Anno XIX - N. 3 - Settembre 2015

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

Ai ABITARE INFORMATI

IN QUESTO NUMERO

Riforma del catasto
Condomini morosi
Detrazioni fiscali
Orientamenti dei giudici

FOTOCONFRONTI:
immagini di Bologna che cambia

layar
RIVISTA MULTIMEDIALE

HOUSE ORGAN
UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
SEDE PROVINCIALE DI BOLOGNA

ECO TERMO LOGIC
finalmente liberi a casa

Scegli il clima del tuo appartamento

Decidi in libertà le temperature di ogni stanza con l'installazione sui radiatori di **valvole termostatiche**

Paga quello che consumi

Il calore erogato sarà misurato da **ripartitori di calore**, strumenti elettronici per la contabilizzazione dell'energia termica
Vengono configurati con le specifiche caratteristiche del corpo scaldante. I valori di consumo sono visualizzati su un display e inviati all'unità di lettura esterna che permette la registrazione dei dati senza la necessità di entrare negli appartamenti e ha funzione di backup dei dati di consumo. I ripartitori hanno un sistema che segnala eventuali manomissioni.

Una parte delle spese (solitamente il 30%) sono ripartite in quota fissa, proporzionale ai millesimi di riscaldamento. Questa quota copre i costi fissi di dispersione dell'impianto e compensa i costi relativi al cosiddetto "assorbimento di calore gratuito".
La parte rimanente (70%) suddivise secondo il consumo rilevato dai ripartitori

Vantaggioso ed economico

SERVIZI IN APPARTAMENTO

- **Progettazione** dell'intervento, mappatura dell'impianto e delle potenze di tutti i corpi scaldanti
- Fornitura e installazione di **valvola, detentore e attuatore termostatico** (marca DANFOSS: la n°1 delle valvole)
- Fornitura e installazione dei **ripartitori** (UNI 10200 configurati in chiaro)

Costo Euro 150,00 a radiatore

SERVIZI IN COMDOMINIO

- **Pompa** elettronica con inverter
- **Network** di backup e antenne ricezione dati
- **Pratiche** per detrazioni fiscali — Costo Euro 150,00 ad appartamento

ESEMPIO*: COSTO COMPLESSIVO PER UN APPARTAMENTO CON 6 VANI

Euro 150 x 6 = 900,00 + 150= € 1.050 **Euro 1.155,00 iva compresa chiavi in mano**

SERVIZI DI GESTIONE

- Lettura ed elaborazione riparti
- Garanzia 10 anni su tutti i dispositivi — **Euro 23,00 all'anno (+iva) ad appartamento**

interventi in una giornata senza opere murarie ed elettriche
*- intervento standard da confermare dopo sopralluogo - sconti per condomini di grandi dimensioni

Parlane ai tuoi vicini e chiedi all'amministratore di mettere l'intervento nel prossimo ordine del giorno!

Per informazioni contatta gli specialisti del comfort domestico:

Eco Termo Logic Srl **info@ecotermologic.it** **tel. 051.563535 - 051.781196**

ASSICURAZIONI

La casa
Le persone
I tuoi Beni

la tua serenità in 5 mosse

Scegliere
tra le Migliori compagnie, guidati da una consulenza realmente su misura per le proprie esigenze

Avere la possibilità di stipulare polizze **anche per un solo anno**

Affidarsi ad un'agenzia che abbia **solo mandati ufficiali** dalle compagnie assicuratrici

Poter contare sempre su **risposte chiare** personalizzate e assistenza immediata

SANTI
ASSICURAZIONI Srl
Consulenza Assicurativa
Via Marzabotto, 30/34
San Lazzaro di Savena
051.452030
051.455140 fax
info@santiassicurazioni.it

Abitare Informati. House Organ
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari della provincia di Bologna

n. **3** Trimestrale - **Settembre 2015** - Anno XIX
Direttore Responsabile: **Giacomo Carini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051320424

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

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

Sede Provinciale di Bologna
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 **8**
Rinvio della riforma del catasto: vittoria dell'UPPI **12**
Il de profundis definitivo del canone catastale **14**
Detrazione d'imposta sui lavori di ristrutturazione **16**
La detrazione per interventi di riqualificazione energetica **20**
Il peso insostenibile delle tasse locali **24**
La tassazione sulla casa nel 2014 **26**
Le marche da bollo **28**
Il conduttore può autoridursi il canone? **33**

SPECIALE: TUTTI I SERVIZI UPPI **37-44**

Danno da vacanza rovinata **45**
Condominio moroso **46**
Divorzio: l'assegnazione della casa coniugale **48**
Mediazione civile e conflitto condominiale **50**
Quesiti On line **54**
Mancato rilascio del certificato di agibilità **56**
L'ex inquilino non cambia residenza **58**
Condominio e i condomini morosi **60**
Lavori in quota **67**
Efficienza energetica negli edifici: i tre nuovi decreti **68**
La rendita catastale **70**
Fotoconfronti **74**
A Ca' La Ghironda la seconda edizione di BirrainBo **78**

LE RUBRICHE
Agenda dei fornitori per la casa **6**
INVESTCASA: annunci immobiliari **10**
Gli orientamenti dei giudici **30**
Affidati all'UPPI: novità nei servizi **4-27-29-53-77**
Tutto Assicurazioni **58**
Condominio: Domande e Risposte **72**
Palazzo Tozzoni **80**

layar

ABITARE INFORMATI MULTIMEDIALE

Per guardare lo spot video e i contenuti digitali

Scarica l'applicazione layar dall'App Store o da Google Play sul tuo smartphone o tablet che utilizza iOS o Android

Cerca questo simbolo MULTIMEDIALE riportato sulle inserzioni multimediali

Apri l'applicazione, punta il tuo dispositivo e clicca sul logo dell'inserzione multimediale

INSERZIONI MULTIMEDIALI
Secursystem pg 5

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

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
Avezzano e Marsica
Bari
Bassano del Grappa
Benevento
Bergamo
Bologna
Bolzano
Brescia
Brindisi
Cagliari
Campobasso
Caserta
Catania
Catanzaro
Chieti
Como
Cosenza
Cremona
Cuneo
Fermo
Ferrara
Firenze
Foligno
Frosinone
Genova
Gorizia
Grosseto
Imperia
L'Aquila
La Spezia
Latina
Lecce
Livorno
Lucca
Macerata
Mantova
Massa
Matera
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
Salerno
Sassari
Savona
Siena
Siracusa
Taranto
Teramo
Torino
Trapani
Trapani
Trento
Trento
Treviso
Treviso
Trieste
Trieste
Udine
Udine
Varese
Varese
Venezia
Venezia
Vercelli
Vercelli
Verona
Vicenza

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

PROTEGGI QUELLO CHE AMI

Difendi i tuoi cari e i tuoi beni con le soluzioni per la sicurezza di

SECURSYSTEM

Progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione di impianti antintrusione e videosorveglianza via filo, via radio o misti anche con controllo a distanza: per la casa e per ogni attività commerciale.

LA TUA SICUREZZA È UN BISOGNO FONDAMENTALE.

- Sistemi di impianti per la protezione da furti e rapine
- Sistemi di monitoraggio e videosorveglianza
- Protezione da incendi Rivelazione e spegnimento
- Controllo accessi
- Sicurezza rete e dati
- Manutenzione e assistenza 24H
- **Detrazione fiscale 50%**

SECURSYSTEM SRL - Bologna
Tel. 051 0419130 info@secursystemsrl.it
www.secursystemsrl.it

Numero Verde
800-944714
servizio gratuito

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

DIABLO SERVICE
Via Marco Emilio Lepido, 18 G
Bologna
Tel. 051 6218509 - 3402911651
3357799126 - 3294283531
www.diablopulizie.com
www.diablopuliziebologna.it

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

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

LA MIA CASA SERVICE
Via Abramo Lincoln, 6 - Bologna
Tel. 051 495794 - 3338637275
www.lamiacasaservice.it

STUDIO A&G
Via Andrea Costa, 202 - Bologna
Tel. 051 6153166
www.studioaegsrl.it
info@studioaegsrl.it

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

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

ANTIFURTI Casa • Ufficio

SECURSYSTEM
Via Dei Lapidari, 13 - Bologna
Tel. 051 0419130 - 800 944714
info@secursystemsrl.it

ARCHITETTURA D'INTERNI

L.G. DESIGN
Via Isonzo, 24
Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. 051 592796
www.lorenagranataarchitettura.com

ARREDAMENTI CONTRACT

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

ASSICURAZIONI

SANTI ASSICURAZIONI SRL
Via Marzabotto, 30/34
San Lazzaro di Savena (Bo)
Tel. 051 452030 - Fax 051 455140
info@santiassicurazioni.it

AUTOSPURGHI

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

ELETTRODOMESTICI Vendita e assistenza

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

GIARDINIERI

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

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

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

IMPIANTI TERMICI

ECO TERMO LOGIC
Via dei Macabraccia, 8
Casalecchio di Reno (Bo)
Tel. 051 563535
www.ecotermologic.it

HERA ENERGIE
Via dell'Elettricista, 2 - Bologna
Tel. 051 560633
Fax 051 6195149
www.heraenergie.it

IMPRESE EDILI

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

IMPRESA EDILE GALLI
Via Mezzofanti, 89 - Bologna
Tel. 051 6230236
www.impresaedilegalli.it
info@impresaedilegalli.it

PORTE E FINESTRE

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

PRONTO INTERVENTO

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

RISTRUTTURAZIONI

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

SENZA PENSIERI
Via Nazario Sauro, 36 - Bologna
Tel. 051 6350801
www.senzapensieri.eu

STUDI TECNICI

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

TERMOIDRAULICA

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

NUMERI UTILI

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

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

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

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

Tassare duro, tassare sempre

Mario Monti, vero "boia" del mercato immobiliare, introdusse nel 2011 l'Imu giustificandola come qualcosa che servisse a finanziare i servizi comunali, ma anche a consentire allo stato centrale di fare cassa e di tappare i buchi di bilancio. Da notare che esisteva già l'ICI, nata nel 1993 e pensata proprio con la medesima finalità, ma con un peso decisamente più sostenibile e più equo. Fu detto, dimenticando ancora una volta l' esistenza dell' ICI, che in qualsiasi Paese è prevista un'imposta sulle abitazioni. Ma c'era già anche da noi!! Tuttavia altrove non esiste il salasso iniziale nei confronti di chi compra casa. Se si sommano le imposte di registro, o IVA, che gravano sull'acquisto iniziale con quelle comunali, ci si potrà rendere conto di come il peso fiscale sul mattone sia superiore a quello della maggior parte dei paesi europei, prova ne sia che chi può, negli ultimi tempi ha preso la strada dell'estero, investendo i propri soldi in una casa oltre frontiera, tentativo di sottrarsi a un Fisco sempre più asfissiante. È vero che esiste l'Ivie, ovvero la tassa sulle persone fisiche che posseggono immobili fuori dai confini nazionali, ma almeno si sconta quello che in loco si è già pagato. Del resto l'imposta sulla casa è una delle più odiate e delle meno sopportate. Che si chiami Ici, Imu, Tasi o altro è vista come una specie di sopruso, perché di fatto colpisce chi ha già pagato le tasse e dunque lo colpisce due volte. All'atto dell'acquisto infatti si paga e se si è contribuenti onesti si paga con soldi su cui il Fisco ha già fatto il suo prelievo. Dunque, gli italiani per bene pagano quando incassano lo stipendio, pagano quando comprano e infine pagano con l'Imu o la Tasi. È di tutta evidenza che questa altro non è che una patrimoniale con cui si colpiscono non solo i patrimoni, ma anche chi il patrimonio non ce l'ha. Come si fa a considerare patrimonio un'abitazione su cui è stato acceso un mutuo? Di chi è la casa se su 100mila euro di valore d'acquisto 80mila sono stati forniti dalla banca? È di proprietà di colui che ha sottoscritto il rogito o è dell'istituto di credito che ha concesso il prestito? Chiunque abbia acquistato un immobile usufruendo di un finanziamento, sa che fino a quando non ha versato l'ultima rata, l'appartamento è gravato da un'ipoteca e se non si è ligi nel corrispondere il dovuto, l'immobile può essere pignorato e messo all'asta. Dovrebbe essere ammessa la possibilità di dedurre dall'imponibile il debito residuo del mutuo! E, dulcis in fundo, la questione legata alla costituzionalità del tributo, utilizzato per il pagamento dei servizi generali, ma sopportato solamente dalla categoria dei proprietari immobiliari. Oltre ad essere priva di buon senso, la pesante tassazione sugli immobili è anche controproducente. Da quando Monti ha introdotto l'Imu, non solo è aumentato il senso di sfiducia dei consumatori, ma sono anche crollate le compravendite e le quotazioni del mercato. Gli acquisti di abitazioni si sono praticamente dimezzati, passando dalle 800 mila case vendute prima della crisi a poco più di 400 mila nel 2014, con un ovvio mancato introito per il Fisco. Non è tutto: a crollare è stato anche il settore delle costruzioni, perché non comprando più alloggi né uffici, ovviamente non se ne costruiscono più. Anche in questo caso dunque, si deve registrare un segno meno. Ma ancor più negativo è il comparto, se visto dal numero di posti di lavoro: dai tempi d'oro ad oggi oltre 400mila persone hanno perso il lavoro. Dunque, per riepilogare, grazie all'Imu e alla Tasi oggi abbiamo gente che preferisce comprar casa all'estero, le compravendite sono dimezzate e le quotazioni anche e per di più sono stati creati 400 mila nuovi disoccupati. Già queste argomentazioni da sole dovrebbero spingere il Governo a prendere seri provvedimenti, ma siccome stangare i contribuenti è più facile che governare, non c'è da farsi troppe illusioni.

Se si vuole davvero dare una scossa all'economia si cominci dalla casa, presentando un piano credibile di equità fiscale. Sarebbe ora.

Claudio Contini
Segretario Generale UPPI Bologna

GESTIONE ITALIANA

DIABLO service

AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

Via Marco Emilio Lepido, 18 G - Bologna
Tel. 051 6218509 - 340 2911651 - 335 7799126 - 329 4283531
diablo-88@hotmail.it - diablopulizie.com - diablopuliziebologna.it

VENDITE

MASSARENTI S. ORSOLA: posizione interna tranquilla piano t. con affaccio su corte interna app.to mq. 57 parziale ristutturazione. Soggiorno ang. cott., camera matr, bagno, grande ripost., grande cantina. 2 entrate indipendenti. Termoautonomo. Basse spese condominiali. Molto tranquillo. Cl. En. E. Regolarità urbanistica e catastale. **€ 90.000**

SAN DONATO VIA ANDREINI: in buon condominio vendesi appartamento mq. 85 + garage mq. 11. Termoautonomo. 3° ultimo p. senza ascensore. Regolarità urbanistica e catastale. Impianto elettrico certificato. Ingresso, cucina abitabile. Ampio soggiorno con balcone, 2 camere matrimoniali. Bagno. Cantina. Luminoso e tranqulllo. Giardino condominiale, parcheggio bici coperto. Cl. En. E. **€ 170.000**

P.TA MAZZINI – INIZIO V. MAZZINI: Ultimo p. con asc. Splendido panorama su colline e tetti bolognesi. Molto luminoso. Appart. mq. 260 + sottotetto sovrastante mq. 60 H media m 2. Termoautonomo. Condominio signorile. Ampio ingresso, salone , soggiorno ang. cott. e caminetto, disimp., 4 camere, 2 bagni, balcone, grande cantina. Park. condominiale. Cl. En. G. Caldaia recente. **€ 600.000**

S. VIOLA VIA BORGHESE: in palazzina ben tenuta vendesi buon appartamento mq. 90 + cantina ciclabile + garage. 3° ultimo p. senza ascensore. Ingresso, cucina abitabile con balcone/loggia, soggiorno con balcone, disimpegno, bagno ristrutturato, 2 camere matrimoniali (una con balcone), 2 ripostigli. Posizione molto tranquilla. Luminoso tranquilla. Molto ben tenuto. Cl. En. G. **€ 127.000**

CORTICELLA V. STENDHAL: nelle torri vendesi appart. mq. 53. 5° piano con ascensore, ottimo stato recente ristrutturazione. Ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, camera matrioniale, bagno box doccia, ripostiglio, balcone verand., cantina ciclabile. Possibilità P. auto di proprietà. Molto luminoso. Riscaldamento contacalorie. Climatizzato. Park. Cond. con pass. Volendo attuali arredi. Cl. En. E. **€ 105.000**

CENTRO VIA PETRONI: vendesi app.to arredato mq. 95 locato a studenti canone concor. scadenza. 2/2017. Impianto elettrico certif. Posizione interna tranquilla, 1° piano no ascensore. Termoautonomo, ampio ingresso ben arredabile, cucina abitabile, salottino, ripostiglio, grande camera mq. 21, camera mq. 10, bagno (ristrutt. con antib.). Cl. En. E. Pagamenti canone regolari. **€ 125.000**

PESCAROLA V. AGUCCHI: posizione tranquilla al 1° p. app.to mq. 95 + cantina mq. 15 + posto auto coperto. Termoautonomo, ristrutturato completamente nel 2008 con belle finiture. Disposto su 2 comodi livelli non allineati. 1° livello: ingresso, scala di accesso alla zona giorno, camera matrimoniale, bagno. 2° livello: soggiorno con balcone/loggia, cucina, bagno, camera m. Ben accessoriato APE D. **€ 185.000**

SAN MAMOLO V. MARTUCCI: adiacente parco VILLA GHIGI vendesi appartamento buono stato ben tenuto mq. 88 piano rialzato. Posizione silenziosissima e privilegiata. Ingresso, cucinetta, saletta pranzo, balcone, 2 ampie camere, bagno, 2 ripostigli, cantina. Area verde e parcheggio condominiale. Ideale per vivere serenamente beneficiando della vicinanza al Parco di Villa Ghigi. **€ 249.000**

PIANORO NUOVO CENTRO VIA GRILLINI: in piccola palazzina posizione centrale tranquilla, vendesi al 2° ultimo piano appartamento mq. 80 + cantina + volendo garage da mq. 19. Buonissimo stato, impianto elettrico certificato nel 2002. Ampio ingresso, cucina abitabile, soggiorno con balcone, disimpegno, camera matrimoniale, bagno finestrato, ripostiglio. Molto panoramico. Regolarità urbanistica e catastale. area condominiale verde e di parcheggio. **€ 135.000**

CASALECCHIO V. PORRETTANA PARCO FLUVIALE: in palazzina di 3 piani vendesi app.to mq. 80. 2° p. senza ascensore. Ingresso, ampia cucina, tre camere, bagno e antibagno. Cantina. Buono stato. Luminoso. Ampio bell'affaccio su zona verde. P. auto cond. riservato. Esposizione su due lati. Termoautonomo. Regolarità urbanistica e catastale. APE cl. G. Impianti non certificati. **€ 149.000**

CASALECCHIO CROCE V. CARRACCI: in posizione interna silenziosa vendesi appartamento mq 60. 2° piano con ascensore, ingresso, cucina, sala pranzo, camera, bagno, balcone cantina ciclabile. Porta blindata. Area parcheggio condominiale. Buono stato. Cl. En. G. **€ 109.000**

ANZOLA VIA CALANCHI: in posizione comoda ai servizi in buonissimo condominio con ascensore e area verde, vendesi all'ultimo 6° piano esclusivo appartamento panoramico mq. 98 + garage. Buonissimo stato. Termoautonomo. Ingresso, cucina, ampia sala, disimpegno, 2 camere matrimoniali, 2 bagni, cantina. Affittato uso foresteria. Cl. En. G. **€ 150.000**

ELBA A 2 KM DA PORTO AZZURRO CAPODARCO: in Residence riservato ove non transitano autovetture, parco privato esclusivo, piscine, spiaggia privata, accessi custoditi. Trilocale con terrazzo vista mare accessoriato di ogni confort, ampio garage, p. auto riserv. Arredo completo. 1° ultimo piano Termoautonomo. Cl. En. G. Abitabile in ogni stagione. Per le più belle vacanze. **€ 210.000**

CAMUGNANO via DOCCIA: vendesi al piano terra appartamento buono stato mq. 70. Termoautonomo. Ingresso, cucinotto, soggiorno, 2 camere di cui 1 singola, ripostiglio, bagno, cantina. Garage € 5.000. Cl. En. G. **€ 25.000**

RIOLA DI VERGATO: nei pressi della stazione FFSS vendonsi appartamenti impianto elettrico certificato. Regolarità urbanistica e catastale. Cl. En. G. Piano seminterrato e piano secondo. Il più grande di mq. 81 (trilocale con cantina **€ 30.000**) il più piccolo di mq. 48 (bilocale con cantina) da € **20.000**

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

VENDITE COMMERCIALI

CORTICELLA/FERRARESE VIA VASARI: vendesi locale commerciale uso ufficio/laboratorio mq. 160 buonissimo stato impianti certificati, 2 canne fumarie, termoautonomo. Posto al piano terra di un condominio con area di parcheggio. 2 ampie zone open space, vano ufficio, locale cucina/mensa, bagno, lavatoio, archivio. Molto luminoso. Consegna entro 6/8 mesi. Cl. En. G. **€ 150.000**

PESCAROLA VIA DI BERTALIA: in buonissimo contesto vendesi locale commerciale C/1 (negozio o altri usi comm.) disposto su 2 livelli. 4 entrate indip. Piano t. mq 95 open space con bagno, h 330. Piano interrato mq. 30 con bagno h 250 collegato ad ampia cantina e autorimessa mq. 10. Il locale è asciutto, impianto elettrico del 1998. Cl. En. G. Ampia area di park condominiale. **€ 195.000**

AFFITTI

MASSARENTI VIA GUELFA: affittasi appartamento mq. 77 ristrutturato non arredato piano rialzato. grande cantina. Garage. Ingresso, cucinotto, tinello, 2 camere, bagno, ripostiglio, ampio terrazzo abitabile. Riscaldamento centralizzato. Spese condominiali e riscaldamento € 135 mensili. Cl. En. G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 520**

MAZZINI INIZIO: in villino anni '30 con ampio giardino condominiale recintato, affittasi buonissimo appartamento. sapore vintage mq. 130 1° piano. Termoautonomo. P. auto. Semiarredo. Ingresso, grande cucina, salone mq. 33 con 2 balconi caminetto decorativo, disimpegno, 2 camere matrimoniali, 2 bagni, parquet nelle camere. Porta blindata, doppi vetri. Possibilità di ampia cantina. Cl. En. F. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 850**

CENTRO ST. VIA A.RIGHI: affittasi app.to mq. 95 ristrutturato non arredato 2° piano senza asc. Ingresso, ampia sala, cucina abit., bagno finestrato, 2 camere matrim., cantina. Termoautonomo. Basse spese condominiali, Cl. En. G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 720**

S. RUFFILLO V. DELLE ARMI INIZIO: in posizione interna tranquilla affittasi appartamento mq. 90 buonissimo stato non arredato piano terra con ampio giardino condiviso con altra unità. Cucinetta, salone, 2 camere di cui 1 con bagno privato, bagno principale, lavanderia. Molto silenzioso. La zona è servita da aree di parcheggio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 620**

MAZZINI VIA FELTRE: in posizione molto tranquilla affittasi buonissimo appartamento ben arredato mq. 75. 3° ultimo piano senza ascensore. Ingresso, cucina abitabile, ampia sala, 2 camere, bagno, 2 ripostigli balcone. Termoautonomo. Luminoso. Posto auto riservato. Park bici/moto. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 540**

VIA GIOTTO AD.ZE COOP BARCA: nelle torri affittasi buon appartamento mq. 50 arredato piano rialzato. Ingresso, cucinotto, tinello, camera matrimoniale, bagno, balcone, cantina ciclabile. Cancelletti alle finestre. Parcheggio condominiale. Cl. En. G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 430**

MURRI VIA GOBATTI: in posizione tranquilla affittasi buonissimo appartamento mq. 125 arredato, piano rialzato, temoautonomo. Ingresso, cucina, ampia sala, 3 camere, ripostiglio, 2 bagni, balcone. 2 cantina. Porta blindata, doppi vetri, area verde. Cl. En. E. La locazione è rivolta a STUDENTI o anche lavoratori. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 800**

S. DONATO V. SALVINI: affittasi SOLO a studenti o lavoratori buonissimo appartamento arredo completo 2° piano con ascensore. Silenzioso. Ingresso con armadi a muro, cucinotto, tinello, disimpegno armadi a muro, 2 camere, bagno sanitari nuovi, balcone. climatizzato. Ogni camera ha scrivania. Frigo, freezer, lavastoviglie, lavatrice. APE E. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 750**

MASSARENTI V.LE LENIN NELLE TORRI VICINO BOSCOLO TOWER: al 12° piano superpanoramico affittasi grande monolocale mq 47 (come bilocale). Arredo nuovo su misura + cantina + garage. Bagno ampio finestrato. Parquet. Termoautonomo. Area verde e di parcheggio con pass. È molto confortevole e rilassante. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 530**

P.TA S. DONATO V. DEL LAVORO: affittasi a studenti appart. mq. 95 ben arredato e completo di accessori. Ogni camera è arredata con letto, comodini, scrivania, armadio. 4° ultimo piano con asc. Ingr, cucinotto, tinello, 3 camere, bagno ristrutturato, balcone. Massimo 3 persone. Park condominiale auto. bici, moto con cancello. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 810**

A.COSTA VIA CURIEL: in posizione interna tranquilla affittasi al 5° ultimo piano senza ascensore appartamento mq. 80 non arredato. Termoautonomo. Ingresso, cucina abitab., sala, 2 camere, bagno, balcone. Cantina ciclabile. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 730**

MAZZINI VIA BRIZZI: affittasi buonissimo appartamento mq. 65, termoautonomo, arredo completo 4° ultimo piano senza ascensore. Ingresso, cucinotto, saletta pranzo, 2 camere (una doppia una singola comoda) bagno ristrutturato, balcone. Silenzioso e panoramico. Adatto a studenti o lavoratori. Ape F. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 530**

I nostri servizi

Intermediazione nelle compravendite di appartamenti, uffici, interi stabili, capannoni e terreni.

