Anno XXI - N. 3 - Settembre 2017

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

Ai ABITARE INFORMATI

CONVEGNO UPPI 20 OTTOBRE 2017

I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO: ASPETTI LEGALI ED AGEVOLAZIONI FISCALI

HOUSE ORGAN
UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
AREA METROPOLITANA BOLOGNESE

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

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

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

ENERGY TRAINER
by HERA ENERGIE

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

HERA servizi energia
Società del Gruppo Hera Comm

CIACCIO CASA®

RISTRUTTURAZIONI dal 1986

Progettiamo, Ristrutturiamo e Arrediamo la tua Casa

Le fasi della ristrutturazione:

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

MATERIALI DIRETTAMENTE DALLA FABBRICA

PREVENTIVI E SOPRALLUOGHI GRATUITI 051.6178281

PROMOZIONI

Ristrutturazione **CASA** completa
in omaggio **FINESTRE** Veka Softline 75

Ristrutturazione **BAGNO** completa
in omaggio **TERMOARREDO** Irsap Novo

Ristrutturazione **CUCINA** completa
in omaggio **DEPURATORE** acqua Wateri

Via della Filanda 2 - uffici & show room interno
Tel. 051-6151301 Fax 051-6120424

Via della barca 21 - show room parquet
Tel. 051-6178281 Fax 051-6120592

info@ciacciocasa.it - www.ciacciocasa.it

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

n. 3 Trimestrale - **SETTEMBRE 2017** - Anno XXI
Direttore Responsabile: **Claudio Contini**
Direttore Editoriale: **Claudio Contini**
Progetto grafico:
Arcobaleno Pubblicità - Bologna
Stampa:
MIG - Moderna Industrie Grafiche Srl
Ufficio Pubblicità:
Arcobaleno Pubblicità
Bologna - Tel. 051.32.04.24

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

I CONTATTI UPPI

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

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

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

SOMMARIO

Editoriale 6
Convegno UPPI 20 ottobre 2017 8
Libretto del fabbricato e certificato di stabilità 12
Il registro di Anagrafe Condominiale 18
Brevi appunti di viaggio 20
Bonus prima casa e classificazione catastale 24
Quando la tecnologia può aiutare a scacciare ladri o malintenzionati 26
Concorrenza: approvata la Legge 28
Terremoti e prevenzione 30
Imposte di successione: quando si paga e come risparmiare 34

TUTTI I SERVIZI UPPI 37

Locazione ad uso foresteria e cedolare secca 46
Contratto di locazione, divorzio e cambio di intestatario 50
Trasferimento per motivo di lavoro e recesso dal contratto di locazione 52
Assegno divorzile: una rivoluzione giuridica e sociale 54
Azione di garanzia per i vizi costruttivi di un immobile 56
Quesiti On line 58
Installazione di un ascensore da parte di un condomino disabile 62
Condominio: quando revocare l'amministratore? 64
Caduta calcinacci dal balcone, chi paga? 66
Via libera ai cani nel giardino condominiale 68
Grondaia intasata e dubbi sul risarcimento danni 70
Il revisore contabile condominiale 72
La relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale 74
Nuova gestione "da Nello" ...e la storia continua 76
L'officina dell'arte 78

LE RUBRICHE

Agenda dei fornitori per la casa 4
Gli orientamenti dei giudici 48
Affidati all'UPPI: novità nei servizi
7-13-29-31-33-65-71-73
Condominio: Domande e Risposte 16
Christian Boltanski: Anime di luogo in luogo 80

1 ATTENZIONE
alle esigenze del nostro cliente

2 PROPOSTA
fra la vasta scelta dei nostri prodotti

una marcia in PIU'

3 PROGETTO e PREVENTIVO
chiaro, dettagliato e trasparente

4 PROGRAMMA
pianificazione tempistiche della consegna

5 ESECUZIONE
montaggio a regola d'arte

6 ASSISTENZA
post - vendita

PIU' serramenti
PORTE E FINESTRE PER ARREDARE

via Fossolo 48/9 40139 BOLOGNA **051 492144** www.piuserramenti.it info@piuserramenti.it

Agenda dei fornitori per la casa

AGENZIE DI PULIZIE

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

ASCENSORI MONTASCALE

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

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

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

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

AUTOSPURGHI

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

ASSICURAZIONI PER LA CASA

REALE MUTUA
AGENZIA DI BOLOGNA MARCONI
MAESTRINI GIUSEPPE SAS
Via Marconi, 12 - Bologna
Tel. 051 2910211
Fax 051 229869
SUBAGENZIA DI SASSO MARCONI
Via Del Mercato, 36
Sasso Marconi (Bo)

GIARDINIERI

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

IMPIANTI IDROTERMOSANITARI

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

IMPIANTI TERMICI

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

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

IMPRESE EDILI

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

PORTE E FINESTRE

PIÙ SERRAMENTI
Via Fossolo, 48/9 - Bologna
Tel. 051 492144
www.piuserramenti.it

ABITARE INFORMATI
Arcobaleno Pubblicità
051.32.04.24

PRONTO INTERVENTO

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

RISTRUTTURAZIONI

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

VETRERIE

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

TERMOIDRAULICA

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

UP PI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Sede Provinciale di Bologna
Via Testoni, 1/B - 40123 Bologna
Tel. **051 232790 - 051 222258**
Fax 051 279340

NUMERI UTILI

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

NUMERI DI EMERGENZA A BOLOGNA

Numero unico emergenze	112
Guardia Medica	051.3131
Pronto Intervento Hera Gas	800.713.666
Pronto Intervento Hera Acqua	800.713.900
Segnalazione Guasti Enel	803.500
Polizia Municipale Centrale Radio Operativa	051.266626

L'Agenda dei fornitori per la casa:

le aziende ed i tecnici selezionati da Abitare Informati

editoriale

Contratti a canone concordato: una valida soluzione per l'emergenza abitativa

Si sa, il proprietario di immobili locati è vessato: vessato dagli inquilini che non pagano l'affitto (da chi non ha nulla, e nulla possiede, non si può pretendere nulla), vessato dagli amministratori condominiali (quando il conduttore non paga le spese condominiali), vessato dalle imposte, vessato dall'IMU. Far fruttare il proprio patrimonio, al giorno d'oggi, non è facile .
E allora perché il 20 ottobre prossimo organizzeremo un convegno a Bologna in tema di contratti di locazione a canone concordato?
Questo tipo di contratto non è certamente "la soluzione" a tutti i problemi relativi al mercato immobiliare o la soluzione alle occupazioni abusive che tutti i giorni riempiono le pagine dei giornali, ma può aiutare le parti (e tra le parti considero anche gli Enti locali) a trovare una valida soluzione al problema abitativo.

***Il proprietario** che affitta un appartamento a canone concordato situato in un Comune ad alta tensione abitativa, oppure in un Comune che ha richiesto ed ottenuto lo stato di calamità naturale nei 5 anni precedenti al maggio 2014, può ottenere una tassazione agevolata al 10% se opta per la c.d. cedolare secca, tassazione molto vantaggiosa che si somma alle aliquote agevolate dell'IMU che i Comuni hanno deliberato sugli immobili affittati a canone convenzionato.*

***Il conduttore** usufruisce di un canone di locazione inferiore a quello di mercato quindi risparmia, ed è più improbabile che diventi moroso nei confronti del locatore e dell'amministratore del condominio.*

***Gli Enti locali**, pertanto, devono proseguire nel concedere agevolazioni ai proprietari che affittano a canone concordato proprio per arginare il più possibile l'emergenza abitativa, riducendo, così, le richieste per ottenere alloggi di emergenza o di transizione abitativa.*
L'obiettivo del nostro Convegno è proprio questo: diffondere questo strumento per l'interesse di tutta la collettività!!

