Anno XX - N. 3 - Settembre 2016

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

AI ABITARE INFORMATI

CASA IN AFFITTO E DANNI DELL'INQUILINO

IL MAMBo CELEBRA IL DUCA BIANCO: DAVID BOWIE IS

SCARICA LA NUOVA APP GRATUITA DELL'UPPI PER SMARTPHONE E TABLET

HOUSE ORGAN
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

VOGLIA DI AUTONOMIA?

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

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

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

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

ECO TERMO LOGIC

SECURSYSTEM

PROTEGGI QUELLO CHE AMI

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

IMPIANTI DI ALLARME
ABITAZIONI • NEGOZI • UFFICI

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

Sopralluoghi
e preventivi gratuiti

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

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

Numero Verde
800-944714
servizio gratuito
☎ 051 0419130

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

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

n. **3** Trimestrale - **Settembre 2016** - Anno XX
Direttore Responsabile: **Claudio Contini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051320424

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

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

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

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

SOMMARIO

Editoriale **6**
Primo Congresso Nazionale: dal 19 al 22 ottobre "Forum delle Associazioni storiche della proprietà immobiliare" **12**
L'U.P.P.I. e la messa in sicurezza del patrimonio edilizio **13**
Rischio sismico. Sei preparato? **14**
La prevenzione dagli effetti degli eventi sismici in edilizia **16**
Detrazioni fiscali: spettano anche al convivente **18**
Il revisore condominiale **19**
L'anagrafe condominiale **20**
Catasto e fiscalità immobiliare **22**
Patrimonio immobiliare 2015 **26**
L'obbligo di registrazione del contratto di locazione **30**
Il regime patrimoniale nelle unioni civili e nelle convivenze **34**

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

Nullità dei contratti di locazione verbali **48**
Il rumore intollerabile della lavatrice **49**
Debiti del condominio **50**
I contratti di convivenza **54**
Quesiti On line **56**
Tabelle millesimali: non serve l'unanimità **58**
Locazioni commerciali e canoni non percepiti **60**
Casa in affitto e danni dell'inquilino **62**
Sfrattare l'inquilino moroso: la procedura corretta **64**
"Ascoltare" la casa per soddisfare il cliente **66**
La contabilizzazione del calore e la ripartizione dei consumi **68**
Ristrutturazioni...noi accendiamo i tuoi progetti!! **72**
Barriere architettoniche **74**
(Ri) Cominicia lo spettacolo **76**
Casalecchio di Reno: Festa del Gelato Artigianale, 60.000 presenze! **79**

LE RUBRICHE
Agenda dei fornitori per la casa **4**
INVESTCASA: annunci immobiliari **8**
Gli orientamenti dei giudici **32**
Affidati all'UPPI: novità nei servizi
29-31-51-53-61-71-78
Condominio: Domande e Risposte **10**
David Bowie Is **80**

Anna Maria Arienti

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

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

I NOSTRI SERVIZI

Amministrazione di beni immobili - condominiali

Consulenza e progettazione tecnica

Consulenza Assicurativa in ogni settore di rischio

Consulenze Legali con primari studi sia in materia Civilistica che Amministrativa

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

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

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

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

Stesura regolamenti condominiali e Tabelle millesimali

I NOSTRI PARTNERS

NONSOLOIDRAULICA di Salzano Sandro

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

ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

CLIMART ZETA l'arte del clima

CLATERNA Consulting S.r.l.

Quick Multiservice S.r.l.

Studio Tecnico geom. Marco Gozzoli

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

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

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

ASCENSORI MONTASCALE

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

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

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

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

STUDIO 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

Ai ABITARE INFORMATI

Arcobaleno Pubblicità
051.32.04.24

ANTIFURTI Casa • Ufficio

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

AUTOSPURGHI

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

ELETTRODOMESTICI Vendita e assistenza

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

GIARDINIERI

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

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

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

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

IMPIANTI TERMICI

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

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

IMPRESE EDILI

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

PORTE E FINESTRE

CASTELLARI
Via A. Zanolini, 29 - Bologna
Tel. 348 7551851 - 335 243332
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

VETRERIE

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

TERMOIDRAULICA

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

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

UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

NUMERI UTILI

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

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	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

Mattone contro BTP: può essere il momento buono?

Si parla in questi giorni del confronto tra investimenti immobiliari e quelli mobiliari e più precisamente si sta discutendo della convenienza, in momenti come questi, a reinvestire nel mattone. Ricordiamo che anche il comprare casa è un investimento, proprio come acquistare titoli. Ma naturalmente ci sono i pro ed i contro.

I titoli mobiliari possono essere a reddito fisso o variabile e nel variabile si inseriscono, naturalmente, anche le eventuali minusvalenze derivate dall'andamento del mercato (vedi l'uscita della Gran Bretagna dalla UE – c.d. Brexit, che ha causato una valanga di vendite di titoli e svalutazioni monetarie) quindi, per chi crede nel recupero del mercato mobiliare ed in particolare di quello azionario, potrebbe essere un momento positivo con quantità proporzionate alle proprie esigenze ed alla personale propensione al rischio. Elemento positivo è l'immediata liquidità dei titoli e cioè la trasformazione della carta in denaro, in maniera veloce.

L'investimento nel mattone è ancora un buon affare? Per chi ha la liquidità, con gli attuali tassi di interesse bassi come non mai, potrebbe essere conveniente sottoscrivere mutui bancari e con la liquidità investire in parte in titoli a rischio. Per chi deve acquistare la propria casa di abitazione senz'altro è un momento favorevole: tassi bancari bassissimi, prezzi di mercato immobiliare molto buoni (allo stato attuale inoltre la prima casa di abitazione è esentata dal pagamento dell'IMU o TASI). La stessa cosa potrebbe convenire a chi vuole investire in una seconda casa per destinarla alla locazione: stipulando un contratto a canone concordato con l'opzione alla cedolare secca, fino al 31/12/2017 si versa al fisco solamente il 10% del canone annuo (ma solo se l'immobile è ubicato in uno dei Comuni considerati ad alta tensione abitativa oppure in un Comune che nei 5 anni precedenti al maggio 2014 ha richiesto ed ottenuto lo stato di calamità naturale).

L'UPPI chiede con forza, per rilanciare il mercato immobiliare e per rigenerare ricchezza (materia imponibile da assoggettare ad imposte) di prorogare i benefici per chi affitta a canone concordato. Richiede, inoltre, di estendere i benefici fiscali anche a tutti gli immobili situati in Comuni non ad alta tensione abitativa affittati a canone concordato. Incentivare i proprietari a sottoscrivere contratti di locazione a canone concordato aiuterebbe, infine, i Comuni, sia in termini economici che politici, con la sicura riduzione dell'emergenza abitativa.

Rag. Andrea Casarini
Presidente Provinciale UPPI Bologna

GESTIONE ITALIANA

DIABLO service

AGENZIA DI PULIZIE

SPECIALIZZATI IN PULIZIE DI
CONDOMINI • UFFICI • APPARTAMENTI

Da 10 anni garantiamo
SERIETÀ • QUALITÀ • PROFESSIONALITÀ
SERVIZI ACCURATI

GRATIS
PREVENTIVO CON SOPRALLUOGO

PREZZI SUPER CONVENIENTI

7 GIORNI SU 7
340.29.11.651

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

VENDITE

P.TA MAZZINI – INIZIO V. MAZZINI: Ultimo piano con ascensore. Splendido panorama su colline e tetti bolognesi. Molto luminoso. Appart. mq. 205 + sottotetto sovrastante mq. 64 H media mt. 2. Termoautonomo. Condominio signorile. Ampio ingresso, salone con caminetto, soggiorno angolo cottura, disimpegno, 4 camere, 2 bagni, balcone. grande cantina. Park. condominiale. Cl en. E. Caldaia recente. **€ 450.000**

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

S. GIOVANNI PERS. – V. CADUTI AMOLA: in buon condominio immerso in aree verdi, vendesi appartamento mq. 120 molto buono. 1° p. no asc. Salone, cucinino, balcone, disimp., 3 camere, 2 bagni, cantina ciclabile. Garage al piano terra. Termoautonomo. Doppi vetri, la posizione è comoda ai servizi (Centro commerciale e mezzi pubblici che arrivano anche alla Stazione di Bologna). APE G. **€ 178.000**

FORLI' CENTRO ST.: particolare immobile terra/cielo con entrata indipendente. La costruzione risale al 1800 è in ottimo stato. Il grande parco privato di mq. 1800 rende la casa unica nel suo genere. Piano terra mq.110. Piano primo mq. 104 + balcone. Sottotetto mq. 66. Seminterrato mq. 67. Nel tempo è stata rispettata la struttura originale lasciandone invariato il fascino storico. APE G. **€ 550.000**

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

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

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

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

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

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

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

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

MONTICELLI DI MESOLA (FERRARA): Trovasi nella zona del Delta del Po, vicino alla riserva naturale del Bosco della Mesola. Vendesi in paese, vicino alla Parrocchia, porzione di bifamiliare con sviluppo verticale: piano terra + primo piano + ampia corte esclusiva. Al piano terra trovasi loggia, ingresso, soggiorno, cucina abitabile, bagno, camera. Al primo piano c'è il disimpegno, due camere, ripostiglio, piccola loggia. Superficie mq. 130. Area cortiliva mq. 600 con giardino alberato. L'immobile ha la regolarità urbanistica e catastale. Si trova a 22 chilometri dai Lidi Ferraresi, a 45 minuti da Chioggia. Paesaggi e Natura molto caratteristici. **€ 78.000**

VENDITE COMMERCIALI

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

VENDITE ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

AFFITTI

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

chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 550**

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

COLLI SARAGOZZA - VIA PETRARCA: in buonissima posizione, piccola palazzina affittasi appartamento mq. 60 al piano terra con comodo garage, corte privata in cui si può mettere altra auto. Non arredato (con possibilità di arredo cucinotto), entrata indipendente. ingressino, piccolo cucinotto adiacente al tinello, soggiorno, camera matrimoniale, ampio vano per studio o stireria, bagno con box doccia. Termoautonomo. La posizione è ottima, silenziosissima, l'immobile è in buonissimo stato. APE G. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 570**

CENTRO VIA SAN FELICE - FRA VIA RIVA DI RENO E VIA MARCONI affittasi ESCLUSIVAMENTE A STUDENTI FUORI SEDE buonissimo appartamento mq. 120 arredato composto di: ingresso, cucina abitabile con ampio terrazzo abitabile, quattro camere, bagno, due ripostigli. Posizione interna tranquilla. APE G. termoautonomo Spese condominiali euro 90 mensili. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia. **€ 1.490**

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

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

MASSARENTI VIA GHIBERTI: posizione interna tranquilla bel condominio con parco, affittasi buonissimo app.to mq. 50 10° ultimo piano con ascensore. Arredo recente. Ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, bagno con finestra, camera. Termo autonomo. Park. cond. Molto panoramico. Ape G. Disp. da luglio. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 530**

MONTERENZIO VIA TORRE ARABELLA: fuori paese (vicino a Quinzano) in palazzina splendidamente ristrutturata affittasi porzione terra/cielo mq. 125 entrata indipendente: piano terra. Ingresso ed un ampio disimpegno con scale. 1° piano soggiorno con angolo cottura, camera, bagno. 2° piano due camere ed un altro bagno. Vi è ampio giardino condominiale, 6 posti auto condominiali. Termoautonomo. Porta blindata, doppi vetri. Non arredato con possibilità di arredo. APE C. Ci si riserva di chiedere eventuali forma **€ 450**

SAN LAZZARO - PONTICELLA: affittasi buon appartamento semiarredato con mobili recenti moderni. 1° piano con ascensore. Molto silenzioso. Ingresso, ampio soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno con box doccia, balcone. Cantina ciclabile. Riscaldamento con contacalorie. APE G. La ponticella è un ottimo quartiere in cui vivere, molto ben servito. Contratto libero durata anni quattro + quattro. Ci si riserva di chiedere eventuali forme di garanzia **€ 550**

AFFITTI COMMERCIALI

PESCAROLA VIA BERTALIA: In buonissimo contesto, affittasi locale commerciale C/1 (organizzato anche per centro estetico), disposto su 2 livelli. 4 entrate indip.. Piano t. mq 95 open space con bagno, Piano interr mq. 30 h 250 cm. con bagno, collegato ad ampia cantina ed ad autorimessa mq. 10. il locale è asciutto. riscaldamento centralizzato. APE G Ampia area di parcheggio cond. **€ 690**

CENTRO CASTIGLIONE VIA RIALTO: al piano 1° no asc affittasi ufficio mq. 210 reception, 6 uffici (1 con soffitto affrescato e caminetto, 1 con soffitto con stucchi), saletta attesa, ampio disimp., 2 bagni, vano ripostiglio + ripostiglio su soppalco, ampia cantina. Infissi nuovi, ritinteggiato, Imp. termoautonomo nuovo . APE G . Disponibile da aprile 2016. **€ 1.300**

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

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

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

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

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

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

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

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

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

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

Domande e Risposte

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

RIPARTO SPESE RIPARAZIONE TERRAZZA A LIVELLO

Abito in un condominio composto da 16 appartamenti uno degli appartamenti posti all'ultimo piano ha una terrazza a livello che, a causa di notevoli infiltrazioni, occorre ristrutturare. L'amministratore ha disposto un riparto su preventivo come segue: 1/3 a carico del proprietario della terrazza a livello e i restanti 2/3 a carico degli appartamenti sottostanti alla terrazza a livello. Dato che nutro dei forti dubbi sulla esattezza di detto riparto mi rivolgo a voi per avere una delucidazione in merito.
Ringrazio e saluto cordialmente.

Filippo Masi

La terrazza a livello rappresenta una copertura dell'intero fabbricato pertanto come è corretto che il proprietario paghi 1/3 della spesa (art. 1126 del c.c.) è corretto che tutto il condominio partecipi alla spesa dei restanti 2/3. Se al posto della terrazza vi fosse un coperto a coppi tutti i condomini parteciperebbero così pure se vi è una terrazza a livello o un lastrico solare ad uso esclusivo. È molto triste che nonostante da anni la cassazione si sia espressa nei termini sopra elencati e che nel 1979 la cassazione antecedente abbia confermato il concetto su esposto, Vi siano amministratori che ignorano o fanno finta di ignorare la giurisprudenza. Onde chiarire di nuovo quanto su questo sito è stato pubblicato da anni, questo studio riporta gli estremi dell'ultima sentenza della cassazione a sezioni unite del 10 maggio 2016 nr.9449. "In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivano da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria de/lastrico (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, comma l, n. 4 c.c.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, comma l, n. 4 c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria, della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un teno a carico del proprietario o usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio."

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

ASCENSORE IN ADERENZA ALLA FACCIATA

Abito in un condominio di 15 appartamenti senza ascensore. Abito all'ultimo piano e mi trovo nella situazione di vendere l'appartamento o mettere in opera l'ascensore in aderenza alla facciata esterna. Unitamente ad alcuni condomini interessati ho segnalato il problema all'amministratore il quale mi ha risposto che se non vi è il consenso unanime di tutti i condomini non è possibile installare l'ascensore. Mi rivolgo al Vs. Studio per avere ulteriori informazioni.
La saluto cordialmente.

Ferrari Paolo

È molto triste cha da anni la giurisprudenza sia costante nell'affermare che non vi possano essere ostacoli alla messa in opera di una ascensore in aderenza e vi sono ancora amministratori che pongono dei veti.
Mi sembra corretto riportare quanto stabilito dalla sentenza della cassazione nr. l 0852 del 06/5/2014: " è opportuno anticipare subito che la sent. n° 10852 del 16 maggio 2014 della Cassazione pure con riguardo a questa specifica situazione ha confermato - e non poteva essere diversamente - le regole già enunciate in generale su questi temi e quindi che:
l. ciascun condomino può, a sue esclusive spese, installare un ascensore in virtù dell'art. 1102 cod. civ. (entro i limiti da esso previsti) e sull'opera non produce nessun effetto la disciplina relativa alle innovazioni condominiali;
2. l 'ascensore, in qualunque situazione venga collocato, realizzato da un condomino su parte di un cortile e di un comune deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento;
3. la disciplina prevista dall'art. 907 cod. civ. non produce alcun effetto, nonostante il richiamo a essa fatto dall'art., comma 2, della legge 13/1989, dal momento che tale disposizione non trova applicazione nell'ipotesi che riguarda non un fabbricato distinto da quello comune, ma una unità immobiliare ubicata all'interno dell'edificio comune. La sentenza, applicando così le regole ordinarie al caso particolare dell'installazione di un ascensore esterno, completa il quadro generale delle ipotesi che si presentano nella prassi e che da anni sono oggetto delle decisioni giurisprudenziali, ormai abbastanza costanti nei loro contenuti, seppure qualche volta denotate da soluzioni alternative, perfino da parte della Suprema Corte che talvolta emette sentenze contrastanti coi suoi stessi precedenti."
Sperando che quanto sopra esposto valga a chiarire il Suo dubbio porgo, cordiali saluti.

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

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

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

MAICO

PROBLEMI DI UDITO?

RISCONTRATE QUESTI SINTOMI?

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

CON MAICO NON È UN PROBLEMA

RICHIEDI UNA VISITA GRATUITA ANCHE A DOMICILIO

Numero Verde Gratuito
800-213330
347 2693518

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

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

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

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

ADRIA
Corso Mazzini, 78
Tel. 0425 908283

CARPI
Via Fassi, 52/56
Tel. 059 683335

CASTELFRANCO EMILIA
Corso Martiri, 124
Tel. 059 928950

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

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

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

FERRARA
Piazza Castello, 6
Tel. 0532 202140

FORLÌ
Via Regnoli, 101
Tel. 0543 35984

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

MODENA
Via Giardini, 11
Tel.059 245060

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

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

RIMINI
Via Gambalunga, 67
Tel. 0541 54295

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

SASSUOLO
Viale Gramsci, 15/A
Tel. 0536 884860

www.maicocentriacustici.it

PRIMO CONGRESSO NAZIONALE

Dal 19 al 22 ottobre "Forum delle Associazioni storiche della proprietà immobiliare"

Organizzato nell'ambito di "Condominioitalia expo" presso BolognaFiere

Una discussione sul mondo del condominio, riservata esclusivamente ai presidenti delle Associazioni Storiche che operano a vario titolo nel settore.

Si tratterà di un confronto costruttivo, alla presenza non soltanto del sottosegretario al Ministero della Giustizia Cosimo Ferri, ma anche di numerose altre istituzioni, che saranno interessate ad acquisire informazioni sul comparto condominiale disponendosi a una fattiva collaborazione al fine di valorizzare la professione di amministratore di condominio.

Il prezioso contributo garantito da chi, come l'UPPI, ha vissuto e lavorato creando i presupposti per una migliore qualità professionale, sicuramente potrà indirizzare i referenti politici ed istituzionali verso lo sviluppo di una normativa più corretta e aderente alle reali necessità degli amministratori condominiali.

"CONDOMINIOITALIA expo" verrà inaugurata a BolognaFiere mercoledì 19 ottobre 2016 e chiuderà i battenti sabato 22 ottobre 2016.

L'incontro con i presidenti delle Associazioni Storiche della prooprietà immobiliare e degli Amministratori di Condominio avrà luogo venerdì 21 ottobre 2016 dalle ore 14,30 alle 18. Saranno invitati ad assistere alla discussione le Associazioni della proprietà immobiliare, gli amministratori di condominio, ingegneri, geometri, architetti ed impiantisti.

L'U.P.P.I. e la messa in sicurezza del patrimonio edilizio

L'Unione Piccoli Proprietari Immobiliari si stringe attorno alla popolazione della vasta area del centro Italia colpita dal terribile sisma del 24 agosto che ha raso al suolo borghi e centri abitati causando molte vittime e disastri ambientali irreversibili.

Lasciamo la ricerca delle colpe a chi è preposto alla vigilanza del territorio o ai professionisti della polemica, ora contano solidarietà e partecipazione fattiva e concreta, uniche azioni utili per dare aiuto a chi sta vivendo drammi indicibili per aver perso tutti i riferimenti e le sicurezze primarie come gli affetti, la famiglia e la propria casa.

L'UPPI ritiene che questo sia il momento di far sprigionare un'energia virtuosa finalizzata alla pronta rinascita dei luoghi distrutti e ad un sostenibile ritorno alla normalità per le persone così profondamente colpite, evitando gli errori del passato delle "città nuove" e quando possibile ricostruendo laddove era già costruito.

La sicurezza è sempre stata una priorità per i piccoli proprietari, spesso in controtendenza rispetto a quanti continuano ad anteporre interessi economici o paventare presunte "complicazioni burocratiche" al benessere delle persone, posizioni che di fatto favoriscono lo status quo e l'inerzia.

La tutela delle vite umane e la sicurezza sono obiettivi imprescindibili e per ottenerli l'Uppi si batterà su tutti fronti, a partire dalla promozione di una vera politica per mettere in sicurezza e salvaguardare le migliori risorse dell'Italia come il patrimonio edilizio, il territorio e il paesaggio, fino all'ormai improrogabile provvedimento sul contenimento del consumo di suolo.

Non è più rinviabile neanche l'introduzione di norme che dispongano sulla prevenzione, vero e proprio investimento per le generazioni future, trovando idonee soluzioni attraverso la certezza degli incentivi fiscali e soprattutto individuando modalità e canali di distribuzione delle risorse sicuri al riparo da dispersioni e sprechi.

Ricordiamo infine che l'Italia intera sta aspettando la riforma del catasto, il cui fine è l'equità fiscale per gli immobili di tutto il territorio nazionale, e agli atti della commissione parlamentare preposta giace una richiesta, presentata unicamente dall'Uppi, sul riconoscimento di un bonus fiscale permanente attraverso la riduzione della rendita catastale per tutti i fabbricati che all'atto dell'accatastamento dimostrino di avere strumenti idonei a conoscere il proprio livello di sicurezza e qualità ambientale.

Ma adesso è l'ora dell'emergenza e l'Uppi non farà mancare il proprio aiuto attraverso la capillare presenza delle proprie sedi sul territorio, già sperimentata in altri simili eventi, così come sarà al fianco di chi avrà bisogno di sostegno nella complessa fase del ritorno alla vita normale.