Intermediazione nelle affittanze di appartamenti, uffici e capannoni.

Intermediazione nelle cessioni d'azienda.

Nelle **locazioni** l'immissione degli immobili sul mercato avviene previa attenta valutazione delle modalità contrattuali da adottare. Dopo una capillare diffusione pubblicitaria individuato il potenziale conduttore/inquilino, vi è un'accurata verifica della sua posizione patrimoniale finalizzata a prevenire situazioni di morosità.
Nelle **compravendite** vi è una corretta individuazione del valore di mercato degli immobili. Le parti contraenti vengono assistite in tutte le fasi.

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

Investcasa - Sogepi srl
Società partner di UPPI

Sede di Bologna
Via P. Vizzani, 72/F - Bologna
Tel. **051 306383**
Fax 051 300107
info@investcasa.net

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

info@uppi-bologna.it
www.uppi-bologna.it

Rinvio della riforma del catasto: vittoria dell'UPPI

Quando è trapelata la notizia che non sarebbe stato trattato l'argomento sul secondo decreto attuativo della riforma del catasto posto all'ordine del giorno del Consiglio dei Ministri è stato immediatamente detto da alcuni che evidentemente gli ambienti politici non avevano capito esattamente la portata storica ed epocale di questa riforma.

Per contro il Presidente del Consiglio Renzi, evidentemente preoccupato che il calcolo come previsto dalle nuove norme (tra le quali il passaggio da vani a metri quadri e l'aggiornamento dei valori di mercato) potesse portare ad un indiscriminato aumento della tassazione sulla casa quale paventato dall'Uppi, ha deciso di fermare – almeno momentaneamente - la riforma del catasto. Ancora una volta l'UPPI ha colto nel segno e ha ottenuto il risultato sperato. La riforma del Catasto è stata bloccata dal Governo, dopo che era stato appurato quanto da sempre denunciato dai tecnici dell'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari e cioè che l'impianto sul quale era basata la riforma aveva notevoli, e probabilmente insormontabili, problemi di applicazione.

Da oltre un anno l'UPPI ha denunciato

REVISIONE CATASTO: L'UPPI REGISTRA UN NUOVO SUCCESSO SINDACALE

L' UPPI registra un nuovo successo sindacale e plaude al rinvio, auspicando una definitiva archiviazione, della tanto vituperata "Riforma del catasto". Presumibilmente i lavori sulla determinazione dei nuovi valori dei fabbricati riprenderanno con l'esame della local tax, la nuova imposta che sostituirà l'attuale tassazione immobiliare, attesa nell'ambito della legge di Stabilità 2016.

La nostra associazione, con costanza e grande determinazione, si è fatta parte attiva nel sensibilizzare il Governo circa i potenziali effetti devastanti di un incontrollato aumento dei valori catastali, che non può che tradursi in un'impennata della tassazione sugli immobili.

L' Uppi ha da tempo denunciato che, se la riforma non fosse stata indirizzata a correggere le sperequazioni delle attuali rendite, senza incidere ulteriormente sul carico fiscale, questa si sarebbe tradotta solo in una sovrastima dei valori catastali.

L' Uppi ha basato le proprie richieste sul fatto che le garanzie circa l'invarianza di gettito, così come individuate nella Delega fiscale, apparivano troppo generiche per consentirne l'attuazione, con il rischio di vanificare il principale obiettivo della riforma del catasto, ossia pervenire ad una tassazione immobiliare non espropriativa. Saremo costantemente impegnati nel verificare che la riforma sia ispirata a criteri di equità e trasparenza.

Claudio Contini - *UPPI Bologna*

LA RIFORMA DEL CATASTO, SECONDA PUNTATA...

L'UPPI, dopo aver appreso con soddisfazione che il Governo non ha approvato il secondo decreto delega sul catasto riguardante il nuovo algoritmo per la determinazione dei nuovi valori catastali, esprime forti preoccupazioni sul fatto che ora la riforma del catasto prosegua senza tenere conto dell'invarianza di gettito, caposaldo dalla legge delega scaduta lo scorso 27 giugno.

La riforma del Catasto è stata bloccata dal Governo perché consapevole che il nuovo algoritmo presentava notevoli problemi di applicazione e che avrebbe messo a rischio il principio dell'invarianza di gettito per 63 milioni di immobili in Italia, con aumenti delle rendite catastali in alcuni casi addirittura fino a otto volte quelle attuali. L'UPPI, fin dall'approvazione della legge delega aveva, infatti, già evidenziato, nei numerosi convegni organizzati in tutto il territorio nazionale per illustrare la riforma, l'impossibilità di rispettare l'invarianza di gettito. Lo stop momentaneo alla riforma del catasto non precluderà, invece, la costituzione delle 103 commissioni censuarie locali per le quali si è in attesa che tutte le Direzioni Regionali dell'Agenzia delle Entrate attivino i Prefetti. Al riguardo, l'UPPI, unica associazione sindacale dei proprietari immobiliari riconosciuta a carattere nazionale dal Ministero del Lavoro e delle politiche sociali, ha già individuato i propri candidati idonei a rappresentare le associazioni di categorie operanti nel settore immobiliare in tutte le 103 province italiane.

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni e non ci sarà una vera ripresa in Italia senza una riduzione delle tasse sugli immobili, soprattutto di quelle locali che, nel 2014, hanno superato i 42 miliardi di Euro con un aumento negli ultimi tre anni del 160%. Con alle porte l'introduzione della Local Tax dal 2016 che andrà a sostituire l'IMU e la TASI, l'UPPI si chiede se il Governo non abbia davvero intenzione di continuare a mettere mano nelle tasche dei piccoli proprietari immobiliari.

Avv. Gabriele Bruyère - *Presidente Nazionale UPPI*

la poca trasparenza e il pericolo di una eccessiva complicazione dell'impianto normativo che si sarebbe dovuto sopportare con questa riforma.

È stato correttamente bloccato un disegno di Legge fondato su algoritmi statistici di impossibile attuazione per l'eccessiva variabilità dei valori immobiliari nel mercato italiano e la contemporanea mancanza di dati per formare campioni esaustivi. Il disegno maturato dal governo precedente, che avrebbe complicato ed esasperato la gestione amministrativa degli immobili e vessato ulteriormente la piccola proprietà immobiliare, era inaccettabile.

l'Italia, è noto, è al primo posto per la tassazione sugli immobili in Europa con aumento delle imposte negli ultimi cinque anni pari a circa il 230%: incredibile!

Lo Stato deve rendersi conto che ridurre le tasse sulla casa è necessario e non più procrastinabile, e deve comprendere che il settore immobiliare è la sola via per la crescita economica del Paese, e non può non tenere ben presente che i proprietari immobiliari non possono continuare ad essere soggetti ad una vera e propria dittatura delle tasse.

Questo porta solo ad un blocco irreversibile del comparto immobiliare come è stato accertato. I diritti dei proprietari sono garantiti dalla nostra Costituzione ma continuano ad essere calpestati e l'UPPI ha il dovere ed il diritto di provvedere alla loro tutela contro una imposizione fiscale che è puramente patrimoniale. L'UPPI infatti è stata ascoltata e vanta questa vittoria perché, attraverso i convegni organizzati e i contatti politici che ha coltivato, ha saputo convincere il Governo su problemi obiettivi indicando motivazioni fondate e suggerimenti alternativi.

Di tutto ha bisogno il mercato immobiliare, ma non di incertezze o complicazioni come quelle che si sarebbero perpetuate con l'approvazione di questa legge.

Il compito dell'UPPI comunque non è finito, non dobbiamo abbassare la guardia e continueremo a sensibilizzare la politica, nell'interesse dei proprietari immobiliari, affinché la riforma del Catasto avvenga, se dovrà avvenire, non solo per gradi e in modo trasparente, evitando complicazioni inutili e controproducenti, ma nella piena considerazione che la riforma non deve essere un ulteriore mezzo per aumentare esclusivamente la tassazione degli immobili.

La Direzione Nazionale UPPI

SETTORE FISCALE

MARIA LUIGIA AIANI - LADISLAO KOWALSKI

Centro Studi Giuridici dell'UPPI

Il de profundis definitivo del canone catastale

Nuovamente bocciata la norma sul "canone catastale". La Corte Costituzionale, con la sentenza 169 depositata il 16.7.15, dice no, definitivamente, alla resurrezione del regime sanzionatorio, introdotto con la legge sul federalismo fiscale, per i contratti abitativi non registrati, già bocciato dalla sentenza 50/14, regime riproposto dal decreto casa per sanare le posizioni realizzate a seguito dell'applicazione di quella norma. Pertanto non più 4 anni + 4 di durata e canone pari al triplo della rendita catastale a seguito della registrazione frequentemente richiesta dai conduttori direttamente all'Agenzia delle Entrate. La Corte Costituzionale con la sentenza 169 depositata il 16/07/15, ha definitivamente risolto la questione del c.d. canone catastale dichiarandone la illegittimità.

Il problema nasceva a seguito del Decreto Legislativo n. 23/11 sul federalismo fiscale. L'art. 3 di quel provvedimento introduceva la c.d. cedolare secca sugli affitti. Un sistema, pertanto, che prevedeva un'aliquota fissa che colpiva i redditi da locazione abitativa. Quel provvedimento sembrava operare il principio del bastone e della carota. Da una parte, infatti, si introduceva un regime favorevole compreso tra il 21 e, oggi, ridotto, in alcune ipotesi, a 10% che, indubbiamente, costituiva un apprezzabile scelta fiscale per i proprietari di immobili.

Dall'altra parte, il bastone, rappresentato da un regime sanzionatorio pesantissimo per chi non avesse provveduto alla regolare registrazione dei contratti di locazione abitativa. In questo caso, infatti, veniva disposta, a decorrere dalla registrazione, una durata contrattuale di anni 4+4 da quella data e, ciò che più penalizzava, un canone locativo pari al triplo della rendita catastale dell'immobile.

Inutile dire che tale canone era di gran lunga inferiore a quello pattuito fra le parti. All'epoca e successivamente, a seguito di tale norma, si sviluppò una vera attività di delazione, da parte, prin-

cipalmente dei conduttori, che presentandosi presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e dando la dimostrazione dell'esistenza del rapporto locativo non in regola con la registrazione, provvedevano a regolarizzare la posizione applicandosi al rapporto ed ottenendo l'applicazione al rapporto, ex lege, le condizioni di cui sopra (durata anni 4+4, canone mensile triplo della rendita catastale). Evidente che, per il legislatore fiscale, si trattava dell'ennesimo tentativo di perseguire l'evasione. In materia locatizia, infatti, si ritiene che la stessa trovi il suo principale modo di realizzo attraverso, appunto, la non registrazione del contratto.

Insomma, per l'ennesima volta, si confrontavano i due aspetti: la lotta all'evasione ed il principio della pregiudiziale fiscale. Si ritiene, infatti, ma non sempre il legislatore si attiene a tale principio, che le norme in materia di fisco possono essere sanzionate, ma non portare conseguenze di natura civilistica nei rapporti fra le parti. Sta di fatto che, la Corte Costituzionale, intervenne su quella questione con la sentenza n. 50/14 disponendo la incostituzionalità della norma sotto il profilo dell'eccesso di delega. Con una tecnica legislativa indubbiamente migliore che nel passato, il legislatore fiscale, nel c.d. decreto casa all'art. 4 del decreto legge 47/14 dispose la salvezza " *... fino alla data del 31/12/15, degli effetti prodottisi e rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione registrati ai sensi dell'art. 3 commi 8 e 9, del decreto legislativo 23/11 (federalismo fiscale) ...*" .

Tale tecnica, come detto, risultava migliore atteso che, in occasioni precedenti, il legislatore si era limitato a dichiarare la nullità dei contratti non registrati. Tale norma è ancora in vigore nel nostro ordinamento ed è rappresentata dal comma 346 della finanziaria del 2004. Anche per tale ultima si è posto il conflitto tra la violazione fiscale ed il divieto di pregiudiziale. Appare, infatti, evidente, che collegare la validità di un negozio civilistico all'adempimento degli obblighi fiscali risulta essere principio piuttosto medioevale. La violazione fiscale va sanzionata con la pena, ma non può incidere sul rapporto tra le parti. Tanto è vero ciò che, quella norma, appena citata, è stata interpretata nel senso di introdurre una c.d. "condizione di efficacia del contratto". Il contratto risulterà efficace tra le parti, pertanto, solo dopo che ne venga fatta la registrazione. In quel modo si salvano capra e cavoli: il fisco recupera tutte le proprie imposte ed i privati disciplinano i propri rapporti. La citata disposizione del 2014, quindi, adottava una tecnica legislativa più raffinata appunto, perché non prevedeva la nullità del rapporto, prevedeva la sua permanenza ancorchè nell'ambito di una "sostanziale rivisitazione" dei suoi termini. A quel punto, quindi, si pose la questione di costituzionalità della nuova norma (proroga degli effetti prodotti dai rapporti giuridici sorti sulla base dei contratti di locazione abitativa registrati ai sensi dell'art. 3 commi 8 e 9 del Dlgs 23/11 sul federalismo fiscale). L'aspetto fu rilevato per primo da due ordinanze di remissione del Tribunale di Napoli, oggi accolte dalla Corte. La stessa, infatti, privilegiando il principio espresso dall'art. 136 della Costituzione per cui "*la norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione*" ha dichiarato incostituzionale anche la seconda disposizione che prorogava efficacia e validità dei contratti di locazione registrati sulla base delle disposizioni dichiarate illegittime già con la propria sentenza 50/14. Né, sul punto, è valso l'argomento relativo all'eccesso di delega. Sosteneva infatti l'avvocatura e vi erano precedenti giurisprudenziali che, proprio nel rilevare che il presunto vizio della norma dichiarata incostituzionale, era conseguente alla delega, proponevano una lettura della questione nel senso che la sostanziale sanzione introdotta nel 2014 (4+4 canone triplo della rendita) non fosse di per sé incostituzionale. A questo punto non resta che attendere se e quali ulteriori iniziative legislative verranno approntate in relazione all'obbligo di registrazione dei contratti di locazione.

(articolo pubblicato, per estratto, sul Sole24ore del 17.07.2015)

DAL 1/1/2016 NUOVE SANZIONI PER CHI NON DICHIARA I REDDITI DI LOCAZIONE

Con il Decreto approvato in prima lettura dal Consiglio dei Ministri a fine giugno 2015, spuntano sanzioni maggiorate rispetto a quelle attualmente in vigore. L'obiettivo del Governo è quello di indurre i contribuenti a ravvedersi spontaneamente, ad usufruire delle sanzioni ridotte e a colpire più duramente le violazioni che derivano da condotte fraudolente. Naturalmente tra le irregolarità compare la **mancata dichiarazione dei redditi da locazione soggetti alla c.d. cedolare secca**. La sanzione generica sull'omissione del reddito soggetto a cedolare secca va dal 180% al 360% dell'imposta evasa. Sanzioni poi ridotte dal 60% al 120% se l'imposta accertata è inferiore al 3% di quella dichiarata e che comunque non supera 30mila euro.

In caso di condotte fraudolente, per esempio quando si dichiara un reddito inferiore a quello che si incassa, (è il caso dell'indicazione nel contratto di un importo di affitto inferiore rispetto a quello percepito) la sanzione sarà variabile dal 270% al 540%. In caso di omessa dichiarazione sono previste sanzioni dal 240 al 480%, ridotte comunque della metà se la presentazione avviene entro l'anno successivo. La nostra Associazione è a disposizione per valutare ravvedimenti spontanei al fine di evitare le sproporzionate sanzioni che entreranno in vigore dal prossimo anno.

Rag. Andrea Casarini
Presidente Provinciale UPPI BOLOGNA

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI
Segretario Generale
Coordinatore Commissione Fiscale Nazionale

Detrazione d'imposta sui lavori di ristrutturazione

L'incentivo è previsto per interventi compiuti sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente a destinazione residenziale e consiste in uno **sconto Irpef pari al 50%, fino al 31 dicembre 2015**. Il tetto massimo di spesa è fissato in euro 96.000 a cui si possono aggiungere ulteriori 10.000 euro per l'acquisto di mobili per arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione e grandi elettrodomestici di classe energetica almeno A+.

Chi può usufruire della detrazione 50%?

Beneficiari della detrazione IRPEF sono coloro che effettuano le spese per gli interventi, quindi non solo i proprietari dell'immobile oggetto di ristrutturazione, ma anche i titolari di altri diritti reali, quali:
• nudi proprietari o usufruttuari;
• affittuari o comodatari;
• soci di cooperative divise o indivise;
• il promittente acquirente che abbia già registrato il compromesso, nel quale sia prevista l' immissione in possesso nell' immobile.
Può usufruire dell'agevolazione anche il **familiare convivente** del proprietario o del detentore dell'immobile.
Ricordiamo, però, che la legge definisce come familiare *il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado*. Pertanto, nel caso di convivenza *more uxorio*, è consigliabile stipulare un contratto di comodato d'uso gratuito per fruire del bonus.
Se l'immobile è in **comproprietà**, la detrazione spetterà, indipendentemente dalla quota di proprietà, a colui il quale sosterrà le spese.
La **Circolare Agenzia delle Entrate 24 aprile 2015, n. 17/E** ha chiarito come la persona che effettua il bonifico possa essere anche diversa dal beneficiante, cioè colui che fruisce del beneficio fiscale.
È importante, però, indicare corretta-

mente i dati del **beneficiante** nel bonifico e, naturalmente, questi deve rientrare nelle categorie degli aventi diritto.
Dunque, un padre che paga le spese per la ristrutturaizone di un immobile in cui vive con il figlio può indicare quest'ultimo come beneficiante della detrazione.

Per quali edifici si può usufruire della detrazione 50%?

Il beneficio si può applicare, come detto in precedenza, solo agli immobili a destinazione residenziale e alle loro pertinenze.
Fondamentale rimane che si tratti di interventi su **edifici esistenti**, quindi risultano esclusi nuove costruzioni e ampliamenti. In quest'ultimo caso si potrà detrarre solo la parte di spesa relativa alla **ristrutturazione** della porzione di edificio esistente.
Per provare che l'immobile sia esistente è necessario che risulti **accatastato** o che sia stata presentata domanda di accatastamento.

Il limite di spesa a cui si può applicare la detrazione (attualmente fissato a 96.000 euro) è valido **per ogni unità immobiliare**.
Ciò significa che, se un contribuente è proprietario di diverse unità immobiliari, può usufruirne nella misura massima per ciascuna di esse.
Ma cosa accade se su una stessa unità immobiliare sono compiuti interventi edilizi a distanza di qualche anno?
La stessa circolare n. 17/E in precedenza citata, ha chiarito che, se gli interventi non consistono in una *mera prosecuzione* dei lavori iniziati anni prima, si può usufruire nuovamente della detrazione nel limite massimo previsto per il momento in cui viene effettuata la spesa.
Per fare un esempio: Tizio ha realizzato nel 2013 degli interventi di consolidamento strutturale per la propria abitazione, raggiungendo il tetto di spesa detraibile.
Nel 2015 intende effettuare un intervento di diversa distribuzione interna dell'alloggio: può usufruire della detrazione, con tutto il tetto di spesa ancora disponibile, perché si tratta di nuovi lavori, non in continuazione con quelli precedenti.

Quali spese possono usufruire della detrazione 50%?

Anche se parliamo genericamente di detrazioni per lavori di ristrutturazione, in realtà con questa parola si indica una tipologia ben precisa di interventi edilizi.
La detrazione è prevista per le seguenti categorie di lavori: **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.**
Inoltre, per i soli edifici condominiali, è possibile detrarre anche le spese per i lavori di **manutenzione ordinaria** eseguiti **sulle parti comuni**.
Infatti, ci sono alcune tipologie di lavori, quali l'installazione di **inferriate** o la messa a norma degli impianti che pur essendo di manutenzione ordinaria sono considerati daetraibili. E' pertanto opportuno, prima di procedere, verificare la possibilità di detrarre le

spese.
Le spese detraibili non sono solo quelle relative all'esecuzione dei lavori da parte delle imprese, ma anche quelle relative all'**acquisto dei materiali**, anche nel caso in cui i lavori si eseguano in proprio. Altre spese detraibili sono quelle **professionali** relative a progettazione, perizie, consulenze, rilascio di certificati di conformità dei lavori eseguiti.
Sono detraibili anche tutte le spese per costi vari come **oneri concessori, imposte di bollo, diritti di segreteria**, eventuali permessi. La detrazione è estesa alle spese di acquisto dei **mobili** ed **elettrodomestici** utilizzati per arredare gli edifici ristrutturati, **effettuate dal 6 giugno 2013**.
Gli interventi su edifici esistenti possono usufruire anche dell'**Iva agevolata al 10%**, secondo le modalità illustrate nell'articolo **Iva per lavori edili**.

Detrazione 50% per atti notarili relativi a pertinenze

Tra gli interventi soggetti a detrazione 50% ci sono anche quelli di **recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti**; essi rientrano a tutti gli effetti tra quelli di ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo.
Naturalmente è necessario che la trasformazione in abitazione non comporti un aumento di volume.
Per questo tipo di interventi è necessaria la redazione di un atto notarile per definire il sottotetto come pertinenza dell'abitazione esistente.
Questo atto è fondamentale per ottenere la riduzione degli oneri da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire.
Essendo quindi indispensabile per determinare l'importo delle spese detraibili, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito con la risoluzione n. 118/E del 30 dicembre 2014 che anche l'onorario da corrispondere per la sua redazione al notaio rientra tra i costi ammessi a detrazione 50%.
Ricordiamo invece che le spese notarili relative all'acquisto di immobili ristrutturati non sono ammesse a detrazione, pur essendo tali acquisti detraibili.

Come richiedere la detrazione 50%?

Per ottenere lo sconto IRPEF non è necessario presentare alcuna domanda o richiesta specifica, ma è sufficiente, **in sede di dichiarazione dei redditi, indicare i dati catastali** dell'immobile oggetto dell'intervento.
È indispensabile, tuttavia, che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario o postale**, a eccezione di quelli che non possono essere eseguiti con questa modalità, come il pagamento di oneri concessori, diritti di segreteria, bolli, ecc..
Nel bonifico devono essere indicati il **codice fiscale** del beneficiante e il codice fiscale o la **partita Iva** del beneficiario.
La causale da indicare è la seguente: *Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 - Pagamento fattura n. ___ del_____ a favore di _____ partita Iva _____.*
La maggior parte degli istituti di credito ha comunque predisposto una

modulistica apposita per la richiesta della detrazione e una procedura analoga per i bonifici effettuati on line, già comprensive della causale specifica. Tale causale è valida anche per gli interventi di **adeguamento sismico**, per i quali è prevista un'aliquota di detrazione maggiore, pari al **65%,** diversa però da quella relativa agli interventi di riqualificazione energetica. Nel caso in cui si commetta un errore nell'effettuare il bonifico è possibile evitare di perdere l'incentivo, facendosi restituire la somma versata e ripetendo il pagamento con la modalità corretta.