Andrea Casarini
Presidente Provinciale UPPI Bologna

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.

Convegno UPPI 20 ottobre 2017

A Bologna una giornata per fare il punto sui diversi aspetti del canone concordato

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

L'UPPI di Bologna avrà l'onore di ospitare, ad Ottobre, l'Assemblea nazionale dell'Associazione.
Durante i lavori si terrà l'interessante Convegno patrocinato dal Comune di Bologna e dalla Regione Emilia Romagna dal titolo

I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO
Aspetti legali e agevolazioni fiscali

20 Ottobre 2017
Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

BOLOGNA
ZANHOTEL EUROPA
Via Cesare Boldrini n.11

L'eccessiva tassazione sugli immobili innesca effetti negativi per l'intera economia nazionale.
Un' imposizione, che abbia carattere di patrimoniale, espropria lentamente la proprietà immobiliare ed è in contrasto con i principi costituzionali, in particolare quello che regola il sistema della capacità contributiva.
Attualmente gli immobili raramente riescono a produrre reddito netto: la crisi economica ha colpito duramente ad ogni livello ed è proprio per questo che le imprese costruttrici dichiarano altissime quote di invenduto, che si somma all' immenso patrimonio senza conduttori.
E gli immobili sfitti non producono reddito e quindi non vanno tassati! Sul fronte degli sfratti e delle morosità sarà necessario superare l'iniquo sistema del termine di grazia in base al quale il conduttore, attraverso quello che costituisce un vero e proprio abuso del diritto, utilizza detto istituto giuridico-processuale solo per continuare ad occupare l'immobile, di fatto senza pagare alcun corrispettivo.
Bisogna inoltre introdurre l'applicazione della cedolare secca anche locazioni di immobili commerciali. Questo importante convegno, che ha come obiettivo quello di diffondere ulteriormente l'utilizzo dei contratti di locazione a "canone concordato" è aperto tutti coloro che vorranno partecipare. I relatori, professionisti che vantano decennale esperienza in ambito di locazione e condominio, approfondiranno le varie tematiche sia legali che fiscali.

Rag. Claudio Contini

I CONTRATTI DI LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO

Aspetti legali e agevolazioni fiscali

20 Ottobre 2017
ore 15.00 - 19.00

BOLOGNA - ZANHOTEL EUROPA

Via Cesare Boldrini n.11

—— INGRESSO LIBERO ——

Con il Patrocinio di

Comune di Bologna

Casa è Bologna

RegioneEmilia-Romagna

Evento formativo accreditato dal Consiglio dell'ordine degli **Avvocati** di Bologna
che attribuisce n. **3** crediti formativi

P R O G R A M M A

—— 15.00 ——
Registrazione partecipanti

—— 15.30 ——
Interventi di saluto

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI INTERNATIONAL

Avv. Fabio Pucci
Segretario Generale Nazionale UPPI

Rag. Andrea Casarini
Commercialista in Bologna
Presidente Provinciale UPPI BOLOGNA

Moderatore del Convegno

Dott. Prof. Gilberto Baldazzi
Coordinatore Generale Nazionale UPPI

—— 16.00 ——
Avv. Ladislao Kowalsky
Vice Presidente Nazionale UPPI

Contratti a Canone concordato:
aspetti giuridici.
Durata, proroghe e disdette

—— 16.30 ——
Rag. Claudio Contini
Commercialista in Bologna
Commissione Fiscale Nazionale UPPI

Contratti a canone concordato: aspetti fiscali.
Le agevolazioni sulle imposte dirette ed indirette
Il Decreto Ministeriale 16/01/2017:
I Nuovi Accordi e l'attestazione delle Associazioni
per l'ottenimento delle Agevolazioni.

—— 17.00 ——
Avv. Marco Gaito
Componente Centro Studi Giuridici UPPI

La Legge 431/98 e gli accordi sottoscritti
in sede locale

—— 17.30 ——
Dott. Jean – Claude Mochet
Commercialista in Aosta
Presidente Commissione Fiscale Nazionale UPPI

La tassazione sulla casa alla luce delle Indicazioni
dell'Unione Europea

—— 18.00 ——
Dibattito

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Segreteria Organizzativa UPPI – Area Metropolitana Bolognese
Via Testoni n.1/b - BOLOGNA
Tel.051.232790 - Fax 051.279340 - info@uppi-bologna.it

VENDI la tua casa con SERENITÀ!

AFFITTA la tua casa con SICUREZZA!

COME?

LE RISPOSTE LE POTRAI TROVARE QUI DA NOI!

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Convenzione UPPI - INVESTCASA

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

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

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

LA TUA CASA, IL TUO PATRIMONIO IMMOBILIARE SI PROTEGGONO ANCHE CONCLUDENDO

VENDITE SERENE E LOCAZIONI SICURE

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

CERTEZZE E NON SORPRESE NEGATIVE

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

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

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

Consultalo ora!

INVESTCASA
Servizi Immobiliari

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

Le operazioni verranno curate tramite INVESTCASA - SOGEPI srl convenzionata UPPI

Libretto del fabbricato e certificato di stabilità

Prende corpo una vecchia proposta dell'UPPI

L'UPPI ha appreso che il Ministro Delrio ha affermato che "*Da vent'anni si cerca di introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto libretto del fabbricato, un documento che certifichi lo stato di cose reale delle nostre case…ma i proprietari immobiliari si sono sempre messi di traverso, bloccando ogni tentativo di riforma con una determinazione radicale.*

Adducono innanzitutto ragioni economiche, ovvero il costo delle verifiche che graverebbe sulle famiglie, puntando il dito anche sull'aumento degli obblighi burocratici…Una ragione che però da qualche tempo è venuta meno posto che il sisma bonus ora consente di fare le analisi delle condizioni statiche degli immobili con la possibilità di detrarre fiscalmente fino all'85 per cento della spesa sostenuta; e che la cosa riguarda tanto i condomini, senza distinzione fra prima e seconda casa, quanto gli immobili che hanno destinazione produttiva."

E si legge ancora nella dichiarazione: "*Non avendo potuto imporre per legge il libretto del fabbricato, abbiamo cercato di rendere appetibile con gli incentivi l'esame e l'adeguamento statico degli immobili. Ma è chiaro che a questo punto si rende necessario un salto di qualità culturale dei proprietari… L'idea, spiega Delrio, è quella di inserire nei contratti d'affitto e di compravendita la clausola della certificazione statica obbligatoria, al pari della certificazione energetica.*"

Il piano dovrebbe prendere corpo nella legge di stabilità che entrerà in vigore all'inizio del 2018.

