazione d'uso", ovvero l'insieme delle modalità e delle finalità di utilizzo dell'immobile stesso.
Per procedere alla modifica della destinazione d'uso di una proprietà immobiliare per il condominio deve:
• Verificare se lo strumento urbanistico lo consente
• Se la nuova destinazione non sia vietata dal regolamento di condominio
Se è possibile attuare la variazione il condominio dovrà:
- RICHIEDERE ALL'AMMINISTRATORE DI PORRE L'ARGOMENTO ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA
- AVERE IL CONSENSO DEI CONDOMINI A MAGGIORANZA.

Le proprietà comuni del condominio

L'ART. 1117 C.C indica le cose che sono oggetto di proprietà comune dell'edificio (sostituto dell'art. 1 della legge 11.02.2012 n.220)
• Il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate:
• I locali per i servizi in comune come la portineria incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune.
• Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi e le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasformazione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti

fino al punto di diramazione dai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

• Per soddisfare le esigenze di interesse condominale, l'assemblea con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modififcare la destinazione d'uso delle parti comuni.

• La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

• La convocazione dell'assemblea, a pena nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione,

• La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti punti

• Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico.

Per la nuova norma è consentito eseguire non solo al condomino sulla sua unità immobiliare ma anche al condomino sulla parte comune quando a lui ne è stata assegnata la propietà o l'uso. Nell'ambito di opere effettate sulle parti comuni di uso individuale il limite non è rappresentato da quelli di cui all'art. 1102C.C., ma è consentito dal dovere di non provocare danni alle parti comuni o danni alla proprietà esclusiva che possano riflettersi in qualche modo sulle parti comuni.

Criticità legate ad alcuni fatti gestionali inerenti le manutenzioni e trasformazioni edilizie

• Il recupero dei sottottetti: aspetti normativi, giurisprudenziali e tecnici

• Opere private di trasformazione delle unità immobiliari e cambi di destinazione d'uso

• La sopraelevazione dell'ultimo piano

• L'acquisizione di parte del sottotetto da parte del condominio del piano terreno

• Rifacimento dei balconi

• Rifacimento dei terrazzi

• Controversie con il costruttore per vizi e difetti di costruzione.

Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Esiste la possibilità di eseguire il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 27, comma 1 lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano abitativo ed è ammessa anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali.

Il progetto di recupero ai fini abitati dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia, contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

Solo il recupero del sottotetto è considerato ristrutturazione edilizia e paga gli oneri di urbanizzazione come nuova costruzione. I lavori sugli altri piani dell'edificio mantengono invece la loro classificazione e non sono assoggettati al contributo di costruzione

La proprietà del sottotetto: ma di chi è?

La proprietà degli spazi sotto il tetto non è mai molto chiara, a meno che non si tratti di una casa unifamiliare. In un condomino i casi sono due:

• Sottotetto di pertinenza degli appartamenti sottostanti

• Sottotetto di proprietà dell'intero condominio, il quale può non essere disposto a frazionarlo o venderlo

Per iniziare i lavori è necessario:

• Essere in possesso dei requisiti detti in precedenza

• Occorre ottenere il consenso dei condomini

• Occorre presentare apposita richiesta di autorizzazione (DIA) presso l'ente preposto (come ove è ubicato l'immobile)