Quali documenti conservare per la detrazione 50%

Oltre alla **copia di fatture e bonifici** è importante conservare altri documenti da esibire in caso di controlli. Innanzitutto bisogna essere in possesso del **titolo autorizzativo** necessario per eseguire i lavori (a seconda dell'entità dell'intervento si potrà trattare di Permesso di Costruire, DIA, SCIA o CILA).
Per i lavori di attività edilizia libera, per i quali non è previsto alcun titolo, è necessario predisporre un'**autocertificazione** in cui si indichi la data di inizio dei lavori e si dichiari che i lavori per i quali si chiede la detrazione siano tra quelli agevolabili.
Tale autocertificazione non deve essere presentata ad alcun ente, ma semplicemente conservata per eventuali controlli. Tuttavia è consigliabile farne protocollare una copia al Comune per avere una prova di data certa.
Nel caso in cui intervenga più di una impresa, anche non contemporaneamente, deve essere inviata **all'ASL** competente, con raccomandata A.R., una **comunicazione** contenente i seguenti dati:
• generalità del committente e ubicazione dei lavori;
• descrizione dell'intervento da realizzare;
• nominativo dell'impresa esecutrice con esplicita assunzione di responsabilità della stessa di rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
• data di inizio dei lavori.
Altri documenti da conservare sono:
• domanda di accatastamento, nel caso in cui l'immobile non sia ancora censito;
• ricevute di pagamento ICI o IMU, se dovuta;
• delibera assembleare di approvazione dei lavori per i lavori condominiali e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
• consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati da altri soggetti, diversi dai familiari conviventi.
Gli uffici dell' associazione sono a disposizione degli associati per fornire maggiori chiarimenti in merito.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI
Segretario Generale
Coordinatore Commissione Fiscale Nazionale

La detrazione per interventi di riqualificazione energetica

Le agevolazioni fiscali sul risparmio energetico sono state introdotte con la Legge 27 dicembre 2006 n.296, che prevedeva la possibilità di detrarre dall'**IRPEF** (imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'**IRES** (imposta sul reddito delle società) il 55% delle spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica.
L'agevolazione è rimasta in vigore per quasi 7 anni mantenendo sempre la medesima percentuale di detrazione e divenendo quindi nota come detrazione 55%. Tuttavia con il D.L. 4 giugno 2013 n.63 (entrato in vigore il 6 giugno 2013) e la sua successiva conversione in Legge con modificazioni (Legge 3 agosto 2013, n.90 entrata in vigore il 4 agosto 2013) la percentuale della detrazione è stata innalzata al 65%.
Di recente la Legge 23 dicembre 2014 n.190 ha prorogato la scadenza della detrazione sul risparmio energetico al 31 dicembre 2015. Questa scadenza è valida sia per gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari che per quelli realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.
Oltre alla proroga, la Legge 190/2014 ha introdotto alcune importanti novità.
Potranno accedere alla detrazione sul risparmio energetico anche:
• le schermature solari (secondo le definizioni fornite all'allegato M del decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311);
• gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatore di calore a biomasse combustibili (come ad esempio stufe a pellet/cippato/legna, termostufe, ecc.).
Gli interventi inerenti le schermature solari e i generatori a biomasse saranno agevolati solo per le spese sostenute fra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2015.

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

IL 65% DELLA SPESA TI VIENE RIMBORSATA ATTRAVERSO LA DENUNCIA DEI REDDITI.

AFFRETTATI SCADE IL 31 DICEMBRE 2015

PER TUTTI GLI AMBIENTI:
CASA, HOTEL, LOCALI DI LAVORO...

RINNOVA I TUOI SERRAMENTI
per avere più SICUREZZA, COMODITA' E STILE.
in Via A. Zanolini, 29 a Bologna
Telefona subito al 348 7551851

www.castellari-porte-finestre.it

Per gli altri interventi che già in passato rientravano nella detrazione tutto resta invariato (requisiti, procedure, ecc.). L'unico elemento modificato è la scadenza, ora stabilita al 31 dicembre 2015.
Di seguito, un riassunto delle informazioni più importanti da conoscere sulla detrazione per il risparmio energetico, aggiornate con le ultime modifiche apportate dalla Legge 190/2014.

Caratteristiche dell'edificio indispensabili per accedere alla detrazione 65%

L'edificio su cui si eseguono gli interventi deve essere esistente e già dotato di **impianto di riscaldamento** (ad eccezione del solo caso dell'installazione di pannelli solari dove l'esistenza dell'impianto di riscaldamento non è obbligatoria). Inoltre, a differenza della detrazione per le ristrutturazioni edilizie che è valida solo per le abitazioni, quella per il risparmio energetico può essere utilizzata per edifici di qualsiasi **categoria catastale** (abitazioni, uffici, negozi, attività produttive o artigianali, ecc.). La prova di esistenza dell'edificio è data dall'iscrizione al catasto, oppure dalla richiesta di accatastamento, ed anche dal pagamento dell'ICI/IMU a partire dal 1997, solo se dovute.

Interventi che possono beneficiare della detrazione 65%

Esistono quattro categorie di interventi ammesse alla detrazione fiscale e a ognuna di esse è associato un valore massimo di detrazione:

Interventi di riqualificazione energetica globale di edifici esistenti
Comprendono qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che permetta all'edificio di raggiungere un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale inferiore a precisi limiti. Per questa categoria non sono definite tanto le tipologie di opere, ma il valore finale raggiunto da queste, qualsiasi esse siano.
Per gli interventi di riqualificazione globale il tetto **massimo di detrazione è 100.000 Euro**.
Interventi sugli involucri degli edifici
Comprendono interventi su coperture, pavimenti e **pareti** che delimitano il volume riscaldato. Rientrano fra questi anche la sostituzione di porte di **ingresso** e finestre. Per questa categoria è importante che i valori di trasmittanza delle partizioni orizzontali o verticali e dei serramenti rispettino determinati limiti di **trasmittanza**.
La Legge 190/2014 ha incluso fra gli interventi sull'involucro anche quelli di acquisto e posa in opera di **schermature solari** di cui all'allegato M del decreto legislativo 29 dicembre 2006 n.311. Per le schermature solari sono ammesse alla detrazione solo le spese sostenute fra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2015. Il limite della detrazione per interventi sugli involucri degli edifici è di **60.000 euro**.

Installazione di pannelli solari
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, produttivi e ricreativi.
È indispensabile avere una **garanzia di 5 anni** per pannelli e bollitori e di **2 anni** per gli accessori e i componenti tecnici. Inoltre, i pannelli devono essere conformi a determinate norme UNI EN ed essere certificati da un organismo dell'Unione Europea o della Svizzera. Il limite della detrazione per l'installazione di pannelli solari è di **60.000 euro**.

Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale
Sono compresi gli interventi di sostituzione di impianto di riscaldamento esistente con impianto dotato di **caldaia a condensazione** e contestuale messa a punto dell'impianto di distribuzione, oppure con impianti di riscaldamento con **pompe di calore o impianti geotermici** a bassa entalpia. Rientra anche la sostituzione di uno scaldacqua tradizionale con pompa di calore per la produzione di acqua

calda sanitaria. La Legge 190/2014 ha incluso fra gli interventi inerenti gli impianti di climatizzazione invernale anche quelli di acquisto e posa in opera di impianti alimentati da **generatori di calore a biomasse** combustibili. Per questi ultimi generatori sono ammesse alla detrazione solo le spese sostenute fra il 1° gennaio 2015 e il 31 dicembre 2015. Il limite della detrazione per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale è di **30.000 euro**.

Adempimenti per accedere alla detrazione 65%

Per tutti gli interventi citati è necessario produrre ed essere in possesso dei seguenti documenti:

• l'**asseverazione**, che attesti la rispondenza delle opere ai requisiti tecnici richiesti. Nel caso di semplice sostituzione di serramenti, di installazione di caldaia a condensazione o di pompa di calore può essere sostituita da una certificazione del produttore;

• l'**attestato di prestazione energetica**, che riporterà i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio oggetto di intervento. In caso di sostituzione di serramenti, installazione di pannelli solari o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale la certificazione energetica non è richiesta;

• la **scheda informativa** relativa agli interventi realizzati, dove sono richiesti i dati di chi usufruirà della detrazione, il tipo di intervento eseguito e il costo dell'intervento. Entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorrerà trasmettere all'**ENEA**, per via telematica, copia dell'attestato di certificazione energetica (se il tipo di intervento lo prevede) e la scheda informativa.

Documenti da conservare per la detrazione 65%

Una volta effettuata la comunicazione per via telematica, è necessario conservare i seguenti documenti, che dovranno essere esibiti in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate:

• l'**asseverazione** (se il tipo di intervento la richiede);

• la **ricevuta di invio telematico** effettuato all'ENEA;

• le **fatture** relative agli interventi;

• le **ricevute dei bonifici**.

Pagamenti per detrazione 65%

Per i pagamenti è molto importante rispettare le **scadenze** e le **modalità** previste dalla detrazione sul risparmio energetico. Il loro mancato rispetto potrebbe infatti comportare la decadenza della detrazione.

Le spese documentate saranno poi detratte dall'Irpef o dall'Ires in **10 rate** annuali di pari importo.

Gli uffici dell' associazione sono a disposizione degli associati per fornire ulteriori e approfonditi chiarimenti.

SOLUZIONI DI ARCHITETTURA D'INTERNI SENZA SPENDERE UN CAPITALE: OGGI CON GLI INCENTIVI DEL 50% ANCORA PIÙ VANTAGGIOSO

Basta affidarsi ad un interior designer speciale come Lorena Granata che sa interpretare immediatamente il massimo potenziale di una casa con il minimo indispensabile dell'investimento. Si può cambiare faccia alla propria senza rompere nulla, lavorando sulla disposizione dell'arredo esistente, sui colori, sull'illuminazione e sugli accessori d'arredo. Oppure se deve servire una ristrutturazione degli spazi, la si può fare con moderazione e con la massima funzionalità operativa in modo da rispettare il budget da investire.

STUDIO DI PROGETTAZIONE E RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO

- Studio di fattibilità per abitazioni mono o bifamiliare secondo le vigenti norme regionali sul piano casa
- Sopralluogo e rilievo misure
- Colloquio conoscitivo per definire le esigenze e budget del cliente
- Progettazione grafica / Pratiche comunali DIA / Variazioni catastali
- Direzione lavori
- Scelte dei materiali con il cliente e progetto di posa in opera dei materiali
- Assistenza sulle scelte dell'arredamento con visite nelle strutture commerciali preselezionate dal nostro studio.

ASSISTENZA ALL'ACQUISTO DI NUOVO IMMOBILE

Per tutti i nostri clienti che affideranno a noi la ristrutturazione dell'immobile aiutiamo a trovare la nuova casa in funzione si del costo / posizione / metratura, ma soprattutto analizzando l'immobile dal punto di vista di fattibilità tecnica.

Per gli associati UPPI siamo disponibili a eseguire **sopralluoghi gratuiti** per i vostri lavori di ristrutturazione.

L.g. Design: Lorena Granata tel. 335.5401538 - 051.592796

lg_design@libero.it - www.lorenagranataarchitettura.com

SETTORE UPPI FISCALE

CLAUDIO CONTINI
Segretario Generale
Coordinatore Commissione Fiscale Nazionale

Il peso insostenibile delle tasse locali

Non si arresta la pressione fiscale locale sui proprietari immobiliari

Il prelievo fiscale dei Comuni è arrivato al limite: nel triennio 2012-2014 il peso fiscale dei tributi locali è aumentato del 22%, cioè a 618 euro a testa per ogni cittadino. L'aumento è spropositato, se si considera che già nel periodo 1997-2012 l' aumento aveva raggiunto la soglia del 115%.

I livelli massimi di riscossione tributaria si registrano nei Comuni con più di 250mila abitanti, dove arriva a 881,94 euro a testa. Ma anche gli abitanti dei Comuni piccoli o piccolissimi, sotto i duemila abitanti versano 628 euro per abitante. La quota più bassa di riscossione fiscale si registra nei Comuni tra 5 e 10mila abitanti (511,76 euro pro capite) e comunque tutte le fasce intermedie si collocano sotto i 600 euro a testa. Guardando alle entrate per "macro aree", si osserva che gli anni 2012 e 2014 segnano, in generale, livelli molto elevati di incassi da tributi, con punte particolarmente accentuate nelle Isole, dove il livello raggiunto nel 2014 risulta quasi doppio rispetto al 2011, con un incremento del 93,62%. Purtroppo, però, la crescita dell'**autonomia finanziaria** degli enti non sembra produrre benefici effetti né sui **servizi**, né sui **consumi** e sull'**occupazione locale**, in assenza di una adeguata azione di stimolo derivante dagli investimenti pubblici. Andrebbe, dunque, recuperato il progetto federalista che lega la responsabilità di "presa" alla responsabilità di "spesa", realizzando una necessaria correlazione tra prelievo ed impiego". Progetto a cui è sicuramente funzionale la determinazione dei costi e dei fabbisogni standard, necessaria per superare definitivamente il criterio della "spesa storica", ma che i più recenti interventi normativi non sembrano sostenere adeguatamente, andando nella direzione di una maggiore flessibilità dei bilanci, di una effimera ricostituzione della liquidità con oneri di rim-

borso a lunghissimo termine e di un alleggerimento degli oneri connessi alla neonata disciplina dell'armonizzazione contabile.

Elementi di criticità dell'attuale sistema di tributi locali

Gli amministratori locali hanno un forte incentivo a promuovere l'edificazione di aree del territorio comunale in eccesso rispetto a quanto sarebbe ragionevole. Una strategia che, se arricchisce nel breve periodo gli amministratori che eccedono nel cemento, a medio/lungo termine determina forti problemi di squilibrio ambientale, ed anche di attrattività del territorio. Ogni tributo presenta due classi di costi "sommersi", sia per l'amministrazione comunale che per il contribuente.
Il primo costo è formare il "know-how", ovvero apprendere come ci si deve comportare, il secondo è la gestione del tributo: chi lo calcola e come si calcola (liquidazione), cosa deve dichiarare il contribuente e quali sono i controlli (accertamento), come si paga (riscossione). Oneri pesantemente aggravati dall'attuale stato di incertezza sul quadro tributario. Il 91% dei comuni italiani ha meno di 15.000 abitanti, di cui, addirittura, un 24% ha meno di 1.000 abitanti (fonte ISTAT). Ma soprattutto, in Italia, le amministrazioni comunali superano le 8.000 unità! In questo contesto anche la qualità delle persone chiave (Sindaco, assessori, Consiglio comunale e dirigenti) è estremamente varia e, a volte, di cultura e preparazione insufficiente per disegnare un sistema di tributi locali che sia caratterizzato da standard qualitativi accettabili. Non sempre gli immobili sono di proprietà di residenti nel territorio comunale, ovvero di elettori degli amministratori locali. L'incentivo a spostare un peso maggiore della pressione tributaria dai residenti (maggiori beneficiari dei servizi, ed elettori) ai non residenti (non elettori) è quindi molto forte, e costituisce – soprattutto per i comuni con potenzialità turistica – una attrazione cui è difficile resistere. L'attuale normativa sulla finanza locale prevede un processo di pianificazione solamente a breve termine (3 anni per il PEG), inoltre il mandato elettorale è fissato in 5 anni. L'ottica è quindi di breve periodo sotto il profilo finanziario, di medio sotto il profilo politico. Gli Amministratori locali sono fortemente incentivati a lasciare in eredità alle amministrazioni successive i debiti contratti per una gestione non oculata. Incentivo solo parzialmente attenuato dai "patti di stabilità interna", che impongono limiti quantitativi alla spesa del comune e rispetto di indici finanziari.
I tributi locali sono inseriti in un contesto tributario già complesso nel paese, con centri decisionali diversi e male coordinati. I rischi che in tale situazione si verifichino problemi di equità derivanti da disparità di trattamento mal coordinate, sono evidenti e severi.

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.**

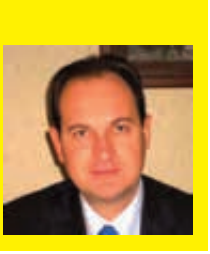
*Iscritti ANACI, socio 2039, certificazione di competenza TUV,
norma di riferimento UNI 10801:1998*

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 FISCALE

DOTT. J.C.MOCHET

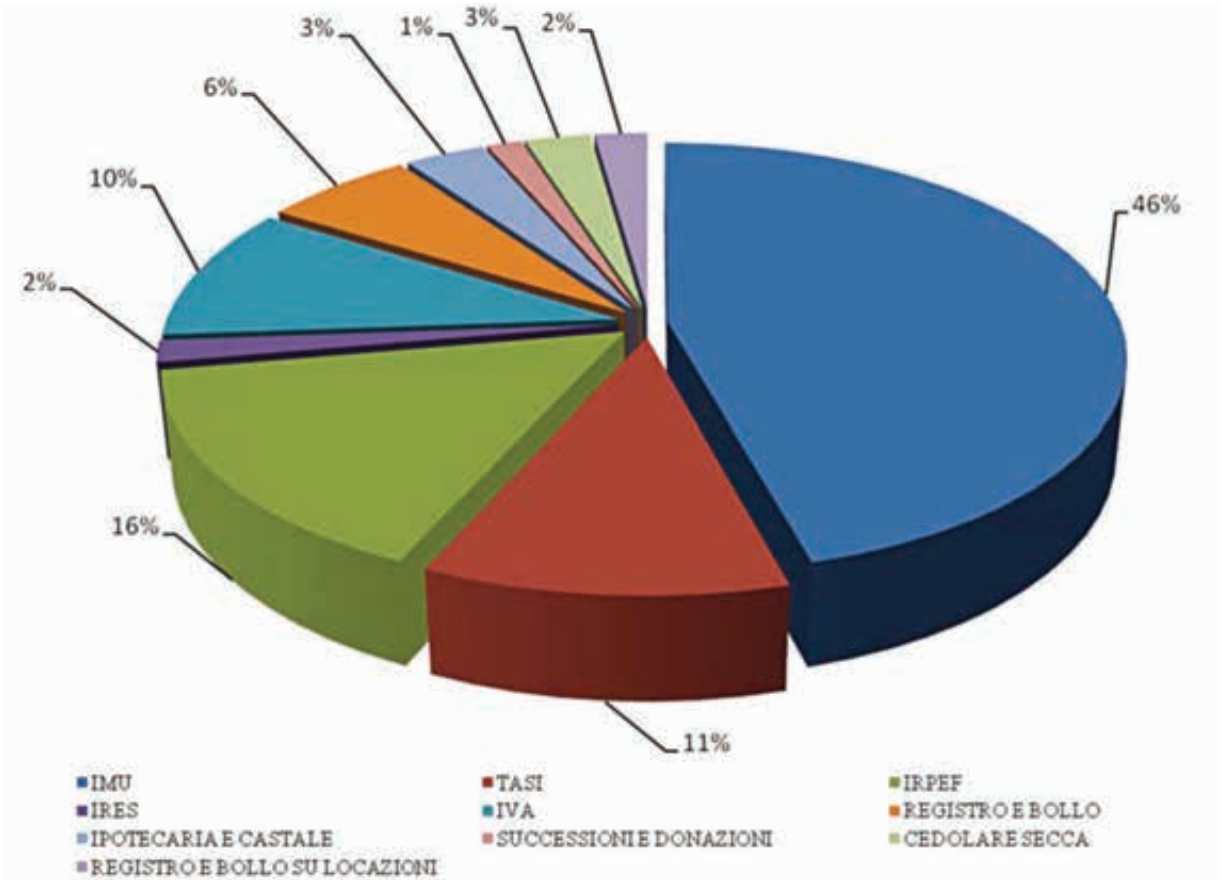
UPPI Aosta



La tassazione sulla casa nel 2014

Uno sguardo sui dati disponibili per valutare il carico fiscale sul mattone

Secondo il Sole 24 Ore, l'arrivo della TASI in sostituzione dell'IMU sull'abitazione principale ha prodotto nel 2014 un nuovo record negli incassi dal mattone, che ha superato anche quello del 2012 finora considerato l'annus horribilis per la casa. Nel 2014, il gettito della TASI è stato, infatti, di 4,6 miliardi di euro, il 15% in più dell'IMU pagata tre anni fa sulle prime case. Dai dati comunicati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze si può osservare come, nel 2014, le imposte sulla casa abbiano superato i 42 miliardi di euro, di cui circa il 46% deriva dall'IMU. Il gettito da imposte di natura reddituale è pari al 18% del totale complessivo ed è in gran parte derivante dall'IRPEF (16% del totale). L'IVA sulle compravendite di immobili rappresenta il 10% delle entrate complessive, mentre le imposte di registro e bollo costituiscono il 6% del totale. Poco significative risultano le entrate tributarie da successioni e donazioni (1% del prelievo



complessivo) e quelle delle imposte ipotecarie e catastali (3% del prelievo complessivo). A livello locale, la situazione è ancora più preoccupante: le tasse locali sugli immobili sono aumentate negli ultimi tre anni del 170%, dai 9,2 miliardi del 2011 ai 24,96 miliardi del 2014.

Appreso che, a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio dei Ministri del documento di Economia e Finanze per il 2015 (DEF), è emerso un tesoretto di 1,6 miliardi di euro l'UPPI ha chiesto al Governo Renzi di cancellare la TASI per tutti gli immobili già assoggettati ad IMU. Nel 2014 il gettito della TASI ha raggiunto complessivamente 4,6 miliardi di euro di cui 3,3 miliardi di euro derivante dall'abitazione principale e 1,3 miliardi di euro derivante da tutti i fabbricati diversi dall'abitazione principale, dalle aree edificabili e dai fabbricati rurali ossia da tutti gli immobili già assoggettati ad IMU con aliquote molto più elevate rispetto a quella ordinaria. Con il tesoretto si potrebbe quindi cancellare la TASI da tutti gli immobili già colpiti dall'IMU ed, in particolare, dai fabbricati ceduti in locazione sia a canone libero che concordato.

L'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni e non ci sarà una vera ripresa in Italia senza una riduzione delle tasse sugli immobili, soprattutto di quelle locali. Purtroppo non tutti la pensano così, infatti, il Ministro dell'Economia e delle Finanze Pier Carlo Padoan ha dichiarato che il Governo Renzi non diminuirà le tasse sulla casa, preferendo aiutare le grandi imprese nazionali e multinazionali. Grave che un Ministro della Repubblica non comprenda come l'aumento della pressione fiscale sugli immobili abbia fortemente danneggiato il settore dell'edilizia e delle costruzioni e che non ci sarà una vera ripresa in Italia senza la valorizzazione del mercato immobiliare e delle locazioni.

TEA TEATRO EUROPA AUDITORIUM

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM PALACONGRESSI

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

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

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

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

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

SETTORE UPPI FISCALE

PAOLO CIRI

Delegato UPPI Spoleto

Le marche da bollo

Breve vademecum di un balzello noto prima dell'unità d'Italia

Sono in molti a domandarsi cosa sia e come nasca la famigerata "marca da bollo", e quali conseguenze si subiscano in caso di mancata apposizione.

Come balzello, per quanto poco comprensibile, è antichissimo. Veniva imposto al passaggio del confine, della "linea che marca" lo Stato.

In Italia è stata introdotta nel 1800. Esiste in molti stati del mondo, USA compresi.

Va apposta, ad esempio, una marca da bollo del valore di 2,00 euro sulle ricevute di affitto o locazione, indipendentemente dal valore del canone pagato.

Va apposta anche sulle ricevute relative ai contratti in cedolare, che invece non scontano bollo al momento della registrazione.

Non va apposta marca da bollo su:

- ricevute di importo inferiore a 77,47 euro (le vecchie 150.000 lire)
- ricevute di canone soggetto ad IVA.
- ricevute di oneri condominiali
- ricevuta del bonifico dell'affitto (la paga virtualmente la banca)
- copia della ricevuta che rimane al proprietario

L'obbligo di apporla spetta a chi emette la ricevuta (il proprietario), ma il costo va addebitato a chi paga (l'inquilino). Però in caso di omissione ambedue i soggetti sono obbligati in solido per la sanzione.