Ha evidentemente dimenticato il Ministro, o non lo ha mai saputo, che l'UPPI per prima, tra le associazioni della proprietà maggiormente rappresentative a livello nazionale, già nel convegno tenutosi a Pavia nel mese di

Giugno 1994 ha presentato su iniziativa dell'allora Segretario Generale Arch. Carlo Scalcione la proposta di dotare tutti gli edifici italiani di un "Libretto del Fabbricato" nel quale si dovevano inserire obbligatoriamente tutti i dati catastali, urbanistici e di sicurezza relativi allo stabile, e ciò ai fini di documentare la sua vita e la sua regolarità anche ai fini sismici.
Il Libretto del Fabbricato fu poi sviluppato e presentato definitivamente ed ufficialmente a Bologna nel mese di Novembre 1997 in apposito convegno cui seguirono numerosi convegni e fu successivamente inviato alla Presidenza del Consiglio e all'allora Ministero dei Lavori Pubblici, ritenendo il libretto immobiliare un documento indispensabile per la casa ed oggetto di vari dibattiti oltre che di una campagna di sensibilizzazione compiuta attraverso la stampa sia locale che nazionale.
Da ciò è scaturito il disegno di legge n. 4339 bis presentato al Senato in data 15 Novembre 1999 a firma del Ministro dei Lavori Pubblici e per iniziativa dell'allora Sottosegretario di Stato Mattioli intitolato "Messa in sicurezza del patrimonio edilizio".
La proposta di legge era seguita dopo i crolli di Foggia e Roma, e si proponeva, richiamando il lavoro dell'UPPI, di curare principalmente la sicurezza dei fabbricati sia nel controllo della rispondenza a criteri statici che nel controllo della sicurezza degli impianti.
In tale proposta di legge si prevedevano due fasi per la stesura del libretto di fabbricato, una prima fase di monitoraggio e di esame delle documentazioni disponibili, destinata ad attivare una anagrafe informatizzata del patrimonio edilizio. Una seconda fase, dopo quella ricognitiva, prevedeva una "messa in sicurezza" del fabbricato. Era stata presentata anche una ulteriore proposta di legge a firma Lucio Testa, deputato, anche questa con attenzione soprattutto alla sicurezza statica degli edifici, che prevedeva anche facilitazioni fiscali per interventi volti a questo scopo, come proposto dall'UPPI. Il libretto immobiliare era sicuramente l'inizio di una svolta culturale finalmente a favore della prevenzione. Ed infatti la proposta di legge prima richiamata recitava: *il libretto immobiliare "conterrà tutte le informazioni riguardanti la statica degli edifici e degli impianti, le notizie storiche, architettoniche e funzionali necessarie per riconoscere i possibili rischi ed agire di conseguenza*": riportando esattamente quanto espresso dall'UPPI ideatrice del "Libretto del Fabbricato".
Il disegno di legge si è arenato in Parlamento anche per l'opposizione del tutto ingiustificata di alcuni parlamentari in rappresentanza di altra nota associazione, l'unica ad essere contraria all'istituzione del libretto del fabbricato per conto della grossa proprietà immobiliare. Ed evidentemente ha dimenticato il Ministro che come risulta dal comunicato stampa del 13 Marzo 2009 l'UPPI, che aveva continuato ad insistere sulla necessità del Libretto, tramite l'allora Presidente Nazionale Avv. Giacomo Carini, aveva espresso "viva soddisfazione per il "piano casa" che l'allora governo si accingeva a varare e che in effetti si inseriva nel "documento programmatico" predisposto dal precedente Ministro delle infrastrutture condiviso da tutte le parti sociali. "*Finalmente si potrebbe passare dalle parole ai fatti"* aveva commentato l'Avv. Carini*, "per cui non sono assolutamente comprensibili le assurde demagogiche contestazioni già avanzate contro l'iniziativa governativa…È inoltre auspicabile che…venga finalmente data via libera al "libretto del fabbricato" importante strumento di monitoraggio delle condizioni strutturali e conservative degli edifici ai fini della prevenzione di aventi spesso luttuosi*".
Anche in questo caso il Libretto del Fabbricato non fu istituito dallo Stato, ma non certo per colpa dell'UPPI e dei piccoli proprietari immobiliari, che mai, e si ribadisce mai, si è opposta essendone primaria promotrice. Certo è che il Ministro Delrio pare volere confondere fra le associazioni rappre-

sentative dei proprietari immobiliari, e soprattutto pare volere fare ricadere le manifeste colpe dello Stato addossandole ai proprietari immobiliari.
Dimentica infatti il Ministro che nessuno stabile, a meno che non sia stato costruito abusivamente - ed allora va abbattuto -, è costruito senza un regolare permesso di costruzione (licenza o concessione che dir si voglia), sia esso uno stabile di nuova costruzione o uno stabile vecchio anche del dopoguerra (in alcuni casi anche quelli storici). E dimentica che ancora oggi molti stabili già costruiti non hanno l'agibilità e/o abitabilità, proprio per le carenze degli uffici comunali. Il permesso di costruzione o licenza edilizia viene rilasciato dal Comune ed è rilasciato dopo che dovrebbero essere stati eseguiti tutti gli accertamenti necessari, spesso anche da parte dalle apposite Commissioni Edilizie. La procedura è attivata per legge dal Comune che deve svolgere i suoi accertamenti: se uno stabile crolla non può essere colpa dei proprietari immobiliari, ma del Comune che non ha attivato le idonee procedure di controllo previste dalla legge. Certo è che una cosa è il libretto del fabbricato quale inizialmente proposto dall'Uppi e caldeggiato responsabilmente negli anni dal sindacato dei proprietari di immobili, e ben altra cosa è il balzello ennesimo che pare volere introdurre il Ministro con un fantomatico certificato di stabilità ad *usum compravendita e locazione*. Non è certo un certificato di stabilità che risolve gli errori di costruzione o il rilascio di permessi e licenza senza idonei accertamenti. Questo non può ricadere sui proprietari di immobili; o se deve ricadervi deve essere quantomeno defiscalizzato al 100% per un accertamento che doveva essere eseguito originariamente esclusivamente a carico dello Stato che ha incassato dai costruttori gli oneri previsti anche per questa attività evidentemente male eseguita.
Ed ha dimenticato il Ministro che il nuovo art. 1130 n. 6 cod. civ. (come modificato dalla L. 21/2014) prevede espressamente che *l'amministratore del condominio deve inserire nel registro dell'anagrafe condominiale "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni del condominio*: il che altro non è che un "fascicolo del fabbricato" il cui costo, che ricade sui condomini, dovrà essere integralmente defiscalizzato, e in tal senso l'UPPI si è già mossa unitamente alla Federproprietà, l'Arpe, l'Anaci e l'Unai.
Ma basta balzelli!!

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

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

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.

Domande e Risposte

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

APERTURA DI PORTA PRIVATA SU TERRAZZO COMUNE

Abito in condominio di 4 piani composto da 12 appartamenti. All'ultimo piano vi è un terrazzo comune ed il condomino dell'ultimo piano ha trasformato la finestra che si affaccia sul terrazzo in una porta, creando di fatto una servitù attiva e passiva per i restanti condomini. A nulla sono valse le loro rimostranze, anche a causa del parere positivo dell'amministratore. Sono pertanto a chiedere la vostra opinione in merito a nome di tutti i residenti. Distinti saluti.

Domenico Sarti.

RISPOSTA

Il vostro amministratore indubbiamente non ha verificato la giurisprudenza di merito e non ha valutato il mutamento di fatto e di predominio di un condomino nei confronti dei restanti proprietari.

All'Uopo Le trasmetto una sentenza della Cassazione che indica il divieto di tale operazione: Il proprietario di un appartamento sito all'ultimo piano, a proprie spese, è tenuto a sostituire con una finestra la porta che gli consente di accedere direttamente al terrazzo comune. Lo ha deciso la Corte di Cassazione con la sentenza n. 21538 del 25 ottobre 2016 , che ha confermato quanto già stabilito dalla Corte di Appello di Roma (sentenza n. 1739/2011), secondo cui il proprietario dell'alloggio è tenuto a ripristinare, facendosi carico del costo, la situazione originaria del terrazzo, ossia procedere alla chiusura dell'apertura di collegamento fra l'appartamento e il lastrico solare condiviso. Il punto di partenza è l'art. 1102 del Codice civile, che disciplina l'uso della cosa comune: "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa". Nel caso in oggetto, la creazione di un vano d'accesso non sembra alterare la destinazione del lastrico comune, mentre è più complesso valutare se impedisca o meno al resto dei condomini il pari utilizzo.