Il Presidente Nazionale
Avv. Gabriele Bruyère

Il Presidente della
Commissione Urbanistica
Arch. Giovanni Battista Varotto

Rischio sismico. Sei preparato?

Breve prontuario per capire e comprendere meglio gli effetti del sisma: prima e dopo

Il territorio italiano è esposto al rischio sismico, quindi prepararsi ad affrontare il terremoto è fondamentale.
La sicurezza dipende soprattutto dalla casa in cui abitate. Se è costruita in modo da resistere al terremoto, non subirà gravi danni e vi proteggerà. Ovunque siate in quel momento, è molto importante mantenere la calma e seguire alcune semplici norme di comportamento.

Cosa sapere

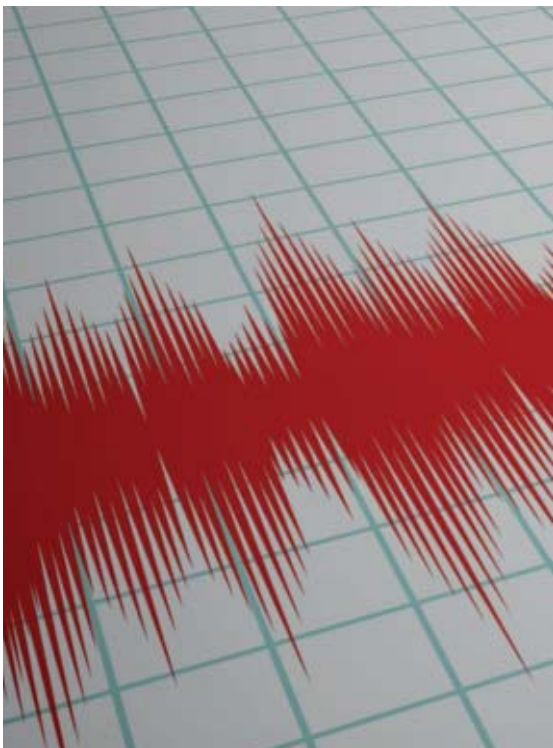
L'Italia è un Paese sismico
Negli ultimi mille anni, circa 3000 terremoti hanno provocato danni più o meno gravi. Quasi 300 di questi (con una magnitudo superiore a 5.5) hanno avuto effetti distruttivi e addirittura uno ogni dieci anni ha avuto effetti catastrofici, con un'energia paragonabile al terremoto dell'Aquila del 2009. Tutti i comuni italiani possono subire danni da terremoti, ma i terremoti più forti si concentrano in alcune aree ben precise: nell'Italia Nord-Orientale (Friuli Venezia Giulia e Veneto), nella Liguria Occidentale, nell'Appennino Settentrionale (dalla Garfagnana al Riminese), e soprattutto lungo tutto l'Appennino Centrale e Meridionale, in Calabria e in Sicilia Orientale. Anche tu vivi in una zona pericolosa, dove in passato già si sono verificati terremoti o se ne sono avvertiti gli effetti. E ciò potrà accadere ancora in futuro.

Cosa succede a un edificio?
Una scossa sismica provoca oscillazioni, più o meno forti, che scuotono in vario modo gli edifici. Le oscillazioni più dannose sono quelle orizzontali. Gli edifici più antichi e quelli non progettati per resistere al terremoto possono non sopportare tali oscillazioni, e dunque rappresentare un pericolo per le persone. È il crollo delle case che uccide, non il terremoto. Oggi, tutti i nuovi edifici devono essere costruiti rispettando le normative sismiche.

Anche il prossimo terremoto farà danni?
Dipende soprattutto dalla forza del terremoto (se ne verificano migliaia ogni anno, la maggior parte di modesta energia) e dalla vulnerabilità degli edifici. Nella zona in cui vivi già in passato i terremoti hanno provocato danni a cose e persone. È possibile quindi che il prossimo forte terremoto faccia danni: per questo è importante informarsi, fare prevenzione ed essere preparati a un'eventuale scossa di terremoto.

Quando avverrà il prossimo terremoto?
Nessuno può saperlo, perché potrebbe verificarsi in qualsiasi momento. Sui terremoti sappiamo molte cose, ma non è ancora possibile prevedere con certezza quando, con quale forza e precisamente dove si verificheranno. Sappiamo bene, però, quali sono le zone più pericolose e cosa possiamo aspettarci da una scossa: essere preparati è il modo migliore per prevenire e ridurre le conseguenze di un terremoto.

Gli effetti di un terremoto sono gli stessi ovunque?
A parità di distanza dall'epicentro, l'intensità dello scuotimento provocato dal terremoto dipende dalle condizioni del territorio, in particolare dal tipo di terreno e dalla forma del paesaggio. In genere, lo scuotimento è



maggiore nelle zone in cui i terreni sono soffici, minore sui terreni rigidi come la roccia; anche la posizione ha effetti sull'intensità dello scuotimento, che è maggiore sulla cima dei rilievi e lungo i bordi delle scarpate.

Cosa fa lo Stato per aiutarti?

Nel 2009, dopo il terremoto dell'Aquila, lo Stato ha avviato un piano nazionale per la prevenzione sismica, che prevede lo stanziamento alle Regioni di circa un miliardo di Euro in sette anni con diverse finalità:

• indagini di microzonazione sismica, per individuare le aree che possono amplificare lo scuotimento del terremoto;

• interventi per rendere più sicuri gli edifici pubblici strategici e rilevanti;

• incentivi per interventi di miglioramento sismico di edifici privati.

In quale zona vivi

L'Italia è un Paese interamente sismico, ma il suo territorio è classificato in zone a diversa pericolosità. Chi costruisce o modifica la struttura della casa è tenuto a rispettare le norme sismiche della propria zona, per proteggere la vita di chi ci abita. Per conoscere la zona sismica in cui vivi e quali sono le norme da rispettare, rivolgiti agli uffici competenti della tua Regione o del tuo Comune.

La sicurezza della tua casa

È importante sapere quando e come è stata costruita la tua casa, su quale tipo di terreno, con quali materiali. E soprattutto se è stata successivamente modificata rispettando le norme sismiche. Se hai qualche dubbio o se vuoi saperne di più, puoi rivolgerti all'ufficio tecnico del tuo Comune oppure a un tecnico di fiducia.

Cosa fare prima

Con il consiglio di un tecnico

A volte basta rinforzare i muri portanti o migliorare i collegamenti fra pareti e solai: per fare la scelta giusta, fatti consigliare da un tecnico di fiducia.

Da solo, fin da subito

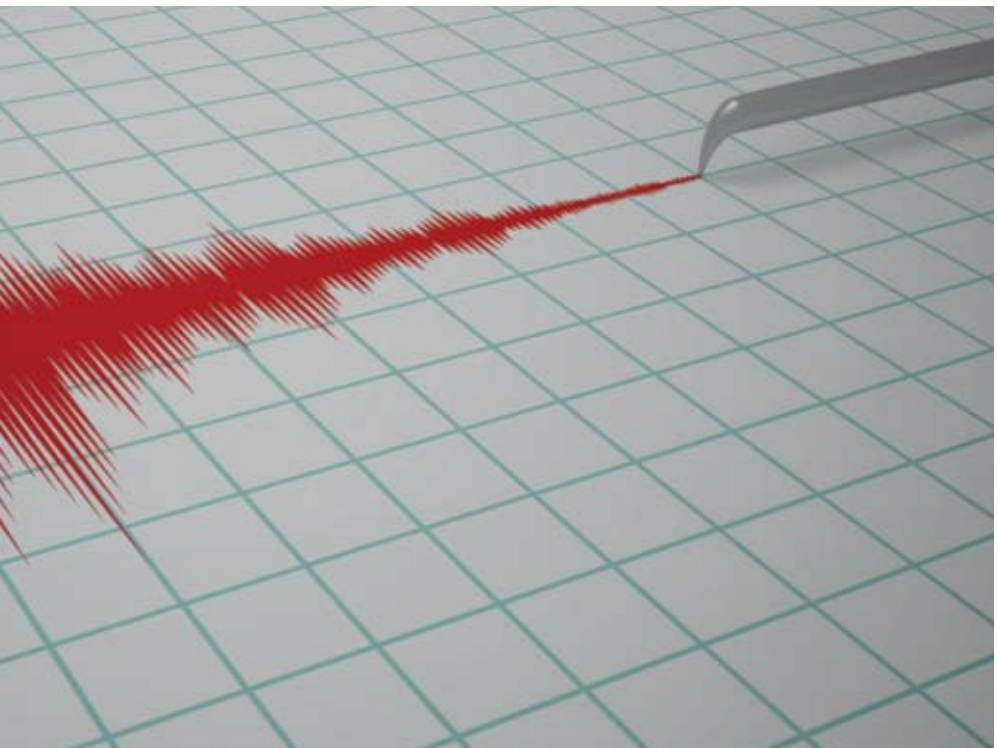
• Allontana mobili pesanti da letti o divani.

• Fissa alle pareti scaffali, librerie e altri mobili alti; appendi quadri e specchi con ganci chiusi, che impediscano loro di staccarsi dalla parete.

• Metti gli oggetti pesanti sui ripiani bassi delle scaffalature; su quelli alti, puoi fissare gli oggetti con del nastro biadesivo.

• In cucina, utilizza un fermo per l'apertura degli sportelli dei mobili dove sono contenuti piatti e bicchieri, in modo che non si aprano durante la scossa.

• Impara dove sono e come si chiudono i rubinetti di gas, acqua e l'interruttore generale della luce.



• Individua i punti sicuri dell'abitazione, dove ripararti in caso di terremoto: i vani delle porte, gli angoli delle pareti, sotto il tavolo o il letto.

• Tieni in casa una cassetta di pronto soccorso, una torcia elettrica, una radio a pile, e assicurati che ognuno sappia dove sono.

• Informati se esiste e cosa prevede il Piano di protezione civile del tuo Comune: se non c'è, pretendi che sia predisposto, così da sapere come comportarti in caso di emergenza.

• Elimina tutte le situazioni che, in caso di terremoto, possono rappresentare un pericolo per te o i tuoi familiari.

Se arriva il terremoto

Durante un terremoto

• Se sei in un luogo chiuso, mettiti sotto una trave, nel vano di una porta o vicino a una parete portante.

• Stai attento alle cose che cadendo potrebbero colpirti (intonaco, controsoffitti, vetri, mobili, oggetti ecc.).

• Fai attenzione all'uso delle scale: spesso sono poco resistenti e possono danneggiarsi.

• Meglio evitare l'ascensore: si può bloccare.

• Fai attenzione alle altre possibili conseguenze del terremoto: crollo di ponti, frane, perdite di gas ecc.

• Se sei all'aperto, allontanati da edifici, alberi, lampioni, linee elettriche: potresti essere colpito da vasi, tegole e altri materiali che cadono.

Dopo un terremoto

Assicurati dello stato di salute delle persone attorno a te e, se necessario, presta i primi soccorsi. Esci con prudenza, indossando le scarpe: in strada potresti ferirti con vetri rotti. Se sei in una zona a rischio maremoto, allontanati dalla spiaggia e raggiungi un posto elevato. Raggiungi le aree di attesa previste dal Piano di protezione civile del tuo Comune. Limita, per quanto possibile, l'uso del telefono. Limita l'uso dell'auto per evitare di intralciare il passaggio dei mezzi di soccorso.

Fonte: www.protezionecivile.gov.it

La prevenzione dagli effetti degli eventi sismici in edilizia

I drammatici eventi di questi giorni hanno riproposto in maniera drammatica l'esigenza di approntare una strategia preventiva al fine di minimizzare i danni dovuti ai sismi, preso atto dell'impossibilità ad oggi di avere delle previsioni attendibili.
Minimizzare comunque e non eliminare, perché è bene precisare che non esisterà mai un edificio inattaccabile da qualunque sisma e ci dovrà sempre essere un rapporto costi benefici in ogni edificio ovvero questo dovrà essere realizzato per resistere a terremoti di media intensità ed assicurare una "certa" resistenza anche ai terremoti più violenti.
Questa resistenza diminuirà inevitabilmente all'aumentare del grado del sisma perché è impensabile garantire una resistenza assoluta anche in caso di sismi di elevatissimo grado d'intensità.
Come avviene per le auto, l'attenzione della tecnologia è creare delle strutture che abbiano un certo grado di elasticità e, superato quello, possano deformarsi plasticamente in modo che siano in grado di assorbire le sollecitazioni sismiche: in altre parole si vuole evitare di avere strutture resistenti, ma che a seguito di un determinato sisma abbiano un comportamento fragile che ne determini il collasso.
Fatta questa premessa, e senza voler entrare in dettagli troppo tecnici, occorre ragionare sugli strumenti attualmente presenti nella normativa italiana.
Come in molti altri campi il problema non è in realtà nella normativa tecnica che viene periodicamente aggiornata e tiene conto dello stato dell'arte degli studi scientifici (per esempio oggi a differenza del passato si studia l'edificio dal punto di vista dinamico e non solo statico), ma nella gestione tec-

nico-amministrativa degli interventi sia pubblici che privati.
Per gli *interventi privati* la procedura si è fatta via via più complessa proprio al fine di ingabbiare il procedimento e garantire da parte del progettista e dell'esecutore un'elevata qualità della costruzione. Nelle pratiche edilizie relative ad interventi che abbiano rilevanza strutturale (ad esempio comportino interventi sulle murature portanti o sui solai) è obbligatorio sviluppare sia a livello grafico che di calcolo le opportune verifiche che garantiscano che l'edificio per effetto delle modifiche realizzate sia comunque in grado di assicurare il necessario grado di resistenza in presenza di un evento sismico.
Permangono però due criticità:
• La complessità (e l'onerosità) dell'iter può "consigliare" qualcuno a trovare delle scorciatoie per limitare i tempi ed i costi
• L'iter prevede che in molti passaggi la qualità dell'edificio e l'aderenza alla normativa venga autocertificata, il che, se da un lato responsabilizza l'operatore e decongestiona l'ufficio pubblico, dall'altro lascia spazio ad eventuali abusi soprattutto in mancanza di efficaci controlli da parte dell'amministrazione pubblica.
Per gli *interventi pubblici* il problema è diverso e dipende essenzialmente da 2 fattori:
• la burocrazia che gestisce gli interventi è stata strutturata per garantire un controllo assoluto del procedimento. Ciò comporta delle procedure lunghe e complicate che spesso portano ad un incremento dei tempi e dei costi in fase esecutiva e, non di rado, avviene che il finanziamento stabilito molti anni prima, al momento della realizzazione non sia più disponibile. Tutto ciò si riflette in cantieri eterni ed incompiuti, o che, quando vengono finalmente ultimati, sono figli di progetti ormai "obsoleti".
• La corruzione che nonostante la macchina burocratica o forse proprio grazie ad essa, pervade ancora il settore e trova terreno fertile di incontro tra gli enormi interessi dell'imprenditoria privata ed una pletora di funzionari pubblici non di rado demotivati in termini di riconoscimenti economici e professionali.
In definitiva affinché l'Italia possa sentirsi maggiormente garantita in caso di sisma, opinione dello scrivente è quella di evitare di emanare ulteriori norme, ma impegnarsi a rendere più efficienti le procedure esistenti, eliminando le zone d'ombra degli appalti pubblici, garantendo tempi e costi certi, incrementando i controlli e motivando e responsabilizzando maggiormente i funzionari pubblici.

Ing. Massimo Corsini

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

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

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

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

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

PROMOZIONI

Ristrutturazione CASA completa
in omaggio FINESTRE Veka Softline 75

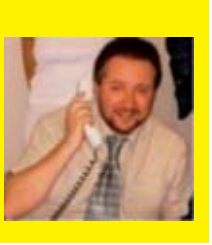
Ristrutturazione BAGNO completa
in omaggio TERMOARREDO Irsap Novo

Ristrutturazione CUCINA completa
in omaggio DEPURATORE acqua Wateri

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

SETTORE FISCALE
UPPI

RAG. ANDREA CASARINI
Presidente Provinciale
UPPI Bologna



Detrazioni fiscali: spettano anche al convivente

Con la Legge n.76/2016 (c.d. legge Cirinnà), tutte le norme che si riferiscono al matrimonio (ad esclusione di quelle riferite all'adozione di minori), si applicano anche per le unioni civili tra persone dello stesso sesso. Il convivente, pertanto, non avrà necessità di dimostrare possesso o detenzione dell'immobile oggetto dei lavori edilizi che danno il diritto alla detrazione decennale e quindi, se sosterrà le spese documentate dal bonifico bancario, usufruirà del diritto alla detrazione fiscale.

La richiamata legge n. 76 del 2016, infatti, equipara il matrimonio alle unioni civili, stabilendo che – fatte salve le previsioni del codice civile non richiamate espressamente e quelle della legge sull'adozione (legge 4 maggio 1983, n. 184) – "*le disposizioni che si riferiscono al matrimonio e le disposizioni contenenti le parole "coniuge", "coniugi" o termini equivalenti, ovunque ricorrono nelle leggi, negli atti aventi forza di legge, nei regolamenti nonché negli atti amministrativi e nei contratti collettivi, si applicano anche ad ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso.*" (comma 20)

Per quanto attiene, invece, alle c.d. unioni di fatto, costituite tra persone maggiorenni unite da legami affettivi ai fini dell'accertamento di "stabile convivenza" viene richiamata il concetto di famiglia anagrafica. La citata legge n. 76 del 2016 estende, però, ai conviventi di fatto alcuni specifici diritti spettanti ai coniugi (quale, tra gli altri, il diritto di visita, di assistenza e di accesso alle informazioni personali in ambito sanitario, come e quanto previsto oggi per i coniugi e i familiari) e riconosce al convivente superstite il diritto di abitazione, per un periodo determinato, nonché la successione nel contratto di locazione della casa di comune residenza in caso di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto.

L'Agenzia delle Entrate, quindi, con la risoluzione n. 64e del giorno 28/7/2016 ha esteso il principio della detrazione fiscale, dal coniuge unito in matrimonio, anche alle convivenze di fatto ed alle unioni civili.

I presupposti per la corretta detrazione sono:

- che il convivente sostenga le spese per l'opera;
- che la convivenza nell'unità immobiliare sia già esistente con l'inizio dei lavori e dovrà essere certificata da una "dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà", se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per lo specifico intervento agevolato (ris. n. 184/E del 2002 e circ. n. 15/E del 2005, par. 7.2).

Il convivente *more uxorio* (come se fosse coniuge) che sostenga le spese di recupero del patrimonio edilizio (nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato art. 16-bis) può, dunque, fruire della detrazione alla stregua di quanto chiarito per i familiari (legati da vincolo matrimoniale) conviventi. Così, ad esempio, come chiarito nella risoluzione n. 184/E del 2002, con riferimento ai predetti familiari, il convivente non proprietario dell'immobile può fruire della detrazione anche per le spese sostenute per interventi effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza (anche se diversa dall'abitazione principale della coppia).

SETTORE FISCALE UPPI

RAG. ANDREA CASARINI
Presidente Provinciale
UPPI Bologna

Il revisore condominiale

Ho qualche sospetto sull'operato dell'amministratore di condominio?
Non sono chiare le voci del bilancio condominiale e l'amministratore è restio a consegnare la documentazione comprovante le varie voci del bilancio?
Non riesco a comprendere i movimenti desunti dall'estratto conto bancario del condominio?
Ora si potrà far intervenire un revisore, con regolare mandato da parte di un singolo condomino o dell'assemblea stessa, con un obiettivo: CONTROLLARE!
Il nuovo articolo 1130-bis del codice civile, infatti, introdotto dalla Legge 220/2012, regola l'attività di verifica della contabilità del condominio.
Il professionista incaricato, in forza di regolare mandato, avrà cura di perseguire con precisione ed ordine gli interessi del mandante.
A tal uopo chi meglio degli iscritti all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili possono essere i soggetti più adatti a cui conferire il mandato sulla revisione-controlli dei conti e della contabilità del condominio!

Revisione per la corretta verifica della contabilità del condominio

Ha lo scopo di individuare la conformità rispetto al quadro finanziario-normativo di riferimento e quindi di verificare il livello di annullabilità del rendiconto condominiale in quanto carente rispetto le normative di riferimento.
Trattasi quindi di un controllo formale del rendiconto annuale.

Revisione per la corretta verifica della regolarità del condominio

Ha lo scopo di verificare la regolarità fiscale, previdenziale ed assicurativa del condominio; quindi di verificare l'apertura del codice fiscale del condominio e gli adempimenti fiscali inerenti (verifica della documentazione per la detrazione fiscale del 50% o del 65%, regolarità delle eventuali assunzioni dei dipendenti del condominio, ecc.).
Il tutto con l'obiettivo di verificare i presupposti per richiedere la nullità del rendiconto annuale del condominio.

Sospetto di appropriazione indebita

Ha lo scopo di verificare la documentazione (fatture, ricevute e quant'altro) finalizzata ad accertare posizioni irregolari a cui non corrispondono, ad esempio, gli esatti e precisi movimenti dall'estratto conto bancario, ovvero di determinare se esistono casi di appropriazione indebita da parte dell'amministratore. In questo caso, probabilmente sarà necessario anche l'intervento di un legale di fiducia.
In ogni caso chi ha ricevuto il mandato di revisore condominiale dovrà avere competenze specifiche e il suo obiettivo sarà anche quello di tutela delle parti a garanzia della correttezza dell'operato dell'amministratore di condominio che ha redatto il bilancio condominiale e dei condòmini che gli hanno affidato il loro patrimonio.