In ogni caso una ricevuta di affitto o locazione senza marca è fiscalmente valida per le detrazioni e fa comunque fede del pagamento, a livello civilistico.

Siccome ora la marca da bollo è stampata al momento all'atto dell'acquisto e riporta la data, non può essere posteriore alla data della ricevuta, perché, dice la legge, "l'imposta di bollo è dovuta fin dall'origine".

La mancata apposizione della marca da bollo si può regolarizzare senza sanzioni recandosi all'Agenzia delle Entrate entro quindici giorni.

Altrimenti si hanno le seguenti sanzioni:

- fermo restando l'obbligo del pagamento della marca, la sanzione va da 1 a 5 volte l'importo evaso
- la sanzione si prescrive (non è più applicabile) dopo tre anni
- l'importo della marca da bollo è imprescrittibile, sempre dovuto.

Riferimento giuridico: D.P.R. 642 del 26 ottobre 1972 e successive modificazioni legge 71/2013

PRESTARE ATTENZIONE A FALSE EMAIL CIRCA PRESUNTE VERIFICHE TRIBUTARIE

Ancora un tentativo di truffa informatica organizzata con l'obiettivo di ottenere illecitamente i dati di società e cittadini.

Attenzione!

Il Fisco non ha nulla a che fare con questi messaggi

Un nuovo episodio di phishing ai danni di imprese e gente comune. Le email che stanno circolando in queste ore, con oggetto "Verifica Tributaria", sono false. L'allegato, un file eseguibile ".exe" da compilare, può danneggiare il computer.

È ingannevole e contraffatto anche l'indirizzo pec da cui provengono: agenzia.entrate@pec.it.

L'Agenzia delle Entrate informa di essere estranea a questi messaggi e raccomanda a chiunque dovesse riceverli di cestinarli senza aprire l'allegato, che una volta scaricato, può compromettere la sicurezza del pc.

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.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

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

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

Coniugi separati: a chi spettano le spese condominiali?

Corte di Cassazione, sentenza n. 11024/15

Il caso

Nel caso in cui alla ex moglie sia assegnata casa coniugale, il marito è tenuto al pagamento delle spese condominiali? A questa domanda si è trovata a dover rispondere la Corte di Cassazione lo scorso aprile. In particolare, il marito sosteneva di non dover contribuire alle spese condominiali in quanto nelle condizioni di divorzio non erano indicate espressamente, ma si parlava solamente genericamente di spese ordinarie e straordinarie.

Diritto

La Suprema Corte si è espressa a tale proposito ed ha così statuito: "*non è sostenibile che tra le spese ordinarie e straordinarie relative ad un immobile non possano ricomprendersi, per limiti lessicali, anche le spese condominiali. Vero invece il contrario, essendo il carattere della ordinarietà e straordinarietà del tutto indipendente dal carattere condominiale o individuale delle spese inerenti ad un immobile. Ciò che conta è, appunto, l'inerenza a quest'ultimo, e non è vero che tale inerenza difetti, quanto alle spese condominiali, per il solo fatto che esse attengono alle parti comuni dell'immobile, piuttosto che alle singole unità di proprietà individuale: vi osta la stretta connessione delle parti di proprietà comune con quelle di proprietà individuale. Del resto le stesse spese condominiali sono suscettibili di essere qualificate, a seconda dei casi, come ordinarie o straordinarie*".

Nuova scala in condominio: quando il vantaggio è di un solo edificio, chi paga?

Corte di Cassazione, sentenza n. 10483/2015

Il fatto

Nel napoletano, in un condominio composto da due androni e due scale, veniva realizzata una nuova scala di accesso ad uno solo di essi.
La questione, dibattuta fin davanti alla Corte di Cassazione, riguardava quindi la ripartizione delle spese di questa innovazione: chi avrebbe dovuto contribuire alle spese? I condomini di entrambe le scale o solo quelli che ne avrebbero usufruito?

Diritto

La Suprema Corte, chiamata a pronunciarsi nella recentissima sentenza di metà maggio, si è espressa sottolineando che *le scale, con i relativi pianerottoli, costituiscono strutture funzionalmente essenziali del fabbricato e rientrano, pertanto, fra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza, ed anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, a tutti i partecipanti alla collettività condominiale in virtù del dettato dell'articolo 1117 c.c., n. 1, (Cass. 12-2-1998 n. 1498)[...].*

In tale ottica, è stato precisato che le scale, essendo elementi strutturali necessari alla edificazione di uno stabile condominiale e mezzo indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura,

conservano la qualità di parti comuni, cosi' come indicato nell'articolo 1117 c.c. [...].

La scala è quindi da considerarsi parte comune e tutti i condomini sono tenuti a contribuire alle spese di realizzazione, anche se non ne usufruiscono direttamente.

Quando un corridoio è condominiale?

Corte di Cassazione, sentenza n. 12157, 11 giugno 2015

Il fatto

Nel caso in esame, deciso dalla Corte di Cassazione con sentenza del 11 giugno 2015, si è discusso della natura condominiale di un corridoio che dava accesso ad alcune cantine nel sottotetto condominiale. In particolare un'impresa aveva acquistato gran parte delle cantine in questione dai precedenti condomini proprietari e, nel corso dei lavori di ristrutturazione, aveva inglobato alle proprie cantine di proprietà esclusiva anche il corridoio di servizio condominiale. Quale interesse prevale in un caso del genere? Quello del condominio che voleva riconosciuto il carattere comune del corridoio nel sottotetto, oppure quello della società che sosteneva invece l'esclusività del corridoio?

Diritto

Su ricorso della società si è pronunciata la Suprema Corte ribadendo il consolidato principio in base al quale *la natura del sottotetto è, in primo luogo, determinata dai titoli. Solo in difetto di questi ultimi, il sottotetto può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Sulla base di questo principio la Corte ha stabilito che in una condizione come quella descritta la presunzione di proprietà comune, di cui all'art. 1117 c.c. si fonda su elementi obiettivi che rivelano l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo: la creazione di un corridoio presuppone infatti un uso che serva alla collettività, funzionale a due o più numerose proprietà singole [...].*

Rilevante quindi secondo la corte è la pluralità dei soggetti potenzialmente utilizzatori del corridoio. Pluralità di soggetti? Confermata la natura condominiale del corridoio.

Parcheggi privati, lucchetti, pubblica via

TAR Regionale Sicilia – Palermo, sez. 2, Sent. 25 maggio 2015, n. 1224

Il fatto

Nella splendida cornice siciliana di Cefalù si è consumata la vicenda che ha visto impegnato il Tar di Palermo. Un condominio aveva delimitato con paletti in ferro, catena e lucchetti i parcheggi privati siti nell'area antistante l'edificio e collocati su una pubblica via. Il Comune era intervenuto ingiungendo al Condominio di rimuovere la delimitazione. Avverso questo provvedimento ricorreva il Condominio sostenendo che l'area delimitata era privata in quanto non risultava ceduta o vincolata in favore dell'ente territoriale; oltretutto si trattava di strada chiusa e privata non soggetta al pubblico transito, ma al passaggio occasionale di un numero ristretto di persone.

Diritto

Il Tribunale amministrativo regionale

siciliano si è pronunciato ribadendo un principio consolidato in virtù del quale *ai fini della qualificazione di una strada come vicinale pubblica occorre avere riguardo alle sue condizioni effettive, in quanto una strada può rientrare in tale categoria qualora rilevino il passaggio esercitato "iure servitutis pubblicae" da una collettività di persone appartenenti a un gruppo territoriale, la concreta idoneità del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via, e un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può però anche identificarsi nella mera protrazione dell'uso da lunghissimo tempo.*

Il Tar ha pertanto ritenuto che non potesse essere disconosciuto all'amministrazione comunale il potere-dovere di intervenire, in autotutela, a difesa dell'uso pubblico della strada, pregiudicato dall'abusiva attività dei privati. Pertanto, rimossi tutti i lucchetti e parcheggi riaperti, con buona pace del condominio.

La casa sull'albero, quando la realtà supera l'immaginazione, ma non le norme amministrative

Corte di Cassazione, sentenza n. 21029 del 21 maggio 2015

Il fatto

Tra i sogni nel cassetto da bambini, complici anche i telefilm d'oltreoceano, c'è sicuramente la casa sull'albero. L'ingenuità, o presunta tale, di questo progetto però è costata cara al protagonista di questa vicenda che ha impegnato di recente la Suprema Corte.

Le questioni, al di là della fantasia, sono molto concrete e riguardano in particolare i vincoli paesaggistici e le autorizzazioni necessarie per portare avanti, legittimamente, un progetto così ambizioso.

Il ricorrente sosteneva che la casa sull'albero non fosse soggetta ai controlli della pubblica autorità per diverse ragioni: mancanza di fondamenta, impiego di legno e non di cemento, mancanza di impianti di qualsiasi genere, funzione non abitativa e facile e veloce removibilità.

C'è da chiedersi a questo punto se un manufatto del genere, per il solo fatto di essere precario non sia soggetto al rilascio del permesso di costruire.

Diritto

La Corte ha risposto negativamente a questa domanda, sottolineando che le dimensioni della casa e la sua potenziale abitabilità violavano il vincolo paesaggistico di quell'area e pertanto integravano i presupposti di una condotta penalmente rilevante e punibile a titolo di abuso edilizio. Condannato quindi il suo proprietario-costruttore e sogno infranto.

Piscina su terreno condominiale: legittima o no?

Corte di Cassazione, sentenza n. 8822 del 30 aprile 2015

Il fatto

Le piscine all'aperto per chi rimane in città rappresentano sempre una valida alternativa al torrido caldo estivo. Interessante però che la piscina in questione fosse stata realizzata su terreno condominiale destinato, secondo il regolamento, a giardino.

La Corte di Cassazione si è quindi occupata di definire se ed in che modo tale costruzione potesse essere legittima, alla luce di quanto previsto nel regolamento del condominio.

Diritto

Orbene, mentre i giudici della Corte d'Appello avevano ritenuto illegittima l'edificazione della piscina per violazione del regolamento condominiale, gli Ermellini hanno ritenuto che "*è vero che in astratto la definizione di giardino non contempla la piscina, mentre prevede, in alcune varianti, fontane, cascate e specchi d'acqua, ma la questione non è nominalistica occorrendo […] la verifica in concreto delle caratteristiche specifiche del manufatto e del contesto in cui si inserisce, senza trascurare, peraltro, che la previsione regolamentare di "mantenere a giardino" il terreno non edificato è specificata, in via esemplificativa, con il divieto di costruire ricoveri per animali da cortile, cioè manufatti che per definizione non rientrano nel concetto di giardino […]. Con la conseguenza che rimane priva di supporto l'affermazione della non riconducibilità della piscina alla previsione regolamentare*".

Nel caso di specie quindi la Corte di Cassazione ha fatto salva la piscina, per la gioia di – quasi – tutti i condomini.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO PERRINA
Delegazione UPPI
San Lazzaro di Savena

Il conduttore può autoridursi il canone?

Presunti vizi nell'immobile locato

Gli obblighi del locatore sono contenuti nell'articolo 1575 c.c. il quale stabilisce quale primo obbligo che incombe sul locatore quello di consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione, quindi di provvedere alle riparazioni di sua spettanza.

Va, invece, tenuta distinta l'obbligazione di garanzia dei vizi contenuta nell'art. 1578 c.c. che invece interviene dove è alterato l'equilibrio delle prestazioni corrispettive e nel caso in cui sia in discussione la idoneità o meno della cosa locata all'uso convenuto.

È vizio tutto ciò che non consente di godere appieno del bene concesso in locazione, purché ciò non derivi dal normale uso dell'immobile.

Pertanto, non possano essere ricompresi tra i vizi quei guasti o deterioramenti dell'immobile dovuti alla naturale usura, all'effetto del tempo ovvero ad accadimenti accidentali, eliminabili attraverso opere di semplice ripara-

zione e come tali a carico del locatore ex art. 1576 c.c. prima parte del primo comma

Per vizi della cosa locata devono intendersi, quindi, quei difetti che, incidendo sulla struttura materiale del bene ed alterandone l'integrità, minano concretamente il godimento del bene in modo tale da impedirlo o diminuirlo sensibilmente, alterando così l'equilibrio delle prestazioni corrispettive. I rimedi previsti in tali ipotesi a favore del conduttore sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, restando esclusa l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento, non potendosi configurare in presenza di tali vizi intrinseci e strutturali, un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex art. 1575 c.c.. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna, sempre che i vizi della cosa locata erano, al momento della stipulazione, sconosciuti e non facilmente riconoscibili dal conduttore.

L'art. 1578 c.c. tutela il conduttore che dovrebbe subire le conseguenze di un vizio manifestatosi successivamente alla stipulazione del contratto e da lui non conosciuto al momento della stipulazione. Nel caso in cui, pertanto, l'immobile locato già al momento della consegna presenti vizi talmente gravi da diminuirne in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, purché non si tratti di vizi conosciuti o facilmente conoscibili, è data facoltà al conduttore di scegliere tra la risoluzione del contratto e una riduzione del corrispettivo. Allorquando invece il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunziato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunziato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. (poiché non si può escludere che il conduttore ritenga di realizzare i suoi interessi accollandosi l'onere delle spese necessarie per adeguare l'immobile locato all'uso convenuto, in cambio di un canone inferiore rispetto a quello richiesto in condizioni di perfetta idoneità del bene al predetto uso).

Eccezione di inadempimento

L'articolo 1460 del codice civile stabilisce che nei contratti con prestazioni corrispettive ciascuno dei contraenti può rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altro non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente la propria.

In un rapporto di durata, quale quello di locazione, non è conforme a buona fede la sospensione radicale del pagamento del canone.

In tema di locazione di immobili 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.

I vizi di cui può legittimamente dolersi il conduttore – idonei a giustificare una domanda di risoluzione del contratto – sono soltanto quelli che alterano l'integrità del bene di che trattasi in modo tale da impedirne e/o notevolmente ridurne il godimento.

Il principio *inadimplenti non est adimplendum*, previsto dall'art. 1460 c.c., ai sensi del quale risulta giustificato

il rifiuto del contraente di adempiere la propria prestazione, se la controparte non abbia adempiuto o non offra di adempiere la propria, è destinato ad assumere delle peculiari sfumature nell'ambito del rapporto locatizio.
In particolare, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nei casi in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti (Per tutte: Cassazione n. 26540/2014).
Poiché la locazione si caratterizza per il trasferimento iniziale della res locata al conduttore in modo permanente, il principio si applica anche al locatore con la conseguenza che, anche nel caso in cui il conduttore non adempia alla propria obbligazione principale di pagamento del canone convenuto, continua comunque a godere del bene, poiché il locatore non può unilateralmente impedire il godimento in virtù dell'art. 1460, attraverso la sospensione della propria prestazione corrispettiva, essendo necessario, per ottenere tale risultato, adire l'autorità giudiziaria. Soltanto la totale mancanza della controprestazione del locatore può costituire un inadempimento grave, tale da alterare il sinallagma contrattuale e da giustificare il comportamento di autotutela del conduttore. Pertanto, solo il giudice potrà valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti e decidere eventualmente se riconoscere la fondatezza della richiesta di risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo.

Considerazioni conclusive

L'*exceptio non rite adimpleti contractus* quale principio di autotutela di cui all'art. 1460 c.c. è applicabile anche al contratto di locazione, postulando la proporzionalità dei rispettivi inadempimenti da accertarsi, insindacabilmente a opera del giudice, attraverso la comparazione dei comportamenti delle parti. Non può pertanto riconoscersi al conduttore alcuna possibilità di farsi giustizia da sé: tale comportamento sarebbe suscettibile di gravi conseguenze quali la risoluzione per inadempimento. Così, nel caso di inadempimento del locatore alle obbligazioni poste a suo carico, non resta al conduttore che promuovere un giudizio al fine di essere legittimato a sospendere o ridurre il canone.

IMPRESA EDILE GALLI

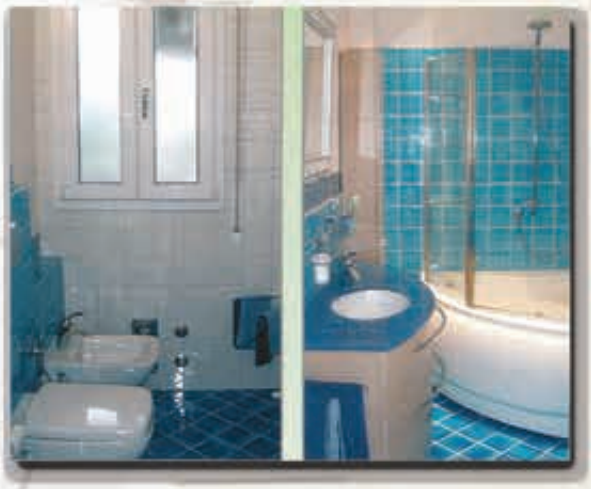
DA 40 ANNI

AD OGNI VOSTRA ESIGENZA
LA MIGLIORE SOLUZIONE
CON ESPERIENZA E QUALITÀ

RISTRUTTURAZIONI CHIAVI IN MANO

I NOSTRI SERVIZI

- progettazione
- opere murarie
- impianti termo-idraulici sanitari e gas
- impianti elettrici
- impianti di climatizzazione
- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti
- fornitura e posa di parquet
- controsoffitti, tinteggiatura e verniciatura
- infissi: porte e finestre
- rifacimento bagni e cucine



Preventivi, sopralluoghi e consulenze gratuite

Impresa Edile Galli - Via Mezzofanti, 89 - Bologna - **Tel. 051 6230236**
info@impresaedilegalli.it
www.impresaedilegalli.it

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

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

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

Delegazione di Bologna e Provincia

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.

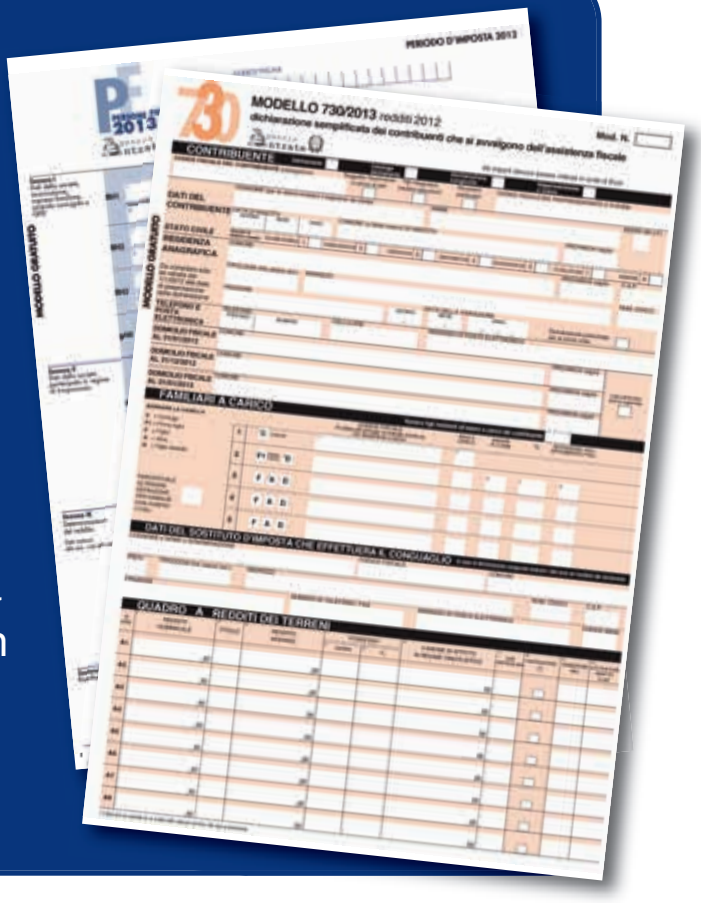
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei reditti

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

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



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

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

LE PRATICHE

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

Dichiarazioni di successione

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

Pratiche I.M.U.

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

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

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

Pratiche detrazione IRPEF 50%

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

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

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

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

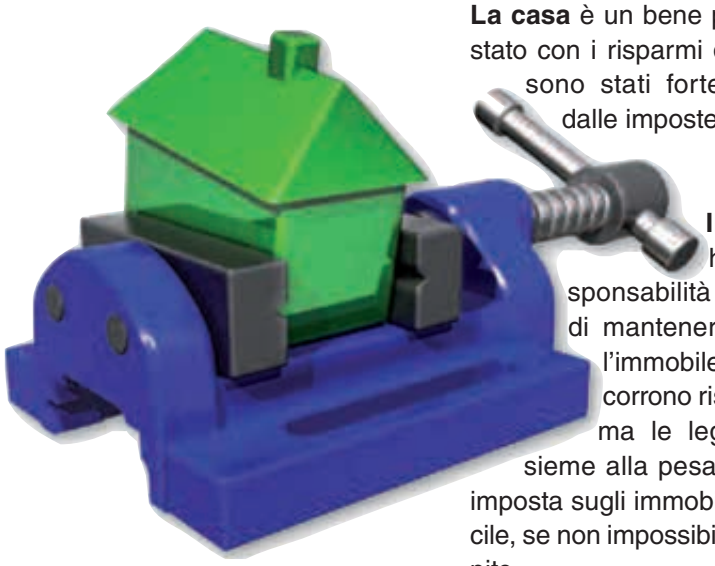
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

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

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



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

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

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

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

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

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

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

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

NUOVO SITO ON LINE!

Il sito internet della sede provinciale 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

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

ANZOLA DELL'EMILIA
Via Emilia,158
Tel. e Fax **051 73.44.22**
Dal lunedì al venerdì
dalle ore 10,00 - 12,20 e 16,00 - 19,00
Previo appuntamento

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

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

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

CASTEL MAGGIORE
Piazza Amendola, 2
Tel. **051 63.20.872** - Fax 051 58.26.23
Martedì e giovedì dalle ore 15,30 - 19,00
Previo appuntamento

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

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

MARZABOTTO
Piazza Martiri delle Fosse Ardeatine, 4
Tel. **051 932035**
Fax **051 5064974**
Lunedì ore 15,30-18,30
Martedì e Mercoledì ore 9,00-12,30 • 15,00-18,30
Sabato ore 9,00-12,30
Giovedì ore 9,00-12,30. Sabato ore 9,00-12,30
Si riceve su appuntamento durante orari e giorni non indicati

PIANORO
Loc. Rastignano, Via Mattei, 9
Tel. **051 74.174.45** - Fax 051 74.17.446
Previo appuntamento

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

PORRETTA TERME
Via Mazzini, 177
Tel. e Fax **0534 21.227**
Previo appuntamento

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

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.*

SETTORE UPPI LEGALE
AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore

Danno da vacanza rovinata

Non sempre il tour operator è responsabile: il turista deve fare attenzione a cosa ha acquistato e cosa fa di sua iniziativa

Corte di Cassazione, sentenza n. 9317/2015. In aria di vacanze estive tante sono le traversie nelle quali può incorrere l'ignaro turista.
Di recente sono state oggetto di cronaca i numerosi ritardi di aerei e treni che hanno costretto i vacanzieri a lunghissime attese prima di potersi imbarcare per la destinazione prescelta.
Il caso che però qui ci occupa riguarda un più fantasioso mezzo di trasporto ed in particolare ciò che, una volta giunti a destinazione, potrebbe capitare, soprattutto qualora, presi dall'entusiasmo, ci si avventuri in escursioni mai sperimentate prima.
La recente pronuncia della Corte di Cassazione ha chiarito al riguardo un interessante principio che vale la pena approfondire, per evitare di trovarsi di fronte a spiacevoli sorprese.

Il fatto
Il protagonista di questa vicenda si rivolgeva ad una agenzia di viaggi italiana e prenotava un pacchetto vacanza in Tunisia, comprensivo di una serie di attività, tra le quali un'escursione in jeep nel deserto con suggestivo pernottamento in tenda. Proprio durante questa gita avventurosa, il turista italiano, preso dalla curiosità di sperimentare, decideva di fare una passeggiata in sella ad un dromedario dal quale però cadeva rovinosamente, procurandosi alcune lesioni.
Tornato in Italia si rivolgeva al Tribunale di Bologna per chiedere il risarcimento dei danni subiti ed, in effetti, il giudice di prime cure accoglieva la sua richiesta condannando l'agenzia di viaggi italiana che gli aveva venduto il pacchetto vacanza.
La Corte d'Appello, invece, ribaltava completamente la decisione del giudice di prime cure, sostenendo che il programma di viaggio relativo all'escursione indicasse chiaramente che il rapporto veniva instaurato con l'agenzia tunisina.
Il turista quindi decideva di ricorrere in Cassazione.