Sull'argomento la Cassazione si era espressa in passato (sentenza 23 maggio 2007, n. 12047), ma in modo differente. La vicenda riguardava un condomino che aveva aperto una porta-finestra sul muro perimetrale dell'edificio, per mettere in comunicazione il proprio alloggio con il lastrico solare comune. Un intervento lecito, secondo i giudici, che nel motivare la decisione scrivevano: «Pur potendo le concrete modalità di godimento della cosa comune, desumibili dagli artt.1102 e 1120 c.c., assurgere a contenuto di una posizione possessoria tutelabile contro l'attività del condomino che costituisca una molestia di fatto per gli altri partecipanti alla comunione, ai fini dell'esperibilità dell'azione di manutenzione occorre che detta attività si risolva in una immutazione della situazione dei luoghi che renda incomodo o restringa a vantaggio del singolo condomino il precedente modo di esercizio del possesso degli altri. Tale condizione non si realizza quando le opere eseguite dal compossessore, oltre a non modificare la consistenza materiale del bene comune, non ne determinino neppure una modifica della destinazione, ma rispondano allo scopo di consentire da parte sua un uso dello stesso più agevole e, conseguentemente, più intenso e proficuo, senza incidere sulla possibilità degli altri condomini della antecedente pari utilizzazione». Nel caso in questione, invece, la Cassazione precisa come «(...) la succitata porta consentiva - in concreto - un uso che (...) non era un mero uso intensivo consentito». Di conseguenza per i giudici chi ha realizzato l'intervento è tenuto a ripristinare la situazione precedente. A proposito dell'uso intensivo della cosa comune, la Suprema Corte aveva già osservato come «(...) per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equili¬brio fra partecipanti al condominio - e perciò da ritenersi non consentito a norma dell'art. 1102 - non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto di detta cosa da altri condomini in un determinato momento, ma di quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno». (Cass. 23 marzo 1995, n. 3368). E ancora, l'intervento sarebbe da ritenersi illegittimo «(...) solo ove si accerti che l'incremento dell'uso del singolo partecipante pregiudichi la possibilità degli altri di continuare nell'esercizio del loro uso, e di ampliare eventualmente il medesimo in modo e misura analoghe». (Cass. 11 luglio 1975, n.2746).

Studio Monti SRL - Centro Gestione Stabili

INFILTRAZIONI DAI BALCONI IN AGGETTO

Nel Condominio ove abito si è creato una certa litigiosità fra i condomini circa gli obblighi e le pertinenze delle riparazioni da eseguire ai balconi aggettanti a causa di infiltrazioni di acqua dalla pavimentazione e dai bordi dei balconi stessi. Cordiali saluti.

Rino Faccioli

RISPOSTA

I balconi aggettanti sono quelli che sporgono dalla facciata dell'edificio e che dal punto di vista strutturale sono autonomi rispetto agli altri piani; non costituiscono "parte comune" ma soltanto il prolungamento della proprietà parziaria del condòmino rientrando nella sua proprietà esclusiva. Non fungendo da copertura del piano inferiore, i balconi aggettanti non soddisfano un'utilità comune ai due piani e non svolgono neppure una funzione di sostegno, con la conseguenza che non può applicarsi ad essi il disposto dell'articolo 1125 c.c. secondo cui le spese per la ricostruzione e manutenzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti uguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. La Suprema Corte con le sentenze del 12 gennaio 2011, n.587 e del 5 gennaio 2011, n. 218, confermando un orientamento consolidato, ha puntualizzato che seppure volesse riconoscersi alla soletta del balcone una funzione di copertura rispetto al balcone sottostante, tuttavia, trattandosi di copertura disgiunta dalla funzione di sostegno e, quindi, non indispensabile per l'esistenza stessa dei piani sovrapposti, non può parlarsi di elemento a servizio di entrambi gli immobili posti su piani sovrastanti, ne', quindi, di presunzione di proprietà comune del balcone aggettante riferita ai proprietari dei singoli piani (Cass. n.14576/2004). In definitiva, i balconi aggettanti e le relative solette rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti a cui accedono e le relative spese di riparazione gravano solo sugli stessi.

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
Casalecchio di Reno
Via Petrarca, 4
Numero Verde 800 213330

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

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

Il registro di Anagrafe Condominiale

La riforma recata dalla legge 11/12/2012 n. 220 ha introdotto l'obbligo, in capo dell'amministratore di condominio, di curare la tenuta di un documento denominato Registro di anagrafe condominiale, mettendo ordine nelle norme che già disciplinavano la specifica materia.

Il nuovo art. 1130, co. 1, lett. 6, c.c. elenca infatti una serie di dati di tipo specificamente anagrafico volti ad individuare le persone (proprietari, titolari di diritti reali e anche personali di godimento), nonché gli identificativi catastali delle singole unità immobiliari dell'edificio condominiale; ma la disposizione disciplina anche le forme di acquisizione dei dati e delle eventuali variazioni, il tutto tramite la responsabile azione dell'amministratore. Ci troviamo, quindi, di fronte ad una norma utile e sufficientemente chiara, se non fosse per il richiamo in essa fatto a "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio".

L'aggiunta delle ultime cinque parole della suddetta frase, recate dal d.l. 23.12.2014 n. 145 convertito dalla legge 21.2.2014 n. 9, sembra aver eliminato la possibilità che il legislatore potesse riferirsi anche alle singole unità e quindi all'edificio nel suo complesso. Sono state avanzate perplessità sull'effettiva portata della norma anzitutto per l'ambigua locuzione "ogni dato": si tratta di dati esistenti in quanto ricavabili dalla documentazione relativa all'edificio in possesso del condominio o dell'autorità amministrativa (come ad es. i calcoli per il cemento armato depositato a norma di legge) ovvero di dati da ricercare con una qualche forma di accertamento tecnico (quali ad esempio. amianto, tubazioni per salmonellosi, vetri delle parti comuni, ed ogni altro dato derivante dalle norme sulla sicurezza a partire dalla L. 46/90 in poi, oltre ovviamente ai dati relativi alla sicurezza antisismica etc ...).

Ciò anche perché il Registro dell'Anagrafe condominiale è uno dei registri obbligatori che devono essere tenuti in regola dall'amministratore pena la sua revoca, costituendo la mancata tenuta una "grave irregolarità".

Oggi in commercio non vi sono Registri dell'Anagrafe Condominiale che rispondano ai requisiti richiesti dalla succitata "nuova" disposizione di legge, per cui maggiormente è necessaria la richiesta di interpretazione autentica al fine di evitare inutili spese e soprattutto diatribe.

A dispetto di una più logica interpretazione che porterebbe ad abbracciare quest'ultima tesi in quanto è quella che sola garantirebbe la vera sicurezza, il tenore letterale della disposizione ed il complesso delle norme che disciplinano il condominio (si pensi a quelle sui poteri dell'assemblea e sulla facoltà di spesa) supportano la tesi opposta che fa riferimento ai soli dati esistenti e disponibili.

Se questa è la portata effettiva della norma non può però non richiamarsi la robusta corrente d'opinione che pone in primo piano l'esigenza del raggiungimento, senza mezzi termini, della sicurezza degli edifici e di chi vi abita o vi lavora anche, e soprattutto, alla luce delle recenti innumerevoli scosse di terremoto che hanno funestato il nostro Paese ed i cui esiti sono sotto gli occhi di tutti.

Stante quanto sopra e, soprattutto, la incredibile circostanza che questa norma , in vigore da tre anni, non è stata di fatto applicata, su iniziativa dell'Uppi è stata organizzata con l'Arpe, la Federproprietà, Confappi, Movimento per la difesa della casa, l'Anaci e l'Unai una Tavola Rotonda che si è tenuta nel Giugno scorso a Roma presso la Sala del Tempio Adriano della Camera di Commercio Piazza di Pietra sulla "*Sicurezza dell'Edificio e responsabilità dell'amministratore (interpretazione dell'art. 1130 n. 6 c.c. alla luce della nuova normativa*").