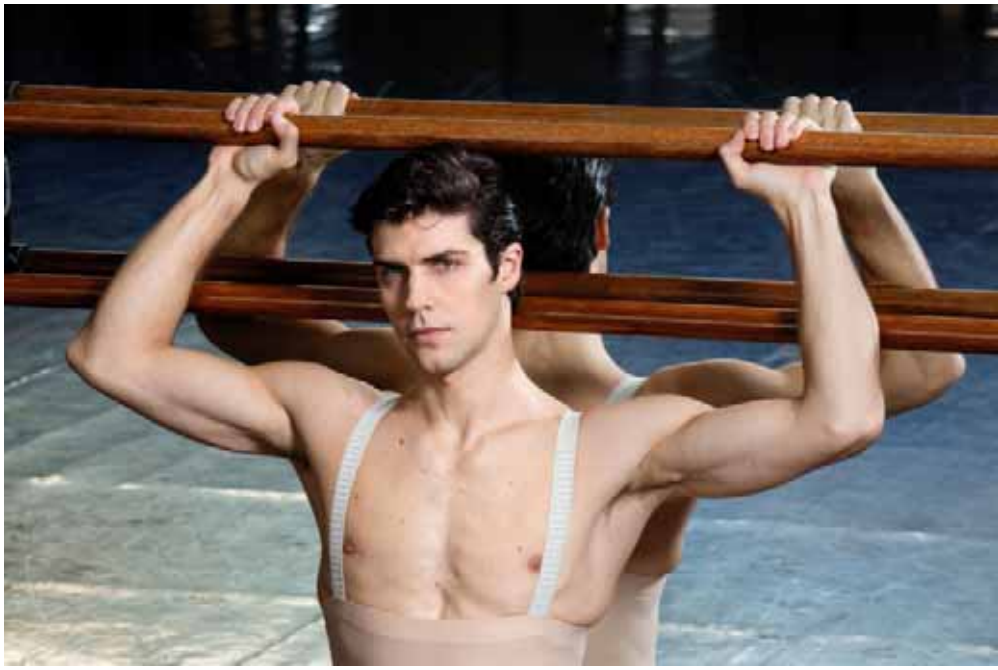
Il sottotetto non rientra tra le parti comuni condominiali come elencate all'art. 1117 del C.C. In mancanza di un titolo certo di proprietà, quando il sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolamento e protezione dell'appartamento all'ultimo piano, dal freddo, dal caldo, dall'umidità, se non ha dimensioni e caratteristiche strutturali tali da permettere un suo vano autonomo, può ritenersi senz'altro come "pertinenza" dell'appartamento sottostante (Cass. Civ. n. 1106/80). La giurisprudenza è univoca nel presumere che il sottotetto sia condominiale quando è collegato stabilmente al resto del palazzo da comode scale, quando è utilizzato o potenzialmente utilizzabile, per le sue caratteristiche costruttive da tutti i condomini (cass. 4509/96).

I prossimi appuntamenti in cartellone

Teatro EuropAuditorium e Teatro Il Celebrazioni

Continua ad alzare il suo sipario in grande stile il **Teatro Il Celebrazioni** di Bologna che propone nei prossimi mesi un fitto cartellone. **Dal 10 al 12 marzo Paolo Cevoli** racconterà la Bibbia a modo suo in ***LA BIBBIA RACCONTATA NEL MODO DI PAOLO CEVOLI;*** l'autore rileggerà in scena le storie bibliche come una grande rappresentazione teatrale dove Dio sarà il "capocomico". Il **15 marzo Samuele Bersani** arriverà al Celebrazioni con il suo tour ***LA FORTUNA CHE ABBIAMO*** che prende il nome dall'ultimo progetto discografico dell'artista, uscito il 3 giugno e sin dal suo debutto al vertice delle classifiche. La fortuna che abbiamo tour ripercorrerà 25 anni di canzoni di Samuele Bersani, tra sperimentazioni e arrangiamenti inediti. Il **17 e il 18 marzo** la compagnia berlinese **Familie Flöz** ci porterà all'interno dell'incredibile ***TEATRO DELUSIO***. Lo spettacolo gioca con le innumerevoli sfaccettature del mondo teatrale: in scena e dietro le quinte, fra illusioni e disillusioni, nasce uno spazio magico carico di toccante umanità. Mentre la scena diventa backstage e il backstage diventa scena, mentre sul palco si rappresentano diversi generi teatrali, gli instancabili tecnici Bob, Bernd e Ivan tirano a campare dietro le quinte lottando per realizzare i propri sogni. Teatro Delusio è l'inquietante vivezza delle maschere, è un mondo carico di misteriosa comicità. Con l'aiuto di costumi raffinati e di suoni e luci ben concepiti, i tre attori di **Familie Flöz** mettono in scena ventinove personaggi dando vita ad un intero universo teatrale. Il mese di marzo offre ancora emozioni con la **Parsons Dance** che il **24 e il 25 marzo** faranno sognare con il loro talento gli appassionati della danza e non solo e con **Simona Molinari** che il 29 marzo porterà sul palcoscenico ***LOVING ELLA***, un omaggio alla grande Ella Fitzgerald. A cavallo tra marzo e aprile (**30 e 31 marzo e 1° aprile**) **Angelo Pintus** rifletterà con la giusta dose d'ironia sui cambia-