Diritto
La Suprema Corte, interrogata a proposito, si esprimeva ribadendo che occorre, in casi come questo, operare un'opportuna distinzione tra organizzatore ed intermediatore.
Nel primo caso, qualora l'agenzia italiana si occupi di organizzare il pacchetto vacanze e tutte le escursioni ed attività in esso comprese, questa sarà responsabile, in quanto sul *tour operator grava un obbligo di protezione che impone di "adottare tutte le misure atte a garantire la sicurezza dei propri partecipanti*". Diversamente, qualora l'agenzia funga da mero intermediario tra il turista e l'agenzia estera, in questo caso tunisina, è da escludersi tale obbligo di protezione e, di conseguenza, nessuna responsabilità potrà essere ascritta all'agenzia italiana mediatrice.
Quanto alla gita in dromedario, poi, la Corte di Cassazione ha sottolineato che, trattandosi di escursione non prevista dal programma del pacchetto di viaggio, ma di iniziativa presa direttamente dai turisti in Tunisia, questa non poteva essere compresa in quelle attività sulle quali il tour operator assume quel vero e proprio obbligo di protezione, di cui si diceva sopra, nei confronti dei propri clienti.
Nessuna responsabilità quindi per il tour operator italiano e nessun risarcimento per il malcapitato turista !

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Condominio moroso

È possibile sospendere le forniture degli enti erogatori in caso di morosità consolidata?

La norma di riferimento in caso di morosità del condomini è l'articolo 63 disposizioni per l'attuazione del c.c., il quale stabilisce come: "*per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi. I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"

Per quanto riguarda, quindi, l'eventuale sospensione di forniture, già prima della riforma del 2012 la norma citata prevedeva la possibilità di sospensione delle stesse, ma è, successivamente, stata modificata nel senso di legittimare sin dal principio l'amministratore al distacco delle predette forniture, non essendo più necessaria, come in precedenza, l'autorizzazione contenuta nel regolamento condominiale.

Si può notare, però, che la nuova formulazione dell'articolo 63 disp. Att. c.c., concede all'amministratore una facoltà, e non un obbligo di sospensione, salvo che questo non gli sia imposto dall'assemblea che può deliberare come, quando e quale fornitura sospendere.

In particolare: orientamenti circa la sospensione dell'erogazione della fornitura dell'acqua e del riscaldamento (cosiddetti servizi pubblici essenziali) per morosità condominiale: il Tribunale di Modena, con una recentissima ordinanza emessa il 5 giugno 2015, ha ritenuto che, visto il disposto normativo dell'art. 63 disp. att. c.c., si attribuisce all'amministratore condominiale in via di autotutela, e senza ricorrere previamente al giudice, il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione di servizi comuni suscettibili di godimento separato ; tale potere configura un potere – dovere dell'amministratore condominiale, il cui esercizio è legittimo ove, nel caso di specie, la sospensione sia effettuata intervenendo esclusivamente sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del condomino moroso.

La facoltà o, come recentemente definito, il "potere – dovere" dell'amministratore di sospendere le forniture suscettibili di godimento separato, potrebbe risultare particolarmente gravosa e comportare la sospensione dei servizi definiti essenziali, quali l'erogazione di acqua e riscaldamento, addirittura garantiti dall'articolo 32 della Costituzione che tutela il diritto alla salute .

Il Tribunale di Milano si è espresso in questo senso, con ordinanza del 24.10.2013 che ha ritenuto come la sospensione del servizio, nello specifico del riscaldamento, non fosse possibile in quanto bene primario costituzionalmente garantito.

Più recentemente, invece, sia il Tribunale di Roma, con ordinanza del 27 giugno 2014 che il Tribunale di Brescia con le ordinanze del 17 febbraio 2014 e del 21 maggio dello stesso anno, hanno abbracciato il contrario orientamento, tanto che il Tribunale di Brescia ha ordinato al condomino moroso di consentire ai tecnici incaricati dal condominio la realizzazione della sospensione della fornitura del

riscaldamento, mediante ingresso all'interno dei locali di loro proprietà e mediante l'interruzione dell'afflusso dell'acqua calda dalle tubazioni condominiali verso i radiatori posti all'interno dell'unità immobiliare.
Il medesimo Tribunale di Brescia con ordinanza n° 15600 del 29 settembre 2014, ha tuttavia negato all'amministratore il potere di sospendere l'erogazione dell'acqua al condomino moroso con considerazioni che sembrerebbero in contrasto con una interpretazione letterale del testo normativo e con i precedenti orientamenti
Il Tribunale ha ritenuto che l'erogazione dell'acqua non possa essere sospesa nonostante la morosità, in quanto
a) il servizio di fornitura attraverso un unico contratto condominiale non è un servizio erogato dal condominio, ma dalla società erogatrice, instaurandosi tra il condominio e l'ente un contratto di sola intermediazione economica;
b) i condomini paganti possono evitare di farsi carico delle morosità stipulando contratti individuali autonomi diretti con l'ente fornitore;
c) dalla mancata erogazione dell'acqua ne deriverebbe un pregiudizio diretto e immediato alle condizioni di vita e di salute con pregiudizio di valori di rilievo costituzionale .
Se tale interpretazione continuerà a trovare conferma in altre pronunce, si renderebbe inutile la nuova formulazione dell'articolo 63, e la forza deterrente che il legislatore ha voluto attribuire allo stesso.
Si verificherebbe, inoltre, cosa ancor più grave, il rischio, con risvolti penali, in cui incorrerebbe l'amministratore laddove, potendolo fare tecnicamente, procedesse alla sospensione del servizio .
Vista la pluralità e difformità degli orientamenti in questa importantissima materia (con la crisi economica in atto, infatti, è facile si verifichino importanti morosità a causa del mancato pagamento degli enti erogatori sia da parte di condomini proprietari che di inquilini) si attende, dunque, un necessario intervento chiarificatore della Suprema Corte di Cassazione, che puntualizzi in quali casi è opportuno sospendere la fornitura dei servizi pubblici essenziali (acqua e riscaldamento) o quando ci si debba limitare ad applicare l'ipotesi meno afflittiva relativa alla sospensione dei servizi " non essenziali " .
Si ricorda, infine, che chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, allo stesso tempo chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con il precedente proprietario per i contributi maturati, e ciò sino a che non sia trasmessa all'amministratore di condominio copia autentica dell'atto che determina il trasferimento effettivo del diritto (compravendita, donazione)

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI
Anna Maria Arienti

Amministrazioni
di immobili e condomini,
consulenze, progettazioni,
servizi integrati

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

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. GIUSEPPE PETIX

Delegazione

UPPI Pianoro

Divorzio: l'assegnazione della casa coniugale

Con una recentissima sentenza – la n. 15367 del 22/07/2015 - le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono ritornate ad affrontare la spinosa problematica dell'assegnazione della c.d. dell'*abitazione coniugale* - ossia dell'immobile ed arredi ivi contenuti che i coniugi hanno durevolmente destinato dallo sviluppo della vita coniugale e familiare -, in occasione della separazione o divorzio dei coniugi.

Spesso, al desiderio di uno dei coniugi di continuare a vivere nell'abitazione domestica preservando in suo favore il centro della vita e degli affetti familiari, si contrappone l'esclusivo diritto di proprietà - ovvero altro diritto di godimento reale o personale - dell'altro coniuge, nonché la conseguente pretesa di rientrare nel pieno ed esclusivo godimento del proprio diritto dominicale, una volta sospeso ovvero definitivamente dissolto il vincolo matrimoniale.

La ratio, i presupposti normativi di assegnazione e la conseguente interpretazione giurisprudenziale

Nel corso del tempo numerose sono state le disposizioni normative volte a disciplinare l'assegnazione della *casa coniugale* ad uno dei separandi o divorziandi coniugi, prescindendo da precedenti rapporti di godimento, - da ricordarsi l'art. 6 comma 6° della legge divorzile n. 898 del 1970, siccome modificato dall'art. 11 della l n. 74 del 1987, nonché art. 155 *quater* del *cod. civ*.-, oggi confluite nell'art. 337 *sexies* del *cod. civ.* introdotto dall'art. 55 del *d. lgs*. n. 154 del 2013, all'interno dell'ampio corpo di norme dedicato alla disicplina della "responsabilità genitoriale" e all'affidamento dei figli minori ai coniugi.

Il primo comma della disposizione appena ricordata, indica il criterio in forza del quale il giudice è legittimato ad assegnare la *casa coniugale* ad uno dei coniugi ossia: "il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli".

Secondo l'art. 337 *sexies* del *cod. civ.*, dunque, l'assegnazione giudiziale dell'*abitazione familiare* non deve rispondere alle contingenti ragioni economiche dei coniugi in senso lato, ma risulta governata da un'unica esigenza: tutelare l'interesse della prole.

Conclusione che trova conferma in un consolidato terreno interpretativo dottrinale e giurisprudenziale, da ultimo ribadito proprio dalla **sentenza** delle **Sezioni Unite n. 15367 del 22/07/2015**. Secondo il Supremo Collegio, difatti, in sede sia di separazione che di divorzio al giudice è consentito assegnare il godimento della *casa familiare* al coniuge che non vanti alcun diritto di godimento sull'immobile, "solo se a lui risultino affidati figli minori, ovvero con lui risultino conviventi figli maggiorenni non autosufficienti".

In altre parole, solo il superiore interesse della prole a non subire ulteriori cambiamenti dovuti alla *crisi familiare* e a preservare la comunione abitativa, permette di sacrificare o limitare il diritto di proprietà di uno dei coniugi.

Aver posto la protezione della prole al centro del sistema di assegnazione del diritto di godimento dell'*abitazione familiare* comporta una serie di rilevanti corollari normativi:

a) l'assegnazione verrà disposta in favore del coniuge affidatario della prole minore o non autosufficiente, prescindendo totalmente dalla circostanza che questi sia proprietario della casa familiare o possa vantare su di essa un precedente titolo di godimento;
b) venuti meno i presupposti che avevano giustificato l'assegnazione in godimento della *casa familiare* in favore del coniuge non proprietario, ma affidatario, vuoi perché la prole abbia raggiunto la maggiore età e l'autosufficienza economica, o vuoi perché il coniuge assegnatario "cessi di abitare stabilmente nella casa familiare", il relativo provvedimento potrà essere revocato su istanza del (*ex*) coniuge interessato;
c) il diritto di godimento della *casa familiare* disposto dal giudice in favore del coniuge affidatario della prole è opponibile ai terzi che abbiano acquisito diritti sull'immobile successivamente al provvedimento di assegnazione. Il provvedimento delle Sezioni Unite che si sta illustrando, tuttavia, consolida un'interpretazione estensiva al regime dell'opponibilità del provvedimento giurisdizionale di assegnazione della *casa familiare*, già espressa con la precedente sentenza, sempre emessa a Sez. Unite, del 26 luglio 2002.
Difatti, partendo, dal presupposto che il carattere giudiziale dell'assegnazione garantisce la presenza di una data certa, il supremo Collegio ritiene che il provvedimento, "risulta opponibile al terzo acquirente in data successiva per nove anni dalla data di assegnazione".
d) il Supremo Collegio, inoltre, affronta e risolve una questione di rilevante interesse: individuare gli strumenti normativi utilizzabili dal terzo successivo acquirente dell'immobile, al fine di ottenerne il rilascio da parte del coniuge affidatario della prole, una volta venuti meno i requisiti e presupposti che avevano determinato l'assegnazione della *casa familiare* in suo favore. Secondo la Cassazione, difatti, al terzo non è dato, per ovvie ragioni di "ruolo", servirsi della revoca del provvedimento di assegnazione, in quanto soggetto estraneo al procedimento di separazione o divorzile. Né, del resto, appare possibile ricorrere ad alcuno dei procedimenti speciali previsti dal codice di rito.
L'unico rimedio esperibile dal terzo al fine di ottenere la liberazione dell'immobile, è quello di instaurare un ordinario giudizio di cognizione teso ad accertare l' "insussistenza delle condizioni per il mantenimento del diritto personale di godimento a favore del coniuge assegnatario della *casa familiare*, per essere venuta meno la presenza dei figli minorenni o di figli maggiorenni non economicamente autosufficienti". La soluzione appena illustrata appare non solo conforme al dettato costituzionale, ma permette al terzo di ottenere una puntuale tutela alle proprie ragioni patrimoniali divenute prevalenti rispetto alle esigenza di tutela della prole, ormai venute meno. La Corte di Cassazione, infine, precisa un ulteriore rilevante aspetto. Il provvedimento giudiziale che accerta la cessazione del diritto di godimento in capo al coniuge assegnatario, difatti, rende illegittima e senza titolo ogni ulteriore occupazione dell'immobile da parte dell'originario assegnatario, sicché il terzo proprietario potrà non solo agire per il rilascio dell'immobile, ma anche ottenere il pagamento di una indennità risarcitoria per l'occupazione senza - ormai - titolo.

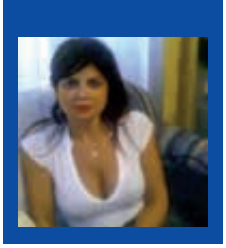
L'assegnazione della casa coniugale in assenza di prole

Pur risultando assodato che il godimento della *casa familiare* debba rispondere in sede di assegnazione al primario interesse della prole minorenne ovvero maggiorenne non autosufficiente come recita l'art. 337 sexies del cod. civ., è necessario chiedersi se vi sia spazio per una assegnazione del diritto di godimento della *casa familiare*, in assenza di prole, ma ricorrendo il diritto di uno dei due coniugi al c.d. *mantenimento*.
Secondo una prima interpretazione, tuttavia minoritaria, l'assegnazione della *casa familiare* al coniuge non proprietario poteva avvenire, anche in assenza di prole, a condizione che il provvedimento rispondesse ad un bilanciamento delle condizioni economiche dei coniugi. L'assegnazione della *casa familiare* assumerebbe, secondo questa interpretazione minoritaria, una funzione integrativa dell'assegno di mantenimento licenziato dal giudice in favore del coniuge economicamente più debole a cui sia dovuto il mantenimento.
A tale ricostruzione, tuttavia, si è opposta la maggioranza della giurisprudenza che, con estrema decisione, ha escluso che in assenza di prole minorenne ovvero maggiorenne ma non autosufficiente, l'assegnazione della *casa familiare* possa essere utilizzato con mere finalità di perequazione economica tra i coniugi.
Interpretazione maggioritaria che, a modesto avviso di chi scrive, risulta pienamente condivisibile anche alla luce dell'attuale assetto normativo.
L'evidenziata *ratio* normativa in favore della prole, unitamente alla collocazione di suddetta disposizione all'interno del corpo di disposizioni disciplinanti l'*affidamento dei figli e la responsabilità genitoriale*, difatti, qualifica come inscindibile il legame tra l'assegnazione della *casa familiare* e l'affidamento, o la semplice collocazione, della prole minorenne ovvero maggiorenne non autosufficiente, escludendo, come espressamente ribadito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la ricordata sentenza n. 15367 del 22/07/2015, che l'assegnazione possa essere disposta "al fine di sopperire alle esigenze economiche del coniuge piu debole, a garanzia delle quali è unicamente destinato l'assegno di divorzio".
Infine appare utile ricordare che nulla impedisce ai coniugi in corso di separazione di addivenire ad un assegnazione negoziata e consensuale della *casa familiare* senza incorrere nei limiti sin qui illustrati.
Soluzione che appare preferibile sia in termini di costi sia alla luce dei nuovi strumenti di risoluzione della crisi del rapporto coniugale di recente emanati dal legislatore.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



Mediazione civile e conflitto condominiale

Un po' di chiarezza sulle parti in comune e sul loro utilizzo

L'art. 1117 c.c. delimita la disciplina del *condominio degli edifici*, definendo le **parti oggetto di proprietà comune** dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio; a norma della richiamata disposizione, così come modificata dalla L. n. 220/2012, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come 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 di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché 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;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione 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 ai 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.

Al riguardo si osservi come la Corte di cassazione, a sezioni unite, abbia affermato che anche al condominio composto da due soli partecipanti, si applica la disciplina giuridica del condominio e non quella della comunione; da ciò consegue, ai nostri fini che anche il c.d. **condominio minimo** soggiacerà alla disciplina della me-

diazione obbligatoria in materia condominiale. Va, in via generale, ancora precisato che, in armonia con la giurisprudenza di legittimità, la valutazione della c.d. "condominialità" di una porzione immobiliare non può prescindere da un'analisi della **concreta situazione fattuale**.

Alla luce anche di tali riflessioni, la riforma del 2012 ha poi aggiunto anche l'art. 1117-bis c.c. il quale, precisa, quanto all'ambito di applicabilità della disciplina del condominio, che questa si applica, in quanto compatibile, *in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*.

Il legislatore sembra così recepire i recenti approdi interpretativi in tema di delimitazione della materia condominiale, secondo cui, ai fini dell'attribuzione del diritto di condominio, assume rilevanza il collegamento tra beni propri (le unità immobiliari in proprietà solitaria) e beni comuni, collegamento che si definisce come **relazione di accessorietà** (per l'esistenza o per l'uso): difatti, *il condominio si costituisce (ex lege) non appena, per qualsivoglia fatto traslativo, i piani o le porzioni di piano del fabbricato vengono ad appartenere a soggetti differenti. Segue che, in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio*.

Può quindi ribadirsi che anche le controversie relative al c.d. **condominio orizzontale**, così come quelle a c.d. **super-condominio** (complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi) rientrano nell'alveo applicativo della mediazione condominiale.

È dunque al **rapporto di accessorietà** che occorre fare riferimento al fine di identificare se si verta in un'ipotesi di controversia in materia di comunione o di condominio.

In applicazione poi del principio in base al quale al fine di comprendere se una singola controversia verta in materia condominiale, con il suo conseguente assoggettamento alla disciplina della mediazione obbligatoria, occorre avere riguardo al dato oggettivo della disciplina volta a regolare la specifica richiesta di tutela avanzata, non, invece, la qualità dei soggetti in lite, la giurisprudenza (con riferimento alla disciplina della mediazione precedente alla riforma del 2013) ha escluso che la controversia nella quale si chieda l'**accertamento di una servitù a favore a carico di un fondo appartenente al condomino** rientri in una causa in materia condominiale; tale lite, difatti, rientrerebbe nell'ambito dei diritti reali (controversia, ad ogni modo, assoggettata alla disciplina della mediazione obbligatoria ma non, come accennato alla speciale disciplina dettata con riferimento alla mediazione condominiale dall'art. 71-quater, disp. att., c.c.). In via generale la pronuncia in commento ha stabilito il principio in base al quale le cause condominiali sarebbero quelle circoscritte a quelle relative agli artt. 1117 e ss. c.c., preferendo dunque alla tesi soggettiva (ovvero che qualifica come condominiali tutte le cause ove una delle parti sia un condomino), la tesi oggettiva (ovvero quella fondata sul dato oggettivo della materia trattata e non sulla qualità delle parti).

Va ancora ricordato come recente giurisprudenza abbia precisato che correttamente va escluso lo stesso presupposto della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., in mancanza del **comune godimento del bene** che sia posto contemporaneamente al servizio delle proprietà esclusive e la cui installazione sia di **reciproco vantaggio per i singoli condomini**.

Nella materia contrattuale rilevante ai fini della disciplina della mediazione obbligatoria rientrano anche le controversie in tema di **destinazione d'uso delle parti comuni**. A conferma di tale considerazione si osservi come la recente riforma del condominio di cui alla L. n. 220/2012 abbia aggiunto

alla disciplina del condominio di cui agli artt. 1117 e ss. c.c. anche gli artt. 1117-ter e 1117-quater in tema, rispettivamente, di modificazioni delle destinazioni d'uso e di tutela delle destinazioni d'uso. Tali controversie sono conformi alla giurisprudenza di legittimità, sia quelle che attengono alle **riduzioni o limitazioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle cose comuni**, dunque liti r*iguardanti limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e, quindi, quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate*, sia quelle relative ai **limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote**, cause quindi *relative alla misura dei servizi condominiali debbono intendersi quelle concernenti una riduzione o limitazione quantitativa del diritto dei singoli condomini*.

Gli artt. 1118 e 1119 c.c.dettano poi due dei più importanti principi che regolano l'intera materia contrattuale: il primo reca il principio generale secondo cui il diritto di ciascun condomino sulle cose comuni è proporzionato al valore del piano o porzione che gli appartiene; il secondo prevede il principio dell'indivisibilità delle parti comuni del condominio.

I successivi artt. 1120-1225 c.c. disegnano invece la disciplina, anch'essa novellata dalla riforma del 2012, delle **innovazioni** e delle **opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune**, nonché della **ripartizione delle spese** di conservazione, godimento, manutenzione e ricostruzione delle parti dell'edificio oggetto del condominio: anche le controversie vertenti in tale materie, pertanto, risultano assoggettate alla disciplina della mediazione obbligatoria in materia condominiale (disposizioni generali dettate dal D.Lgs. n. 28/2010, in particolare dall'art. 5, co. 1-bis e 2-bis, nonché disciplina speciale di cui all'art. 71-quater disp. att. c.c.), così come quelle vertenti in materia di lastrici solari ad uso esclusivo (art. 1126 c.c.), costruzioni sopra l'ultimo piano dell'edificio (art. 1127 c.c.) nonché di perimento totale o parziale dell'edificio (art. 1128 c.c.).

Tutte le controversie strettamente riguardanti il condominio, inteso come vicende relative alle parti comuni, sono quindi ricomprese nell'alveo applicativo della **speciale disciplina della mediazione condominiale obbligatoria**.

Alla luce di quanto visto, all'interno delle controversie in materia di condominio di cui all'art. 5, co. 1-bis, D.Lgs. n. 28/2010 rientrano anche quelle concernenti l'**accertamento di un diritto condominiale**.

La riforma del 2012 ha poi confermato che all'interno della materia condominiale rilevante in tema di mediazione obbligatoria di cui all'art. 5, co. 1-bis, D.Lgs. n. 28/2010 rientrano anche le **controversie relative all'amministratore condominiale di cui agli artt. 1129-1133 c.c.**, alle spese fatte dal condomino senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (art. 1134 c.c.), all'**assemblea dei condomini** (artt. 1135-1137 c.c.) ed al **regolamento di condominio** di cui all'art. 1138 c.c.

Rientrano quindi all'interno dell'alveo applicativo della mediazione obbligatoria in materia condominiale anche le questioni inerenti l'impugnazione delle delibere condominiali, nonché la responsabilità dell'amministratore e la sua eventuale revoca.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

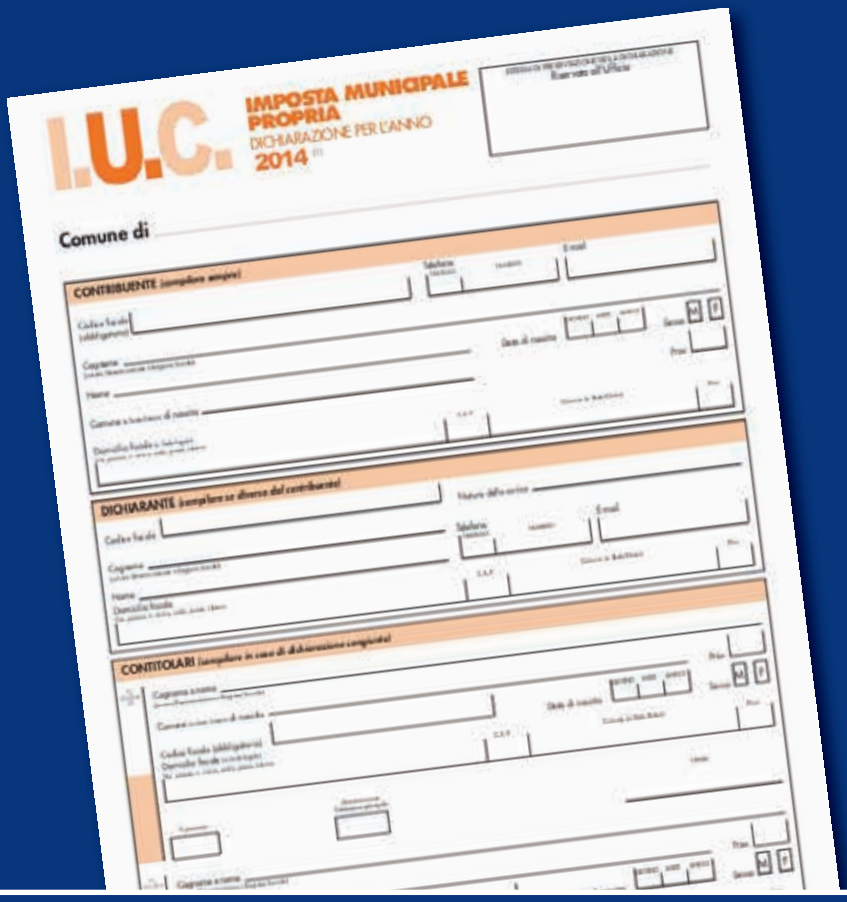
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

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.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO LANDUCCI

Delegazione UPPI

Casalecchio di Reno - Zola Predosa - Sasso Marconi

Quesiti On Line

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

Vi è, o vi sarebbe, un eventuale diritto di prelazione in caso di vendita di immobile?