A seguito della Tavola Rotonda, data l'importanza dell'argomento che interessa tutti i proprietari di casa e li espone comunque nuovamente ad un salasso economico non indifferente, tenuto conto della obbligatorietà della norma codificata, il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari unitamente alle citate associazioni degli amministratori di condominio invieranno al Ministero della Giustizia una interrogazione al fine di ottenere quantomeno una interpretazione ufficiale tramite una circolare ministeriale con le dovute indicazioni per la corretta applicazione della citata nuova norma di cui all'art. 1130 n. 6 c.c., ritenendo la questione di fondamentale importanza per la gestione del condominio.
In questo momento siamo di fronte ad una situazione molto intricata e complessa e vi è pertanto necessità di un intervento autorevole del Ministero, posto che la norma si presta a differenti e non univoche interpretazioni.
L'Uppi, proprio in difesa dei proprietari di casa si è attivata e continua a farlo seguendo costantemente l'evolversi della vicenda a tutti i livelli istituzionali e normativi, soprattutto grazie al prezioso ed autorevole contributo dei propri consulenti tecnici e legali, al fine, per ora, di fornire agli associati una informazione tecnicamente corretta in base ai dati attualmente in possesso.
Nei prossimi mesi si vaglieranno in sede di Direzione Nazionale eventuali azioni atte a chiarire ulteriormente l'ambito operativo di questa importante ed epocale norma che di fatto ha istituito quel "libretto del fabbricato" che sino dagli anni '80 l'UPPI ha proposto per prima e sempre cercato di istituire per la corretta gestione degli stabili e per la loro sicurezza.

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI
ARPE - FEDERPROPRIETA' – CONFAPPI – UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA

ANACI – UNAI

Via San Nicola da Tolentino, 21 – 00187 ROMA
Tel. 06/485611 – fax 06/4746062 - E mail segreteria@arpe.roma.it

Roma, 4 luglio 2017

Prot. 67/2017

Al Ministro della Giustizia
via Arenula 70
00186 ROMA

Al Ministero delle
Infrastrutture e trasporti
Piazzale Porta Pia, 1
00198 ROMA

Al Ministero dell'Ambiente,
della Tutela del Territorio e
del Mare
Viale Cristoforo Colombo, 44
00147 ROMA

Oggetto:

Richiesta di chiarimenti circa la valenza degli adempimenti conseguenti alla modifiche introdotte all'art. 1130 co. 1 n. 6 c.c. dal D.L. 23/12/2013 n. 145 convertito dalla L. 21/2/2014 n. 9.

PREMESSO

Che la riforma recata dalla legge 11/12/2012 n. 220 ha introdotto l'obbligo in capo dell'amministratore di condominio di curare la tenuta di un documento denominato Registro di Anagrafe condominiale, mettendo ordine nelle norme che già disciplinavano la specifica materia. Il nuovo art. 1130, co. 1, lett. 6, c.c. elenca infatti una serie di dati di tipo specificamente anagrafico volti ad individuare le persone (proprietari, titolari di diritti reali e anche personali di godimento), nonché gli identificativi catastali delle singole unità immobiliari dell'edificio condominiale; che la disposizione disciplina anche le forme di acquisizione dei dati e delle eventuali variazioni, il tutto tramite la responsabile azione dell'amministratore;

Che la successiva modifica del D.L. 145/13, convertito nella la L. 9/14, ha introdotto l'obbligo dell'Amministratore di curare l'inserimento nel registro anagrafico di "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio";

Che l'aggiunta di dette ultime cinque parole ha, dunque, eliminato la possibilità che il legislatore potesse riferirsi alle singole unità immobiliari;

Che essendo state avanzate da più parti perplessità sulla chiara interpretazione della norma ed in particolare sui termini "ogni dato", su iniziativa degli scriventi, si è tenuta il 15 Giugno 2017 a Roma nella Sala del Tempio Adriano della Camera di Commercio Piazza di Pietra la Tavola Rotonda sulla "Sicurezza dell'Edificio e responsabilità dell'amministratore: interpretazione dell'art. 1130 co. 1 n. 6 c.c. alla luce della nuova normativa";

Che è emersa in quella sede l'opportunità di chiarire la portata interpretativa della riforma del 2014, anche in considerazione del fatto che il Registro dell'Anagrafe condominiale è uno dei documenti obbligatori che devono essere tenuti in regola dall'amministratore pena la sua revoca, costituendo la mancata o non corretta tenuta una "grave irregolarità".

TUTTO CIÒ PREMESSO

le sottoscritte Organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative dei proprietari immobiliari e degli amministratori di condominio invitano i Ministeri competenti, destinatari della presente, a voler cortesemente e sollecitamente provvedere a fornire una interpretazione esplicativa tramite una circolare ministeriale con le dovute indicazioni per la corretta applicazione della citata nuova norma di cui all'art. 1130 co. 1, n. 6 c.c., come introdotta dalla L. 9/2014, ritenendo la questione di fondamentale importanza per la gestione del condominio.

Con ossequio

ARPE- FEDERPROPRIETA' **(Massimo Anderson)**
CONFAPPI **(Silvio Rezzonico)**
UPPI **(Gabriele Bruyere)**
ANACI **(Ing. Francesco Burrelli)**
UNAI **(Dott. Rosario Calabrese)**

Brevi appunti di viaggio

Piccola memorie e aneddoti sulla casa e sul turismo del Fondatore di UPPI

Quando nell'ormai lontano 1974 ebbi l'idea di fondare un'associazione sindacale a tutela dei proprietari immobiliari (UPPI), e specificamente dei risparmiatori che avevano creduto nell'investimento immobiliare, categoria benemerita com'ebbe a chiosare un grande economista qual è stato Luigi Einaudi, il quale scriveva: "quel cittadino che investe i propri risparmi nell'acquisto della casa, nove volte su dieci è anche un buon cittadino": ebbene, volli che nello statuto fosse inserita la prospettiva che l'associazione, un domani, potesse costituire proprie sedi oltre i confini nazionali.

Velleitaria prospettiva, da appartenere più al mondo dei sogni che a realistica attuabilità.

Ci vollero oltre venti anni di radicazione sul territorio prima che si realizzasse quel sogno.

Fu al congresso nazionale tenutosi a Sorrento nell'autunno del 1996, che si dette vita all'Uppi International. Lasciai la presidenza nazionale per assumere quella internazionale. Due, in particolare, gli eventi che fecero ritenere che i tempi erano oramai maturi per il grande passo.

Nel 1985 venni invitato a tenere presso l'Alta Corte Federale di Giustizia degli Stati Uniti una relazione sul tema "La funzione sociale della proprietà immobiliare in Italia e negli Stati Uniti"; successivamente, undici anni dopo, ebbi l'onore e l'onere di presiedere, su invito dell'ONU, alla Conferenza Mondiale sugli Insediamenti Umani "Habitat II"; tenutasi a Istanbul, il forum "Housig Solutions", conferenza mondiale che si era tenuta venti anni prima in Canada a Vancouver.

Il desiderio, peraltro, di documentarmi su come popolazioni meno vicine alla nostra cultura avessero risolto il problema abitativo, lo avevo realizzato ancor prima, allorché, poco prima dei fatti di Tienamen, intrapresi un lungo viaggio in Cina.

Come prima tappa approdai a Pechino, alloggiando in un albergo appena dignitoso. Insistendo molto, convinsi la guida di farmi visitare alcuni alloggi di cittadini di quella capitale.

Mi condusse, con molta circospezione, facendomi promettere che non l'avrei mai detto a nessuno, all'interno di un palazzo di una decina di piani, lungo e stretto. Bussò ad una porta e nella sua lingua mi presentò all'occupante dell'appartamento, ovviamente non proprietario essendo allora tutto di proprietà dello Stato. Egli m'introdusse in uno stanzone diviso da una coperta al di là della quale alloggiava un'altra famiglia.