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

L'anagrafe condominiale

Facciamo luce sugli adempimenti per locatori e nuovi proprietari

L'anagrafe condominiale rappresenta una importantissima novità, introdotta nel nostro ordinamento dalla recente riforma sulle norme condominiali (art. 130, n. 6 del Codice Civile).
In pratica, si tratta di un registro che l'amministratore deve aggiornare puntualmente e che deve contenere:
• generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, relativi codici fiscali e residenza o domicilio;
• identificativi catastali di ciascuna unità immobiliare;
• dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.
La procedura da seguire per la formazione iniziale e l'aggiornamento del registro di anagrafe condominiale è la seguente:
• l'amministratore chiede ai condòmini i dati suindicati, specificando un termine per l'adempimento;
• i condòmini ottemperano alle richieste loro formulate dall'amministratore, osservando le modalità proposte;
Nel caso di aggiornamento, ad esempio di cambio di residenza o di conduttore, spetta al condomino attivarsi per primo, in quanto non sempre l'amministratore può essere a conoscenza di questi cambiamenti.
Nell'ipotesi di omessa o incompleta comunicazione dei dati da parte del condòmino - tanto nel caso di formazione iniziale, quanto di aggiornamento del registro - l'amministratore previo sollecito con raccomandata a.r., potrà agire autonomamente per reperire i dati richiesti addebitando le spese all'inadempiente.
Ad esempio in caso di mancata comunicazione, da parte del condòmino, di variazione di residenza o di identificativi catastali della propria unità immobiliare, l'amministratore potrà reperire queste informazioni presso l'ufficio anagrafe del Comune ed il Catasto, attribuendone i costi all'inadempiente.

Dati dei conduttori e problematiche connesse

Se le informazioni in merito ai dati catastali, alla residenza e ai diritti reali esistenti sulle unità immobiliari non rappresentano un problema, in quanto reperibili presso l'anagrafe comunale, il catasto e i pubblici registri immobiliari, altrettanto non può dirsi per i diritti personali di godimento sull'unità immobiliare, come ad esempio la locazione. Infatti non esiste un'anagrafe pubblica dei contratti di locazione in essere, pertanto chi volesse sapere se una determinata unità immobiliare è locata o ceduta

in comodato d' uso, non potrebbe far altro che informarsi presso i diretti interessati.

Siccome i contratti di locazione a uso abitativo di durata superiore a trenta giorni devono essere registrati all'agenzia delle entrate, teoricamente è possibile domandare al Tribunale di ordinare al suddetto ente di fornire queste informazioni al ricorrente che il giudice ha autorizzato considerandolo interessato (cfr. d.p.r. n. 131/86).

Una procedura lunga e costosa che, nei fatti, non è stata mai utilizzata, quantomeno non è stata utilizzata dagli amministratori di condominio.

La legge di stabilità per l'anno 2016 (l. n. 28 dicembre 2015, n. 208, pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 30 dicembre 2015) ha posto parziale rimedio a questa problematica.

L'art. 1, cinquantanovesimo comma, Legge n. 208/2015 è intervenuto modificando l'art. 13, primo comma, l. n. 431/98 (riguardante i contratti di locazione ad uso abitativo). Tale norma oggi recita:

[...]. È fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, numero 6), del codice civile.

In sostanza, si è imposto al proprietario dell'unità immobiliare di comunicare all'amministratore di condominio gli estremi della registrazione del contratto.

Ciò significa che non sarà più sufficiente comunicare all'amministratore le generalità del conduttore, ma entro sessanta giorni dalla registrazione del contratto presso l' Agenzia delle Entrate, bisognerà comunicargli i relativi estremi. Il fatto che la comunicazione debba essere documentata sembrerebbe fare riferimento alla necessità di allegare alla comunicazione copia della ricevuta di registrazione o quanto meno un suo estratto.

Tale documento deve entrare a fare parte del registro di anagrafe condominiale, in quanto è la stessa norma ad imporlo specificando che la comunicazione documentata dev'essere adempiuta anche ai fini della tenuta dell'anagrafe condominiale.

E se il proprietario non agisce in questi termini, cioè non comunica all'amministratore gli estremi della registrazione?

In tal caso l'amministratore potrà agire in giudizio chiedendo l'emissione di un decreto ingiuntivo, addebitandone i costi al condòmino inadempiente.

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED AMMINISTRATORI IMMOBILIARI
PAGANELLI

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

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

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

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Catasto e fiscalità immobiliare

Le nuove disposizioni dell'Erario fanno chiarezza su diversi temi

Con la circolare 27/E del 13 giugno 2016, l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti su problematiche generate da nuove disposizioni legislative su importanti temi, come revisione delle rendite, "imbullonati", agevolazioni nelle compravendite, bonus.

Costruzioni "scoperte"

Le abitazioni e gli immobili produttivi caratterizzati dalla presenza di muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma privi della copertura, quando lo stato di fatto non ne consente comunque l'iscrizione in altra categoria catastale, possono essere registrate nella "*F/2 – unità collabenti*", che identifica le costruzioni caratterizzate da un notevole livello di degrado, tale da impedire l'attribuzione di una propria rendita catastale.

Costruzioni "non ultimate"

In caso di immobili non ultimati, "parcheggiati" impropriamente a tempo indeterminato nelle categorie catastali "*F/3 – Unità in corso di costruzione" ed "F/4 – Unità in corso di definizione*" (categorie, per forza di cose, provvisorie), il Comune sul cui territorio insistono può sempre segnalare la circostanza al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate per le verifiche del caso. A tal fine, può avvalersi della legge 662/1996 (articolo 3, comma 58), quando il classamento risulta non aggiornato o palesemente non congruo rispetto a fabbricati similari, ovvero della legge 311/2004 (articolo 1, comma 336), per segnalare situazioni non più coerenti per intervenute variazioni edilizie.

Non tutti i sostegni sono pali

Dallo scorso 1° luglio, gli elementi di rete e le infrastrutture realizzate per le istallazioni di telefonia mobile (come tubature, piloni, cavidotti, pozzi di ispezione, pozzetti, centraline, edifici o accessi a edifici, installazioni di antenne, tralicci e pali) non devono essere presi in considerazione nella determinazione della rendita catastale. Il discorso cambia quando si parla di strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche. Tali strutture sono vere e proprie torri immobilizzate al suolo, con un interno, spesso dotate di scale; in pratica, più che di pali, si tratta di vere e proprie costruzioni. Quindi, vanno stimate in fase di determinazione della rendita catastale della centrale.

Gli input della revisione catastale

La rendita catastale di un'unità immobiliare dipende non solo dalle caratteristiche intrinseche del fabbricato che la ospita e dalla destinazione dell'unità stessa, ma anche da quelle estrinseche, come l'ubicazione e i servizi territoriali disponibili. Sono queste ultime a determinare il livello di redditività (la classe) dell'immobile, che può modificarsi nel tempo.
Nei processi di revisione catastale avviati su richiesta dei Comuni, infatti, gli uffici delle Entrate effettuano una

verifica generalizzata dei classamenti attribuiti a tutte le unità immobiliari ubicate in specifici contesti territoriali (microzone) in cui è stato riscontrato un anomalo scostamento tra valori medi di mercato e valori medi catastali, finalizzata a una maggiore perequazione fiscale. La revisione dei classamenti avviene tramite comparazione o con le "unità tipo" che hanno destinazione e caratteristiche analoghe o con unità già censite aventi analoghe caratteristiche. Se lo reputa necessario, l'ufficio può anche promuovere l'integrazione del quadro tariffario, per includervi tipologie edilizie, destinazioni d'uso o classi originariamente non previste.

Imbullonati di pertinenza

Le installazioni fotovoltaiche realizzate su edifici (come l'impianto insito sul tetto, non integrato) e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari, non devono essere accatastate come unità immobiliari autonome, in quanto possono essere assimilate agli impianti di pertinenza degli immobili.
In caso di installazioni che sono pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (gruppi catastali D ed E), c'è l'obbligo di dichiarazione di variazione, per la rideterminazione della rendita, se le componenti rilevanti ai fini della stima catastale dell'impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%.

Inquadramento catastale ad alta quota

Gli impianti di risalita (alla cui rendita catastale non concorrono più le funi, i carrelli, le sospensioni, le cabine e i motori che azionano i sistemi di trazione), quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale per il soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici, continuano a dover essere accatastati nella categoria "*D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*".

Due cuori, due capanne contigue

In caso di due abitazioni contigue e autonomamente accatastate (ciascuna intestata a un diverso soggetto, ad esempio moglie e marito), di fatto comunicanti, nell'impossibilità di attuare una fusione catastale (considerata la diversa titolarità), non basta chiedere all'ufficio delle Entrate l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali per dare evidenza dell'unione di fatto ai fini fiscali, ma vanno presentate due distinte dichiarazioni di variazione.

Contratti di locazione

Registro: la solidarietà fiscale "resiste"
La norma della Stabilità 2016 che ha introdotto l'obbligo, per il solo proprietario, di registrare il contratto di locazione nel termine perentorio di trenta giorni dalla data della sua stipula, ha natura civilistica; poiché non è mutata la disciplina dell'imposta di registro, l'obbligo di richiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta resta in capo alle parti contraenti (quindi, locatore e conduttore) ovvero all'eventuale agente immobiliare intervenuto per la conclusione del contratto.

Nessun impatto anche sulla possibilità di ravvedimento operoso in caso di tardiva od omessa registrazione del contratto.

Proroga tacita tra le parti, esplicita con l'Agenzia

La proroga, anche non scritta, del contratto di locazione deve essere comunicata in ogni caso all'Agenzia delle Entrate con il modello RLI, entro trenta giorni dall'evento e dopo aver pagato l'eventuale relativa imposta.
Il modello va inviato tramite i servizi telematici o presentato all'ufficio delle Entrate presso il quale è stato registrato il contratto di locazione.

Compravendite

Mancata vendita dell'immobile entro l'anno (o entro i due anni)
Nell'ipotesi di inottemperanza dell'obbligo di alienazione dell'immobile pre-posseduto entro un anno dall'acquisto del nuovo, con l'agevolazione "prima casa", il contribuente può avvalersi delle procedure descritte nelle risoluzioni nn. 105/2011 e 112/2012, con le quali l'Agenzia ha indicato le modalità per comunicare l'impossibilità di assolvere agli impegni assunti al momento dell'acquisto della "prima casa di abitazione" ed evitare l'applicazione della sanzione amministrativa, o corrisponderla in misura ridotta, beneficiando dell'istituto del ravvedimento operoso (i termini per stabilire la diversa entità della riduzione decorrono dal giorno in cui si è verificata la decadenza dall'agevolazione fruita per il nuovo acquisto, cioè dal giorno in cui matura l'anno dalla stipula dell'atto).
Analogamente a quanto previsto in materia di "prima casa", anche in caso di mancato trasferimento entro due anni dell'immobile acquisito nell'ambito di una procedura giudiziaria di espropriazione (articolo 16 del Dl 18/2016), il contribuente che si trova nella condizione di non poter o voler rispettare l'impegno assunto, può rivolgere apposita istanza all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, secondo le procedure previste dalle risoluzioni 102 e 115 del 2012, e ottenere la riliquidazione dell'imposta in misura ordinaria e dei relativi interessi. Così come, nel caso trascorrano i due anni e si realizzi la decadenza dall'agevolazione fruita, può avvalersi del ravvedimento operoso, presentando apposita istanza all'ufficio delle Entrate presso il quale è stato registrato l'atto.

Dentro lo stesso comune il bonus prima casa non spetta
Il contribuente già proprietario nel comune di una abitazione non acquistata con l'agevolazione "prima casa", non può comprare una nuova casa nello stesso comune beneficiando del bonus, anche se s'impegna a vendere entro un anno l'immobile pre-posseduto. Così facendo contravverrebbe alla condizione stabilita dalla lettera b) della Nota II-bis) del Dpr 131/1986, che impone all'acquirente di dichiarare di non possedere, in via esclusiva o in comunione con il coniuge, altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare.

Casa comprata e poi locata: orizzonte più ampio sul bonus

Le abitazioni nuove, con determinate caratteristiche, acquistate per essere date in locazione per almeno otto anni, che godono dell'incentivo fiscale con-

ANCORA TENTATIVI DI TRUFFA CAMUFFATI DA LETTERE DELLE ENTRATE

Finte richieste, a nome dell'Agenzia, di consistenti pagamenti (oltre 4mila euro) a seguito di presunti controlli automatizzati, sono state recapitate a numerosissime persone.
Non si fermano neanche nel periodo estivo i tentativi di truffa in nome del Fisco!
Ad alcuni contribuenti è arrivata una lettera di richieste di chiarimenti in seguito a ipotetici controlli automatizzati effettuati sulle dichiarazioni dei redditi e sulla base del redditometro.
Nella missiva, che imita nella forma quelle ufficiali dell'Agenzia delle Entrate, con tanto di logo e riproduzione della firma di un dirigente, viene chiesto ai destinatari di regolarizzare la propria posizione con il Fisco, versando una significativa somma tramite conto corrente postale o bonifico bancario a favore di una società.
L'Agenzia precisa che non si tratta di comunicazioni ufficiali dell'amministrazione finanziaria e ribadisce che in nessun caso richiede versamenti tramite conto corrente postale o bonifico bancario, ma solo ed esclusivamente attraverso l'utilizzo dei modelli di pagamento F23 o F24.
Chiunque riceva lettere analoghe, è invitato a non darvi seguito e a denunciare il tentativo di truffa a qualsiasi ufficio delle Entrate e alle forze di polizia.

La Redazione

sistente nella deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione (articolo 21, Dl 133/2014), non devono essere obbligatoriamente cedute "da imprese di costruzione e da cooperative edilizie": l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del cedente. L'ambito di applicazione della norma riguarda tutti i contratti di locazione che hanno una durata di otto anni, includendo anche le ipotesi in cui il contratto ha lo stesso periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti (ad esempio, i contratti stipulati solo per quattro anni rinnovabili, come previsto dalla norma sulle locazioni, per altri quattro anni).

Leasing abitativo: conta la data di stipula

I requisiti anagrafico (se si hanno 35 o più anni, i vantaggi fiscali sono dimezzati) e reddituale (non oltre i 55.000 Euro) per accedere alla detrazione delle spese sostenute per i contratti di leasing abitativo (articolo 15, comma 1, lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), del Tuir) devono essere verificati solo al momento della stipula del contratto; è irrilevante il fatto che, durante il periodo di fruizione dell'agevolazione, si raggiungano i 35 anni di età o si dichiari un reddito complessivo superiore al tetto indicato.
In merito agli oneri accessori, non sono detraibili quelli sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili né gli eventuali costi di intermediazione sostenuti da chi concede il finanziamento per la ricerca dell'immobile. Rientrano invece fra le spese detraibili i costi di stipula del contratto di leasing.

Sì al bonus mobili se si compra una casa ristrutturata

Tra gli interventi edilizi che costituiscono il presupposto per usufruire anche del bonus per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici rientrano anche quelli di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie, che entro diciotto mesi dal termine dei lavori provvedono alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile.

Beni significativi solo per consumatori finali

La disciplina dei "beni significativi" (Iva al 10% fino a concorrenza del valore dell'intervento di recupero) è riservata ai consumatori finali della prestazione, non può trovare applicazione nei rapporti tra soggetti passivi d'imposta (è confermato quanto sostenuto con le circolari 71/2000 e 37/2015).

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Patrimonio immobiliare 2015

Pubblicato dall'Agenzia delle Entrate lo studio particolareggiato, aggiornato allo scorso 31 dicembre, sulla composizione e la natura dei beni censiti negli archivi catastali

"Mi conviene di più la tassazione ordinaria o la tassazione con cedolare secca?" Normalmente un locatore inesperto si porrà per prima questa domanda quando deciderà di cedere in locazione un immobile. Preliminarmente, però, prima ancora di scegliere il regime fiscale più opportuno, va effettuata un'attenta valutazione.

L' Agenzia delle Entrate ha pubblicato un'interessante studio che restituisce una minuziosa fotografia sulla composizione e la natura del patrimonio immobiliare censito negli archivi catastali, aggiornato al 31 dicembre 2015, grazie al quale è possibile ottenere un esaustivo sguardo d'insieme su una rilevazione di 74 milioni fra unità immobiliari urbane e altre tipologie immobiliari che non producono reddito, dettagliata per categoria catastale ed elaborata su base comunale.

Di questo stock, sono 64,2 milioni le unità immobiliari censite nelle categorie catastali ordinarie e speciali, alle quali è attribuita una rendita, mentre oltre 3 milioni appartengono al gruppo F (unità non idonee, anche solo temporaneamente, a produrre reddito su base ordinaria) e oltre 6 milioni sono beni comuni non censibili, cioè di proprietà comune e che non producono reddito, o unità ancora in lavorazione (a quest'ultima categoria appartengono appena 115.000 unità circa su tutto il territorio nazionale).

Se consideriamo, quindi, esclusivamente quella porzione di stock nazionale a cui è attribuita una rendita, la maggior parte è censita nel gruppo A (oltre il 55%) e nel gruppo C (oltre il 40%), dove sono compresi, oltre a immobili commerciali (negozi, magazzini e laboratori), anche le pertinenze delle abitazioni, cioè soffitte, cantine, box e posti auto.

La restante parte dello stock è costituita principalmente da immobili censiti nei gruppi a destinazione speciale (gruppo D, 2,4%), particolare (gruppo E, 0,3%) e d'uso collettivo (gruppo B, 0,3%).

Anche in termini di rendita catastale, la quota maggiore è rappresentata dagli immobili dei gruppi A e C, ma

scende al 65% circa del totale. Le unità del gruppo D rappresentano, di contro, una rilevante quota di rendita del patrimonio immobiliare italiano, quasi il 30%, a fronte di una quota di solo 2,4% in numero. La rendita catastale complessiva attribuita allo stock immobiliare italiano ammonta nel 2015 a 37,5 miliardi di Euro (+0,1% rispetto al 2014), di cui circa il 60% relativa a immobili di proprietà delle persone fisiche (22,6 miliardi di Euro) e il restante 40% (14,9 miliardi di Euro) detenuto dalle persone non fisiche).

Risulta, invece, pari a circa 25 milioni di Euro (appena lo 0,1% del totale) la rendita catastale dei beni comuni censibili.

Le unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11 con eccezione della A/10 (uffici e studi privati), sono a uso abitativo e ammontano a 34,8 milioni, circa 80.000 unità in più di quelle rilevate con riferimento al 2014.

Nel dettaglio delle singole categorie, sono aumentate nel 2015 le abitazioni nelle categorie A/2 (tipo civile), A/3 (tipo economico) e A/7 (ville e villini). Sono diminuite di circa l'1% le abitazioni signorili (A/1) e le abitazioni popolari (A/4) e di circa il 4% le abitazioni di tipo ultrapopolare e rurale (A/5 e A/6). Quasi il 90% delle unità residenziali è censito in catasto tra le abitazioni civili (A/2), economiche (A/3) e popolari (A/4).

Lo stock abitativo è soprattutto di proprietà delle persone fisiche (circa 32,1 milioni di unità), una quantità pari a quasi il 92% del totale. Agli altri soggetti risultano intestate 2,7 milioni di unità e sono circa 9.000 le abitazioni censite tra i beni comuni.

Tra le categorie catastali delle abitazioni, quelle che presentano una maggior quota di unità delle Pnf rispetto al dato complessivo, sono le abitazioni di maggior pregio (A/1, A/8 e A/9) e le abitazioni classificate come tipiche dei luoghi (A/11).

Alle abitazioni censite al 31 dicembre 2015 negli archivi catastali italiani corrisponde una rendita pari a 16,8 miliardi di Euro, circa 82 milioni di Euro in più del 2014.

Lo stock abitativo di proprietà delle persone fisiche presenta una rendita catastale complessiva pari a 15,4 miliardi di Euro (92% circa del totale). La rendita attribuita alle abitazioni di altri soggetti, ammonta a 1,4 miliardi di Euro e a circa 3 milioni di Euro per le abitazioni censite tra i beni comuni.

Sempre in termini di rendita catastale, la quota delle abitazioni di proprietà delle persone non fisiche supera il 20% per le abitazioni signorili (A/1) e assume particolare rilievo, quasi il 60%, per le abitazioni di maggiore pregio (A/9). Per le ville (A/8) e le abitazioni tipiche dei luoghi (A/11), la quota di rendita catastale delle unità delle persone non fisiche è all'incirca superiore a un quarto del totale.

La media nazionale della rendita catastale di un'abitazione è circa 480 euro; è circa 500 Euro per quelle di proprietà delle Pnf, con punte di oltre 4.000 Euro per le abitazioni di maggior pregio, sempre delle Pnf. Inferiori a 100 Euro sono le rendite medie delle abitazioni popolari, ultra popolari o tipiche dei luoghi.

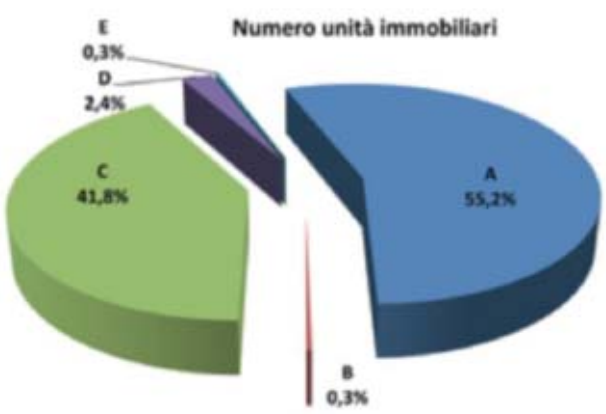
La superficie media delle abitazioni censite negli archivi, calcolata come rapporto tra la superficie catastale complessiva e il numero di unità, è pari a circa 117 mq; è inferiore a 100 mq per le abitazioni di categoria A/4, A/5, A/6 e A/11, mentre va ben oltre i 200 mq per le unità nelle categorie A/1, A/8 e A/9.

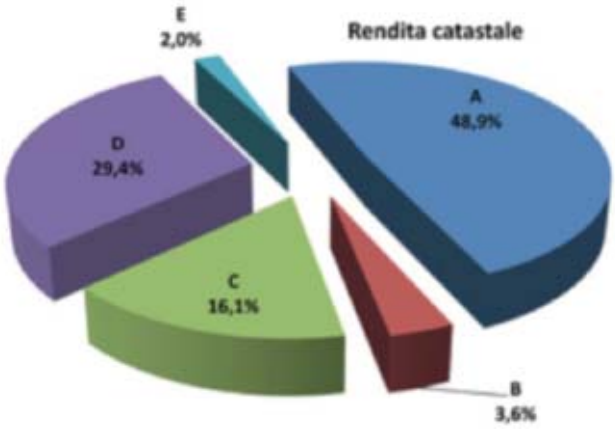
Le unità del gruppo B, che racchiude al suo interno tutte quelle unità immobiliari la cui destinazione ordinaria è l'uso collettivo, sono aumentate dell'1% rispetto al 2014. Le quote maggiori sono quelle destinate ordinariamente a scuole (B/5, 32,4%), collegi e convitti (B/1, 23,2%) e uffici pubblici (B/4, 21,7%).