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario (art. 38 comma 1 legge n. 392/1978). Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, da quantificare in ogni caso in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione (art. 38 comma 2 legge n. 392/1978). La comunicazione da parte del locatore della volontà di vendere l'immobile, deve essere completa ai fini dell'apprezzamento da parte del conduttore in ordine alla convenienza dell'acquisto dell'immobile locato, con l'identificazione del bene (con tutti i riferimenti catastali) e l'indicazione del prezzo che il conduttore dovrebbe versare. La comunicazione deve necessariamente provenire dal proprietario dell'immobile, ogni possibilità di libera trattativa tra le parti deve essere incondizionatamente esclusa, essendo interdetta al conduttore ogni facoltà di incidere sul contenuto del contratto già predeterminato dal proprietario, pena la declaratoria di invalidità della prelazione. Nel caso in cui l'immobile appartenga a più persone, la comunicazione deve essere fatta da tutti i proprietari. Se la comunicazione provenga da solo uno di essi occorre non solo la spendita del nome degli altri, ma anche la loro procura per iscritto. In mancanza la comunicazione è inefficace e non determina la decadenza a carico del conduttore che esercita il diritto di prelazione.

Termine per l'esercizio del diritto di prelazione

Il conduttore deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli (art. 38 comma 3 legge n. 392/1978).

Natura della proposta e della prelazione

La comunicazione della volontà di trasferire il bene a titolo oneroso (onere gravante sul locatore nei confronti del conduttore, ex art. 38 della legge 392/78) non ha natura di proposta contrattuale (ovvero di mera informativa di un generico intento di avviare trattative negoziali), ma riveste carattere di atto formale di interpello vincolato nella forma e nel contenuto, così che la corrispondente dichiarazione del conduttore di esercizio della prelazione non costituisce l'accettazione di una precedente proposta, e non comporta l'immediato acquisto dell'immobile, determinando, al contrario, la nascita dell'obbligo, a carico di entrambe le parti, di addivenire, entro un preciso termine, alla stipula del negozio di alienazione con contestuale pagamento del prezzo indicato dal locatore.

Invece, nel caso in cui, il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare (art. 38 comma 4 legge n. 392/1978).

Tutela risarcitoria del conduttore

Il conduttore può domandare sia al venditore che al compratore il risarcimento del danno patito, a titolo di responsabilità extracontrattuale, per effetto della decadenza, ma a condizione che ne dimostri la rispettiva malafede, consistita nell'intento di tenerlo all'oscuro dell'avvenuto trasferimento (Cass. 3.7.2008, n. 18233).

Diritto di riscatto

Nozione: qualora il proprietario non provveda alla notificazione al conduttore della dichiarazione di volontà di vendere l'immobile locato, o il corrispettivo indicato sia superiore a quello risultante dall'atto di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile, l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa(art. 39 comma 1 legge n. 392/1978).

Versamento del prezzo

Ove sia stato esercitato il diritto di riscatto, il versamento del prezzo deve essere effettuato entro il termine di tre mesi che decorrono, quando non vi sia opposizione al riscatto, dalla prima udienza del relativo giudizio, o dalla ricezione dell'atto notificato con cui l'acquirente o successivo avente causa comunichi prima di tale udienza di non opporsi al riscatto (art. 39 comma 2 legge n. 392/1978).

Vi sono esenzioni fiscali in caso di esercizio del diritto di riscatto?

L'esercizio del diritto di riscatto previsto dall'art. 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, non determina un nuovo trasferimento del diritto sul bene del terzo acquirente al titolare del diritto di riscatto, bensì la sostituzione con effetto a titolo originario di detto titolare al terzo nella medesima posizione che quest'ultimo aveva nel negozio concluso; ne consegue che l'imposta di registro non è dovuta, trattandosi di mero subingresso del riscattante nel contratto di acquisto originario, e non di un nuovo e successivo negozio traslativo della proprietà (Cass. 9.12.2008, n. 28907).

Cosa possiamo inserire in un contratto, le c.d. clausole contrattuali, per non incorrere in violazione di legge?

Per quanto concerne le locazioni a uso diverso da quello abitativo, è nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli della legge n. 392/1978, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della suddetta legge (art.79 legge n. 392/1978).

La regola non si applica per le locazioni a uso abitativo in quanto l'art. 14 della legge n. 431/1998 ha disposto l'abrogazione tra l'altro, dell'art. 79 della legge n. 392/1978 e produce i suoi effetti nei riguardi dei rapporti di locazione stipulati o rinnovati successivamente all'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998 ai sensi dei commi 1 e 3 dell'art. 2 della stessa, mentre, per i rapporti stipulati in precedenza e per tutta la loro durata - e, comunque, sino all'esaurimento dei loro effetti - continuano ad applicarsi, in virtù del comma 5 dell'art. 14 della legge n. 431/1998, le norme in materia di locazione vigenti anteriormente all'entrata in vigore di tale legge e quindi anche l'art. 79 (Cass. 3.11.2008, n. 26432).

Tutela risarcitoria del conduttore

Il conduttore con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato, può ripetere le somme sotto qualsiasi forma corrisposte in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla legge n. 392/1978.

Fonte lex sole 24 ore

SETTORE UP PI LEGALE

IVAN MEO

www.condominioweb.com

Mancato rilascio del certificato di agibilità

Le conseguenze e le ripercussioni in ambito condominiale

Quali sono le conseguenze in caso di mancato rilascio?

Evoluzione storica. L'art. 221 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 istituì, per la prima volta nel nostro ordinamento, il c.d. certificato di abitabilità. Per esso l'abitazione, in mancanza del certificato comunale di abitabilità, era valutato come elemento costituivo del reato contravvenzionale previsto dall'art. 221 del regio decreto predetto. Successivamente il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425 dispose che per ottenere il certificato di abitabilità il proprietario doveva corredare la richiesta al sindaco del certificato di collaudo, della dichiarazione presentata per l'iscrizione dell'immobile al catasto, e di una dichiarazione del direttore dei lavori il quale certificasse, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, oltre all'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Con l'introduzione del Testo Unico sull'edilizia (artt. 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), il termine «abitabilità» fu trasformato nell'altro termine «agibilità», atta ad esprimere l'idoneità degli edifici ad essere abitati, nel rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati

Funzione

Il certificato di agibilità è un documento idoneo ad attestare l'attitudine del bene stesso ad assolvere la sua funzione economico-sociale, assicurandone il legittimo godimento e la sua commerciabilità. Tale certificato ha la finalità di assecondare un interesse del soggetto acquirente che si concretizza nel poter utilizzare il bene per gli scopi per cui il bene stesso viene compravenduto dai privati: (per esempio per scopi abitativi o per lo svolgimento delle diverse attività professionali).

Inoltre, con tale certificato va riconosciuta la necessità di protezione degli

interessi igienici, sanitari e urbanistici ed a tal fine prima del rilascio del certificato **va accertata la sussistenza delle condizioni** di salubrità, stabilità e sicurezza dell'edificio (Cass., 11 aprile 2006, n. 8409). La giurisprudenza ha comunque precisato che non incide sulla validità o sulla invalidità del negozio giuridico con il quale il bene viene commercializzato (Cass., 11 aprile 2006, n. 8409), ma la mancata consegna implica un inadempimento che può comunque essere fonte di un danno risarcibile (Cass., 29 marzo 1995, n. 3687). Il certificato di agibilità si differenzia dai titoli abilitativi edilizi, (d.i.a. e permesso di costruire) perché quest'ultimi hanno la funzione specifica di assicurare il rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche(T.A.R. Campania, Sez. III, Ord., 5 dicembre 2014, n. 2027) .

Iter per il rilascio. L'iter da seguire per il rilascio del certificato di agibilità ha subito una modifica a seguito della entrata in vigore del decreto legge 69 del 21 giugno 2013 (c.d. *Decreto del Fare*). Infatti, tale provvedimento prevede delle semplificazioni introducendo due diversi procedimenti. Il decreto decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 all'articolo 30, comma 1, aggiunge il comma 4-bis integrando l'art. 24 del Testo Unico dell'Edilizia, prevedendo la possibilità di rilasciare il certificato di agibilità anche *parziale*.

Problematiche condominiali

In sede di compravendita, occorre tener presente che **il mancato rilascio della licenza di abitabilità** integra un inadempimento del venditore per consegna di *aliud pro alio*, deducibile dal compratore in via di eccezione ai sensi dell'articolo 1460, Codice civile, o come fonte di pretesa risarcitoria per la ridotta commerciabilità del bene, a meno che egli non abbia espressamente rinunciato al requisito dell'abitabilità o esonerato comunque il venditore dall'obbligo di ottenere la relativa licenza (Cass., 25 febbraio 2002, n. 2729; Cass.26 gennaio 2006, n. 1514). La mancanza del certificato di agibilità comporta la possibilità per i condomini di vedersi comminata una sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro (art. 24, comma 3, del d.P.R. n.380/2001).

Gli stessi potrebbero agire nei confronti della società costruttrice/venditrice per chiedere **la risoluzione dei singoli contratti di vendita** stipulati per inadempimento di quest'ultima, e contestualmente il risarcimento dei danni subiti, perché secondo la Cassazione nella compravendita di case deve intendersi come implicito il requisito dell'abitabilità legale conseguente al rilascio della relativa licenza comunale quale elemento integrante dell'identità dell'immobile - a meno che il contrario non sia stato espressamente convenuto fra le parti - di guisa che la mancanza del certificato di abitabilità non per colpevole inerzia della p. a. ma in dipendenza del fatto che la costruzione sia stata eseguita in violazione delle norme di edilizia o di igiene, integra la prestazione di aliud pro alio che abilita l'acquirente a chiedere la risoluzione del contratto ex art. 1453, 1476 e 1477 c. c. essendo la cosa venduta del tutto inidonea ad assolvere alla sua destinazione economico-sociale e quindi a soddisfare in concreto le esigenze che determinarono l'acquirente a contrarre (Cass.05 novembre 1990, n. 10616 Legittimo il recesso dal preliminare se manca il certificato di abitabilità.)

Vi sono anche **delle conseguenze penali** in caso di carenza di certificazione. Infatti, abitare o far abitare un edificio sprovvisto della licenza di abitabilità è un reato permanente di cui risponde non solo il proprietario, ma anche tutti coloro che hanno la disponibilità materiale dell'edificio (Cass.Pen. 15 dicembre 1980) . In merito al ruolo dell'amministratore di condominio non può agire direttamente contro il costruttore-venditore per far valere le pretese degli acquirenti degli appartamenti in ordine all'obbligazione specificamente assunta, di provvedere alle opere occorrenti per otte¬nere il certificato di abitabilità, a meno che i suddetti acquirenti non gli conferiscano lo specifico mandato di stare in giudizio in nome e per conto loro, mandato che deve rivestire la forma scritta e che può essere conferito anche nel verbale dell'assemblea condominiale, il quale sia sottoscritto dai mandanti .

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

L'ex inquilino non cambia residenza

Per evitare spiacevoli conseguenze è meglio che il proprietario si muova di propria iniziativa

Qualche mese fa il conduttore di un appartamento di mia proprietà ha cambiato casa. Tutto bene per la consegna delle chiavi e della caparra, ma dopo è avvenuto qualcosa di inaspettato. Facendo delle ricerche presso il Comune ho scoperto che l'ex inquilino non aveva ancora cambiato residenza. Insomma non abita li ma risulta ufficialmente residente. L'ho chiamato ed ha glissato seccato con un vago: "Me ne occuperò quanto prima!" Che cosa posso fare per ottenere il cambio di residenza d'ufficio?

La questione non è di poco conto e spesso può portare con sé conseguenze sgradevoli. Si pensi ai tentativi di pignoramento (presso la residenza), ma anche semplicemente alle seccature che ne discendono per la consegna della corrispondenza.

Partiamo dal dato certo che impone ad ogni persona di segnalare al Comune competente il cambio di residenza. Si tratta dell'art. 2, primo comma, legge n. 1228 del 1954 che recita:

È fatto obbligo ad ognuno di chiedere per sé e per le persone sulle quali esercita la patria potestà o la tutela, la iscrizione nell'anagrafe del Comune di dimora abituale e di dichiarare alla stessa i fatti determinanti mutazione di posizioni anagrafiche, a norma del regolamento, fermo restando, agli effetti dell'art. 44 del Codice civile, l'obbligo di denuncia del trasferimento anche all'anagrafe del Comune di precedente residenza.

Il d.p.r. n. 223 del 1989 – che della legge n. 1128 rappresenta regolamento di attuazione – specifica che tra le dichiarazioni che le persone sono tenute ad effettuare all'ufficiale dello stato civile v'è anche quella inerente il cambiamento di abitazione (cfr. art. 13 d.p.r. n. 223/89).

Questi gli obblighi della parte interessata, nel nostro caso l'ex inquilino. Che cosa accade se esso non adempie a quanto prescritto dalla legge?

Come si suole dire in casi simili, al proprietario dell'appartamento non resta che rivolgersi alle autorità competenti, nel caso di specie il Comune e più nello specifico l'ufficio anagrafe. L'Ufficiale di Stato civile, lo ricorda l'art. 4, secondo e terzo comma, l. n. 1128/54 "*può disporre le indagini per accertare le contravvenzioni alle disposizioni della presente legge e del regolamento per la sua esecuzione" ed può invitare "le persone aventi obblighi anagrafici a presentarsi all'ufficio per fornire le notizie ed i chiarimenti necessari alla regolare tenuta dell'anagrafe. Può interpellare, allo stesso fine, gli enti, amministrazioni ed uffici pubblici e privati*".

Al termine di queste indagini l'Ufficiale di Stato civile comunica agli interessati le loro risultanze (cfr. art. 15 d.p.r. n. 228/89) e commina le dovute contravvenzioni.

Contravvenzioni?

Il termine riguarda la vecchia formulazione che prevedeva delle sanzioni penali pecuniarie. Ad oggi, comunque, risultare inadempienti rispetto ai propri obblighi anagrafici comporta, se il fatto non costituisce reato più grave, la sanzione amministrativa da euro 25,00 a euro 129,11 (cfr. art. 11 l. n. 1128/1954).

Tutto Assicurazioni

Risponde il consulente assicurativo *a cura del Geom.* ***Oliviero Santi***

TUTELA LEGALE

Oggi parliamo dell'assicurazione di **Tutela Legale** che comprende le coperture dirette a difendere gli Interessi di una persona o di una impresa di fronte a svariati eventi della vita personale e professionale.

L'oggetto della garanzia è rappresentato dal tradizionale elemento risarcitorio che contraddistingue tutti i contratti di assicurazione che è dato nella fattispecie dal rimborso delle spese legali, peritali e processuali, e soprattutto dal servizio di consulenza legale prestato dalla Compagnia direttamente o per mezzo di un network di legali fiduciari.

L'assicurazione di **Tutela Legale** permette di affrontare una controversia legale od un processo con la tranquillità di essere sempre e comunque difesi. Molto spesso infatti si rinuncia a far valere le proprie ragioni per paura di essere svantaggiati rispetto alla controparte, la quale appare in certi casi economicamente più forte e quindi con maggiori possibilità di successo, oppure per l'impossibilità di sostenere ingenti spese per il pagamento di onorari e parcelle.

Le garanzie di **Tutela Legale** possono tutelare sia le Imprese che i professionisti che le famiglie.

In particolare per quanto riguarda le famiglie è possibile stipulare polizze che consentono di soddisfare le esigenze di tutela in ambito di circolazione stradale, vita privata, ed in relazione all'immobile ed al lavoro dipendente.

La copertura può essere acquistata scegliendo fra varie alternative a secondo delle proprie esigenze:

- Difesa Penale
- Circolazione stradale
- Difesa Penale e Difesa Civile
- Difesa Penale e Circolazione stradale
- Difesa Penale, Difesa Civile e Circolazione stradale

Particolarmente interessante la possibilità di abbinare alle opzioni Difesa Penale e Difesa Civile o Difesa Penale, Difesa Civile e Circolazione

stradale la Condizione Aggiuntiva Controversie con i Locatari per personalizzare la soluzione assicurativa secondo le specifiche necessità del Contraente in qualità di proprietario di unità immobiliari.

Si intendono assicurati il Contraente ed il suo nucleo familiare risultante dal certificato di stato di famiglia.

Le spese garantite sono:

onorari, spese e competenze del legale, spese giudiziarie e processuali, onorari dei periti di parte e di quelli nominati dal Giudice, spese di transazione e soccombenza, il contributo unificato.

Oliviero Santi

AVV. PAOLO ACCOTI

www.condominioweb.com

Condominio e i condomini morosi

Debiti contratti dal condominio e i condomini morosi:
Gli obblighi dell'amministratore, la solidarietà passiva e il principio di parziarietà.

Negli immobili in condominio **le spese necessarie** per la conservazione e per il godimento della cosa comune, al pari di quelle relative alla prestazione di servizi e alle innovazioni di interesse comune, sono a carico dei singoli condomini in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Il principio generale enunciato dall'art. 1123 co. I c.c., può subire delle deroghe nel caso di diversa convenzione e, in virtù dei successivi II e III comma, nell'ipotesi di beni destinati a servire i condomini in misura diversa, nel qual caso le spese sono ripartite proporzionalmente sulla scorta del diverso uso (più o meno intenso) che ciascuno può farne; allorquando l'edificio in condominio abbia più strutture (scale, cortili, lastrici solari), opere o impianti destinati a servire solo parte del fabbricato, sicché le relative spese vanno imputate esclusivamente al gruppo di condomini che ne trae utilità. L'amministratore può spifferare al creditore del condominio il nominativo dei condomini morosi? Ciò posto, la titolarità di un diritto reale sulla cosa comune, che si identifica nel diritto di proprietà ovvero la titolarità di un diritto di godimento, è il caso del diritto di uso, usufrutto e abitazione, fa sorgere in capo ai titolari degli anzidetti diritti l'obbligo di contribuzione alle spese.

Per completezza, **prima di entrare nel merito dell'argomento trattato**, si evidenzia come per cosa comune, o meglio, per usare l'espressione del legislatore “le parti comuni dell'edificio”, per le quali appunto nasce l'obbligo di contribuzione, risultano, se il contrario non emerge dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come 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 di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché 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;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi,

le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione 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 ai 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 (art. 1117 c.c.).

Anteriormente alla profonda riforma del condomino apprestata dalla L. 220/2012, entrata in vigore il 18.06.2013, e prima dell'oramai storica sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione n. 9148/2008, generalmente, la giurisprudenza era portata a considerare l'obbligazione assunta dal condominio alla stessa stregua di una obbligazione solidale tout court, di talché il debito del condominio era ritenuto esigibile per intero nei confronti del singolo condomino, a prescindere dalla quota millesimale di sua pertinenza e dal fatto che lo stesso avesse già eventualmente provveduto a versarla. In altri termini **il creditore poteva soddisfarsi per intero sul patrimonio del singolo condomino**, salvo il diritto di rivalsa di quest'ultimo nei confronti degli altri partecipanti al condominio.

Come accennato, con la sentenza 8 aprile 2008, n. 9148, la Corte di Cassazione, a sezioni unite, ha definitivamente escluso la solidarietà fra i condomini per le obbligazioni assunte verso terzi, affermando l'importante principio per cui: "La solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale.

Considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro, e che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge, dal momento che l'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno da quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà, secondo regole consimili a quelle dettate dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie".

Quale conseguenza pratica di detto principio: "… il terzo creditore, conseguita in giudizio la condanna dell'amministratore quale rappresentante dei condomini, può procedere esecutivamente nei confronti di questi ultimi non per l'intera somma dovuta, bensì solo nei limiti della quota di ciascuno".

Questo il quadro giuridico-normativo applicabile a tutte le obbligazioni sorte prima del 18 giugno 2013.

Al contrario, per le obbligazioni sorte successivamente, occorrerà fare riferimento alle nuove norme introdotte dalla L. 220/2012.

In questa sede, in considerazione dell'argomento trattato, quella che più ci interessa è la statuizione portata dall'art. 66 disp. att. c.c., per il quale: "Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

In caso di **mora nel pagamento dei contributi** che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".

Prima di entrare nel merito della nuova disposizione, occorre fare due fondamentali premesse: la prima di carattere generale, che riguarda anche il periodo antecedente a quello in osservazione; la seconda più specifica, con valenza limitata al periodo successivo al 18 giugno 2013.

1) Il principio di parziarietà delle obbligazioni in capo al condominio, ora come allora, non risulta principio applicabile in assoluto.