Proseguendo nel viaggio, approdai, dopo aver visitato Turfan e percorso il deserto del Gobi, a Lanzhou dove finii per pernottare nell'unico albergo della città, più propriamente definibile "dormitorio", dove tutto faceva difetto a cominciare dall'igiene. Per contro, dopo Xian e Shangai, giunsi a Canton dove alloggiai in uno dei più lussuosi alberghi che abbia mai visto.

Erano gli anni bui di quell'immenso Paese, epoca in cui il termine "globalizzazione" non si sapeva neppure cosa fosse: fortunatamente, i tempi sono cambiati e la realtà cinese, in ogni settore, in primis quello abitativo, è oggi ben diversa se non addirittura all'avanguardia.

Dopo l'esperienza cinese non poteva

mancare quella d'oltre oceano ed in particolare americana.
L'interesse era incentrato sulla conoscenza della situazione giuridica del proprietario condomino e del proprietario locatore. Relativamente al rapporto locatizio ebbi l'invito di visitare il tribunale delle locazioni di New York, situato in un piccolo grattacielo autonomo rispetto agli altri uffici giudiziari, assistendo ad alcuni processi tra inquilino e proprietario.
In materia condominiale, il diritto di proprietà del singolo condomino ha un valore di assolutezza superiore al nostro: basti pensare che a Manhattan in taluni edifici signorili il proprietario che voglia vendere o affittare il proprio appartamento deve avere il responso di gradimento degli altri condomini. In questi palazzi con siffatte clausole di sbarramento difficilmente un proprietario potrebbe organizzare nella propria abitazione un servizio di bed and breakfast, servizio di alloggio e colazione, offerto in casa propria.
Come sappiamo, il Bed and Breakfast nacque in Irlanda negli anni venti e si è diffuso poi in tutto il mondo rispondendo alla sempre più diffusa esigenza del turista di avvalersi di strutture pratiche ed economiche ove alloggiare.
In Italia cominciò a prendere piede oltre mezzo secolo dopo, in occasione del Giubileo. Fu la Regione Lazio che lo disciplinò per la prima volta avendo avvertito l'esigenza di fronteggiare il previsto flusso turistico in occasione, appunto, del Giubileo.

La formula "letto e colazione" costituisce oggi la soluzione più pratica per i turisti di tutto il mondo. La più grande società per la prenotazione di un Bed and Breakfast nacque in California, a San Francisco, nel 2009 ed oggi può garantire alloggio e colazione in oltre 190 Paesi ovvero in oltre 30 mila città.
Nel linguaggio comune si usa l'acronimo B&B, agevolando coloro che hanno poca dimestichezza con la lingua inglese.
A questo proposito si racconta di una giovane coppia di sposi che aveva deciso di trascorrere il viaggio di nozze a Saint Tropez, invogliati da un annuncio pubblicitario che recitava: "venite a Saint Tropez , a rue Californie 14, dove B&B vi accoglierà con un sorriso". La delusione fu profonda quando seppero che B&B stava per Bed and Breakfast e non per Brigitte Bardot….
Le soluzioni alloggiative per i turisti e per i viandanti sono molteplici: alberghi, ostelli, motel, case vacanza, agriturismo, multiproprietà, B&B, come si è detto, così che non possa mai accadere quanto accadde molti anni fa, ad una coppia di sposi che in prossimità della nascita della loro creatura era stata costretta a mettersi in viaggio per raggiungere il luogo d'origine, Betlemme, per rispondere ad un censimento, ordinato da Cesare Augusto. Un viaggio non certamente di piacere, quindi non turistico, ma che comportava la medesima necessità: quella di trovare una dimora alla meta. Una dimora adeguata ancorché solo provvisoria; ma non fu così: accadde che quella coppia non trovando posto nell'unica locanda della zona, il cosiddetto "Pubblico Rigetto", finì per trovare riparo in una stalla.
Ma come abbiamo visto i tempi fortunatamente sono cambiati e dopo quell'amara esperienza l'umanità, evolvendosi, e sempre più mobilitandosi per necessità ma anche per svago, si è attrezzata offrendo a chi ne faccia richiesta una variegata gamma di soluzioni alloggiative. Giuseppe e Maria avevano viaggiato per necessità: noi ci stiamo occupando di chi viaggia anche solo al fine di conoscere cosa c'è "oltre la siepe": ciò che si definisce "turismo".
Il vocabolo "turismo" nasce in Inghilterra nel 1811, nella sua accezione di "turismo attivo", che sta ad indicare tutte le forme e le manifestazioni del soggiorno per diporto, o in quella di "turismo ricettivo", che comprende tutti gli spostamenti per l'attuazione di un viaggio o di un soggiorno, per svago, per cura, per istruzione, per motivi religiosi o per qualunque causa non utilitaria. Noi ci stiamo occupando di quest'aspetto.
Il turismo è diventato fonte irrinunciabile di introiti a sostegno dell'economia di quasi tutti i Paesi e la sua diffusione e divenuta, attraverso le forme che abbiamo appena elencato, sostegno economico di molte persone.
Le variegate forme ricettive per chi viaggia ne favorisce la diffusione e ciò hanno compreso gli Stati i quali ne disciplinano il funzionamento permettendo a tutti di viaggiare, agli ambienti e ai meno ambienti.
Lo Stato italiano, fatta una legge quadro, ha lasciato che ogni singola Regione ne disciplinasse le modalità, il che ha creato disparità di trattamento e di esplicazione delle diverse attività.
Ciò evidentemente non favorisce lo straniero che intende avvalersi delle strutture alloggiative diverse da quelle alberghiere.
L'UPPI ha assunto precise iniziative perché la materia venga armonizzata, appianando le diversità che si riscontrano nelle varie Regioni.
Auspichiamo che il Governo recepisca le nostre istanze.

Avv. Nerio Marino
Presidente UPPI International

Globale Fabbricati

ASSICURA GLI EDIFICI, TUTELA LE PERSONE

Grazie alle sue **5 aree di protezione**, Globale Fabbricati è una soluzione versatile, che soddisfa numerose esigenze di tutela: dalle riparazioni delle parti comuni a quelle dei singoli appartamenti danneggiati, dalla tutela legale nelle controversie giudiziarie al risarcimento nei casi di responsabilità verso terzi.

SCEGLI LE TUE DIFESE E COSTRUISCI LA TUA PROTEZIONE SU MISURA

INSIEME SI FANNO GRANDI COSE

Noi di Reale Mutua conosciamo bene le tue esigenze, perché siamo da sempre vicini a te. Per questo siamo in grado di trovare le soluzioni più adatte per proteggere ciò che ami, tutelare la tua salute e quella della tua famiglia, gestire i tuoi risparmi e pianificare il tuo futuro. Vieni a trovarci in Agenzia.

www.realemutua.it

REALE MUTUA

TOGETHERMORE

REALE GROUP

AGENZIA DI BOLOGNA MARCONI
MAESTRINI GIUSEPPE SAS
Via Marconi, 12 - 40122 Bologna (Bo) - Tel. 051 2910211 - Fax 051 229869
maestrinigiuseppesas@pec.agentireale.it
Subagenzia di Sasso Marconi
Via Del Mercato, 36 - 40037 Sasso Marconi (BO)

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Bonus prima casa e classificazione catastale

La norma attualmente in vigore non fa riferimento all'idoneità dell'alloggio. È ininfluente che il secondo immobile venga utilizzato, in concreto, non come abitazione, ma come ufficio

Per ottenere le agevolazioni fiscali circa l'acquisto della *prima casa*, occorre **non essere titolari del diritto di proprietà "di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile da acquistare**", senza più menzionare anche il requisito dell'*idoneità dell'immobile*, presente invece nella precedente formulazione della norma, sicché non assume rilievo la situazione soggettiva del contribuente o il concreto utilizzo del bene, rilevando il solo parametro oggettivo della classificazione catastale dello stesso.