menti che investono la vita di un quarantenne in ***ORMAI SONO UNA MILF***. Il **2 aprile** in scena ***EUREKA***, il nuovo lavoro di **Kataklò Athletic Dance Theatre** firmato da **Giulia Staccioli**. Lo spettacolo si spinge oltre: oltre i limiti fisici, oltre il già visto, oltre il conosciuto, oltre la ginnastica, il circo, la danza, il teatro, oltre l'idea di ovvietà. Eureka è una rappresentazione a quadri la cui forte originalità sta nell'aprire la scena a cinque persone del pubblico convocate in teatro qualche ora prima dell'inizio dello show. Così ogni replica di Eureka diventa unica, originale ed irripetibile con la caratteristica di essere arricchita di volta in volta dalla fisicità, dall'emozione e dalla disponibilità partecipativa di ogni nuovo protagonista. L'**8 e il 9 aprile** in scena ***HAIR***, il musical rock che celebra la cultura pacifista hippie e la rivoluzione sessuale degli anni '60, e il **12 aprile** si darà spazio alla musica con ***ABBA DREAM – ABBA TRIBUTE SHOW*** uno spettacolo che celebra la più grande band svedese della storia della musica pop. **Dal 21 al 23 aprile Vanessa Incontrada e Gabriele Pignotta** saranno i protagonisti della brillante commedia ***MI PIACI PERCHÉ SEI COSÌ!*** scritta dallo stesso **Pignotta**. Lo spettacolo di prosa regalerà tante occasioni per ridere ma anche per riflettere sulla condizione attuale delle coppie versione 2.0. Il **29 aprile Enrico Ruggeri** sarà al Celebrazioni con il suo storico gruppo, i **DECIBEL**, che, dopo quarant'anni, si riuniranno per il nuovo tour ***NOBLESSE OBLIGE***. **Dal 27 aprile al 7 maggio Giuseppe Giacobazzi** ritornerà al Teatro Il Celebrazioni con il nuovo ***Io ci sarò***, spettacolo che crea un ponte immaginario con lo show precedente ***UN PO' DI ME (Genesi di un comico)***. Il **12 e il 13 maggio** sul palco ***ALL SHOOK UP***, una nuova commedia musicale costruita intorno a numerosi pezzi resi famosi da Elvis Presley. La storia è ambientata nel non troppo lontano 1955, da qualche parte in centro America, dove i sogni di una ragazza di paese e la strana visita di un misterioso chitarrista in giacca di pelle, aiuteranno la cittadina a scoprire la magia, il romanticismo e la potenza del rock & roll. Tra le oltre 24 canzoni della colonna sonora, troviamo i grandi classici quali "Heartbreak Hotel", "Love Me Tender", "Don't Be Cruel", "Can't Help Falling in Love" e, ovviamente, la canzone del titolo. Il cast sarà composto dai giovani talenti e interpreti della **BSMT Productions**.



La programmazione del Teatro EuropAuditorium continuerà a regalare emozioni fino agli inizi di maggio. Il prossimo spettacolo in cartellone è fissato il **13 marzo** e vedrà come protagonista della scena **Mario Biondi** nel suo ***Best of Soul Tour*** che prende il nome dal suo ultimo doppio album che celebra i suoi 10 anni di carriera dal suo esordio discografico. Mario Biondi vuole rendere omaggio, attraverso ventidue brani, al genere musicale di cui l'artista catanese è unico rappresentante italiano nel mondo. Dopo il successo dell'ultimo album "Beyond" certificato oro e i sei dischi di platino conquistati negli ultimi quattro anni, con "Best of soul" Mario Biondi si conferma artista unico nel panorama musicale italiano, godendo da anni di grande stima anche da parte di pubblico e critica internazionali. Altro concerto fissato a marzo è quello, attesissimo, del **14** dei **Baustelle**, anch'essi reduci dalla pubblicazione del loro ultimo lavoro, ***L'amore e la violenza***, prodotto artisticamente da Francesco Bianconi e mixato da Pino "Pinaxa" Pischetola. Sul palcoscenico **Francesco Bianconi** (voce, chitarre e tastiere), **Claudio Brasini** (chitarre) e **Rachele Bastreghi** (voce, tastiere e percussioni) e ancora **Ettore Bianconi** (elettronica e tastiere), **Sebastiano de Gennaro** (percussioni), **Alessandro Maiorino** (basso), **Diego Palazzo** (tastiere e chitarre) e **Andrea Faccioli** (chitarre). Il **16 marzo** un graditissimo ritorno al Teatro EuropAuditorium sarà quello di **Roberto Bolle** che porterà in scena il suo ***Roberto Bolle and Friends***, uno spettacolo che ha trionfato tra i luoghi più belli e significativi d'Italia, e non solo, che ha aperto nuovi orizzonti e possibilità, che ha conquistato piazze e teatri e che ha portato danza dove non c'era mai stata. C'è ancora riserbo sul cast e il programma che lo stesso Roberto Bolle sta preparando, ma come sempre l'Étoile della Scala - che è anche Principal Dancer dell'ABT di NY - non mancherà di coinvolgere alcuni tra i nomi più importanti del panorama tersicoreo internazionale per offrire al pubblico una serata di danza al suo massimo livello. **L'8 e il 9 aprile** il Teatro EuropAuditorium si sposterà al Teatro Il Celebrazioni per dare spazio a un intramontabile musical, ***Hair – Let the sun shine in***,