In realtà anche le Sezioni Unite, nella sentenza n. 9148/08, avevano già lasciato intravedere detta limitazione, laddove nella motivazione veniva specificato come solo in difetto di un'e-

spressa previsione normativa che stabilisca il principio della solidarietà, la responsabilità dei condomini nel caso di obbligazioni pecuniarie è retta dal criterio della parziarietà.
Pertanto, anche in materia condominiale, **sussiste un obbligo solidale** (residuale) nel caso di obbligazione espressamente ritenuta tale dalla legge sicché, in questi casi, il creditore potrà esigere l'intero importo dell'obbligazione nei confronti del singolo condomino.
Sono i casi di responsabilità disciplinati dall'art. 2055 c.c., per il quale: "

Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali", ubicato nel libro IV, titolo IX, del Codice Civile, in materia di "Fatti Illeciti".
Si pensi al fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto (art. 2043), oppure al risarcimento del danno cagionato dalle cose in custodia (art. 2051). Ecco che allora, in siffatti casi, si consideri ad esempio il danno provocato da scale (parte comune dell'immobile) danneggiate o pericolanti, la cui custodia ovviamente spetta al condominio, l'obbligazione derivante, una volta accertato e quantificato il danno, risulta esigibile nei confronti anche del singolo condomino per l'intero, e ciò pure nella vigenza della nuova normativa. Detto principio è stato di recente ribadito dalla Suprema Corte, chiamata a giudicare in merito ai danni provocati ad un magazzino posto al piano scantinato e ai locali adibiti a esercizio commerciale, da infiltrazioni di acqua e ristagni provenienti da beni condominiali.
In questa occasione è stato ricordato come "l'applicabilità dell'art. 2055 c.c. (che opera un rafforzamento del credito evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori pro quota) ai danni da cosa condominiale in custodia trova una prima conferma, innanzi tutto, in alcuni precedenti di questa Corte, come Cass. n. 6665/09, che ha ritenuto il condomino danneggiato quale terzo rispetto allo stesso condominio cui è ascrivibile il danno stesso (con conseguente inapplicabilità dell'art. 1227 c.c., comma 1); Cass. n. 4797/01, per l'ipotesi di danni da omessa manutenzione del terrazzo di copertura cagionati al condomino proprietario dell'unità immobiliare sottostante; Cass. n. 6405/90, secondo cui i singoli proprietari delle varie unità immobiliari comprese in un edificio condominiale, sono a norma dell'art. 1117 c.c. (salvo che risulti diversamente dal titolo) comproprietari delle parti comuni, tra Le quali il lastrico solare, assumendone la custodia con il correlativo obbligo di manutenzione, con la conseguenza, nel caso di danni a terzi per difetto di manutenzione del detto lastrico, della responsabilità solidale di tutti i condomini, a norma degli artt. 2051 e 2055 c.c.".
Ciò posto, è stato stabilito il principio per cui: "Il custode non può essere identificato né nel condominio, interfaccia idoneo a rendere il danneggiato terzo rispetto agli altri condomini, ma pur sempre ente di sola gestione di beni comuni, né nel suo amministratore, essendo questi un mandatario dei condomini. Solo questi ultimi, invece, possono considerarsi investiti del governo della cosa, in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c. Se ne deve trarre, pertanto, che il risarcimento del danno da cosa in custodia di proprietà condominiale non si sottrae alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, 1 comma c.c., individuati nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili" (Cass. civ, Sez. II, 29/01/2015, n. 1674).
2) La seconda considerazione che, questa volta, riguarda esclusivamente il periodo successivo all'entrata in vigore della riforma, è quella per cui – in linea teorica – non ci si dovrebbe più preoccupare della parziarietà dell'obbligazione, nei termini pratici del recupero materiale del credito da parte del terzo, proprio in virtù delle novità introdotte in materia condominiale.
Infatti, il novellato art. 1135 c.c., al numero 4, stabilisce come l'assemblea dei condomini provvede: " alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in rela-

zione ai singoli pagamenti dovuti".
Ciò presuppone che i fondi necessari al pagamento dei creditori (ad esempio: fornitori; chi materialmente presta la propria opera per la realizzazione degli anzidetti lavori; ecc.), dovrebbero già essere accantonati per intero, o in virtù dello stato di avanzamento, prima dell'inizio dei lavori e, quindi, materialmente corrisposti nel momento dell'ultimazione degli stessi ovvero alla fine dei singoli stati di avanzamento, di talché difficilmente potrebbe residuare un debito a carico del condominio.
A ciò si aggiunga come il novellato art. 1129 c.c., al numero IX, dispone che: " Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice", pertanto, anche con decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e senza alcuna necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea.
Anche in questo caso appare plausibile ipotizzare che, prima che il terzo creditore "batta cassa", l'amministratore, per mezzo dell'anzidetta procedura anche esecutiva, riesca a reperire le somme necessarie ad estinguere l'obbligazione contratta verso terzi, evitando l'azione giudiziaria di questi.
Pertanto, la nuova normativa ha approntato una serie di obblighi per l'amministratore - la cui violazione fonderebbe l'ipotesi della grave irregolarità e, contestualmente, legittimerebbe la revoca dello stesso da parte dell'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condominio, ex art. 1129 c.c. -, proprio al fine di arginare fenomeni di eccesivo indebitamento da parte del condominio e, pertanto, la presenza di un rilevante numero di creditori che inevitabilmente cercherebbero di soddisfarsi sul patrimonio dei singoli condomini.
Infine, **altra novità di non poco conto** è quella per cui, sempre in virtù del novellato art. 1129 c.c. (num. VII), dal 18 giugno 2013: "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica", altra ipotesi che, in mancanza, legittimerebbe la revoca giudiziale dell'amministratore.
Con riferimento a quanto testé visto e, pertanto, **all'esistenza di un conto corrente condominiale**, il terzo creditore, a prescindere dalla parziarietà o meno dell'obbligazione, ben potrebbe sottoporre a pignoramento (presso terzi) le somme depositate su detto conto corrente, con notevole risparmio di tempo e denaro.
Ed infatti, se in fase di primo commento alla legge di riforma, si è sostenuto erroneamente che detto conto corrente non fosse pignorabile - essenzialmente sulla scorta della circostanza per la quale nello stesso molto probabilmente sarebbero confluite solo le somme versate dai condomini in regola con i pagamenti, e non certo **quelle dei condomini morosi** effettivi debitori del terzo e perché il nuovo art. 63 disp. att. c.c. impone ai creditori di escutere prima il condomino non in regola con i pagamenti -, la prima giurisprudenza formatisi sul punto ha inesorabilmente smentito detta tesi. Tanto è vero che prima il Tribunale di Reggio Emilia, con ordinanza del 15.05.2014, e poi quello di Milano, con ordinanza del 27.05.2014, hanno ritenuto che allorquando venga costituito un patrimonio (nella specie, un conto corrente) intestato formalmente all'ente di gestione, si realizzi una - seppur embrionale – autonomia patrimoniale derivante proprio dalle attività di gestione che, per ciò solo, determina la imputazione della titolarità di essi in capo esclusivamente al condominio. Dunque, dal momento che le somme esistenti su detto conto sono intestate formalmente all'ente di gestione, che ne può così disporre sulla base delle decisioni dell'organo assembleare, esse devono conseguentemente ritenersi sottratte alla disponibilità dei singoli condomini, con la conseguenza finale che si realizzi quella evidenziata coincidenza tra soggetto debitore e titolare del patrimonio aggredito che consente l'attivazione della procedura esecutiva.
In altre parole, alle somme presenti sul conto viene impresso un vincolo di destinazione che, al pari delle parti comuni dell'edificio, determina l'elisione del legame giuridico tra singoli condomini e il condominio.
Ed infatti, **negare la pignorabilità del conto corrente condominiale** avrebbe comportato delle illegittime differenze di trattamento in fattispecie sostanzialmente identiche: si pensi al caso del pignoramento delle retribuzioni o la pensione del debitore, espropriabili (generalmente) nella misura di un quinto, salvo non confluiscano in un conto corrente bancario nel qual caso, perdono la loro specifica connotazione, rientrando nel patrimonio dell'obbligato, e sono pignorabili per intero. Esattamente come ritenuto dai Tribunali di Reggio Emilia e Milano, con riguardo al conto corrente condominiale.
Ciò detto, ritornando al concetto di parziarietà dell'obbligazione contratta dal condominio e, pertanto, all'ipotesi di morosità dello stesso, abbiamo verificato come detta evenienza dovrebbe (il condizionale è d'obbligo) riscontrarsi in casi residuali, che sfuggano alle varie "garanzie" sopra tratteggiate (fondo per le opere straordinarie; obbligo di riscossione anche coattiva delle quote condominiali; pignorabilità del conto corrente condominiale) e che dovrebbero attenere essenzialmente alle spese cosiddette ordinarie, vale a dire quelle di manutenzione e conservazione delle parti comuni e alla prestazione di servizi comuni.
La formulazione del novellato art. 63 disp. att. c.c., purtroppo, non brilla per chiarezza, tanto che ha ingenerato qualche dubbio, addirittura si è adombrata l'ipotesi della re-introduzione della solidarietà nelle obbligazione condominiali.
Abbiamo già anticipato che detta di-

sposizione consente all'amministratore di riscuotere le "quote condominiali" sulla scorta del piano di ripartizione approvato dall'assemblea, e di ottenere ingiunzione di pagamento, immediatamente esecutiva, senza alcuna autorizzazione della stessa.
Norma che letta in relazione all'art. 1129 c.c., sostanzialmente, obbliga l'amministratore ad agire anche esecutivamente, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio nel quale è maturato il credito (quota condominiale).
Il passaggio che ha creato le anzidette perplessità è quello di cui al II comma: " I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".
Tuttavia, diciamo subito che in difetto di un espresso vincolo di solidarietà questo non si può affatto desumere né, appunto, dal tenore letterale della norma, ma neppure in via interpretativa, atteso che in ogni caso osterebbero i principi di diritto già cristallizzati nella sentenza della Cassazione 9148/08. Escluso, pertanto, all'origine qualsivoglia intento solidaristico potremmo ritenere che l'anzidetta norma ha voluto apprestare una sorta di duplice "garanzia", sia in favore del creditore, sia in favore del condomino in regola con i pagamenti.
Tanto è vero che la stessa dispone il divieto per il creditore di agire nei confronti dei condomini ("obbligati") in regola con i pagamenti, se non dopo aver escusso il patrimonio degli effettivi debitori.
In altri termini, **il condomino in regola con i pagamenti** viene assimilato - in senso lato - ad un fideiussore (funzione di garanzia), ed infatti la norma in commento presenta dei caratteri di affinità con quella di cui all'art. 1944 c.c.: "Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito. Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale".
Tuttavia, nel caso del fideiussore la norma, contrariamente a quello che avviene in materia condominiale, parla espressamente di "obbligato in solido" - questo ad avvalorare la tesi che laddove il legislatore ha voluto disporre un vincolo di solidarietà, lo ha esplicitamente manifestato - e il beneficio dell'escussione è solo eventuale, dovendo essere "convenuto".
Nel nostro caso, invece, l'obbligazione non risulta solidale e l'escussione del patrimonio del condomino non moroso, diventa sussidiaria, eventuale e successiva a quella del patrimonio dell'effettivo debitore.
Inoltre, la funzione di "garanzia" prestata dal condomino in regola con i pagamenti, sulla scorta della giurisprudenza formatasi ante riforma, letta con riferimento all'art. 1123 c.c., per il quale le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni e per i servizi in condominio sono sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà dei singoli condomini, ci porta a sostenere che detta garanzia è limitata al valore della quota (millesimi) di ogni condomino. (Più facile essere morosi dopo la riforma). Pertanto il novellato art. 63 disp. att. c.c. configura, per i condomini in regola con i pagamenti, una funzione di "garanzia secondaria parziale", operativa solo in caso di condomini morosi e con un patrimonio insufficiente ad onorare il proprio debito, ma sempre limitata al valore millesimale della rispettiva quota.
Fatte salve le eccezioni sopra viste in merito alle obbligazioni solidali ex lege - lo ricordiamo sono le ipotesi contemplate dall'art. 2055 c.c. - per cui la funzione di garanzia secondaria parziale del condomino in regola con i pagamenti, cede il passo alla solidarietà disposta dal precetto normativo specifico, rendendo il credito del terzo esigibile nei confronti anche del singolo condomino per l'intero.
Veniamo ora alle conseguenze rinvenienti dall'applicazione pratica della norma in commento.
Il creditore del condominio, una volta ottenuto il titolo per agire esecutivamente nei confronti dello stesso - si pensi ad esempio al decreto ingiuntivo ovvero alla sentenza di condanna -, notificato lo stesso, dovrà attendere che l'amministratore, convocata l'assemblea, ripartisca il debito tra tutti i condomini sulla scorta dei rispettivi millesimi di proprietà. Conseguentemente l'amministratore, incamerate le somme, dovrà versarle in favore del creditore, per estinguere l'obbligazione contratta dal condominio.
Nel caso di condomino/i moroso, su richiesta del creditore insoddisfatto, l'amministratore dovrà necessariamente fornire i dati dello stesso (art. 63 disp. att. c.c. co. II). Questo, come visto, è un vero e proprio "obbligo di legge" la cui violazione abilita il creditore ad agire giudizialmente per l'ottenimento dei dati richiesti, anche con la condanna alle spese di giudizio. In questi casi, gli strumenti giudiziari che l'ordinamento mette a disposizione del creditore potranno individuarsi nel giudizio ordinario, nel ricorso ex art. 700 cpc (nei casi di estrema urgenza) ovvero nello speciale procedimento di cognizione sommaria regolato dagli artt. 702 bis e segg. cpc.
Una volta ottenuto il nominativo e i dati del condomino/i moroso, il creditore, deve notificare il titolo esecutivo e l'atto di precetto, notificazione che può essere anche contestuale.
Questo passaggio è essenziale per il corretto avvio dell'eventuale esecuzione forzata: ed invero, sulla scorta del principio per cui non è ravvisabile alcuna responsabilità solidale tra il condominio ed il condomino, su cui grava come visto una responsabilità solo parziale in relazione alla sua quota, anche nei rapporti esterni, è stato correttamente ritenuto che: "La notificazione del titolo esecutivo non è necessaria per il destinatario diretto del decreto monitorio nell'ipotesi prevista dall'art. 654, comma 2, c.p.c. Viceversa, siffatta notificazione deve essere effettuata allorché si intenda agire contro un soggetto, non indicato nell'ingiunzione, per la pretesa sua qualità di obbligato solidale.
Ed infatti, tale soggetto deve essere messo nelle condizioni di conoscere qual è il titolo ex art. 474 c.p.c., in virtù del quale viene minacciata in suo danno l'esecuzione, ma anche di potere adempiere l'obbligazione da esso risultante entro il termine previsto dall'art. 480 c.p.c." (Cass. Civ., Sez. III, 30/01/2012, n. 1289. Da ultimo: Tribunale di Nocera Inferiore,

30/04/2014). Pertanto, il titolo esecutivo giudiziale - sia esso un decreto ingiuntivo come nel caso sopra visto sottoposto al vaglio della Suprema Corte ovvero una sentenza di condanna - formatosi nei confronti dell'ente di gestione condominiale in persona dell'amministratore pro-tempore, per essere validamente azionato nei confronti del singolo condomino, deve essere necessariamente notificato al medesimo condomino contro il quale si intende agire.

L'omessa notifica del titolo esecutivo consentirebbe, al condomino esecutato, l'opposizione al precetto ovvero all'esecuzione o agli atti esecutivi (ex artt. 615 e segg. cpc) che risulterebbe, sulla scorta dei principi appena enunciati, assolutamente fondata.

Altrettanto corretta risulterebbe, quale logica conseguenza del principio di parziarietà, l'opposizione del condomino avverso l'intimazione di pagamento dell'intero credito, considerato che lo stesso - come più volte ripetuto - risponde esclusivamente nei limiti della quota millesimale di proprietà. In altri termini, l'importo del credito insoddisfatto, per essere correttamente esigibile, deve essere distribuito tra i condomini in regola con i pagamenti, in misura corrispondente ai millesimi di proprietà di ognuno.

Tuttavia, questa eventualità potrà avverarsi solo allorquando il creditore abbia esaurito infruttuosamente tutte le azioni esperibili nei confronti del condomino/i effettivo debitore (moroso), sotto pena, in mancanza, di giustificata opposizione da parte del condomino in regola con i pagamenti.

In altri termini, per poter legittimamente richiedere il pagamento (pro quota) al condomino in regola con i pagamenti, il creditore dovrà preventivamente intraprendere tutte le procedure, anche esecutive (mobiliari, immobiliari e presso terzi), in danno del condomino moroso nonché seguirle con la dovuta diligenza e buona fede. Il creditore, quindi, dovrà dare la rigorosa prova di aver fatto tutto il possibile per soddisfare il proprio credito nei confronti del condomino moroso, prima di aggredire il patrimonio del condomino in regola con i pagamenti, in mancanza, lo stesso potrebbe proficuamente opporsi all'esecuzione nei suoi confronti. Va da se che **il condomino che ha assolto alla funzione di "garanzia"**, con il pagamento (pro quota) del debito di pertinenza del condomino moroso, avrà azione di regresso nei confronti dello stesso per la restituzione di quanto pagato per suo conto. Tuttavia, inutile nasconderlo, le possibilità di rientrare nel possesso delle somme versate, risultano – quanto meno nel breve periodo – francamente scarse.

Non fosse altro perché il patrimonio del condomino moroso evidentemente risulta insussistente/incapiente, altrimenti sarebbe stato preventivamente aggredito dal creditore in virtù del "beneficio di escussione" imposto dall'art. 63 disp. att. c.c.: "I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

Infine un utile avvertimento per non incorrere nel plausibile rischio di pagare due volte.

Nel caso in cui non si sia ancora giunti all'intimazione di pagamento (notifica titolo e atto di precetto), vale a dire quando si versi ancora nella fase preesecutiva, il pagamento da parte dei condomini della quota di rispettiva pertinenza, andrà necessariamente effettuato nelle "mani" dell'amministratore dello stabile, giammai in favore del medesimo creditore.

Ed invero, premesso che Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condomini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti, logica conseguenza di ciò è che: "non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condomino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante" (Cass. civ., Sez. VI, ordinanza 17/02/2014). Di talché, il pagamento effettuato direttamente al creditore del condominio, sempre che il creditore medesimo non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino, non libererà lo stesso dal debito pro quota (Nello stesso senso anche: Cass. civ. Sez. II, 29/01/2013, n. 2049). Pertanto, in fase di ripartizione pro quota del debito, il pagamento dei singoli condomini, non obbligati personalmente, andrà sempre e comunque effettuato nelle mani dell'amministratore e non in quelle del creditore del condominio.

SENZA PENSIERI
Gestione totale della tua ristrutturazione
Interventi risolutivi personalizzati
e manutenzioni per la tua casa
via Nazario Sauro, 36 / 40121 Bologna / Tel 051.63 50 801 / Fax 051.63 46 540 / info@senzapensieri.eu / www.senzapensieri.eu

SETTORE TECNICO UPPI

GEOM. MICHELE RELLA
Consulente Tecnico
UPPI Bologna

Lavori in quota

L'Emilia Romagna aggiorna le norme di sicurezza. Definiti i requisiti dei dispositivi di protezione permanenti da installare sulle coperture e sulle facciate degli edifici

Con la delibera 699/2015 l'Emilia Romagna ha aggiornato la normativa per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile. Si tratta dell'installazione di dispositivi permanenti sulle coperture degli edifici e sulle facciate vetrate continue con lo scopo di ridurre i rischi d'infortunio durante l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori futuri, che dovranno rispettare una serie di requisiti. L'installazione dei dispositivi, specifica la delibera, non esonera il committente dei lavori ed il datore di lavoro dell'impresa esecutrice dalla valutazione dei rischi.

Dispositivi anticaduta, chi deve installarli

L'obbligo di installazione dei dispositivi si applica agli edifici pubblici e privati nei casi di:

- interventi di nuova costruzione subordinati a permesso di costruire;
- interventi sulla copertura degli edifici esistenti subordinati a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o rientranti nell'attività edilizia libera;
- interventi sulle facciate vetrate continue che richiedano manutenzione e sulle facciate di edifici esistenti subordinati a SCIA o rientranti nell'attività edilizia libera.

Sono escluse:

- le coperture di edifici dotati di parapetto perimetrale continuo e completo alto almeno 1 metro;
- le facciate vetrate continue di edifici che richiedano manutenzione e sulle quali si svolgono lavori mediante sistemi permanenti a servizio dell'edificio che consentano la manutenzione e la pulizia.

Adempimenti per l'installazione dei dispositivi anticaduta

Per gli interventi soggetti a regime abilitativo e per quelli soggetti a comunicazione inizio lavori (CIL), il committente dei lavori deve presentare l'elaborato tecnico dei dispositivi permanenti di protezione allegandolo alla richiesta di conformità edilizia e di agibilità o alla comunicazione di fine lavori.

Per gli interventi relativi alle opere pubbliche di interesse statale, regionale, provinciale o comunale l'elaborato tecnico deve essere allegato al progetto definitivo. Negli interventi di edilizia libera il committente deve conservare l'elaborato.

Nel caso in cui l'edificio sia sottoposto a tutela da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e del Paesaggio, i dispositivi permanenti di protezione devono essere conformi alle autorizzazioni degli enti preposti.

I dispositivi permanenti di protezione installati prima dell'entrata in vigore della delibera risultano conformi se corredati da:

- relazione di calcolo contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura e/o della facciata alle azioni trasmesse dai dispositivi o certificato di collaudo a firma del tecnico abilitato;
- certificazioni del produttore;
- dichiarazione di corretta installazione dell'installatore;
- manuale d'uso;
- programma di manutenzione.

SETTORE TECNICO UPPI

GEOM. MICHELE RELLA
Consulente Tecnico
UPPI Bologna

Efficienza energetica negli edifici: i tre nuovi decreti

A breve in Gazzetta Ufficiale l'APE 2015, le nuove metodologie di calcolo e i requisiti minimi, gli schemi di relazione tecnica di progetto

Dopo aver acquisito l'intesa della Conferenza Unificata e le firme dei Ministri competenti, stanno per essere pubblicati in Gazzetta Ufficiale i tre decreti del Ministero dello Sviluppo Economico che completeranno il quadro normativo in materia di efficienza energetica negli edifici.

Attestato di Prestazione Energetica - APE

Il primo decreto contiene le nuove linee guida nazionali per l'Attestazione della Prestazione Energetica degli edifici (APE 2015). Il nuovo modello di APE, così come riportato dal Ministero, sarà uguale per tutto il territorio nazionale e offrirà al cittadino, alle Amministrazioni e agli operatori maggiori informazioni riguardo l'efficienza dell'edificio e degli impianti, consentendo un più facile confronto della qualità energetica di unità immobiliari differenti e orientando il mercato verso edifici con migliore qualità energetica.

Le classi energetiche passeranno da sette a dieci, dalla A4 (la migliore) alla G (la peggiore). Il certificatore incaricato di redigere l'APE dovrà effettuare almeno un sopralluogo presso l'edificio o l'unità immobiliare oggetto di attestazione; purtroppo ad oggi non sono pochi in casi in cui vengono affidati incarichi a tecnici che, per risparmiare il più possibile, svolgono il proprio lavoro per corrispondenza da casa, semmai chiedendo direttamente al committente i dati del rilievo che spettano al tecnico.

L'APE dovrà indicare le proposte per migliorare l'efficienza energetica dell'edificio, distinguendo le ristrutturazioni importanti dagli interventi di riqualificazione energetica, e le informazioni su incentivi di carattere finanziario per realizzarli; personalmente, ho sovente riportato tali informazioni nell'attestato, comunicandolo verbalmente anche al cliente. .

Infine, il decreto definisce uno schema

di annuncio di vendita e locazione che uniforma le informazioni sulla qualità energetica degli edifici, e istituisce un database nazionale dei certificati energetici (SIAPE).

Metodologia di calcolo e requisiti minimi delle prestazioni energetiche

Il secondo decreto definisce le nuove modalità di calcolo della prestazione energetica e i nuovi requisiti minimi di efficienza per i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazione. Il decreto rafforza gli standard energetici minimi per gli edifici nuovi e per quelli ristrutturati, ottimizzando il rapporto costi/benefici degli interventi, per arrivare a realizzare gli Edifici a Energia Quasi Zero previsti dalla Direttiva 2010/31/UE.

Inoltre, il decreto punta ad una applicazione delle norme immediatamente operativa ed omogenea in tutte le Regioni, per ovviare all'attuale frammentazione normativa dovuta all'ampia autonomia regionale. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, il rispetto dei requisiti minimi andrà verificato confrontando l'edificio con un edificio di riferimento (identico per geometria, orientamento, ubicazione, destinazione d'uso).

Per gli edifici interessati da semplici riqualificazioni energetiche, relative all'involucro edilizio e agli impianti tecnici, sono indicati i requisiti minimi.

Schemi di relazione tecnica di progetto

Il terzo decreto fornisce schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici. Gli schemi sono stati predisposti in funzione delle diverse tipologie di opere: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, riqualificazioni energetiche.

Gli Edifici a Energia Quasi Zero

"Con l'emanazione di questi provvedimenti - si legge nella nota del Ministero - si compie un passo importante verso l'incremento degli Edifici a Energia Quasi Zero. Infatti, a partire dal 1° gennaio 2021 i nuovi edifici e quelli sottoposti a ristrutturazioni significative dovranno essere realizzati in modo tale da ridurre al minimo i consumi energetici coprendoli in buona parte con l'uso delle fonti rinnovabili. Per gli edifici pubblici tale scadenza è anticipata al 1 gennaio 2019".

I tre provvedimenti entreranno in vigore il 1° ottobre 2015 e "consentiranno all'Italia di essere completamente in linea con le direttive europee in materia" - conclude il comunicato.

La Mia Casa Service
di Loppi Piero & C.
SERVICE
Amministrazioni Condominiali
Da 40 anni tuteliamo il vostro capitale immobiliare
A.N.A.C.I. SOCIO - 2209
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali e Immobiliari
La Mia Casa Service s.n.c. - Viale Abramo Lincoln, 6 - Bologna - Tel. 051 495794 - 333 8637275
piero.loppi@anacibologna.com - lamiacasaservice@sirbopec.org
www.lamiacasaservice.it

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI

La rendita catastale

Un po' di chiarezza su un argomento che interessa tantissimi proprietari immobiliari

La rendita catastale è quel valore che moltiplicato per specifici fattori determina l'imponibile sul quale vengono calcolate le imposte della casa (IRPEF, IMU, TASI, …).
Essendo pertanto la rendita catastale direttamente proporzionale alle suddette imposte, è evidente che affinché l'imposizione fiscale sia equa è necessario che essa rappresenti realmente la redditività dell'unità immobiliare ovvero la sua capacità a generare redditi.
La rendita catastale è assegnata sostanzialmente sulla base di tre parametri:
a) Categoria catastale (ovvero tipologia di immobile, per esempio abitazione o garage o magazzino)
b) Classe di redditività (ovvero "capacità" di generare redito)
c) Consistenza (in vani per le abitazioni, in metri quadri o metri cubi per gli altri immobili)
Il Catasto, definita la categoria, correla la rendita catastale al canone di locazione apportando le necessarie correzioni. Secondo il D.P.R. 1142/49 la rendita catastale è uguale al reddito lordo annuo (canone di locazione ordinariamente ritraibile) depurato da tutte le spese a carico della proprietà (manutenzione straordinaria a carico del proprietario, assicurazione, spese generali).
E' chiaro che tale valutazione risulta piuttosto agevole nel caso di un immobile per il quale esiste un mercato delle locazioni, mentre in caso contrario esige una specifica determinazione estimale da parte di un tecnico. Negli anni, il Catasto ha attualizzato le rendite moltiplicandole per specifici coefficienti di rivalutazione ma essendo tali coefficienti uguali per tutti gli immobili non ha tenuto conto delle differenze di variazione di redditività tra una categoria catastale (abitazioni, officine, garage, magazzini,…) e l'altra, ed, all'interno della stessa categoria, di quella tra le unità immobiliari. Tali differenze sono riconducibili al differente peso da assegnare ad un fattore posizionale (dipendente dalle caratteristiche della microzona e della qualità dei luoghi circostanti) ed ad un fattore edilizio (dipendente dalle caratteristiche de fabbricato e dell'u.i.).