Nelle categorie catastali del gruppo C sono censite, invece, unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Si tratta di circa 26,8 milioni di unità (+1% circa rispetto al 2014), detenute per circa l'88% dalle Pf.

La maggior quota di questi immobili è rappresentata dalle unità in categoria C/6 (63,2%), prevalentemente box e posti auto, e dalle unità in categoria C/2 (25,9%), prevalentemente cantine e soffitte. Rilevante è anche la quota dei negozi (C/1), che rappresentano il

7,4% del totale.
La distribuzione delle unità secondo la tipologia di intestatari, evidenzia la prevalenza della quota con intestatari Pnf solo per le unità nelle categorie C/4 e C/5, rispettivamente immobili per esercizi sportivi e stabilimenti balneari.
Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dal loro uso e per le quali il cambio di destinazione non può avvenire senza radicali trasformazioni. Sono presenti negli archivi catastali circa 1,6 milioni di unità, per la maggior parte classificate nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali), D/8 (immobili per le attività commerciali) e D/10 (immobili produttivi per le attività agricole).
Le persone non fisiche sono titolari di diritti reali della maggior parte degli immobili del gruppo D (54,4%); tra le singole categorie di questo gruppo fa eccezione solo la D/10, per la quale la quota di intestatari Pf supera il 90%. Pur rappresentando solo il 2,4% dello stock censito in catasto, portano in dote una rendita catastale pari a circa 11 miliardi di Euro, quasi il 30% del totale nazionale. Oltre il 70% di questa rendita è attribuito alle unità delle categorie D1 (opifici), D/7 (immobili per le attività industriali) e D/8 (immobili per le attività commerciali) che, come già posto in evidenza, sono tra quelle categorie del gruppo D con lo stock più numeroso. Alle unità appartenenti alla categoria D/10, a fronte di un'elevata quota di stock (26% circa del totale), la rendita attribuita rappresenta solo il 7,8%. Anche in termini di rendita, la quota delle Pnf supera ampiamente quella delle Pf, con la sola eccezione delle unità censite in categoria D/10.
Nel gruppo E rientrano, infine, tutte quelle unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono a uso pubblico o di interesse collettivo. Si tratta in totale di circa 96.000 unità, la cui rendita catastale complessiva ammonta a circa 730 milioni di Euro, per la gran parte attribuita alle unità immobiliari delle categorie E/1 (stazioni per servizi di trasporto), E/3 (immobili per speciali esigenze pubbliche) e E/9 (immobili particolari con altre destinazioni), che rappresentano oltre il 90% del totale. Rispetto al 2014, la rendita complessiva degli immobili censiti in questo gruppo è aumentata dell'1,9 per cento.





UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

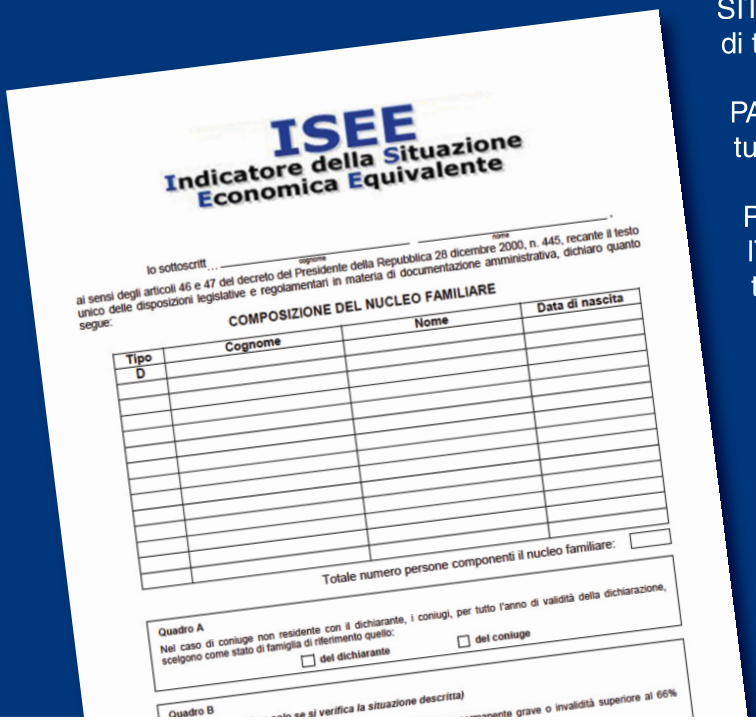
NUOVO ISEE 2016

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

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

Documenti necessari

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


ISEE
Indicatore della Situazione Economica Equivalente

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

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

Tipo D	Cognome	Nome	Data di nascita

Totale numero persone componenti il nucleo familiare:

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

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

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

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

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

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

L'obbligo di registrazione del contratto di locazione

La tardiva registrazione col Ravvedimento Operoso sana la posizione fiscale, ma non la nullità.

Dal 1° gennaio 2016, la registrazione del contratti di locazione deve essere effettuata dal locatore il quale avrà a disposizione 30 giorni di tempo dalla sottoscrizione stessa e poi, nei successivi 60 giorni, dovrà informare il conduttore e l'amministratore di condominio.

La mancata registrazione del contratto farà si che il contratto verrà considerato nullo e, in caso di mancato pagamento del canone o di mancato sgombero dell'immobile alla data di scadenza stabilita, non si potrà procedere allo sfratto abbreviato, ma bisognerà istruire una causa ordinaria di occupazione senza titolo, soluzione lunga e dispendiosa.

All'atto della registrazione, il locatore nei successivi 60 giorni dovrà comunicare l'assolvimento dell'onere fiscale al conduttore e all'amministratore del condominio in modo che si possa aggiornare il registro dell'anagrafe condominiale: la comunicazione alle parti può essere effettuata tramite raccomandata a.r. o posta elettronica certificata.

La Legge di Stabilità prevede che, essendo obbligato il locatore alla registrazione del contratto, ricade su quest'ultimo la responsabilità sull'omesso versamento dell'imposta di registro il cui pagamento può essere effettuato anche in via telematica tramite modello F24. L'imposta si può pagare con cadenza annuale o in un'unica soluzione per tutta la durata della locazione: in entrambi i casi in riferimento alla prima annualità, il versamento non potrà essere inferiore a € 67,00.

In caso di tardivo pagamento, ai fini dell'imposta di registro, la normativa prevede la sanzione dal 120% al 240% dell'imposta dovuta e degli interessi. Potrà essere eseguito spontaneamente l'adempimento dal locatore, utilizzando, per ridurre le sanzioni, l'istituto del Ravvedimento Operoso.

In caso di omessa registrazione, invece, si verificano due casi:

- l'esistenza di un canone del 10% del valore dell'immobile (determinato attraverso la rivalutazione della rendita catastale);
- la presunzione che il rapporto di locazione sia esistente dai 4 periodi di imposta precedenti a quello in cui è avvenuto l'accertamento.

L'omessa registrazione del contratto di locazione entro il termine previsto, darà diritto al conduttore di richiedere al giudice di rimodulare il contratto stesso secondo e di richiedere la restituzione dei maggiori importi versati rispetto a quanto dovuto.

La norma prevede che è responsabile il locatore in caso di volontaria omissione della registrazione del contratto di locazione o di registrazione per un importo inferiore.

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.

Rrubrica

Gli orientamenti dei giudici

Appuntamento con le norme

A cura dell' **avvocato ROSALIA DEL VECCHIO**

Delegazione UPPI di Castel Maggiore - Granarolo dell'Emilia - Argelato

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

Locazione

Si può concedere in locazione l'immobile pignorato?

Nel caso di immobile pignorato, il proprietario può concederlo in locazione e pretendere il pagamento dei relativi canoni?

La risposta della Cassazione (Sentenza n.13216/2016).

No. "Il proprietario-locatore di un bene pignorato non è legittimato ad esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione concluso senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, ivi compresa quella del pagamento dei canoni, poiché la titolarità di tali azioni non è correlata ad un titolo convenzionale o unilaterale (il contratto di locazione o la proprietà), ma spetta al custode, in ragione dei poteri di gestione e amministrazione a lui attribuiti e della relazione qualificata con il bene pignorato derivante dall'investitura del giudice."

Locazione

Il contratto di locazione verbale è nullo?

Sì: **il Tribunale di Verona (Sentenza n. 170 del 26.01.2016)** recepisce per la prima volta l'orientamento della Cassazione a Sezioni Unite 2015.

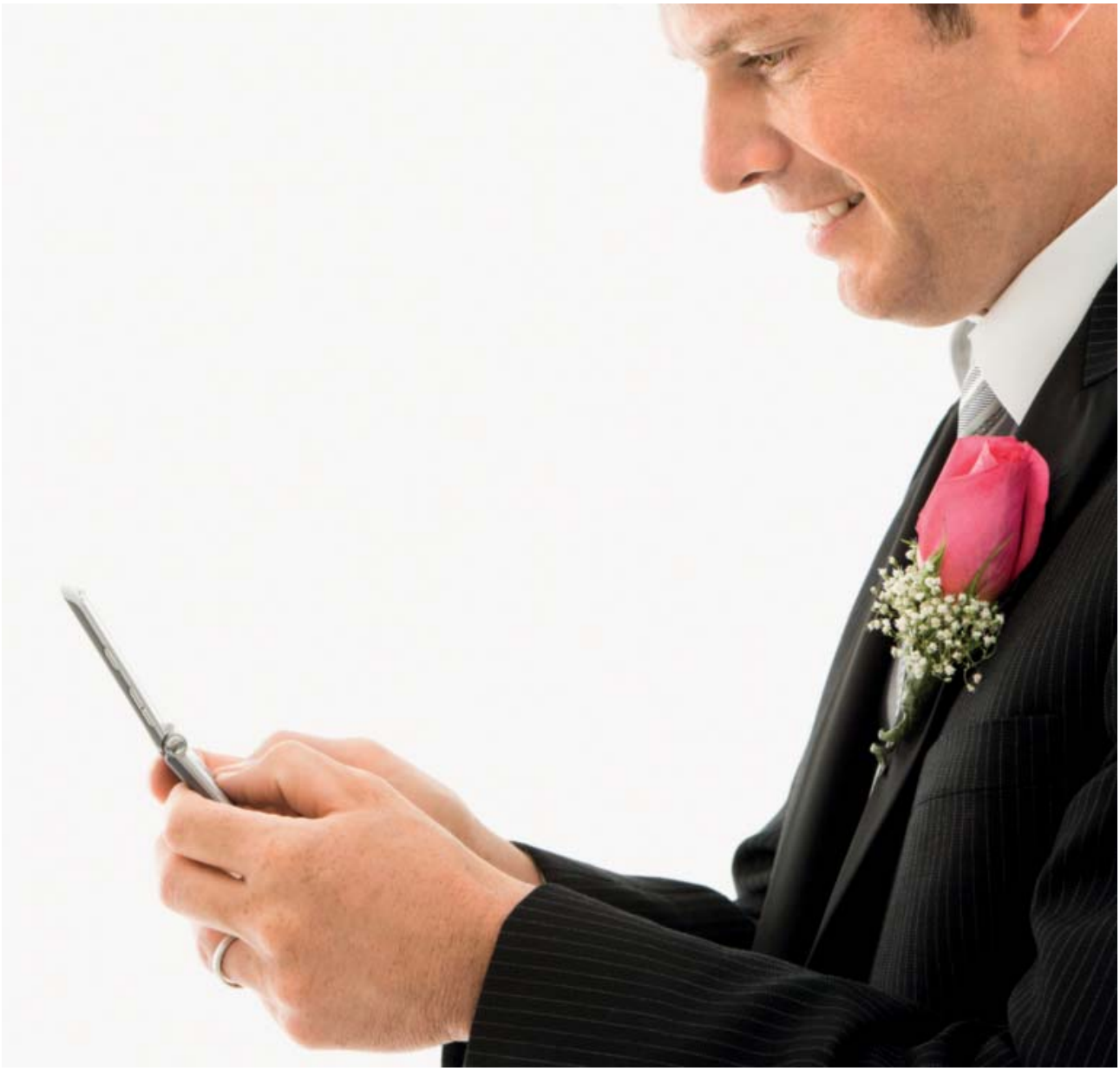
Il Tribunale di Verona con la pronuncia in esame ha richiamato quanto è stato affermato dall'ultima pronuncia in materia della Cassazione a Sez. Unite con la Sentenza del 17 settembre 2015, n. 18214, ove è stato precisato che "*il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la "ratio" pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale; fa eccezione l'ipotesi prevista dal successivo art. 13, comma 5, in cui la forma verbale sia stata abusivamente imposta dal locatore, nel qual caso il contratto è affetto da nullità relativa di protezione, denunciabile dal solo conduttore*".

Pertanto, conformemente a quanto delineato dalla Suprema Corte a Sez. Un., ai sensi dell'art. 1 comma 4 l. 431/98 per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta; il conduttore può sì ottenere la riconduzione della locazione di fatto (invalida) alle condizioni di un valido contratto del tipo legale (art. 2 l. 431/98), ma solo nel caso in cui il locatore "abbia preteso" l'instaurazione di un rapporto solo di fatto (subito da parte del conduttore contro la sua volontà). Nel caso sottoposo all'esame del Tribunale alcuna deduzione, ancor prima di alcuna prova, è risultata essere stata proposta sul punto dal convenuto-inquilino. Conseguentemente il Tribunale adito, conformemente all'evoluzione legislativa e in principio della pronunzia della Suprema Corte a Sez. Unite del 2015, ha accertato e dichiarato la nullità del contratto di locazione verbale dell'immobile; per l'effetto, ha condannato il convenuto al rilascio immediato e al risarcimento del danno dell'occupazione sine titulo.

Fonte: www.condominioweb.com

Condominio

Lancio di immondizia dai piani superiori del condominio su terrazzo di proprietà esclusiva: il danno è risarcibile dal condominio o dal suo



amministratore?
La risposta della Cassazione (Ordinanza Cassazione n.15662/2016).
No, perché manca l'individuazione del responsabile. I giudici della Suprema Corte sul ricorso proposto dalla danneggiata per avere la Corte d'Appello escluso la sussistenza della pretesa responsabilità del condominio e/o dell'amministratore condominiale in ordine ai danni lamentati hanno così statuito: "il motivo del ricorso appare manifestamente infondato in quanto i giudici di merito hanno puntualmente spiegato - con motivazione esente da vizi logici e giuridici - come il regolamento di condominio vietasse il lancio di immondizie e di oggetti dai piani superiori prevedendo conseguenti sanzioni per i trasgressori, che tuttavia non si è riusciti ad individuare a causa dell'omertà dei condomini, con ciò nulla potendosi addebitare all'amministratore o al condominio.
(Fonte: Studio Castaldi)

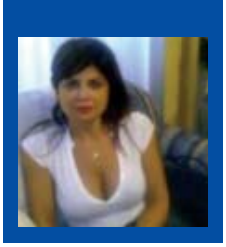
Diritto di famiglia

Matrimonio via Skype, si può?
È da considerarsi valido in Italia il matrimonio celebrato all'estero tra un italiana ed uno straniero e tramite mezzi di comunicazione, come telefono o Skype?
La risposta della Cassazione (Sentenza n. 15343/2016).
Si, il matrimonio è valido, ma solo se lo è nel paese in cui è stato celebrato. La Corte infatti ha evidenziato che, pur trattandosi di matrimonio celebrato alla sola presenza dello sposo, mentre la sposa era in collegamento telematico, questo doveva considerarsi valido: "se l'atto matrimoniale è valido per l'ordinamento straniero (nella specie Pakistan), in quanto da esso idoneo a rappresentare il consenso matrimoniale dei nubendi in modo consapevole, esso non può ritenersi contrastante con l'ordine pubblico solo perché celebrato in una forma non prevista dall'ordinamento italiano.

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



Il regime patrimoniale nelle unioni civili e nelle convivenze

Recentemente il Parlamento ha approvato la legge n. 76 del 2016, recante il nome "Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze" pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 21 maggio 2016.

Come si evince dal nome, la stessa si propone di disciplinare, da un lato le unioni civili, ossia le coppie di persone maggiorenni dello stesso sesso, e, dall'altro, le convivenze (eterosessuali ovvero omosessuali). In particolare, la rilevanza della convivenza di due persone risulta affidata alla ricorrenza di vari presupposti, positivi (maggiore età, stabilità del legame affettivo "di coppia" e di reciproca assistenza morale e materiale) e negativi (assenza di parentela, affinità, adozione, matrimonio o unione civile).

A seguito dell'approvazione della legge abbiamo dunque 3 forme familiari: matrimonio, unione civile e convivenza. Accanto al matrimonio, inteso come il negozio solenne mediante il quale un uomo e una donna assumono l'impegno di stabile convivenza e di reciproco aiuto come marito e moglie, sono inserite l'unione civile, ossia la formazione sociale costituita - mediante dichiarazione di fronte all'ufficiale di stato civile ed alla presenza di due testimoni - da due persone maggiorenni dello stesso sesso, unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, nonché le "convivenze di fatto" tra due persone maggiorenni unite stabilmente da legami affettivi di coppia e di reciproca assistenza morale e materiale, non vincolate da rapporti di parentela, affinità o adozione, da matrimoni o da un'unione civile.

In questo articolo ci proponiamo di analizzare i regimi patrimoniali che caratterizzano i nuovi istituti familiari, in attesa di pronunce giurisprudenziali che facciano luce sugli aspetti ancora ambigui della normativa, caratterizzata da tendenze divergenti e tra loro contraddittorie alla differenziazione e omologazione tra matrimonio e unione civile.

Almeno dal punto di vista degli aspetti patrimoniali dell'unione civile, il legislatore sembra essersi orientato verso una prospettiva di sostanziale parificazione con il matrimonio. Così il comma 13 testualmente recita "il regime patrimoniale dell'unione civile tra persone dello stesso sesso, in mancanza di diversa convenzione patrimoniale, è costituito dalla comunione dei beni. In materia di forma, modifica, simulazione e capacità per la stipula delle convenzioni patrimoniali si

applicano gli articoli 162, 163, 164 e 166 del codice civile. Le parti non possono derogare né ai diritti né ai doveri previsti dalla legge per effetto dell'unione civile. Si applicano le disposizioni di cui alle sezioni II, III, IV, V e VI del capo VI del titolo VI del libro primo del codice civile".

Anche nei confronti della coppia omosessuale è espressa testualmente l'applicazione del regime della comunione legale dei beni, laddove naturalmente non abbia operato una scelta di tipo diverso. Stante l'espresso richiamo all'art. 162 cod. civ., la coppia civilmente unita potrà optare per il regime di separazione dei beni nella stessa dichiarazione di fronte all'ufficiale di stato civile resa alla presenza di due testimoni.

Ancora, sempre nell'ottica di una sostanziale trasposizione delle norme che disciplinano il matrimonio, intervengono i commi 11 e 12 che così recitano: "con la costituzione dell'unione civile tra persone dello stesso sesso le parti acquistano gli stessi diritti e assumono i medesimi doveri; dall'unione civile deriva l'obbligo reciproco all'assistenza morale e materiale e alla coabitazione. Entrambe le parti sono tenute, ciascuna in relazione alle proprie sostanze e alla propria capacità di lavoro professionale e casalingo, a contribuire ai bisogni comuni. Le parti concordano tra loro l'indirizzo della vita familiare e fissano la residenza comune; a ciascuna delle parti spetta il potere di attuare l'indirizzo concordato".

Dal comma 11 tuttavia sono scomparsi, rispetto alla versione codicistica, "il dovere di fedeltà, la collaborazione nell'interesse della famiglia e la fissazione della residenza secondo le esigenze di entrambi i coniugi e quelle preminenti della famiglia stessa".

Per quanto riguarda invece il regime patrimoniale delle convivenze, i conviventi di fatto possono disciplinare i rapporti patrimoniali relativi alla loro vita in comune con la sottoscrizione di un contratto di convivenza. Il suddetto contratto non ha efficacia costitutiva della convivenza di fatto, ma rimane una facoltà dei conviventi.

IDRONOVA

CERMET
SISTEMA DI GESTIONE CERTIFICATO

ACCREDIA

REG. N. 2587
9001:2008

RIFACIMENTO BAGNI chiavi in mano

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

Sostituzione **CALDAIE**
di qualsiasi tipo e potenza

IMPIANTI IDRICI civili ed industriali

Realizzazione
CENTRALI TERMICHE condominiali

IMPIANTI DI CONTABILIZZAZIONE

CENTRO ASSISTENZA TECNICA AUTORIZZATA

baltur

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

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

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

TUTTE LE CONSULENZE

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

Consulenze verbali gratuite
fiscali, legali, tecniche e condominiali

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

Consulenza sulla nuda proprietà

Consulenze su mutui e assicurazioni

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

Consulenze in materia di diritto di famiglia

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

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

Intermediazioni per Vendite e Locazioni

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

Serietà, Rapidità, Competenza.

Chiedi un incontro informativo

Consulenze in materia di catasto

- Ricerche proprietà
- Planimetrie
- Visure
- Rettifiche errori

Consulenze in materia di successioni

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

Consulenze in materia di infortunistica stradale

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

Calcolo canone concordato

Servizio "Prima casa"

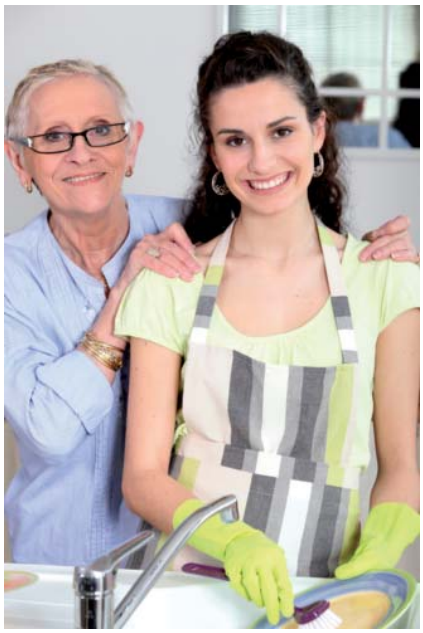
è stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta.
All'UPPI essi potranno trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

Prima di aprire un bed & breakfast

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

UNO SPORTELLO DEDICATO A VOI

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



Colf e badanti

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

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

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

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

Servizi di conciliazione

tecniche alternative di risoluzione delle controversie

Sportello vulnerabilità statica degli edifici

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

Amministrazioni immobiliari e condominiali

innovativo servizio di amministrazione immobiliare.