Questo il principio di diritto espresso dalla Cassazione con l'ordinanza 19255 del 2 agosto 2017.

Il fatto

La vicenda è quella di un contribuente, destinatario di due avvisi di liquidazione, a cui l'Agenzia delle Entrate aveva revocato le agevolazioni prima casa poiché, alla data di stipula dell'atto, era già proprietario di altro im-

mobile ubicato nello stesso comune. Nello specifico, il Fisco, appurata la titolarità di altra casa di abitazione, revocava le agevolazioni ed emetteva due avvisi di liquidazione per il recupero a tassazione delle ordinarie aliquote Iva e dell' imposta sostitutiva sulle operazioni di credito.
I giudici di merito, sia in primo che in secondo grado, hanno condiviso l'assunto difensivo e decretato l'illegittimità dell'avviso, poiché l'immobile di cui il ricorrente era già proprietario risultava *destinato a uso ufficio* – segnatamente, *studio professionale* – e *quindi l'acquisto di altro immobile, nello stesso comune, per uso abitativo, legittimamente poteva godere delle agevolazioni prima casa, atteso il fatto che la legge non si riferisce all'accatastamento dell'immobile acquistato, ma alla destinazione data all'immobile stesso*.
Il giudizio d'appello approda in Cassazione su ricorso dell'ufficio, che lamenta la violazione dell'articolo 1, tariffa allegata, parte 1, nota II-bis lettera b), poiché l'immobile in questione risultava *accatastato con categoria A2, immobile con destinazione d'uso abitativa*, ed era, tra l'altro, servito da utenze *per uso domestico*.

Decisione - Ulteriori osservazioni
Muovendo dal dato normativo, i giudici accolgono le doglianze del Fisco, confermando la fondatezza del rilievo; nel caso di specie, osservano i giudici, è pacifico che al momento del rogito l'immobile già di proprietà del contribuente avesse una classificazione catastale abitativa (A/2), sicché non vi era ragione di annullare gli atti di liquidazione delle maggiori imposte dovute a seguito di decadenza dalle agevolazioni in questione.
Il contribuente, infatti, per poter beneficiare dello sconto fiscale, deve dichiarare:
• di avere la residenza nel territorio del comune ove è ubicato l'immobile da acquistare o di volerla stabilire entro diciotto mesi dall'acquisto
• di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare
• di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni.
Più in particolare, l'espressione *casa di abitazione*, utilizzata dal legislatore, ha carattere oggettivo (come già chiarito dalla giurisprudenza di legittimità – Cassazione, 25646/2015 e 10925/2003), con conseguente necessità di attenersi, per il riconoscimento del beneficio fiscale, al parametro oggettivo della classificazione catastale dell'immobile, non rilevando il concreto utilizzo dello stesso o la situazione soggettiva del contribuente.
Diverso il caso in cui l'immobile acquistato con le agevolazioni venga dichiarato inagibile a causa di eventi sismici; sulla questione si è espressa di recente l'Agenza delle Entrate, con la risoluzione 107/2017, ammettendo il beneficio anche se il contribuente sia già proprietario di altro immobile acquistato con le agevolazioni prima casa, laddove il medesimo sia stato dichiarato inagibile con provvedimento delle autorità competenti.
Trattasi, infatti, di un impedimento oggettivo, non prevedibile e tale da non poter essere evitato, che ha comportato l'impossibilità, per il contribuente, di continuare a utilizzare l'immobile acquistato per le finalità abitative, sempre che l'oggettiva impossibilità sia stata attestata dall'autorità competente.
Di contro, nella fattispecie in rassegna, l'immobile era accatastato con categoria A2 e destinato a uso ufficio; di qui, la legittima revoca dell'agevolazione e il recupero a tassazione delle ordinarie aliquote Iva e dell' imposta sostitutiva sulle operazioni di credito.

ATTENTI ALLE FALSE EMAIL FIRMATE AGENZIA ENTRATE: TRASMETTONO VIRUS

I messaggi chiedono di attivare procedure di rimborso o di regolarizzare la propria posizione fiscale e contengono link che, se cliccati, possono danneggiare seriamente il computer

L'Agenzia delle Entrate allerta i contribuenti: sono state segnalati in questi giorni arrivi di email agli indirizzi dei cittadini che contengono virus informatici dannosi per i computer che le ricevono.
Viaggiano in nome del Fisco e chiedono di attivare procedure di rimborso o di regolarizzare la propria posizione fiscale, attraverso dei link presenti nel testo.
Le Entrate invitano coloro che ricevono queste email a cancellarle immediatamente, perché eseguire le operazioni richieste potrebbe danneggiare il computer del destinatario.

Le segnalazioni dei contribuenti:
In una delle email si invita il destinatario a scaricare un modulo per richiedere un rimborso parziale del canone TV.
Nell'altra tipologia di mail, invece, si chiede ai contribuenti di regolarizzare la propria posizione scaricando un apposito modulo e versando una determinata somma.
I messaggi si concludono con l'indicazione di alcuni numeri telefonici, relativi agli uffici delle Entrate.
Tutte le informazioni contenute nelle email in questione sono false: l'Agenzia consiglia di cestinarle senza aprirle.

La Redazione di Abitare Informati

SETTORE FISCALE

RAG. ANDREA CASARINI
Presidente Provinciale
UPPI Bologna

Quando la tecnologia può aiutare a scacciare ladri o malintenzionati

Non spaventatevi dei termini astrusi che troverete nelle prossime righe, ma la soluzione che propongo può davvero aiutare gruppi di persone (per esempio un condominio o addirittura un intero rione) a comunicare movimenti sospetti di persone sconosciute che si aggirano nei dintorni o all'interno del condominio.
Oramai anche le persone non più giovani hanno in dotazione uno smartphone che non è altro che un cellulare con, all'interno, funzioni tra cui quella di essere collegato ad una rete internet.
Tra le varie applicazioni dello smartphone ve ne sono alcune che sono utili per socializzare con altre persone, scambiare due chiacchere tra amici, condividere interessi: questi strumenti si chiamano social network.
Si badi bene, in rete si possono incontrare anche malintenzionati proprio come può accadere per strada, sui mezzi pubblici o in metropolitana. Nulla cambia, bisogna sempre essere prudenti! Tecnologia e sicurezza, comunque, possono essere usate per mettere in contatto gente onesta che può unirsi organizzando una barriera contro ladri o malintenzionati.

Come può un programma di social network aiutare una persona anziana oppure sola?
Prendiamo *WhatsApp*.
Da qualche tempo all'interno di un palazzo vi erano stati furti ed alcuni condòmini vivevano situazioni di forte disagio dovuti al clima di insicurezza che si era venuto a creare. A questo punto a qualcuno viene l'idea di creare un gruppo WhatsApp del condominio, con l'obiettivo di allertare tutti i componenti del gruppo in caso di situazioni anomale o movimenti strani.
Ci sono rumori stani provenienti dall'appartamento del vicino? Qualcuno che si sta arrampicando su una terrazza? E' semplice: si invia un messaggio tramite WhatsApp e tutti gli utenti del gruppo creato sono avvisati ed allertati, in base al principio che l'unione fa la forza.
Un condominio non è mai completamente vuoto e questo servizio di messaggistica istantanea può diventare un'arma potente, poiché è in grado di mettere in contatto velocemente un gran numero di individui che possono allertare le forze dell'ordine e chiamare aiuto: i ladri non amano ritrovarsi in compagnia o essere scoperti mentre operano. Non parliamo solo di ladri, ma anche di falsi addetti di società erogatrici di elettricità o gas con lo scopo di intrufolarsi in casa per raggirare o truffare persone sole o anziani: se qualcuno nota persone strane davanti al portone del palazzo può avvisare tutti gli altri di non aprire o di prestare molta attenzione.
In alcune città sono sorti gruppi che coinvolgono interi quartieri e rioni, così come su Facebook (un altro social network); sono state anchecreate pagine da parte di cittadini per tenersi aggiornati o segnalare alle pubbliche amministrazioni cose che non funzionano.