Il fatto che tali fattori possano avere avuto nel tempo un evoluzione molto diversa renderebbe necessaria la rideterminazione della rendita per ciascuna unità immobiliare o, almeno, per zone omogenee dal punto di vista "posizionale".
Ciò perché, ad esempio, vi sono zone originariamente periferiche che negli anni sono praticamente state inglobate nel confine urbano, altre che, nate come residenziali, hanno subito un decadimento ed una conseguente svalutazione, altre centrali che hanno goduto di interventi di ristrutturazione urbanistica che ne ha incrementato il valore. Da quanto detto, risulta evidente l'importanza del riclassamento che, infatti, è l'obiettivo principale del progetto di riforma del Catasto, iniziata quest'anno e che si concluderà non prima di molti anni.
In attesa del compimento di questa riforma, di cui per inciso si parla da oltre 20 anni, rimane l'interesse del proprietario immobiliare ad avere una rendita catastale realistica e, di conseguenza, a non subire sperequazioni fiscali.
Nel caso di nuovi accatastamenti o variazioni di esistenti, con l'adozione della procedura DOCFA, è stato imposto l'obbligo alla parte dichiarante di indicare una rendita catastale, per agevolare le dichiarazioni di parte, tenendo presente anche il suggerimento elaborato in automatico dalla procedura stessa.
Semplificando, in base alla combinazione tra la "categoria catastale" (per esempio A/3 per una abitazione media o C/6 per un garage), e dalla "classe" che all'interno della categoria apprezza la qualità dell'unità immobiliare viene assegnato un reddito unitario (per unità di superficie) che, moltiplicato per la consistenza, fornisce la rendita catastale.
E' proprio l'assegnazione della classe che costituisce il momento più delicato della determinazione della rendita, perché legata, come visto, sia all'apprezzamento di criteri urbanistici di zona, sia alle caratteristiche manutentive del fabbricato, sia a quelle specifiche dell'unità immobiliare.
Per l'attribuzione della categoria sono per esempio importanti la presenza eventuale e le dimensioni del giardino, il numero dei bagni, la superficie dell'abitazione, il numero di unità immobiliari costituenti l'intero immobile, il tipo di finimenti, la superficie dei servizi, l'ampiezza dei terrazzi, ecc.
La rendita proposta in sede di accatastamento (nuovo o di rettifica) può essere confermata dal Catasto diventando definitiva, rettificata oppure temporaneamente accettata, fintanto che non viene verificata dall'Ufficio con mezzi di accertamento o tradizionali, anche a campione, e comunque entro 12 mesi (termine ordinatorio e non perentorio), per poi essere confermata o corretta nella rendita definitiva.
La pubblica amministrazione, oltre che rettificare la rendita proposta in sede di dichiarazione, può anche modificare d'ufficio una rendita ritenuta incongrua, a patto che tale rettifica sia motivata e che il provvedimento sia comunicato al proprietario.
Tali modifiche possono essere motivate dalla valutazione della consistenza ovvero della dimensione dell'unità immobiliare che, fino a compimento della riforma catastale, continua ad essere espressa, per le unità abitative, in numero di vani e non in metri quadri, metodologia che introduce l'esigenza di interpretare le caratteristiche dei singoli ambienti per determinare quali costituiscono un vano o una porzione di vano, e quali no. È chiaro che tale criterio introduce aleatorietà alla consistenza, e ciò rappresenta un aspetto estremamente delicato se si tiene presente che, ad esempio, l'assegnazione di un vano in più su sei vani determina un incremento della rendita del 20%.
Altro fattore che potrebbe portare ad una modifica della rendita è la valutazione della dotazione di accessori (il secondo bagno può spingere il Catasto a portare un 'unità immobiliare dalla categoria A/3, abitazione popolare, a quella A/2, abitazione civile, con un effetto sulla rendita del 40-50%), finiture e dotazioni di impianti.
Nel caso un proprietario rivendichi una rendita più bassa di quella assegnata al proprio immobile (storicamente o sulla base di una rettifica) egli può presentare un'istanza di autotutela nella quale, sulla scorta di una valutazione tecnica, possa dimostrare che la rendita è affetta da un errore.

Domande e Risposte

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

CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI

Sono proprietario di un garage posto in un condominio di 40 appartamenti e 35 garage. Il condominio è sprovvisto del Certificato Prevenzione Incendi, mai ottenuto dal costruttore nonostante vi sia in rogito un preciso impegno. Ora dovendo eseguire dei lavori molto onerosi per ottenere tale certificato l'assemblea di condominio, su proposta dell'amministratore, ha deliberato di porre a carico dei soli proprietari dei garage i costi che si andranno a sostenere. Personalmente non sono convinto della regolarità della delibera e chiedo un chiarimento da parte vostra, ringrazio e saluto cordialmente.

Ferri Mario

Rimango molto perplesso della proposta del Suo amministratore che considero completamente errata e priva di ogni validità giuridica per i motivi che di seguito andrò ad esporre: un cenno preliminare deve essere rivolto alla presenza certa nei rogiti di clausole che obbligano il costruttore all'ottenimento del Certificato Prevenzione Incendi e della Agibilità. Salvo diverse risultanze di cui non sono in possesso, ciò non è avvenuto come da Lei dichiarato. Poiché il Comune richiede il CPI per il rilascio della Abitabilità; e la mancanza di quest'ultimo fa discendere l'originaria assenza del CPI, poiché, se anche fosse stato ottenuto e fatto scadere, sarebbe stato sufficiente richiederne il rinnovo.

Questa obbligazione avrebbe potuto essere oggetto di azione di adempimento forzoso, e/o azione per inadempimento e vizi, da parte degli acquirenti. Ma poiché, come almeno risulta agli atti, l'azione non è mai stata esercitata né è stata mai effettuata alcuna interruzione della prescrizione con messa in mora dell'obbligato, essa si è prescritta, e dunque ora l'onere dell'ottenimento del CPI grava sull'ente gestionale del bene comune, ossia sul condominio.

La valutazione della ripartizione delle spese relative non può prescindere dall'esame della finalità cui sono volti gli interventi di cui trattasi. Premesso che l'argomento è stato ampiamente trattato dai principali commentatori della materia vedi il Centro Studi di Milano dell'Immobiliare di Milano dalle riviste di giurisprudenza specializzate nella materia compreso il centro studi dell'Anaci e che tutti concordano nel sostenere che le spese relative all'ottenimento del Certificato Prevenzioni Incendi debbano essere poste a carico dell'intero condominio e tutti i condomini sono tenuti a partecipare alle spese di carattere straordinarie in base ai rispettivi millesimi, con la esclusione di quelle spese di carattere esclusivamente privato. L'esame deve soffermarsi sull'esatta individuazione di cosa possa definirsi di competenza dell'intero complesso a millesimi generali ex art .1123co.1 e cosa debba invece ricadere nell'ipotesi delle opere su parti strettamente private e quindi a carico delle singole unità ex art 1123 c.2 e 3.

L'errore più comune - dovuto ad una applicazione acritica delle norme- è di vedere imputati apoditticamente gli interventi sulle parti che siano suscettibili di un utilizzo privato integralmente a costoro, senza valutare lo scopo ed il fine ultimo delle opere.

Anche nel caso del condominio in oggetto, pur se gli interventi debbano necessariamente coinvolgere ANCHE MA NON SOLO impianti che sono fruiti da una parte soltanto di condomini, non si è tenuto conto che essi sono resi necessari da esigenze di tutto il Condominio che comportano innanzitutto la stessa esistenza del bene. Il Condominio privo di usabilità ed agibilità perde difatti la stessa identificabilità come bene abitazione, e non può essere venduto come tale, perdendo completamente il suo status; ma prima ancora ragioni di sicurezza e responsabilità che gravano su TUTI i proprietari delle diverse parti comuni fanno nascere un corrispondente onere comune di provvedere alla regolarità delle certificazioni. In quest'ottica non deve trarre in inganno la clausola inserita nei rogiti dal costruttore, come da Lei dichiarato, che consentirebbe il passaggio nel corsello dei garage ai soli proprietari dei garage stessi. Infatti occorre evidenziare che il passaggio non significa proprietà della "Cassa" su cui sono inseriti i garage, che resta costituita dai muri portanti e parti comuni, che sono di competenze indiscutibile dei condomini tutti, e di cui, per il principio della indivisibilità dei millesimi, debbono onerarsi i comproprietari tutti in ragione dei millesimi generali.

Difatti l'interesse prevalente dell'ottenimento del CPI è quello finalizzato all'agibilità ed usabilità dell'intero edificio.

Se per astratto i locali delle autorimesse dovessero crollare a causa di un incendio nelle parti comuni o all'interno anche di un garage o cantina per un corto circuito tutto lo stabile ne verrebbe danneggiato e degli eventuali danni a terzi dovrebbe rispondere tutto il condominio così pure i condomini eventualmente privi di autorimesse.

Del resto le opere che riguardano l'ottenimento del certificato prevenzioni incendi vanno ad

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

interessare tutte le parti comuni del fabbricato come solai, buffe per prese d'aria, apertura eventuale su parete comune di una nuova uscita di sicurezza,idranti, porte tagliafuoco, pannelli adatti alla resistenza al fuoco, impianto elettrico. Tutte opere che a norma dell'articolo 1123 e 1117 riguardano l'intero condominio - vedi pure Cassazione con sentenza numero 4953 del4/4/2001.
Pertanto la delibera che dovesse porre a carico di soltanto alcuni condomini delle spese necessarie all'ottenimento di un utile comune è viziata da nullità, poiché del Condominio non ha il potere di accollare d'imperio dei costi comuni a soli singoli condomini, senza il consenso di costoro, che debbono dichiararsi disponibili ad onerarsene. Nullità radicale e non mera annullabilità, in quanto assunta in assoluta carenza di potere, e quindi imprescrittibile e contestabile in qualsiasi momento. Dal condomino che vi abbia interesse.
Così pure l'assemblea non può essere convocata soltanto per i possessori di garage perché dovrebbe trattare argomenti che sono di competenza dell'intero condominio. Neppure può ipotizzarsi un condominio parziale perché i singoli non possano richiedere il certificato prevenzioni incendi. Riprova ne sia che per legge il tecnico incaricato è unico ed il committente è il condominio, come pure, in caso di un notevole danno al condominio causato da un incendio l'obbligo della ricostruzione ricade sull'intero condominio e non ai proprietari dei garage; altrettanto, il rimborso della assicurazione viene fatto al condomino mentre ai privati andrebbe il pagamento dei danni a cose contenute nei rispettivi garage e questi danni verrebbero trattati a parte dall'assicurazione essendo danni diretti.
Potranno invece certamente ipotizzarsi spese che riguardano il privato, quali quelle che, essendo finalizzate all'esclusiva sicurezza della singola porzione immobiliare (nuovi fori di ventilazione alle porte dei garage o l'impianto elettrico all'interno dei garage) ma al di fuori di queste non ritengo vi siano altre spese da imputare ai singoli.
A proposito suggerisco di comunicare alla compagnia di assicurazione che il condomino è privo di CPI per evitare eventuali polemiche in caso d'incendio o notevoli ritardi nel pagamento, sempre che non vi sia una clausola in cui viene specificato che l'assicurazione non paga qualora lo stabile sia privo di CPI.
Alla luce di quanto sopra descritto e chiarito suggerisco un ripensamento su quanto deliberato non correttamente.

Con distinti saluti.

Studio Monti SRL
Centro Gestione Stabili

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

Fotoconfronti

Prosegue il nostro viaggio nella Bologna che cambia con una serie di foto che ritraggono alcuni scorci della città in diverse epoche, utilizzando la tecnica del foto-confronto.

Marco Orsi
www.bolognachecambia.it
Pagina Fb Bolognachecambia

Foto 1 - Nel 1895, con la sostituzione del pastorale e della mitria vescovile, la statua di San Petronio, che benedice i bolognesi dal **portale di palazzo d'Accursio**, torna ad essere quella di papa Gregorio XIII. La trasformazione era avvenuta nel 1796 all'arrivo delle truppe napoleoniche. Sulla base di un decreto che vietava le statue papali, anche quella di Gregorio XIII avrebbe dovuto essere rimossa. Allora i bolognesi prontamente la trasformarono in quella del santo patrono. Nell'occasione anche la lapide dedicatoria al Papa fu sostituita con la scritta "Divus Petronius Protector et Pater", che rimarrà sopra la statua anche dopo il ritorno all'originaria identità.

Foto 2 - La chiesetta venne costruita nel 1707 a protezione dell'immagine della Beata Vergine delle Grazie (detta anche di Porta), dipinta sul muro della parte basamentale della **torre Garisenda** e opera del pittore bolognese Lippo Dalmasio . Nel 1871 il Comune decise di rimuovere la chiesetta per motivi di viabilità. Per alcuni anni l'affresco, protetto solo da un muro sovrapposto, rimase alle intemperie. Nel 1885 venne trasferito nel battistero della vicina chiesa dei Santi Bartolomeo e Gaetano.

Foto 3 - La costruzione della chiesa, del **Sacro Cuore** su progetto di Edoardo Collamarini, inizierà nel 1901 e si concluse nel 1912. Il 21 novembre 1929 la cupola crollerà sulla chiesa provocando danni enormi.
Verrà fedelmente ricostruita, per opera del parroco, il salesiano don Antonio Gavinelli e inaugurata il 19 maggio 1935. Il santuario sarà nuovamente danneggiato dal disastroso bombardamento aereo del 25 settembre 1943

Foto 4 - La **porta di Sant'Isaia** si trovava all'incrocio tra i viali di circonvallazione, l'omonima via e l'inizio di via Andrea Costa. Venne costruita nel 1568 dopo che la porta del Pratello era stata chiusa nel 1445 in seguito ai disordini connessi all'uccisione di Annibale I Bentivoglio. Fu demolita nel 1903, anche a seguito di un rovinoso crollo di un suo cornicione.

Foto 5 -Nel 1893 viene intitolata allo statista bolognese **Marco Minghetti la piazza con giardino** accanto al palazzo della Cassa di Risparmio. È ricavata abbattendo un antico rione attorno alla chiesetta di Sant'Agata. La piazza era già prevista nel Piano regolatore del 1889, ma in seguito l'area era stata destinata alla speculazione privata. Tornerà ad essere destinata a giardino nel novembre 1892, a seguito della crisi edilizia del periodo.

Foto 6 - **Porta San Mamolo**, conosciuta anche come Porta D'Azeglio, era una delle porte della terza cinta muraria della città. Sorgeva all'incrocio fra l'omonima via e i viali di circonvallazione. Innalzata nel XII secolo, nel 1334 fu dotata di un ponte levatoio sul fossato esterno. Nel 1850 l'intera struttura fu restaurata, ma ciò non basterà a fermarne la demolizione avvenuta nel maggio 1903.

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.

A Ca' La Ghironda la seconda edizione di BirrainBo

Da giovedì 15 a domenica 18 ottobre
un appuntamento con la birra di qualità

BirrainBo, dopo il successo della prima edizione, sta preparando il prossimo appuntamento con la birra all'insegna della scoperta e dell'incontro con la produzione artigianale e di qualità a partire dalle esperienze nate nel territorio bolognese.

La manifestazione promossa il passato anno dalla Confesercenti di Bologna in collaborazione con i produttori, i pub e i locali del territorio, seppur alla prima esperienza, ha premiato con un inaspettato successo di pubblico la formula scelta: non solo un'offerta riservata agli amanti del biondo prodotto ma anche un'occasione per passare una giornata in una location di particolare fascino con opportunità di svago e interesse per tutta la famiglia, adulti e bambini compresi.

Infatti l'allestimento riservato alla degustazione e ai laboratori specializzati sul prodotto si sono affiancate, nell'area museale e nel parco proposte enogastronomiche, artistiche e ludiche che hanno coinvolto le numerose famiglie presenti.

I 20 birrifici presenti, fra italiani ed esteri, hanno offerto più di 100 tipologie diverse di birre e gli appassionati hanno potuto partecipare alle degustazioni di presentazione delle birre più significative (dalle IPA alle BLANCHE, dalle Birre di Meditazione alle Siasone per dare un esempio).

Due banconi da 60 spine l'uno allestiti nello spazio museale di Ca' la Ghironda hanno fatto da "vetrina" alle cento e passa birre portate dai sei birrifici artigianali stranieri (dal Belgio, Germania, Regno Unito, Svizzera e Danimarca) e dai 14 birrifici artigianali italiani. Tra questi ultimi i birrifici Cerqua e Bellazzi di Bologna, Vecchia Orsa di San Giovanni Persiceto e Statalenove di Crespellano.

I prati del parco e l'allestimento dell'area esterna museale con la presenza di artisti e di animatori per i bambini hanno completato un'accoglienza che non ha proposto la pura consumazione come obiettivo prioritario dell'evento.

Proprio per questo il secondo appuntamento con BirrainBo vuole confermare, con le novità immancabili in una seconda edizione, la formula vincente del 2014: birra di qualità, degustazioni e laboratori di approfondimento sulla qualità del prodotto, enogastronomia, location di fascino, arte, ospitalità ed accoglienza per tutta la famiglia.

Manifestazione ben presentata dalle parole di Vittorio Spampinato, direttore artistico dell'Area Museale Ca' la Ghironda che alla presentazione della manifestazione del 2014 ha affermato :"Ospitiamo con piacere BIRRAinBO perché anche tutte le opere artigianali come la birra sono frutto dell'ingegno e quindi paragonabili anche ad un'opera d'arte. Le birre presenti a BIRRAinBO troveranno la loro giusta dimensione tra le opere d'arte contemporanea a moderna ospitate nel museo".

Vi aspettiamo, quindi, tutti numerosi all'appuntamento di ottobre a Cà la Ghironda, da giovedì 15 ottobre a domenica 18 per scoprire le novità della seconda edizione di BirrainBo

Il programma dettagliato di "BIRRAinBO 2015" si trova sul sito www.birrainbo.it

MUSEICIVICIDIIMOLA

Museo di San Domenico
Rocca Sforzesca
Palazzo Tozzoni

Palazzo Tozzoni
Via Garibaldi, 18 - Imola

ORARI
sabato 15-19
domenica 10-13 • 15-19
martedì-venerdì
a richiesta 9-13
per scolaresche e gruppi aperto
tutti i giorni su prenotazione

Palazzo Tozzoni

La casa museo • La Famiglia
Il palazzo

La casa museo. Ha intatto il fascino di un palazzo abitato per cinque secoli dalla stessa famiglia e gli appartamenti, perfettamente conservati, rappresentano un esempio dei modi di abitare che si sono avvicendati nel tempo.
Visitabile dal 1981, il percorso offre una testimonianza intatta della vita che si svolgeva, da quella pubblica a quella quotidiana, in un percorso che scopre i luoghi destinati alla rappresentanza come il salone e agli appartamenti del piano nobile, quelli più privati come la biblioteca, i salotti al piano terra, fino agli spazi domestici come le cucine, le cantine e i cortili con i pozzi e la vasca. I quasi duecento dipinti della collezione d'arte, in cui prevale la scuola bolognese con dipinti di Passerotti, Fontana, Cesi, Donnini, Beccadelli, e gli oggetti d'arte applicata, gli arredi, i ricordi di famiglia ed una raccolta di materiali demoetnoantropologici provenienti dalle aziende agricole dei conti, dialogano tra loro in un contesto sostanzialmente integro. Ci tramandano la storia e le vicende famigliari, il mutare nei secoli delle mode e del gusto collezionistico che determinarono le diverse scelte architettoniche e di arredo.

La famiglia. La storia pubblica e privata dei conti Tozzoni è conservata nei tantissimi oggetti presenti nelle stanze, nel fondo fotografico e specialmente nell'archivio storico, uno scrigno della memoria e dei "segreti" di questa famiglia che abitò per cinque secoli il palazzo in via della Fortezza (ora Garibaldi), fino al 1978 quando l'ultima erede, Sofia Serristori Tozzoni, lo donò alla città.
Originari di Lucca in Toscana, i Tozzoni si trasferirono a Imola nel Quattrocento e divennero da subito protagonisti della vita cittadina come il giureconsulto Pietro Paolo Tozzoni gonfaloniere di Imola, ambasciatore presso i papi Giulio II e Leone X, oltre ad essere giudice della Repubblica di Firenze. La famiglia accrebbe la sua importanza e ricchezza, anche grazie ai legami matrimoniali, celebrati negli stemmi ricorrenti sulle pareti, nei dipinti e sui mobili, dove al cervo rampante dei Tozzoni si affiancano le insegne di casati potenti di Imola, Modena, Roma e Firenze. Il titolo di conti lo acquisirono con Ciro Tozzoni nel 1666 e il figlio Francesco riedificò il palazzo sulla base di mutate esigenze di prestigio oltreché di gusto. Ospiti illustri del Palazzo furono il futuro papa Benedetto XIV, Carlo Emanuele III e infine nel 1908 Vittorio Emanuele III di Savoia.

Il palazzo. Le antiche "case Tozzoni" furono trasformate in palazzo tra il 1726 e il 1738. Con molta probabilità il progetto fu affidato all'architetto bolognese Alfonso Torreggiani e realizzato dal ticinese Domenico Trifogli. L'edificio mostra tutti i caratteri del coevo linguaggio bolognese: la facciata con l'imponente portone, l'ampio salone al piano nobile a cui si accede dallo scenografico scalone decorato in stucco dal ticinese Giovan Battista Verda e impreziosito dalle statue del fiammingo Francesco Janssens. In questo periodo si ristruttura anche l'ala ovest ridimensionando le stanze al piano terreno e realizzando secondo il gusto francese dell'abitare d'inizio Settecento l' "appartamento barocchetto", un quartiere di rappresentanza costituito da tre stanze destinato al matrimonio tra Giuseppe Tozzoni e Carlotta Beroaldi, parente del futuro papa Benedetto XIV. Nel 1818 è un altro matrimonio, quello tra il conte Giorgio Barbato e la faentina Orsola Bandini a determinare la ristrutturazione dell'ala est del piano primo con la creazione dell' "appartamento impero" anch'esso esito di una sintesi stilistica unitaria, qui improntata al gusto neoclassico, grazie a due faentini: l'ebanista Angelo Bassi per la mobilia e l'ornatista Pasquale Saviotti per le decorazioni delle pareti, ispirate al gusto antichizzante.

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 SINGERI

Venturi Ambiente
Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

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

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

Hera Energie.
Scoprite tutti i vantaggi dell'autonomia.

Il clima all'interno del tuo appartamento non è esattamente quello che vuoi?

Hera Energie fornisce servizi, progetti e consulenza per migliorare il comfort domestico favorendo il risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente. Possiamo supportarti per realizzare tutte le attività che riguardano la ristrutturazione e l'ottimizzazione dell'impianto termico centralizzato, con l'obiettivo di darti più autonomia e meno sprechi.

"Consumi quello che ti serve, paghi quello che consumi".

Chiama subito un Energy Trainer Hera Energie per un check up gratuito del tuo impianto. Durante l'assemblea condominiale l'Energy Trainer sarà a disposizione per illustrare tutte le proposte di ottimizzazione energetica.

Potrai migliorare il comfort della tua casa, risparmiando.

Hera Energie Srl
Via dell'Elettricista, 2 - 40138 Bologna
Tel. 051.56.06.33 - www.heraenergie.it

HERA ENERGIE