Ricerca inquilino
con verifica patrimoniale e reddituale.

Affida all'UPPI la gestione del tuo contratto di locazione

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

Aggiornamento ISTAT del contratto

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

CONVEN
PER I SOCI

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

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

La promozione è estesa anche ai familiari dei soci UPPI.

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

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

ECCO LE NUOVE
NZIONI ESCLUSIVE
UPPI E I LORO FAMILIARI

ASSICURAZIONI

SANTI ASSICURAZIONI s.r.l.

PORTA LA TUA POLIZZA AUTO...

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

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

CALZATURE uomo donna bambino

ES CALZATURE

SCONTO 20%

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

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

CENTRI ACUSTICI

MAICO

SCONTO 20%

Sconto valido per gli associati UPPI e per i loro familiari

Piazza dei Martiri 1/2 - Bologna
Via Mengoli, 34 - Bologna
Via Emilia Ponente, 16/2 - Bologna
Via Emilia, 251/D - San Lazzaro di Savena (Bo)
Numero Verde 800213330 - Cell. 3472693518
www.maicocentriacustici.it

CENTRI DENTISTICI

CENTRI DENTISTICI PRIMO
IL TUO DENTISTA PER LA VITA

SCONTO 15%

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

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

ORTOPEDIA

Ortopedia Bellaria

SCONTO 20%

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

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

OTTICO

OTTICA Vidoni dal 1950

SCONTO 25%

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

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

PARAFARMACIA

PARAFARMACIA MERAVILLE
glam&pharma
La Boutique del Parafarmaco

SCONTO 15%

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

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

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE-PIZZERIA Il Randagio dal 1981

SCONTO 20%

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

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

RISTORANTE - PIZZERIA

RISTORANTE PIZZERIA Napoleone

SCONTO 20%

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

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

CONVENZIONI UPPI 2016

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

Opzione e/o revoca cedolare secca

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

Proroga del contratto di locazione

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

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori

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

Risoluzione anticipata del contratto di locazione

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

Tessera del condominio

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

Servizio di intermediazione per vendite e locazioni

I NOSTRI PARTNER PER VOI

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

Imprese edili ed artigiane selezionate

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

L'ASSISTENZA

Assistenza legale
i nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

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

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

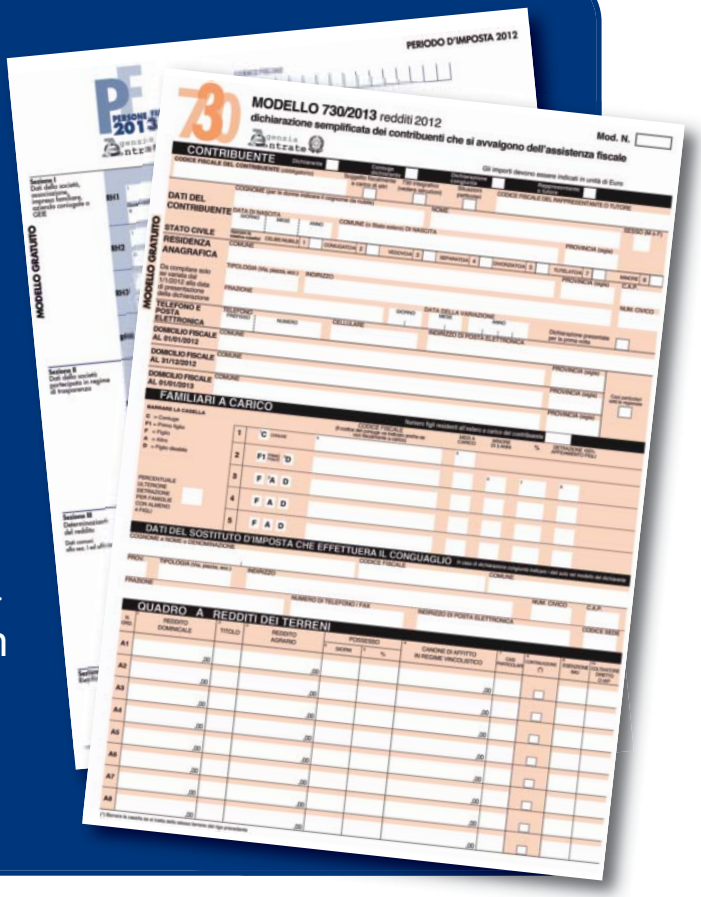
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei reditti

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

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



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

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

LE PRATICHE

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

Dichiarazioni di successione

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

Pratiche I.M.U.

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

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

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

Pratiche detrazione IRPEF 50%

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

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

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

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

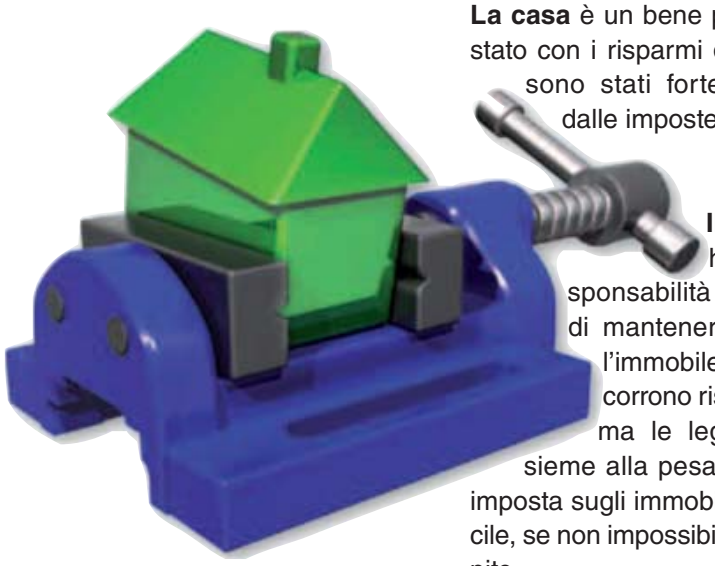
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

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

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



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

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

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

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

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

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

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

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

www.uppi-bologna.it

SCARICA L'APP DELL'UPPI

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

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

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

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

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

DELEGAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siamo unici

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

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

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

ATTIVITA' CONVENZIONATA UP PI VEDI PG 41

Dr. Michele Manfredi

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

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

NOLEGGIO MAGNETOTERAPIA

Merchandising ufficiale del Bologna Calcio

DERMOCOSMESI BIO
BSoul, L'Erbolario

TRATTAMENTO OSSIGENO DERMO INFUSIONE
esame GRATUITO
del capello e della pelle

ELETTROMEDICALI
anche a noleggio

TUTTO PER L'IGIENE DELLA PERSONA

Convenzionato LYONESS - WISION55

ALIMENTI PER LINEA E BENESSERE
Enerzona, Dukan

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

INTEGRATORI PER LO SPORT
Named sport - Enervit

FORI AURICOLARI

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

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO

Delegazione UPPI

Castel Maggiore – Granarolo dell'Emilia - Argelato

Nullità dei contratti di locazione verbali

All'esito della pronuncia delle Sezioni Unite Cass. Civ. SS.UU., 17/09/2015, n. 18214 e delle prime pronunce di merito (Tribunale Verona 1706 del 2015), sulla questione che concerne la nullità dei contratti di locazione verbali, vogliamo delineare sinteticamente, per punti, il quadro attuale.

• Il contratto di locazione ad uso abitativo (fatte salve alcune specifiche eccezioni di legge) è un contratto che deve essere **fatto per iscritto a pena di nullità** ex art. 1, 4° co., L. 09/12/1998, n. 431;

• il contratto è **fatto per iscritto se e solo se** sia consacrato in un documento sottoscritto dalle parti, che rappresenti e descriva la volontà delle medesime in termini idonei ad integrare il contenuto minimo negoziale;

• in presenza di un comportamento del locatore **inteso a "imporre" a parte conduttrice un contratto non scritto**, la nullità di cui all'art. 1, 4° co., L. 09/12/1998, n. 431 assume la caratteristica di "nullità di protezione" in favore del conduttore e, in quanto tale, **non può essere rilevata dal locatore stesso**;

• nell'ipotesi appena formulata (e solo in essa), al conduttore, ex art. 13, 5° co., L. 431/1998, è data altresì **azione di accertamento** del contratto di locazione, con **rideterminazione del canone** nei limiti legali e **diritto al rimborso** dell'eventuale eccedenza versata in corso di rapporto;

• viceversa, in tutti i casi in cui la costituzione di un rapporto locatizio in via di mero fatto **sia concordata tra le parti, e/o sia richiesta dallo stesso conduttore** (e/o non emerga comprovato in giudizio il comportamento unilateralmente pretensivo del locatore sopra ricordato), **la nullità segue il regime ordinario** e il locatore potrà giovarsene, attivandosi per riottenere il rilascio dell'immobile occupato senza titolo, non trovando per converso spazio l'azione di accertamento del contratto appena citata;

• **sotto un profilo istruttorio**, il conduttore che **faccia valere la nullità speciale di protezione** in esame **dovrà provare** il comportamento unilateralmente pretensivo del locatore (che dovrà assumere tratti analoghi a quelli di una vera e propria violenza morale);

• inoltre, se il detto conduttore intenda anche **ottenere il rimborso** di quanto versato, nel corso del rapporto locatizio di fatto, in eccedenza rispetto al canone legale accertato dal giudice, ex art. 13, 5° co., L. 431/1998, **sarà suo onere anche quello di allegare e dare almeno un principio di prova** circa il fatto che il canone concordato verbalmente sia effettivamente superiore a quello determinato dalla legge per la tipologia contrattuale di specie.

(Fonte: Ragionando_weblog, Il notiziario giuridico indipendente v. 4.0 – ISSN 2464-8833. Avv. Luca Lucenti)

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

Il rumore intollerabile della lavatrice

Utilizzo della lavatrice in condominio. Si può accendere la centrifuga anche di notte.

Niente risarcimento per i rumori provenienti dalla lavatrice del vicino, anche se superiori a 3 decibel del rumore di fondo (normalmente individuato dalla giurisprudenza quale limite di tollerabilità), se l'utilizzo dell'elettrodomestico si protrae per 5-10 minuti (il tempo di una centrifuga…), per non più di una volta al giorno e in orari non destinati al riposo. Lo ha stabilito la seconda sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 22105 del 29 ottobre 2015. Gli Ermellini hanno definitivamente respinto la richiesta di risarcimento avanzata da un condòmino, ritenendo che il rumore proveniente dalla lavatrice del vicino, considerata la concreta situazione di fatto, non possa ritenersi obiettivamente intollerabile. L'eccessivo rumore, infatti, può disturbare i vicini oltre i limiti della normale tolleranza solo se l'utilizzo della lavatrice avviene nelle ore notturne o di riposo pomeridiano.

Il caso

La vicenda presa in esame riguardava la richiesta di risarcimento danni avanzata da un condòmino per i rumori provenienti dall'abitazione del vicino e, in particolar modo, dalla sua lavatrice, posizionata in una stanza situata al piano superiore rispetto a quello dell'attore, in corrispondenza della camera da letto. In questi casi, come noto, la norma da applicare è l'art. 844 c.c.: "*Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso*".

Il limite della normale tollerabilità

Già in precedenti occasioni la Corte ha avuto modo di affermare che il limite di normale tollerabilità delle immissioni **non ha carattere assoluto, ma relativo**, cioè deve essere fissato caso per caso, tenendo conto delle condizioni naturali e sociali dei luoghi e delle abitudini della popolazione (tra le tante, Cass. civ. 10735/2001).
È stato altresì puntualizzato che i parametri eventualmente fissati da norme pubbliche speciali (ad esempio, il D.M. 1° marzo 1991), pur potendo essere considerati criteri minimi di partenza per stabilire l'intollerabilità o meno delle immissioni, **non sono assolutamente vincolanti per il giudice civile**. Si tratta, infatti, di norme che operano esclusivamente nei rapporti tra privati e pubblica amministrazione, a tutela di beni della collettività (ad esempio, l'ambiente, l'inquinamento acustico, ecc.). L'art. 844 c.c., invece, regola i rapporti tra privati in considerazione della particolarità della situazione concreta, per cui il giudice ben potrà considerare intollerabili ex art. 844 c.c. le immissioni inferiori ai parametri fissati da norme pubbliche o, viceversa, considerare tollerabili rumori superiori a detti parametri (Cass. civ. n. 2319/2011).

La soluzione del caso

Nel caso di specie, è stato accertato che il rumore prodotto dalla lavatrice, quando lavorava a pieno carico e nella fase centrifuga, superava effettivamente i 3 decibel del rumore di fondo, normalmente individuato dalla giurisprudenza quale limite di tollerabilità delle immissioni rumorose.
Tuttavia – osserva la Corte – il condomino non ha provato in giudizio né una frequenza particolarmente intensa nell'uso dell'elettrodomestico, né che i lavaggi avvenissero in orario notturno e di riposo pomeridiano. È stato invece accertato che il rumore oggetto della contesa si protraeva solo per 5-10 minuti al giorno, in orari non destinati al riposo e, presumibilmente, non più di una volta al giorno.
Per gli Ermellini, dunque, la decisione della Corte d'appello è corretta e va confermata. Infatti, valutate tutte le circostanze del caso concreto, **il rumore prodotto dalla lavatrice non può essere ritenuto obiettivamente intollerabile**, sia alla luce dei parametri indicati dall'art. 844 c.c. sia anche considerando la soglia massima di rumorosità fissata dalle norme speciali (5 decibel in orario diurno).

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO PERRINA
Delegazione UPPI
San Lazzaro di Savena

Debiti del condominio

Cosa succede quando un condòmino non contribuisce alla spesa e rende moroso l'intero condominio

Con la sentenza n. 9148 dell'8.04.2008, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno fortemente limitato i casi di solidarietà passiva fra i condomini in merito alle obbligazioni pecuniarie assunte dal Condominio verso terzi, affermando l'innovativo 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*".

Successivamente, il legislatore del 2012, con la legge di riforma del Condominio, ha integralmente recepito i principi espressi dalle Sezioni Unite, novellando l'art. 63 disp. att. cod. civ., ove ha espressamente previsto che:

"*I. 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.*

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

III. 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.

IV. 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.

V. 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."

Vediamo ora cosa si intende per parziarietà dell'obbligazione ed in che modo si estrinseca nella fattispecie concreta dei debiti condominiali.

In merito alle eventuali azioni per il recupero dei crediti nei confronti del Condominio debitore, la norma prescrive chiaramente: "*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini*".

Sembrerebbe, pertanto, che la figura del condomino in regola con i pagamenti sia stata ricondotta a quella del fideiussore, avente una vera e propria funzione di garanzia sussidiaria (ovvero una garanzia che può essere escussa dal creditore solo dopo l'inutile esecuzione in danno del patrimonio dell'effettivo condomino moroso). A ciò si aggiunga come la predetta funzione di garanzia sussidiaria del condomino in regola con i pagamenti, sulla scorta della giurisprudenza formatasi ante riforma, letta con riferimento all'art. 1123 cod. civ. (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) porti a ritenere

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.

come l'anzidetta garanzia sussidiaria risulti prestata nei limiti del valore della quota millesimale di ogni condomino. In altri termini, con la riforma della materia condominiale e, in particolare, con la riformulazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ., il legislatore pare abbia voluto assegnare ai condomini in regola con i pagamenti una funzione di garanzia secondaria parziale, operante solo nei casi e con i limiti sopra descritti.

L'azione del creditore

Nonostante la parziarietà dell'obbligazione debitoria, l'azione che il creditore deve esperire (es. ricorso per ingiunzione) dovrà essere attivata nei confronti del Condominio e non del singolo condomino moroso.
Ciò poiché, *in primis*, l'obbligazione pecuniaria è sorta in capo al Condominio nella sua interezza e non nei confronti dei singoli, nei confronti dei quali, pertanto, il creditore non avrebbe alcun titolo idoneo a fondare un credito nei confronti di ciascun partecipante alla comunione; *in secundis*, poichè il singolo condomino è obbligato esclusivamente nei confronti dell'amministratore per la propria quota e in ragione dei millesimi di proprietà (fatto salvo il dovere dell'amministratore di versare la stessa in favore del creditore del Condominio).
Da ciò discende che il condomino non è abilitato a versare la sua quota parte direttamente nelle mani del creditore del Condominio, non avendo assunto alcuna obbligazione diretta nei confronti dello stesso, ma neppure lo stesso potrebbe considerarsi liberato dall'obbligazione nei confronti dello stesso Condominio per la quota parte delle spese necessarie al godimento e alla conservazione della cosa comune o dei servizi usufruiti.
Il creditore dovrà, dunque, dapprima munirsi di titolo nei confronti del Condominio e, una volta 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. Pertanto, è lo stesso amministratore a doversi fare carico di reperire le somme dai condomini morosi, per estinguere l'obbligazione contratta dal Condominio (sullo stesso incombe, infatti, un vero e proprio obbligo di agire nei confronti dei morosi entro un semestre ex art. 63 disp. att. cod. civ.).
Nel caso di condomino moroso, il creditore insoddisfatto potrà, poi, chiedere all'amministratore i dati dello stesso (art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ.). Solo in questo caso, pertanto, il creditore, una volta munitosi del titolo esecutivo nei confronti del Condominio nella sua interezza, potrà agire personalmente nei confronti dei condomini morosi, per la quota di rispettiva pertinenza, notificando agli stessi il titolo esecutivo già formatosi nei confronti del Condominio.

Solidarietà

Vale la pena evidenziare che il principio di parziarietà in materia condominiale non risulta applicabile in assoluto a tutte le fattispecie, infatti in presenza di un'esplicita previsione normativa che imponga la solidarietà dell'obbligazione, la stessa non potrà ritenersi parziaria. Conseguentemente pure in ambito condominiale, qualora l'obbligazione sia espressamente ritenuta solidale dalla norma di riferimento, il creditore potrà esigere l'intero importo dell'obbligazione anche nei confronti del singolo condomino.
Nello specifico l'obbligazione risulta solidale in tutti i casi di responsabilità disciplinati dall'art. 2055 cod. civ., secondo 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*".
Tipico esempio di obbligazione solidale è quella relativa al fatto doloso o colposo che cagiona ad altri un danno ingiusto, ex art. 2043 cod. civ., ovvero quella relativa al risarcimento del danno cagionato dalle cose in custodia, giusto il disposto dell'art. 2051 cod. civ. In questi casi, il danneggiato avrebbe diritto di chiedere il risarcimento del danno per intero al singolo condomino, il quale a sua volta avrebbe il diritto di rimborso verso gli altri condomini per le somme che eventualmente sarebbe stato costretto a pagare per loro conto.

Conto corrente condominiale

Infine, risulta di capitale importanza sottolineare come, a prescindere dalla parziarietà o meno dell'obbligazione, il creditore del Condominio può aggredire le somme depositate sul conto corrente condominiale, anche se per ipotesi sullo stesso versassero solo i condomini in regola con i pagamenti.
Sul punto, la giurisprudenza di merito ha correttamente osservato che il conto corrente intestato all'ente condominiale presuppone pur sempre una certa autonomia patrimoniale derivante proprio dalle attività di gestione, che, per ciò solo, determina l'imputazione della titolarità in capo esclusivamente al Condominio.
In buona sostanza, 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 i singoli condomini e il Condominio (Trib. Mantova, ordinanza 25 maggio 2014; Trib. Reggio Emilia, ordinanza 16 maggio 2014).
Pertanto, tenuto conto che "*La pignorabilità del conto corrente condominiale non è esclusa dal disposto dell'art. 63 disp. att. cod. civ. laddove prevede l'obbligo del creditore di preventivamente escutere il patrimonio del condomino moroso, valendo il beneficio delle preventiva escussione solamente a favore dei condomini virtuosi e non del condominio*" (Trib. Ascoli Piceno, 26 novembre 2015), il creditore del Condominio potrà sempre soddisfarsi aggredendo immediatamente il conto corrente condominiale.

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

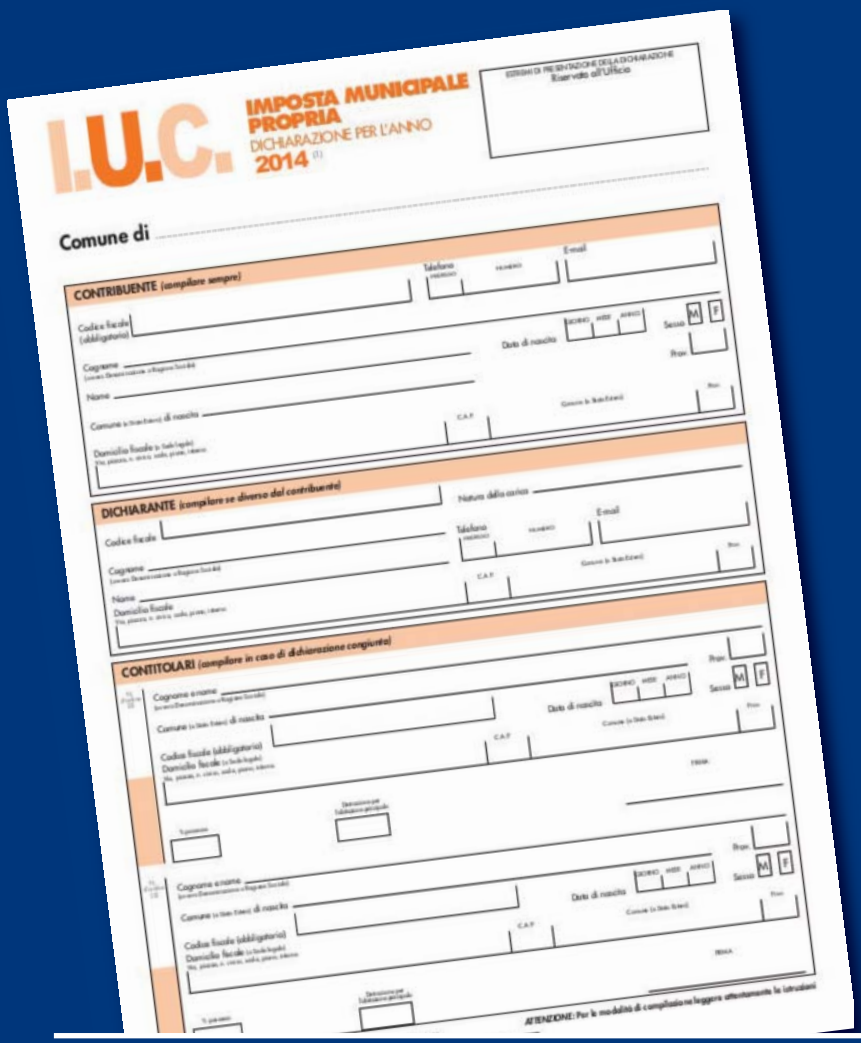
TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

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. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

I contratti di convivenza

La nuova Legge sui rapporti patrimoniali tra i conviventi.
(Legge n. 76/2016 entrata in vigore il 05/06/2016)

La Legge numero 76/2016 è entrata in vigore dopo un lungo dibattito politico e dei mass media, ma si configura come molto rilevante per la formalizzazione e l'introduzione di importanti tutele giuridiche sia per le coppie di conviventi che per le coppie dello stesso sesso (unioni civili).