che celebra la controcultura pacifista hippie e la rivoluzione sessuale degli anni '60. Uno spettacolo cult che racconta la storia di un gruppo di giovani attivisti che vive a New York nel 1968 con in scena un **cast di oltre 30 elementi** e la musica suonata e cantata dal vivo. A grande richiesta il **29 aprile** arriva al Teatro EuropAuditorium di Bologna ***Unici in Tour*** di **Nek**. Il cantante regalerà al pubblico, con la sua straordinaria energia, le note degli indimenticabili successi dei suoi 25 anni di carriera e i brani del suo nuovo album. Il tour prende infatti il nome dall'ultimo album di inediti di Nek, "Unici", uscito quest'autunno ed entrato subito nei vertici delle classifiche. Dopo il sold out di dicembre, il **2 maggio** tornerà al TEA **Fiorella Mannoia** con il suo ***Combattente – il tour***. A distanza di due anni dal suo ultimo progetto discografico, il 28 ottobre è uscito "Combattente", il suo nuovo album di inediti, anticipato in radio dall'omonimo singolo. Molti gli artisti che hanno collaborato alla realizzazione di "Combattente": **Ivano Fossati, Giuliano Sangiorgi, Federica Abbate, Cheope, Fabrizio Moro, Amara**, ma anche la stessa Fiorella Mannoia insieme a **Bungaro e Cesare Chiodo**. Nell'album sarà contenuta anche "Perfetti Sconosciuti", il brano scritto da Fiorella Mannoia con Cesare Chiodo e Bungaro che le è valso il Nastro D'Argento 2016 per la "Migliore Canzone Originale" nell'omonimo film diretto da Paolo Genovese. "Combattente" arriva dopo il successo dei due precedenti progetti discografici: "Fiorella" (2014), il doppio album certificato Platino che raccoglie grandi successi del repertorio di Fiorella, cover di significativi brani della musica italiana e preziosi duetti, e "A te" (2013), l'album interamente dedicato alle straordinarie canzoni di Lucio Dalla, anch'esso certificato Platino e recentemente proposto in tour.

Teatro EuropAuditorium

TEATRO IL CELEBRAZIONI

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2016/2017

Per la stagione 2016/2017 l'UPPI ha stipulato **convenzioni con il Teatro Europauditorium e il Teatro Il Celebrazioni** di Bologna che permetteranno a tutti gli associati UPPI di **ottenere sconti sull'acquisto di abbonamenti e biglietti**.

Il prezzo riservato è nelle tabelle prezzi del programma 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 solo dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria.

Per maggiori informazioni:
www.uppi-bologna.it
www.teatrocelebrazioni.it
www.teatroeuropa.it

(Le Direzioni si riservano 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)

“Dalì Experience”: Salvador Dalì in mostra a Bologna

Una mostra a Bologna dedicata al genio di Salvador Dalì

Palazzo Belloni
Via Barberia, 19 - Bologna

Fino al 7 maggio 2017

Fino al 7 maggio sarà Palazzo Belloni (in via Barberia 19) ad ospitare ‘**Dalì Experience**’: un’esperienza appunto, che permetterà ai visitatori di conoscere l’artista spagnolo attraverso una modalità inedita di percezione e oltre 200 opere in mostra.