La Legge si divide dunque in due parti, in quanto le unioni civili restano destinate alle coppie omosessuali, mentre le convivenze di fatto si rivolgono a tutte le coppie di fatto, non solo omosessuali ma anche eterosessuali, che hanno deciso di non contrarre matrimonio.

Si spiegheranno, nel presente articolo, le importanti novità in tema di convivenza di fatto, avendo le due tipologie di nuclei familiari la necessità di un autonomo approfondimento, vista la rilevanza per entrambi.

La convivenza di fatto, detta anche famiglia di fatto, può definirsi come tale l'unione di due persone non fondata sul matrimonio.

Le tutele giuridiche sono, però, rivolte a quelle convivenze caratterizzate da una tendenziale stabilità, una comunanza di vita e interessi e una reciproca assistenza morale e materiale; più in particolare, laddove si instauri tra due persone maggiorenni (dello stesso sesso o di sesso diverso); tra persone unite stabilmente da legami affettivi e di reciproca assistenza; coabitanti ed aventi dimora nello stesso Comune; tra loro non vincolati da rapporti di parentela, affinità, adozione, matrimonio o unione civile.

Non sarà necessario (come invece avviene per le unioni civili) una formalizzazione del rapporto di convivenza, ma la sua rilevanza giuridica imporrà un approfondito accertamento, richiedendo, quanto meno, che la coabitazione risulti da un certificato di stato di famiglia.

Da un punto di vista personale, sono state introdotte importanti novità e, in particolare, sono stati estesi gli stessi diritti spettanti al coniuge nei casi previsti dall'ordinamento penitenziario (visita del convivente in carcere, possibilità di colloqui et similia); è stato introdotto il diritto di visita, di assistenza nonché di accesso alle informazioni personali con riferimento alle strutture ospedaliere e di assistenza pubblica, private o convenzionate, già previste per i coniugi e i familiari in caso di malattia o ricovero; è stato, altresì, introdotto l'importante potere di conferire in forma scritta e personalmente sottoscritta, un mandato con il quale designare l'altro convivente quale rappresentante con pieni poteri sui propri beni, nonché la possibilità di assumere decisioni in materia di salute nel caso di incapacità di intendere o di volere del proprio convivente, così come in caso di morte o di necessità di decidere in materia di donazione di organi.

È stata anche introdotta la possibilità di essere nominato tutore, curatore o amministratore di sostegno.

Per quanto invece riguarda i diritti patrimoniali, primariamente è bene spiegare cosa accadrà per quanto riguarda la casa di abitazione, distinguendo le varie casistiche, come sotto elencate:

• in caso di morte del convivente proprietario della casa comune di residenza, il convivente di fatto superstite

ha diritto di continuare ad abitare nella stessa casa per due anni (che aumentano a tre anni se nella stessa casa coabitino figli minori o figli disabili del convivente superstite) o per un periodo comunque non superiore a cinque anni, nel caso in cui trattasi di convivenza di lunga durata; tale diritto viene meno in ogni caso quando il convivente superstite cessi di abitare nella casa di residenza comune stabilmente oppure contragga matrimonio, unione civile o intraprenda una nuova convivenza con un'altra persona.

Le ipotesi di rottura della convivenza non hanno una tutela automatica, bensì devono essere eventualmente specificate attraverso apposite previsioni contrattuali;

• in caso di morte del conduttore o di suo recesso dal contratto di locazione della casa di comune residenza, il convivente ha facoltà di succedergli nel contratto, diventando titolare dello stesso.

Viene, poi, riconosciuto il diritto di preferenza nell'assegnazione di alloggi di edilizia popolare , nel caso in cui l'appartenenza ad un nucleo familiare di conviventi costituisca titolo o causa di preferenza nelle graduatorie.

Il diritto a partecipare ad una impresa familiare; si riconosce, infatti, al convivente di fatto che lavori stabilmente all'interno dell'impresa dell'altro convivente, una partecipazione agli utili dell'impresa familiare e ai beni acquistati con essi, nonché agli incrementi dell'azienda, sempre sulla base del lavoro prestato .

Viene introdotta un'altra importante novità, riguardante il diritto agli alimenti in caso di cessazione della convivenza: il Giudice potrebbe, infatti, riconoscere al convivente il diritto di ricevere dall'altro convivente gli alimenti, per un periodo proporzionale alla durata della convivenza stessa, e laddove versi in stato di bisogno o, comunque, non sia in grado di provvedere al proprio mantenimento .

Per quanto invece riguarda i diritti successori , la convivenza non trova ancora una specifica tutela, dunque nessun diritto automatico in caso di morte del compagno/a.

La nuova normativa consente, comunque, ai conviventi di disciplinare in via programmatica i loro rapporti patrimoniali mediante la sottoscrizione di un apposito contratto, definito contratto di convivenza.

Detto tipo di contratto deve essere necessariamente redatto in forma scritta, per non incorrere in ipotesi di nullità, con atto pubblico o scrittura autenticata da un notaio o da un avvocato che ne attestano la conformità e la validità. L'atto dovrà poi essere trasmesso in copia al Comune di residenza dei conviventi entro dieci giorni per l'iscrizione all'anagrafe.

Esso potrà contenere l'indicazione della comune residenza, le modalità di contribuzione alla necessità di vita comune, in relazione alle sostanze di ciascuno e alle capacità di lavoro professionale e casalingo, la scelta del regime patrimoniale di comunione dei beni.

Il contratto di convivenza può, comunque, essere cessato per :

• accordo tra le parti;

• disdetta da parte di uno dei due conviventi (che, però, potrà essere esercitata con una dichiarazione formale ricevuta da notaio e autenticata da un notaio o da un avvocato, con la previsione, laddove la casa familiare sia nella disponibilità del convivente che esercita il recesso, di dover comunicare il termine, non inferiore a novanta giorni, concesso al convivente per rilasciare l'abitazione);

• matrimonio o unione civile tra i conviventi o tra un convivente e un'altra persona;

• morte di uno dei due conviventi.

Laddove i conviventi avessero adottato il regime patrimoniale della comunione dei beni, la sua risoluzione determina lo scioglimento della comunione medesima e l'applicazione della stessa normativa riguardante lo scioglimento della comunione tra coniugi.

Un caso particolare è previsto nel caso in cui entrambi o uno dei due conviventi non sia di nazionalità italiana.

In tal caso, onde evitare conflitti tra leggi diverse, la nuova Legge ha provveduto ad inserire un articolo di diritto internazionale privato che prevede che in caso di cittadinanza plurima si applicherà la legge del luogo in cui la convivenza è prevalentemente localizzata.

Con questa Legge, dunque, si è formalmente riconosciuta la rilevanza giuridica cui è conseguita una maggiore tutela della stabile convivenza delle coppie non coniugate, incrementate negli ultimi decenni a seguito del mutamento dei costumi sociali.

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

È legittima la collocazione da parte della trattoria, posta al piano terra del condominio dove risiedo, di tavolini e sedie all'esterno del locale in cui viene esercitata l'attività? E l'eventuale collocazione da parte della stessa attività economica di tavolini e sedie sul lastrico solare a piano terra?

Venendo al primo quesito, si rileva come attualmente la stessa trattoria abbia collocato alcune sedie e tavolini all'esterno dei propri locali, su un'area che, salvo prova contraria, parrebbe essere parte del cortile condominiale, e quindi proprietà comune tra i condòmini.

Al riguardo, l'art.10 del Regolamento prescrive che "*è fatto divieto occupare, anche temporaneamente, (...) tutti gli spazi e vani di proprietà e di uso comune anche ad un solo gruppo di condomini, con oggetti più o meno ingombranti*".

Peraltro, non è stata rinvenuta alcuna delibera condominiale che autorizzasse la trattoria ad occupare parte del cortile. Sotto questo profilo, dunque, il comportamento della trattoria è doppiamente illegittimo: poiché contrario al Regolamento condominiale, ed in ogni caso perché mai autorizzato dal Condominio.

Passiamo ora al secondo quesito.

È noto che i proprietari dell'immobile ove è ubicata l'attività di ristorazione hanno stipulato con la trattoria contratto di comodato (in forma scritta, e registrato presso l'agenzia delle Entrate), avente ad oggetto la zona sovrastante il locale di loro proprietà.

Occorre fare alcune premesse.

A riguardo del lastrico solare, la legge introduce un principio di presunzione di comunione, salvo che il titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari) non disponga diversamente in modo chiaro ed univoco.

L'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio) recita infatti: "*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) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i* ***lastrici solari****, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*".

Sarebbe pertanto preliminarmente opportuno chiedere alla proprietà di esibire il titolo che dimostri inequivocabilmente tale loro caratteristica di unici proprietari del lastrico.

Qualora il lastrico solare rientrasse – per assenza di specifiche indicazioni contrarie - nel novero delle parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c., non vi è dubbio che l'uso che la trattoria vuol farne sarebbe vietato sia dall'art. 1102 c.c. che dal Regolamento condominiale.

La norma codicistica appena menzionata, nel disciplinare l'uso della cosa comune, fa espresso divieto al singolo di utilizzare il bene in modalità tali da impedire il pari diritto di godimento degli altri comproprietari.

Il Regolamento, invece, come illustrato sopra, vieta all'art. 15 l'occupazione degli spazi comuni con materiale ingombrante. Tali limiti non operano invece nell'eventualità opposta, che cioè il lastrico appartenga in via esclusiva alla proprietà.

In quanto pieni ed unici proprietari, avrebbero il diritto di concedere il bene in comodato per essere occupato da tavolini e sedie dell'attività economica. Ciò però solo in linea di principio.

L'art. 5 del Regolamento condominiale, rubricato "divieti e limitazioni nella destinazione", disegna confini stringenti anche nell'utilizzo che ciascun proprietario fa del proprio bene esclusivo vietando espressamente le "*attività eccessivamente rumorose, a meno che non siano state adottate tutele e/o protezioni di buona qualità tecnica, tali da evitare ogni disturbo e molestia per gli abitanti dei piani superiori*".

Senza dubbio, non è facile stabilire a priori quando un'attività possa definirsi eccessivamente rumorosa, poiché il parametro che viene in rilievo ha natura fortemente soggettiva. È però di facile intuizione che, soprattutto durante le serate estive, l'utilizzo del lastrico nei termini in esame rischia seriamente di compromettere il riposo dei condòmini.

A mio parere, insomma, sussistono pienamente le condizioni affinché il Condominio, pur senza poter vietare tout court la collocazione sul lastrico di sedie e tavolini, abbia diritto di tutelare la propria quiete imponendo alla proprietà l'adozione di "protezioni tali da evitare ogni disturbo e molestia per gli abitanti dei piani superiori" di cui all'art. 5 del Regolamento Condominiale.

Inoltre, qualora tale divieto non fosse rispettato, si configurerebbe certamente una violazione del Regolamento stesso, ma anche e soprattutto un illecito amministrativo, atteso che pure il Regolamento Comunale sanziona le condotte rumorose che recano molestia ai cittadini; nel qual caso, basterebbe effettuare una segnalazione alla Polizia Municipale.

Fonte normativa lex Sole 24 ore.

AVV. MAURIZIO TARANTINO

www.condominioweb.com

Tabelle millesimali: non serve l'unanimità

In tema di condominio, la tabella millesimale serve solo a esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti.

La deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; l'atto di approvazione della tabella fa capo a una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali.

Pertanto, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale e ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

Così si è pronunciata la **Corte di Appello di Taranto nella sentenza n. 27 del 21 gennaio 2016**, ove è stato precisato che l'approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale né stabilisce diritti in capo ai condomini ma serve solo a esprimere in precisi termini aritmetici un preesistente rapporto di valore tra i proprietari esclusivi.

Questi i fatti di causa. Un condomino, con citazione chiedeva la revocazione della sentenza di secondo grado, per errore di fatto (art. 395 n. 4 c.p.c.), con cui era stata rigettata l'impugnazione da lui proposta della delibera condominiale; invero, l'attore con tale azione, ha impugnato la sentenza della stessa Corte che, seguendo l'errore di fatto dell'assemblea condominiale e del giudice di primo grado,

aveva confermato l'approvazione di tabelle millesimali, errate, contro cui si era opposto. Costituendosi in giudizio, il Condominio convenuto contestava e resisteva alle difese di parte ricorrente.

Orbene, preliminarmente giova ricordare che la revocazione della sentenza è uno strumento che la legge mette a disposizione delle parti per impugnare sentenze pronunciate in grado di appello o in unico grado nei casi indicati dall'articolo 395 del codice di procedura civile. A tal proposito, nella vicenda in esame, la Corte di appello ha avuto modo di precisare che l'errore di fatto previsto dall'art. 395, n. 4, c.p.c., idoneo a costituire uno dei tassativi motivi di revocazione della sentenza emessa, deve consistere nell'affermazione o supposizione dell'esistenza o inesistenza di un fatto la cui verità risulti essere, invece, in modo indiscutibile, esclusa o accertata in base al tenore degli atti o dei documenti di causa.

Tale errore deve essere non solo manifesto ed obiettivo, ma anche decisivo nel senso che deve esistere un necessario nesso di causalità tra l'erronea supposizione e la decisione resa e non deve cadere su un punto controverso sul quale la Corte si sia pronunciata. (Cassazione civile, sez. lav., 03/09/2015, n.17513 e Corte appello Milano, n. 3147 del 16/12/2009).

Premesso quanto innanzi esposto, quanto all'errore di fatto sulle tabelle millesimali, la Corte tarantina ha evidenziato come, la giurisprudenza di legittimità (Cass. Sez. Unite n. 18477 del 09/08/2010), ha ormai fatto chiarezza su un punto controverso: l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.

Ebbene, nella precedente pronuncia della Corte di appello, vi era errore di fatto perché tale decisione aveva affermato che la maggioranza dell'art. 1136 c.c. era stata raggiunta nell'assemblea, circostanza tuttavia smentita dai valori millesimali; sicché, l'errore di fatto, essenziale e decisivo, per la equa distribuzione delle spese, costituisce vizio revocatorio ex articolo 395, numero 4 c.p.c.

A tal proposito, si osserva che l'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta inconvenienti di rilievo nei confronti dei condomini, in quanto, nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ex art. 69 disp. att. c.c.

Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la domanda del condomino è stata accolta con la revoca del capo di sentenza con cui era stata rigettata l'opposizione alle **tabelle millesimali**.

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. LEONARDA COLUCCI

www.condominioweb.com

Locazioni commerciali e canoni non percepiti

Risoluzione del contratto di locazione e dichiarazione canoni non percepiti

La giustizia tributaria affronta nuovamente il tema della **tassazione dei canoni** derivanti dal **contratto di locazione ad uso commerciale** stabilendo che se i canoni di locazione non sono stati percepiti, nel momento in cui sia intervenuto un procedimento di convalida di sfratto oppure una qualsiasi causa di risoluzione del contratto prima della scadenza del termine di presentazione della dichiarazione di redditi, il locatore non è tenuto a dichiararli.

Una contribuente ha proposto ricorso dinanzi alla Commissione tributaria provinciale contestando l'avviso di accertamento emesso dall'Agenzia delle Entrate che ha accertati, per l'anno finanziario 2009, un reddito imponibile superiore a ventimila euro desunto dal **contratto di locazione concluso** nel 2008.

La ricorrente sostiene che per l'anno 2009 ha dichiarato esclusivamente le somme versate dal conduttore a titolo di deposito cauzionale, precisando che il conduttore non ha mai versato alcun canone di locazione tanto da indurla a intraprendere un procedimento di sfratto per morosità.

L'Agenzia delle Entrate, invece, ha contestato che il contribuente avrebbe comunque dovuto dichiarare i canoni di locazione, dato che oggetto del contratto era un immobile ad uso commerciale, e che di conseguenza bisognava dichiarare i canoni percepiti dal locatore fino al momento in cui non fosse intervenuta la risoluzione del contratto.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, quindi, la mancata percezione del canone da parte della locatrice non esentava quest'ultima dall'obbligo di dichiarare il reddito risultante dal contratto di locazione stipulato nel 2008.

La sentenza della Commissione tributaria provinciale di Frosinone con la sentenza in commento ha evidenziato che la ricorrente in data 23 marzo 2010 ha presentato al Tribunale di Velletri un'intimazione di sfratto per morosità del conduttore e che, successivamente, lo stesso Tribunale ha emesso, a maggio dello stesso anno, ordinanza di convalida di sfratto intimando al conduttore moroso il rilascio dell'immobile. In virtù di tale provvedimento di sfratto la ricorrente, quindi, ritiene di dover dichiarare esclusivamente le somme effettivamente incassate considerato che il provvedimento dell'autorità giudiziaria di convalida dello sfratto è ante-

riore rispetto alla scadenza della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Il provvedimento adottato dalla commissione tributaria provinciale laziale ha stabilito, quindi, aderendo alla tesi della ricorrente ha stabilito che il canone di locazione di un immobile ad uso commerciale, anche se previsto contrattualmente, non deve essere dichiarato dal locatore se non percepito e se il contratto si è risolto prima della scadenza del termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi.

Tale decisione, fra l'altro, **condivide pienamente l'orientamento della stessa giurisprudenza** di legittimità che già da tempo precisato che "*... In base all'art. 35, D.P.R. n. 597 del 1973 (ora art. 35 del D.P.R. n. 917 del 1986), si presume che il reddito imponibile degli immobili locati sia quello risultante dal contratto di locazione, ma è consentito al contribuente fornire la prova che i canoni non sono stati in concreto percepiti e quindi non sono soggetti a tassazione ...*" (Cass. civ. Sez. V, 07-05-2003, n. 6911)

Secondo i giudici di legittimità, inoltre, tale interpretazione trova fondamento:

• *nell'art. 53 della Costituzione* secondo cui il carico fiscale deve essere ragguagliato in relazione alla effettiva "*capacità contributiva*", cioè tenendo conto della effettiva ricchezza a disposizione del contribuente,

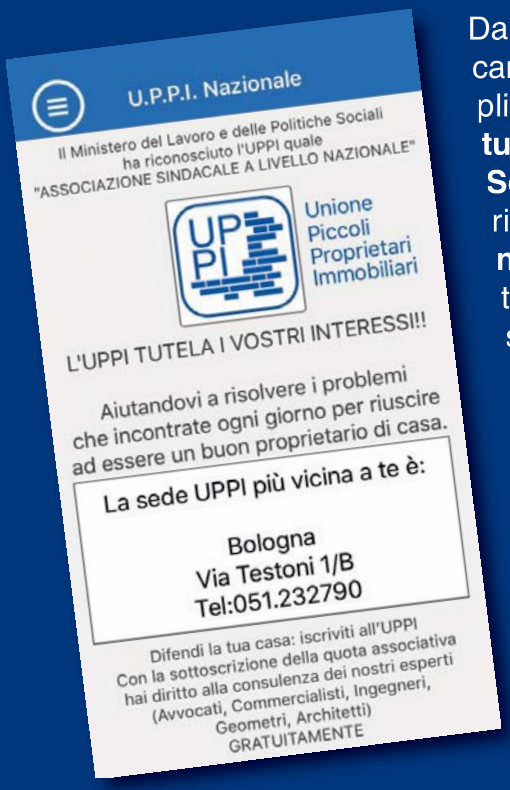
• nonché nello "*statuto dei diritti del contribuente*", approvato con L. 27 luglio 2000, n. 212 , laddove ha sancito il principio di buona fede, che impone alla Amministrazione di far riferimento il più possibile a dati di ricchezza reali.

Alla luce di tali considerazioni, condividendo pienamente il principio stabilito dalla giurisprudenza di legittimità, l**a Commissione Tributaria provinciale ha accolto il ricorso della contribuente** (locatrice) che legittimamente non aveva indicato i canoni di locazione dell'immobile adibito ad uso commerciale, mai percepiti, nella dichiarazione dei redditi poiché il procedimento di convalida di sfratto del conduttore moroso si era concluso prima del termine previsto per tale adempimento fiscale.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

SCARICA LA NUOVISSIMA APP DELL'UPPI GRATUITAMENTE SUL TUO SMARTPHONE O TABLET

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



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

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

Difendi la tua casa ed ASSOCIATI all'UPPI!!

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. GIUSEPPE DONATO NUZZO

www.condominioweb.com

Casa in affitto e danni dell'inquilino

Quando i danni non paiono riconducibili al normale uso della cosa scatta il risarcimento del danno a carico dell'inquilino

Incombe al conduttore, ai sensi degli artt. 1590 e 1588 c.c., l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità a lui di ogni singolo danno riscontrato all'immobile locato al termine della locazione ed all'atto della riconsegna, restando esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo della cosa in costanza di rapporto.

Sulla base di tale principio di diritto il Tribunale di Ivrea, sentenza n. 378 del 6 maggio 2016, ha condannato l'inquilino al risarcimento dei danni derivanti dalla rottura della serratura del portoncino d'ingresso, della maniglia della porta finestra e della fune riavvolgibile, rilevando che i danni di questo genere "*non paiono riconducibili al normale uso della cosa sicché, in assenza di prova liberatoria da parte della resistente, gli stessi vanno risarciti*".

Rigettata invece la richiesta di risarcimento dei danni connessi ai **buchi nelle piastrelle**, perché secondo il giudice essi rientrerebbero invece nel normale deterioramento della cosa in costanza di rapporto.

La sentenza in esame si occupa dunque di una controversia relativa alla chiusura di un contratto di locazione, soffermandosi sugli **obblighi risarcitori che possono gravare sull'inquilino** al termine del rapporto locatizio, nonché dell'onere probatorio gravante su quest'ultimo per evitare di pagare i danni.

Nella fattispecie in esame, in particolare, il proprietario dell'immobile ha presentato ricorso ex art. 447-bis c.p.c. contro il conduttore, nel frattempo resosi irreperibile e rimasto contumace per tutto il giudizio, lamentando il mancato pagamento di molte mensilità e delle spese condominiale, e chiedendo altresì il risarcimento dei danni riscontrati nell'immobile.

Il giudice piemontese ha accolto pienamente la richiesta di condanna al pagamento dei canoni e delle spese condominiali.

Quanto alle domande risarcitorie, il locatore aveva anzitutto il **rimborso delle spese di acquisto di un forno nuovo**; ma la domanda è stata rigettata per non aver il proprietario dimostrato né l'effettivo acquisto del forno, né che lo stesso fosse destinato all'immobile locato.

Invece, come anticipato, il Tribunale

ha accolto la richiesta di risarcimento danno derivanti dalla rottura della serratura del portoncino d'ingresso, della maniglia della portafinestra e della fune riavvolgibile, tutti danni non riconducibili al normale deterioramento della cosa, dunque risarcibili dal conduttore. Al contrario, rientrano tra i danni conseguenti al normale uso della cosa, dunque non sono risarcibili, quelli alle piastrelle documentati dal proprietario.

Il principio ricavabile dal combinato disposto degli art. 1590 e 1588 c.c., coordinato con l'art. 1218 c.c. in materia di responsabilità contrattuale, stabilisce che l'inquilino risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile.

Si tratta di una vera e propria presunzione di colpa a carico del conduttore, dalla quale quest'ultimo può liberarsi solo fornendo la prova liberatoria.

In pratica, si presume il buono stato dell'immobile all'inizio della locazione, con conseguente possibilità di addebitare al conduttore tutti i danni riscontrati al termine del contratto, esclusi solo quelli connessi al normale deterioramento o consumo della cosa durante il rapporto di locazione.

Per liberarsi da ogni responsabilità il conduttore deve fornire la prova liberatoria, cioè dimostrare di aver adempiuto con la diligenza dovuta a tutti gli obblighi di custodia della cosa previsti a suo carico, e che la causa di eventuali danni non è a lui imputabile.

Una prova che può rivelarsi tutt'altro che agevole, se si considera che, tra l'altro, per espressa previsione contenuta in molti contratti, l'immobile concesso in locazione si considera, all'atto della consegna, "in condizioni ottimali" e "idoneo all'uso pattuito". Ciò facilita evidentemente il proprietario, che potrà lamentare qualunque danno sorto durante il contratto, dato che l'immobile era stato consegnato in perfette condizioni; nell'altro lato, complica la situazione del conduttore, che deve dimostrare non imputabilità a sé dei danni.

Nel caso preso in esame dal Tribunale di Ivrea, il conduttore si era reso irreperibile, è rimasto contumace per tutto il giudizio, senza dunque fornire alcuna prova liberatoria. Di conseguenza, il giudice ha condannato l'inquilino al risarcimento dei danni lamentati dal proprietario, con la sola esclusione dei danni non provati (l'acquisto del forno) e riconducibile al normale uso della cosa (i danni alle piastrelle).

In cosa consiste la prova liberatoria? Tenendo conto delle circostanze del caso concreto, in termini generali la prova liberatoria a carico del conduttore per andare esente da responsabilità potrà consistere anzitutto **dimostrare che i danni rientrano in tutto o in parte tra quelli riconducibili al normale uso della cosa locata**, dunque non risarcibili.

Per gli altri danni, il conduttore deve trovare il modo di dimostrare che essi non dipendono da sua colpa e sono invece riconducibili al caso fortuito o forza maggiore, escludendo qualsiasi nesso di causalità tra i danni e la condotta da lui tenuta nel corso del contratto. Il caso fortuito o forza maggiore costituisco eventi che si collocano fuori dalla sfera di controllo dell'inquilino, dunque da lui assolutamente imprevedibili e inevitabili. Peraltro, per espressa previsione del **comma 2 dell'art. 1588 c.c., l'inquilino risponde comunque dei danni cagionati dal fatto colposo di terzi** che lo stesso abbia, anche temporaneamente, ammesso all'uso o godimento della cosa locata.

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. MAURIZIO TARANTINO

www.condominioweb.com

Sfrattare l'inquilino moroso: la procedura corretta

In tema di locazione, fra le armi a disposizione del proprietario contro l'inquilino che non vuole andare via, se sono venute meno le condizioni per la sua permanenza all'interno della casa, non c'è mai la denuncia penale, ma solamente il procedimento di sfratto o l'azione di occupazione senza titolo.

Questo è il principio di diritto espresso dalla **Corte di Cassazione Penale** con la **sentenza n. 16932 del 22 aprile 2016** in merito all'**occupazione di un immobile oltre il tempo concesso dal proprietario**.

Preliminarmente

È importante evidenziare che per liberare l'immobile dai conduttori morosi o soggetti privi di titolo, l'unica alternativa è incardinare una causa civile, ovvero una procedura esecutiva di sfratto.
Per tale azione, giova ricordare devono sussistere 2 presupposti fondamentali: che sia stato stipulato e registrato un contratto di locazione (se il contratto non è registrato, si deve procedere con la causa ordinaria di occupazione senza titolo a cui si aggiungerà l'ulteriore esecuzione forzata); che il conduttore dell'immobile non ha pagato il canone.
In questo caso, il soggetto cui sia stato intimato lo sfratto per morosità può evitare la pronunzia della convalida pagando i canoni pregressi prima dell'udienza di comparizione.

I fatti di causa

Mevia (proprietaria di un immobile), conveniva in giudizio dinanzi al competente Giudice di Pace, Tizio e Caia, contestando loro il reato di cui all'art. 633 c.p. (Invasione di terreni o edifici), in quanto senza alcun titolo e contro la volontà della proprietaria, arbitrariamente lo occupavano.
Tuttavia gli imputati venivano assolti, in quanto, a parere del giudice, la condotta posta in essere non era caratterizzata dal requisito della arbitrarietà: la proprietaria aveva consentito il possesso dell'immobile da parte degli imputati, sia pure al fine di liberarlo dalle suppellettili dei genitori di Tizio, che in precedenza, e fino alla loro morte, avevano legittimamente occupato quell'appartamento con un regolare contratto di locazione. Avverso tale pronuncia, la ricorrente proponeva ricorso presso la Corte di Cassazione.

Il problema della vicenda: l'occupazione dell'immobile contro la volontà del proprietari

La locazione, in diritto, costituisce il contratto con il quale una parte (detta locatore) si obbliga a permettere a un altro soggetto (conduttore o locatario) l'utilizzo di una cosa per un dato tempo in cambio di un determinato corrispettivo (la cosiddetta "pigione" o "canone").
Nel caso di morte del locatore, dal punto di vista strettamente civilistico, gli eredi, anche se non hanno alcun obbligo, possono subentrare al deceduto nei rapporti giuridici, in corso alla data della morte.
Il decesso, quindi, non comporta una risoluzione anticipata del contratto, in quanto lo stesso rimane valido, alle medesime condizioni.
Per quanto riguarda, invece, il caso in cui muore il conduttore, l'articolo 6 della Legge 392/1978 dispone che gli eredi conviventi abituali hanno diritto a continuare ad occupare l'immobile; gli eredi non conviventi abituali, invece, non possono avanzare alcun diritto o pretesa in merito alla locazione e lo stesso possessore (locatore) può rescindere il contratto come stabilito dal comma 6, dell'articolo 3, della Legge 392/1978.
Premesso ciò, nella fattispecie in esame, alla morte dei conduttori (ge-

nitori di Tizio), la proprietaria aveva autorizzato Tizio e Caia (conviventi non abituali) al possesso dell'appartamento, al fine di liberare l'appartamento dai suppellettili (mobilio).
Sicché, in questo caso, non vi era una fattispecie penale (invasione arbitraria dall'esterno in un immobile altrui) in quanto vi era stata la volontà della locatrice, anche se di breve periodo, all'occupazione dell'immobile.

L'interpretazione della Corte di Cassazione

Conformemente ai principi esposti dalla giurisprudenza di legittimità, la Corte ha avuto modo di precisare che la condotta tipica del reato di invasione di terreni o edifici consiste nell'introduzione dall'esterno in un fondo o in un immobile altrui di cui non si abbia il possesso o la detenzione, *di talché l'invasione non ricorre laddove il soggetto, entrato legittimamente in possesso del bene, prosegua nell'occupazione contro la sopraggiunta volontà dell'avente diritto*.
(In senso conforme Corte di Cassazione Penale Sentenza n. 51754 del 03/12/2013; Cass. n. 43393 del 2003 e n. 2337 del 2006).
Difatti, risulta accertato che nel caso di specie deve escludersi la sussistenza del requisito dell'invasione, nell'irrilevanza della sopravvenuta manifestazione di volontà contraria, espressa dalla proprietaria. La giurisprudenza citata conferma la tesi del giudice di pace, trattandosi di fattispecie caratterizzata da un preliminare consenso al possesso dell'immobile (la consegna delle chiavi).

Le conclusioni

Alla luce di tutto quanto innanzi esposto, conformemente al ragionamento esposto dal Giudice di Pace, la Corte di Cassazione, ha rigettato il ricorso. Quindi, alla proprietaria non rimane che incardinare una causa civile.

SETTORE TECNICO

ROBERTO CASTELLARI

Titolare di “Castellari porte e finestre”

“Ascoltare” la casa per soddisfare il cliente

Dopo aver fissato un appuntamento nello show-room in via Antonio Zanolini, 29 a Bologna, il titolare Roberto Castellari ci accoglie con un sorriso molto disponibile e subito ci fa sentire a casa.
Infatti Roberto crede nel contatto diretto con le persone, per seguirle al meglio, con la possibilità di far TOCCARE CON MANO materiali e idee per offrire una consulenza davvero mirata.
Non si limita a vendere un prodotto, tantissimi esercizi commerciali già lo fanno, ma consiglia con sincerità perché vuole essere un professionista e non solo un fornitore. Castellari tratta porte finestre, portoni, schermature solari, zanzariere, inferriate e poi portoni industriali con tecnologia di carico-scarico, porte tecniche.

Quale servizio può offrire ad un cliente che desidera acquistare un serramento?
“Attraverso il sistema che chiamo porta a porta offro un servizio a 360 gradi. Un servizio efficiente per semplificare la vita ed eliminare stress e disagi.
La prima operazione da fare è quella di studiare l’esigenza specifica quindi scegliere tra le ampie possibilità di forme, materiali e stili decorativi.
La seconda operazione è il sopralluogo per misure e rilievi tecnici. SUL POSTO SI VERIFICA la posizione della casa, nord piuttosto che sud, il tipo di costruzione, se ci si trova in una città o al mare, il tipo di riscaldamento utilizzato e se ci sono rumori molesti.

Roberto Castellari

Si procede con un preventivo e in caso di necessità, offriamo la pratica Enea per le detrazioni fiscali eseguita da un termotecnico abilitato, entrambe gratuitamente.
Segue la posa e, nel caso di una ristrutturazione, smontaggio e smaltimento dei serramenti sostituiti.”

Perchè consigli di cambiare le finestre?
“Per migliorare la qualità di vita, per un risparmio energetico e per tutelare l’ambiente. È presto detto, se si CONSUMA POCA ENERGIA per il riscaldamento: si paga poco, si inquina meno e di conseguenza ne guadagna il benessere delle persone.
La scelta della finestra è, a mio parere, la più importante in quanto è la parte più fragile di tutto il contenitore casa, essendo costituita per lo più da vetro.
Quindi, i dettagli da controllare sono: il doppio o triplo vetro selettivo, il distanziatore del vetrocamera, profilo a più camere, collegamento tra finestra e muro, soglia, il vano per l’avvolgibile della tapparella e spazzolino nelle guide degli avvolgibili. Insomma anche una POSA FATTA A DOC.
Personalmente installo con il sistema CasaClima che garantisce materiali evoluti.
Ho seguito un corso di formazione per diventare esperto di riqualificazione energetica del foro finestra, credo molto in questo aspetto che è determinante.”

CASTELLARI

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

DONA ALLA TUA FAMIGLIA I SERRAMENTI DI

CASTELLARI

Esperti di porte e finestre
dal 1974

per avere più SICUREZZA, CALORE E COMODITA'.

PRENOTALI SUBITO!
PER AVERE IL RIMBORSO DEL 65%

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

www.castellari-porte-finestre.it

SETTORE TECNICO

ING. MASSIMO CORSINI

La contabilizzazione del calore e la ripartizione dei consumi

Fino ad oggi spesso la ripartizione dei consumi è stata per lo più effettuata in modo qualitativo, sulla base di criteri a dir poco approssimativi, come ad esempio i millesimi di proprietà o il volume dell'unità immobiliare, che, se da un lato sono metodi semplici ed immediati, dall'altro risultano certamente errati, perché non tengono assolutamente in considerazione i reali consumi da parte degli utenti. Per l'utente singolo poter regolare autonomamente la temperatura e i consumi del proprio appartamento pagando soltanto in base all'effettivo uso del riscaldamento significherebbe un concreto risparmio.

A questa esigenza si è data risposta nel corso degli anni con la crescente diffusione di impianti autonomi di riscaldamento per singolo appartamento, che offrono l'indubbio vantaggio di poter gestire autonomamente i tempi di accensione e temperatura. Tuttavia, questo tipo di impianto comporta anche alcuni svantaggi che si traducono in maggiori costi di installazione e gestione per il singolo utente. Inoltre la possibilità di "distaccarsi" dal centralizzato è oggi meno praticata sia in virtù di alcuni limiti posti dalla normativa sia perché l'effettivo vantaggio è mitigato dal dover comunque continuare a contribuire alla spese di manutenzione dell'impianto centralizzato ed agli eventuali maggiori oneri conseguenti dal distacco (dispersioni, squilibri, inefficienze,…).

Ecco, quindi, che la soluzione più vantaggiosa è l'adozione di un sistema centralizzato con contabilizzazione del calore, in grado di unire i vantaggi dell'impianto centralizzato (autonomie di scala, con minori costi) all'autonomia e all'indipendenza di un impianto singolo.

Da un punto di vista normativo le considerazioni suddette hanno portato negli ultimi anni ad una sempre maggior incentivazione dei riscaldamenti centralizzati ed, in base al Decreto Legislativo 102/2014, a partire dal 31.12.2016 l'obbligo della contabilizzazione dei consumi individuali.

Le difficoltà applicative sia in senso tecnico che gestionale legate all'applicazione dei Decreto Legislativo 102/2014 in tema di contabilizzazione dei costi di riscaldamento, ne avevano fatto ipotizzare una deroga che in realtà non c'è stata. Pertanto resta confermato, nonostante i dubbi e le difficoltà applicative, il termine del 31.12.2016 entro il quale l'utilizzo di energia termica per riscaldamento e produzione di acqua calda andrà contabilizzata sulla base dei consumi effettivi delle singole unità immobiliari.

La norma, che ha l'obiettivo di favorire il risparmio energetico attraverso un uso più consapevole del riscaldamento e dell'acqua calda indotto dal rapporto diretto tra consumo volontario e costi addebitati, prevede l'uso

di dispositivi di misura che consentano una contabilizzazione il più possibile precisa di tali consumi sia in fase di ripartizione che di fornitura. Il problema di misurare a monte del condominio la quantità di energia fornita dalla rete è il primo passo per una corretta contabilizzazione e prevede che sia installato un **contatore di fornitura** in corrispondenza del punto di fornitura o, in caso di collegamento alla rete di teleriscaldamento, dello scambiatore di calore, che non solo misuri con assoluta precisione i consumi ma sia anche in grado di fornire indicazioni sul tempo effettivo di utilizzo dell'energia con riferimento alle singole fasce temporali.

Una volta misurata la quantità totale di energia consumata, occorrerà poi ripartirla tra le unità immobiliari che la utilizzano mediante le seguenti modalità alternative:

• La soluzione più efficiente è l'installazione di un **sotto-contatore** all'ingresso della zona di cui si intende misurare il consumo effettivo quando l'architettura distributiva dell'impianto consenta di isolare le zone di riscaldamento di pertinenza di ciascuna unità immobiliare (come nel caso di sistemi di distribuzione orizzontale). In tal caso la lettura è diretta e consente di leggere i consumi sul contabilizzatore.

• Dove la prima soluzione non sia praticabile come nel caso, molto diffuso nei nostri condomini soprattutto degli anni 60-80, di impianti di riscaldamento a distribuzione verticale per colonne montanti che collegano in verticale i corpi scaldanti di unità immobiliari diverse, possono essere il alternativa installati dei **ripartitori** su ciascun corpo scaldante all'interno dell'unità immobiliare. In tal caso, non essendo possibile intercettare a monte dell'unità immobiliare un punto a cui siano collegati tutti i corpi scaldanti di ogni unità immobiliare e leggere direttamente i consumi, tramite i suddetti dispositivi viene eseguita una contabilizzazione indiretta dell'energia termica utile ovvero una ragionevole stima (mediante calcolo) del singolo corpo scaldante e quindi il consumo effettivo dell'unità immobiliare è la somma dei consumi stimati dei singoli corpi scaldanti. In altre parole, misurando il calore erogato dai radiatori, viene indirettamente determinato, attraverso la misura dei loro parametri di funzionamento e la conoscenza delle loro potenze nominali, il reale consumo.

Nel caso poi in cui nessuno dei due sistemi suddetti fosse applicabile (si pensi al caso di riscaldamento tramite pannelli radianti affogati nella pavimentazione) oppure la predisposizione di un sistema di contabilizzazione non consentisse un reale vantaggio economico (ovvero l'onerosità della contabilizzazione supe-

rasse i benefici di risparmio energetico) un'adeguata perizia tecnica consentirà la deroga dall'applicazione della norma.
A parte quest'ultimo caso, la suddivisione dei costi del riscaldamento passerà quindi a partire dal 31.12.2016 da base millesimale a quella proporzionale ai consumi, pagando solo in funzione del suo consumo individuale.
Le spese condominiali di riscaldamento vengono, infatti, ripartite tra le unità immobiliari in proporzione alle letture dei contatori di calore. Solo una piccola parte della spesa viene suddivisa secondo i millesimi riscaldamento, a compensazione dei costi comuni e delle dispersioni di calore dell'impianto di riscaldamento.
Per la ripartizione dei costi occorrerà fare riferimento alla norma UNI 10200 attualmente in corso di revisione (la nuova versione dovrebbe essere pronta entro la fine dell'anno). Alcuni aspetti di tale norma tecnica hanno sollevato obiezioni (per esempio l'eccessiva penalizzazione che colpisce i consumi delle unità immobiliari con molte pareti o solai verso l'esterno o confinanti con ambienti non riscaldati) e la normativa prevede che in caso di modifica della UNI anche coloro che avevano già effettuato il calcolo della ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla "vecchia regola" "potranno" (è una facoltà dell'assemblea) inserire le nuove prescrizioni.
È facilmente intuibile che la contabilizzazione del calore ha senso solo se il singolo utente ha la possibilità di agire autonomamente variando i consumi stessi in funzione delle sue esigenza. Per tale ragione, quando si parla di contabilizzazione del calore, implicitamente si richiama il concetto di termoregolazione che prevede l'installazione di sistemi di controllo della temperatura per ambiente o per zona.
Le **valvole termostatiche** costituiscono il sistema più facile per regolare la temperatura ambiente in impianti a distribuzione verticale.
Il funzionamento è semplice: mano a mano che il locale comincia a riscaldarsi, la valvola termostatica, sulla quale viene impostata la temperatura desiderata, inizia a chiudersi, andando a parzializzare la quantità d'acqua in entrata nel radiatore finché la temperatura raggiuge il valore voluto e la valvola si chiude.
In questo modo nel radiatore entrerà solo la giusta quantità di acqua calda atta a mantenere costante la temperatura del locale.
Entrando meno acqua, il ricircolo all'interno del radiatore sarà più lento e il rendimento sarà il massimo possibile. Il radiatore risulterà essere in parte freddo, perché il calore dell'acqua calda sarà sfruttato al massimo: un'acqua di ritorno fredda, significa che ho utilizzato tutto il calore a disposizione ottenendo una migliore resa. Nei radiatori senza valvole termostatiche, non essendoci nessun controllo di portata, l'acqua passa in grande volume a velocità elevata e il radiatore non riesce a sfruttarne il calore, riportandolo nelle tubazioni di ritorno e in caldaia.

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.

CRISTIANA ARNÒ

Termoidraulica Cristofori

Ristrutturazioni... noi accendiamo i tuoi progetti !!

Il concetto di casa è molto cambiato negli ultimi decenni: negli anni '80/'90 era caratterizzata da ambienti chiusi, ben definiti, e divisi da corridoi e porte. Ambienti proporzionati e mai superflui, dove si eliminano corridoi spazi di passaggio, e si cerca una netta divisione tra la zona giorno e la zona notte con stanze da letto caratterizzate dalla ricerca di riservatezza e silenzio per la **casa contemporanea** che rispecchia una società con famiglie poco numerose, dove i componenti sono la maggior parte del tempo a lavoro. Gli spazi sono ottimizzati con armadi a muro e soppalchi, mobili spesso su misura, e con balconi e terrazzi che acquistano sempre più importanza diventando fruibili anche in inverno grazie a pareti scorrevoli e spesso ospitano aree ripostiglio e la caldaia. Un ampio living contiene l'angolo cottura, il soggiorno e la zona pranzo. In questo ambiente principale spesso è posizionato l'ingresso dell'appartamento. I bagni sono generalmente piccoli, ma numerosi e ben strutturati. Anche i materiali sono cambiati: si ricercano superfici hi-tech, con effetti particolari, e di facile manutenzione.