L’evento in suo onore, comprende animazioni 3D e installazioni interattive: proiezioni, pezzi monumentali, eventi speciali e baffi all’insù abiteranno sia in periferia e sia al centro della città. Una modalità, inedita e originale dove i visitatori faranno un viaggio che passerà dalla tridimensionalità delle sculture alla dalla bidimensionalità delle opere grafiche, fino ad arrivare alla quarta dimensione virtuale.

Circa 200 opere, provenienti dalla Collezione di Beniamino Levi, una delle più ricche documentazioni della storia artistica di Dalì, saranno protagoniste di un **percorso interattivo e multimediale**, che invita il visitatore ad un’esperienza coinvolgente e partecipativa. Si tratta di 22 sculture museali, 10 opere in vetro realizzate alla fine degli anni ’60 in collaborazione con la famosa cristalleria Daum di Nancy, 12 Gold objects, 139 opere grafiche tratte da 11 libri illustrati e 4 sculture monumentali che saranno posizionate in punti strategici del centro storico.

Grazie alla creatività del gruppo Loop, **Dalì Experience** nasce per avvicinare il grande pubblico agli aspetti meno conosciuti del fantasmagorico artista catalano, con un approccio di ultimissima generazione, cioè la multimedialità e l’interazione per veicolare un messaggio emozionale e non didascalico. L’aspetto curatoriale non convenzionale si fa “atto creativo” che, a partire dall’opera, restituisce ulteriori livelli di fruizione e di comprensione, e coinvolge ogni aspetto della mostra, come fosse un’opera totale.

Al pubblico è dunque proposto un viaggio attraverso le multi-dimensioni: dalla bidimensionalità delle grafiche, alla tridimensionalità delle sculture, fino alla quarta dimensione virtuale al di là dello spazio e del tempo per immergersi nel labirinto della mente poliedrica di Dalì. In questa esposizione infatti le opere dialogano con installazioni interattive (animazioni 3d, realtà aumentata, proiezioni immersive) in un tour di continua scoperta e sorpresa, che invita a sperimentare per scoprire le diverse anime dell’artista, non solo quindi la pittura surrealista ma anche i più diversi e fertili ambiti della cultura del XX secolo: dal cinema alla moda, dal design alla pubblicità, dalla letteratura alla cucina, fino alla psicanalisi, alla fisica delle particelle e alle nuove tecnologie.

Dalì Experience è organizzata da con-fine Art con il patrocinio di Regione Emilia Romagna, Città Metropolitana di Bologna, Comune di Bologna e RAI Radio Televisione Italiana e con il sostegno di QN Quotidiano Nazionale, il Resto del Carlino, La Nazione e Il Giorno.

Il catalogo è realizzato da con-fine edizioni, curato da Claudio Mazzanti e Gino Fienga con la direzione artistica di Patrizio Ansaloni.

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

Hera Servizi Energia. Dall'esperienza Hera: uomini, servizi e consulenza per migliorare il comfort del tuo condominio.

Le temperature all'interno del tuo appartamento non sono esattamente quelle che desideri? Da oggi puoi gestire autonomamente il clima della tua casa anche se in condominio con impianto centralizzato!
Potrai finalmente **"Consumare quello che ti serve pagando quello che consumi".**
Il Gruppo Hera eseguirà una diagnosi energetica per verificare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento condominiale consigliando le eventuali attività da svolgersi per ottimizzare l'efficienza diminuendo gli sprechi di combustibile. **Chiama subito Hera Energie per un check-up gratuito.**
Un Energy Trainer sarà a disposizione per illustrare anche all'assemblea condominiale gli interventi di riduzione della spesa energetica, i relativi tempi di ritorno degli investimenti ed i possibili miglioramenti di classe energetica dell'edificio.
Migliora il comfort della tua casa risparmiando.

Chiama l'Energy Trainer per un check-up gratuito e per la certificazione energetica del tuo condominio
051.56.06.33

ENERGY TRAINER
by HERA ENERGIE

Hera Servizi Energia
Via Tolmino,54- 4013a Bologna
Tel. 051.56.06.33 - Fax 051.619.51.49
E-mail: uff.tecnico.heb@gruppohera.it

HERA servizi energia
Società del Gruppo Hera Comm