Elettrodomestici ad alta efficienza energetica, impianti di riscaldamento tradizionali o a pannelli a pavimento con caldaie a condensazione di nuova generazione per rispettare l'ambiente…e perché no….anche per risparmiare sulla bolletta!!! Insomma, le richieste sono cambiate, e quindi nasce l'esigenza di ristrutturare le abitazioni per creare spazi ottimali. Ma

ristrutturare casa, per necessità o per investimento è un momento importante della propria vita con costi e sacrifici non indifferenti. Le scelte da effettuare sono molte: normative, adempimenti burocratici, rapporti con la ditta, scelta dei materiali e degli arredi, soluzioni innovative o tradizionali.

Noi ci occupiamo della soddisfazione del nostro committente consigliando le migliori soluzioni per le sue esigenze e per il tipo di investimento che intende effettuare. Ricerchiamo un rapporto continuo e completo con l'obiettivo comune di ottenere una ristrutturazione di qualità, grazie anche al supporto dei nostri fornitori.

Ristrutturare casa può essere anche una buona occasione per risparmiare sulla dichiarazione dei redditi.

A conti fatti, in 10 anni, si può recuperare più della metà di quanto si è speso. L'importante è che le spese siano correttamente documentate con fattura e bonifico. Dalla sostituzione degli infissi agli interventi per il risparmio energetico. Gli interventi di riqualificazione energetica che permettono di ridurre la quantità di energia necessaria per il riscaldamento dell'intero edificio, i pannelli solari, o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, oppure la sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore: fino al 31 dicembre 2016 ti spetta una detrazione del 65% della spesa sostenuta, dal 1° gennaio 2017 si passa al 36 %.

Per tutto ciò che riguarda la ristrutturazione ordinaria e straordinaria, e l'acquisto dei mobili, sempre con documentazione di fattura e bonifico fiscale, l'attuale detrazione fino al 31 dicembre 2016 e del 50%, dopo il 1° gennaio 2017 si tornerà al 36 %.

TERMOIDRAULICA
CRISTOFORI
Accendiamo i tuoi progetti!

Da 40 anni sempre al vostro servizio

edilizia • riscaldamento • caldaie • idraulica

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

Assistenza tecnica multimarca

Soluzione chiavi in mano

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

VIESSMANN VITODENS 050

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

compresa installazione
1.450,00 Euro + IVA

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

INSTALLATORI QUALIFICATI AUTORIZZATI

BAXI VIESSMANN remeha

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

SETTORE TECNICO
UPPI

MICHELA ZUMPANO
Amministratore Condominiale
Consulente UPPI Bologna

Barriere architettoniche

Come viene normato in Italia un argomento molto critico e di grande rilevanza

Definizione normativa di "barriere architettoniche"

L'articolo 1, comma 2, del D.P.R. 503/1996 definisce le barriere architettoniche come:

• Gli ostacoli fisici che sono fonte di disagi per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;

• Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti;

• La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettano l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi o delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Quadro legislativo di riferimento

La legge che disciplina le disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici è la L. 9 gennaio 1989 n.13, integrata dal DM LLPP 14 giugno 1989 n.236 contenente le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità adattabilità e visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il D.M. 236 tra le varie definizioni tecniche che fornisce individua tre diversi livelli di qualità dello spazio costruito:

• ACCESSIBILITÀ; possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere l'edificio e la sue singole unità immobiliari e ambientali di entrarvi agevolmente e di fruire di spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;

• VISITABILITÀ: possibilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Vengono considerati spazi di relazione gli spazi di soggiorno dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio e incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta

• ADATTABILITÀ: possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente e agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Sempre il D.M. n. 236/1989 stabilisce anche, per gli edifici e gli spazi privati, i parametri tecnici e dimensionali correlati al raggiungimento dei tre livelli di qualità sopra riportati:

per esempio le dimensioni minime delle porte, le caratteristiche delle scale, la pendenza delle rampe pedonali, gli spazi necessari alla rotazione di una sedia a ruote, le dimensioni degli ascensori e le casistiche della loro necessità, le caratteristiche di un servizio igienico accessibile e altri ancora. I requisiti vengono stabiliti in modo differenziato a seconda della tipologia degli edifici e degli spazi. Ogni nuova costruzione deve infatti rispettare tali norme, e i vecchi edifici devono essere opportunamente adeguati alla normativa in caso di ristrutturazione.

Successivamente viene emanato il D.P.R 24 luglio 1996 n. 503 regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e il T.U. 380/2001 Capo ///- Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico Art. 77- 82 **T. U. 380/2001 Art. 78.** Deliberazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche(L. n.13/89 art.2)

• Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le b. a. di cui all'art. 27, primo comma L. n.118/1971 ed all'art. 1 del D.P.R n.503/1996, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma del codice civile.

• Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala, nonché strutture mobili facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe delle autorimesse T. U. 380/2001 Art. 79 Opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche realizzate in deroga ai regolamenti edilizi (L. n.13/89 art.2)

• Le opere di cui all'articolo 78 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati

• È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

La legge n. 220/2012 è intervenuta parificando, in relazione a prima e seconda convocazione i quorum deliberativi necessari per decidere le innovazioni volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'assemblea può deliberare le innovazioni finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche con il seguente quorum: **la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e 500 millesimi.**

Si tratta di un leggero innalzamento del quorum poiché nel vigore della precedente Disciplina (Legge n.13/89) in seconda convocazione era sufficiente il voto favorevole di 1/3 dei partecipanti al condominio e di 1/3 dei millesimi.

Considerazioni finali

Le problematiche più frequenti inerenti alle barriere architettoniche che si possono riscontrare in condominio possono essere:

• Mancanza di una rampa in corrispondenza dei gradini posti subito prima o immediatamente dopo il portone d'ingresso;

• Portone d'ingresso troppo stretto

• Mancanza dell'ascensore o cabina dell'ascensore inadeguata.

Tali interventi rappresentano delle innovazioni nel condominio e fino al 1989 per realizzarle sarebbe stato necessario deliberare con quorum pari alla maggioranza dei condomini e i 2/3 dei millesimi; a partire dal 1989, con la legge n. 13 e successivamente con la riforma del condominio (Legge n. 220/2012) i quorum deliberativi sono stati modificati nei modi precedentemente indicati.

In relazione agli importi economici da sostenere per l'eliminazione delle barriere architettoniche si evidenzia che fatta la richiesta dal condomino proprietario portatore di handicap se l'assemblea accetta di eseguire i lavori, tutte le spese da sostenere sono a carico di tutti i condomini Art. 1123 cod. civ. mentre nel caso di rifiuto assembleare o silenzio protrattosi per più di 90 giorni gli oneri relativi sona carico del richiedente. Anche se nello stabile non vi risiedono portatori di handicap, per cui non sussiste l'imminente ammodernamento dello stabile stesso con l'inserimento di elementi per abbattere le barriere architettoniche, ciò non significa che l'assemblea non possa decidere ugualmente di introdurre tali accorgimenti, si possono deliberare le innovazioni comportanti l'eliminazione delle barriere architettoniche anche in assenza di condomini disabili.

La giurisprudenza sembra attualmente indirizzarsi verso ad una valutazione di prevalenza della soluzione di problematiche per l'eliminazione delle barriere architettoniche e quindi riduzione dell' handicap rispetto alle limitazioni che tali soluzioni possono comportare nei confronti dei diritti degli altri condomini.

(Ri) Comincia lo spettacolo

Prende il via la stagione di spettacoli di due storici teatri bolognesi: Europauditorim e Teatro II Celebrazioni propongono un cartellone tra classico e modernità

Il Teatro EuropAuditorium alza il sipario sulla nuova stagione

Teatro EuropAuditorium è pronto ad inaugurare la stagione 2016/2017 con eventi eccezionali fatti di ballo, musica e teatro. Ad aprire le danze **Stomp**, il famoso gruppo di ballerini-percussionisti-attori-acrobati che quest'anno ritornerà in Italia e sarà a Bologna dal **28 al 30 ottobre**. Dopo 25 anni di attività trascorsi animando i più importanti festival e teatri del mondo, Stomp metterà nuovamente in scena il suono del nostro tempo con sfregamenti, battiti e percussioni di ogni tipo su bidoni della spazzatura, pneumatici, lavandini e tanti altri oggetti comuni. Danza, teatro e musica in un unico elettrizzante evento rock. Un altro ritorno è quello di **Enrico Brignano**, che **dal 24 al 27 novembre** porterà in scena il suo nuovo spettacolo, un appassionante ed ironico viaggio che attraverserà passato e presente per ripercorrere le strade intraprese dall'artista. Il **3 dicembre Francesco Guccini** si racconterà nel suo ***Incontro con Francesco Guccini***, il

13 dicembre riavremo l'**Harlem Gospel Choir**, il **17 e il 18 dicembre** sarà la volta del pluripremiato musical campione di incassi a Broadway e nel West End londinese ***Jersey Boys***, il **20 dicembre** de ***Lo Schiaccianoci*** diretto dal Maestro **Amedeo Amodio** e **il 21** dello stesso mese dell'attesissimo concerto che vedrà **Ornella Vanoni** esibirsi accompagnata dal trombettista **Paolo Fresu**. Il 2016 si concluderà con **Virginia Raffaele**, sul palco con ***Performance*** **il 30 e il 31 dicembre**, che porterà in scena le sue maschere più famose, come quelle di Belen Rodriguez, del ministro Boschi e della criminologa Bruzzone. **Dal 6 all'8 gennaio** sarà il turno del musical dei musical, ***Sister act***, che vanta tra i suoi interpreti la madrilena **Belia Martin**, il noto attore **Pino Strabioli** e la special guest **Suor Cristina**. Per rimanere in tema di classici ***Un americano a Parigi***, musical ispirato all'omonimo film, tributo al genio di George Gershwin, andrà in scena il **14 e il 15 gennaio**. Il **28 e il 29** sarà il quick change performer più famoso del mondo, **Arturo Brachetti** in ***Solo***, a far sognare il pubblico con un nuovo spettacolo fatto di magia, arte e mistero, mentre **il 4 e il 5 febbraio** sarà impossibile non farsi contagiare da ***La febbre del sabato sera***, che in occasione del 40° anniversario dell'uscita del celebre film ritorna con una nuova veste. La musica travolgente suonata dal vivo farà da sfondo alle avventure del giovane e sensuale Tony Manero che metterà in campo la sua voglia di riscatto. **Dal 3 al 5 marzo Alessandro Siani e Christian De Sica** saranno interpreti de ***Il Principe abusivo*** che, ispirato all'omonimo film, acquisterà tridimensionalità ed energia sul palcoscenico teatrale. Situato all'interno del Palazzo della Cultura e dei Congressi di Bologna, con le sue 1.348 poltrone disposte a ventaglio, 850 in platea e 498 in balconata, **il Teatro EuropAuditorium si può considerare il più grande dell'Emilia-Romagna**, uno dei pochi esempi di architettura moderna dedicata alle manifestazioni teatrali e musicali di qualità.

Per maggiori informazioni:
www.teatroeuropa.it

Il nuovo cartellone del Teatro Il Celebrazioni

"***Con voi***": questo lo slogan con cui il **Teatro Il Celebrazioni** di Bologna ha scelto di aprire la stagione 2016/2017, la seconda targata Theatricon Srl. È infatti insieme al suo pubblico e agli artisti che il Teatro rialza il suo sipario proponendo spettacoli di prosa, di danza internazionale, di grandi comici, di teatro civile ed entusiasmanti concerti che strizzano l'occhio alla contemporaneità. A scaldare i motori ci penserà il **15 ottobre Samuele Bersani** che, dopo aver presentato il suo nuovo album, farà tappa a Bologna con ***La fortuna che abbiamo tour***. Altra tappa musicale sarà quella dei **Tiromancino** fissata per il **25 novembre**. Tanti gli spettacoli di prosa in programma, come ***Calendar Girls***, che vedrà le spumeggianti **Angela Finocchiaro e Laura Curino** in scena **dal 4 al 6 novembre**, ***Diamoci del tu*** con **Anna Galiena e Enzo De Caro**, **dal 18 al 20** dello stesso mese, e ***Provando..dobbiamo parlare***, con cui **Fabrizio Bentivoglio**, **Michela Cescon**,

CONVENZIONE UPPI

EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2016/2017

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

Il prezzo riservato è nelle tabelle prezzi del programma riportato con la dicitura "RIDOTTO". Restano esclusi da questo vantaggio gli eventi che non riportano la dicitura RIDOTTO all'interno della tabella prezzi.

Gli sconti verranno applicati solo dietro presentazione della tessera UPPI alla biglietteria.

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

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

Isabella Ragonese e Sergio Rubini rileggeranno, **dal 9 all'11 dicembre**, il film "Dobbiamo parlare" dello stesso Rubini. E poi ancora **Rocco Papaleo** in ***Buena Onda***, **Raoul Bova e Chiara Francini** in ***Due***, **Gioele Dix** in ***Vorrei essere figlio di un uomo felice*** e **Gabriele Pignotta** insieme a **Vanessa Incontrada** nella simpatica commedia ***Mi piaci perché sei così!***. L'allegria e le risate saranno garantite con **Lillo & Greg, Vito e Claudia Penoni, Giuseppe Giacobazzi, Giorgio Comaschi, Ennio Marchetto e Paolo Cevoli** che proporrà una sua personale rilettura de ***La Bibbia***.
Anche per gli appassionati di danza non mancheranno le occasioni per apprezzare la ricca programmazione del Teatro Il Celebrazioni: dal **Balletto di Mosca "La Classique"** all'americana **Parsons Dance**, dal **Balletto di Roma** con ***Giulietta e Romeo*** ai **Kataklò** in ***Eureka*** fino ad arrivare ai danzatori-acrobati del **Cirque Éloize** che, attraverso la loro arte fatta di circo, danza e teatro, si ribelleranno alla città-fabbrica in cui sono costretti a vivere, ***Cirkopolis***. Il **12 novembre Federico Buffa** porterà il pubblico alla scoperta de ***Le Olimpiadi del 1936***, mentre **il 29 e il 30** dello stesso mese **Vittorio Sgarbi** andrà in scena con ***Caravaggio***. Imperdibili gli appuntamenti con **Paolo Rossi**, che il **2 dicembre** sarà protagonista di ***Rossintesta***, e con **Michele Riondino** che il **27 gennaio** farà dialogare Don Gallo e Fabrizio De André nel suo ***Angelicamente Anarchici***. E poi ancora attesissimi **Angelo Pintus, le Sorelle Marinetti e Gianni Fantoni** nella commedia musicale ***Risate sotto le bombe***, la compagnia berlinese **Familie Flöz** che strega da anni gli spettatori di tutto il mondo, **Catapult** in ***Magic Shadows*** e le note gospel del **Dexter walker & Zion movement**. Per i più piccoli non mancheranno tante sorprese con il **Fantateatro** e lo spettacolo ***Mia and Me***.

Per maggiori informazioni:
www.teatrocelebrazioni.i

Casalecchio di Reno: Festa del Gelato Artigianale, 60.000 presenze!

È calato il sipario sull'undicesima edizione della Festa del gelato Artigianale di Casalecchio di Reno in calendario lo scorso 22-23-24 luglio 2016.

Nonostante le minacce di maltempo, in queste tre serate casalecchiesi tra Via Marconi e le Piazze annesse si sono superate le aspettative con ben oltre le 60.000 presenze che hanno potuto godere di musica, spettacolo, compagnia, buon cibo ma soprattutto ottimo gelato.

Sono state tante le emozioni vissute nelle tre serate: a partire dall'inaugurazione della Festa con il taglio del nastro e l'InsolitoBus con Malandrino e Veronica; la consegna dell'assegno solidale alla Protezione Civile di 1.500 euro, frutto di anteprime e cena di solidarietà con Pizzocchi; la biciclettata del gusto fatta ogni sera in collaborazione con Avis e Polizia Municipale per assaggiare il gusto "Ricotta e Pere" nelle diverse gelaterie dentro e fuori il percorso della Festa; lo spettacolo di venerdì sera degli artisti emergenti che hanno partecipato alla rassegna "Tieni il Palco" presentato da Franz Campi; l'emozionante concerto tributo a David Bowie del gruppo musicale "Starmen" che sabato ha fatto cantare tutto il pubblico presente; il ritorno dei Cantastorie di domenica; la premiazione sul palco di Piazza Rita Levi-Montalcini della gelateria Ice Cream vincitrice del concorso "Vota il gusto Casalecchio 2016"; per finire la briosa parata afrobrasiliana con i Marakatimba e il gruppo di ballerine Sambeleza. Tantissimi gli odori e i sapori che hanno riempito Via Marconi, e le Piazze lungo il percorso, grazie ai 41 punti ristoro e alla varietà di cibo proposto.

Molte le aziende, i commercianti e gli espositori che hanno partecipato attivamente alla Festa tra cui la nostra delegazione UPPI con sede in Via Marconi 126 capitanata dagli Avvocati Landucci e Vicariotto.

Tutto questo abbinato alla presenza e alla qualità delle sedici gelaterie ha reso, come tutti gli anni, la Festa del Gelato Artigianale una garanzia!

Arrivederci…alla prossima edizione!

David Bowie Is

MAMbo
14 luglio 2016 - 13 novembre 2016

MAMbo
Museo d'Arte Moderna di Bologna

MAMbo
Via Don Minzoni, 14
Bologna

La mostra **David Bowie Is** è la prima retrospettiva internazionale della straordinaria carriera di David Bowie, uno dei performer più influenti e visionari dei tempi moderni.

I curatori della mostra Victoria Broackes e Geoffrey Marsh presenteranno oltre 300 oggetti tra i quali: testi originali scritti a mano, costumi di scena originali, fotografie, allestimenti scenografici, copertine di album e raro materiale delle esibizioni che percorrono cinque decadi di attività dell'artista raccolte ed esposte, per la prima volta in assoluto ed in esclusiva in Italia, dal David Bowie Archive.
La mostra conferma come il lavoro di Bowie da un lato abbia influenzato i più ampi movimenti nel campo dell'arte, del design, del teatro e la cultura contemporanea e dall'altro ne abbia subito la contaminazione, focalizzandone i processi creativi, modificandone lo stile e portandolo a collaborare con vari designers nel campo della moda, del suono, della grafica del teatro e del cinema.

Il progetto di fruizione multimediale della mostra introdotto con la tecnologia di avanguardia di Sennhieser, affiancato ad allestimenti teatrali e video installazioni originali ed animazioni video, è stato concepito per condurre il visitatore in un viaggio emozionale attraverso le influenze artistiche che lo stesso Bowie ha citato come formative.

David Bowie Is, partita da Londra nel 2013, dopo essere stata a Chicago, San Paolo, Toronto, Parigi, Berlino, Melbourne e Groningen, **rimarrà fino al 13 novembre 2016 al MAMbo**.
Sarà **l'unica tappa italiana e l'ultima tappa europea**.

Per tutte le informazioni e prevendita dei biglietti: www.davidbowieis.it.

Venturi
AUTOSPURGHI S.R.L.
FRANCO VENTURI

PRONTO INTERVENTO
Tel. 051 731 110 r.a.

numero verde
800-010815

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

CERMET SINCERT

Venturi Ambiente
Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

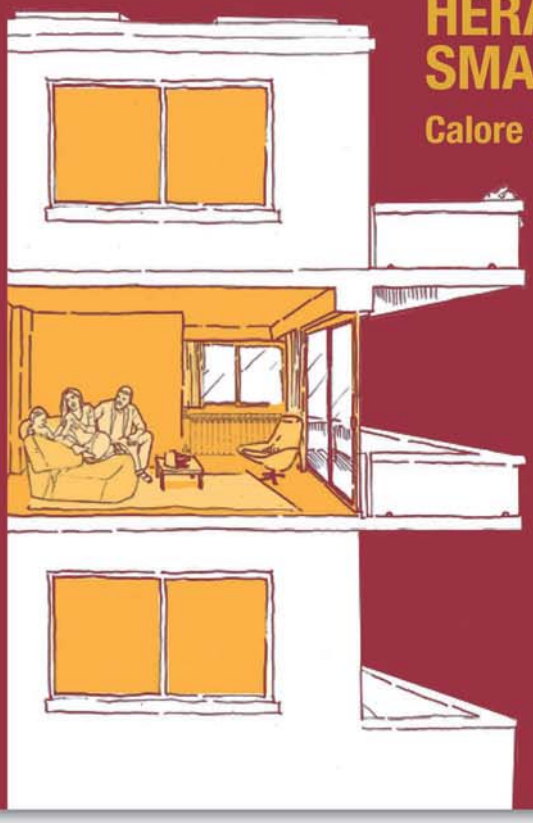
- Servizio detector
- Geofono cercaperdite e localizzatore di tubazioni
- Spazzatrici per strada e piazzali
- Cestello elevatore
- Fognature da D 2,5 a D 150 cm con rilievi planimetrici
- Canne fumarie, colonne di scarico, condotte di aerazione
- Rilascio di VHS, DVD em su richiesta, relazione tecnica

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

HERA CALDO SMART

Calore e risparmio a casa tua

progetto:: Koan multimedia



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

HERA servizi energia

CALORE E RISPARMIO A CASA TUA

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

DA OGGI PUOI PAGARE ESATTAMENTE CIÒ CHE CONSUMI!

HERA CALDO SMART: INNOVAZIONE E TECNOLOGIA

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

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

PUOI DECIDERE I TUOI CONSUMI E LA TUA SPESA!

HERA CALDO SMART: UN'OFFERTA VANTAGGIOSA

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

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

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

CONTATTACI SUBITO PER UN PREVENTIVO!

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

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