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

SETTORE FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Concorrenza: approvata la Legge

La legge su Mercato e Concorrenza, Legge n. 124 del 4 agosto 2017, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale N. 189 del 14 agosto 2017, ed è entrata in vigore il 29 agosto 2017

La legge introduce disposizioni finalizzate a rimuovere vincoli all'apertura dei mercati, a promuovere lo sviluppo della concorrenza e a garantire la tutela dei consumatori, anche in applicazione dei principi del diritto dell'Unione Europea in materia di libera circolazione, concorrenza e apertura dei mercati, nonché delle politiche europee in materia di concorrenza.

Disposizioni principali:

• **Assicurazioni RC auto**: trasparenza nei prezzi delle polizze e sconti per chi sottoscrive clausole antifrode. Previsione della Scatola Nera con costo a carico dell'Assicurazione. Obbligatorio per le assicurazioni fornire informazioni esaustive sulle variazioni del premio per le clausole bonus/malus. Risarcimenti per le macrolesioni prevedibili e uniformi su tutto il territorio nazionale con la pubblicazione della Tabella dei risarcimenti. Reintrodotto il tacito rinnovo dei contratti.

• **Fondi pensione**: le persone disoccupate da più di 24 mesi avranno la possibilità di anticipare la liquidazione del fondo pensione fino a 5 anni prima della scadenza.

• **Telefonia**: obbligo per gli operatori di stabilire costi di uscita congrui e verificati dall'Agcom, in caso di recesso anticipato da offerte promozionali. Regolamentazione per la sottoscrizione e recesso dai contratti di telefonia e pay tv. Tetto massimo di 24 mesi per la durata delle promozioni. Più facile cambiare operatore telefonico.

• **Poste**: dal 10 settembre 2017 finisce la riserva legale in favore di Poste italiane sulla consegna degli atti giudiziari e della notifica di sanzioni per violazioni del codice della strada; ciò comporterà un abbattimento dei costi di consegna.

• **Energia**: piena liberalizzazione del mercato retail dell'energia elettrica e del gas dall'1 luglio 2019.

• **Sociale**: riforma del bonus per le famiglie in disagio economico e introdotto l'obbligo di rateizzare le fatture di importo elevato ("maxi-bollette"): contrasto alla povertà energetica più efficace.

• **Raccolta e riciclo rifiuti**: semplificazione per l'attività di raccolta e trasporto dei rifiuti di metalli ferrosi e non ferrosi e dei rifiuti da apparecchiature elettriche ed elettroniche (RAEE). Semplificazioni per la gestione autonoma di imballaggi.

• **Banche**: trasparenza per mutui e leasing. I consumatori hanno il diritto di sostituire la polizza accessoria al mutuo offerta dalla banca, con una polizza stipulata autonomamente, purché con caratteristiche equivalenti. Per i leasing tipizzazione della disciplina del leasing finanziario compreso il grave inadempimento: maggiore certezza e trasparenza nelle transazioni.

• **Avvocati**: introdotto l'obbligo di preventivo anche in assenza di richiesta esplicita da parte del cliente: maggiore trasparenza sui costi.

Possibile costituire società tra avvocati

con soci di capitale: più risorse per i giovani avvocati, apporto di competenze e nuove risorse per gli studi esistenti, una spinta verso una maggiore penetrazione dei mercati dei servizi legali globali.

• **Notai**: aumenta il numero dei notai: da 1 ogni 7.000 abitanti a 1 ogni 5.000. Aumenta l'area territoriale dei notai che potranno operare in tutta la Regione o nel distretto della Corte d'appello: più concorrenza e possibilità di rivolgersi al professionista di fiducia.

• **Ingegneri**: possibilità per le società di ingegneria di accettare commesse da privati, assoggettandole ad alcuni requisiti già previsti per altri liberi professionisti (es: obbligo di copertura assicurativa, indicazione nominativa dei professionisti responsabili del progetto).

• **Odontoiatri**: nuove regole per l'esercizio dell'attività odontoiatrica in forma societaria: maggiori garanzie per i clienti e per l'esercizio della professione (es. obbligo del possesso dei titoli abilitanti, norma "anti-abusivismo").

• **Farmacie**: eliminato il tetto di massimo 4 farmacie per farmacista e possibilità dell'esercizio in forma di società di capitali. Piena liberalizzazione degli orari, fatti salvi gli obblighi di apertura: farmacie aperte più a lungo per curare ogni emergenza. Via libera al bugiardino anche in formato digitale.

• **Trasporti**: delega al Ministero dei Trasporti e al Ministero dello Sviluppo Economico per riformare la disciplina dei Taxi e degli NCC con gli obiettivi di promuovere la concorrenza, adeguare l'offerta di servizi alle nuove tecnologie e contrastare l'abusivismo. Per gli **autobus e metro** obbligatorio fornire il servizio di biglietteria elettronica per tutti i servizi di trasporto pubblico locale.

• **Strutture ricettive**: abolite le clausole contrattuali che prevedono la parità tariffaria nei rapporti tra gli intermediari di qualunque natura (online e offline): le strutture turistico-ricettive potranno offrire sconti maggiori rispetto ai prezzi praticati dalle "piattaforme on line".

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 FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Terremoti e prevenzione

Il "sisma-bonus" è un ottimo incentivo per mettere in sicurezza i beni immobili

Fra le molte agevolazioni fiscali introdotte nel nostro ordinamento tributario negli ultimi anni, la Legge di Bilancio 2017 ha riproposto alcuni importanti bonus, fra cui il "Sisma Bonus", divenuto attualissimo anche a seguito degli eventi sismici accaduti recentemente. Al di là delle emergenze, è bene ricordare che il nostro patrimonio edilizio è sostanzialmente "vecchio", con moltissimi edifici in muratura che possono rappresentare delle criticità anche in situazioni meno drammatiche di quelle viste nei paesi lungo la dorsale appenninica.
Perché dunque non approfittare di questi consistenti incentivi che oggi sono ancora più vantaggiosi?
La Legge di Bilancio 2017 ha, infatti, rimodellato e potenziato questo strumento. Il Sisma Bonus 2017 consente di detrarre dall'Irpef una percentuale delle spese sostenute sia per l'esecuzione di interventi di adeguamento sismico, che per la redazione della documentazione comprovante la classe di rischio, anche nel caso in cui non seguano interventi.
Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione Irpef delle spese per il recupero edilizio (e la riqualificazione energetica) degli edifici (articolo 16-bis, Tuir) sono inclusi anche quelli finalizzati all'adozione di **misure antisismiche** (comma 1, lettera i).

La legge di bilancio per il 2017 ha rimodellato il ***sisma bonus***, prevedendone non solo la proroga, ma anche un potenziamento e una definizione maggiormente articolata.

La nuova disciplina del sisma bonus: la detrazione "base" del 50%

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (incluse quelle per la classificazione e la verifica sismica) su edifici adibiti ad abitazioni private e attività produttive, ubicati nelle zone 1 e 2 (zone sismiche ad alta pericolosità), nonché nella zona 3 (in cui possono verificarsi forti, ma rari, terremoti), fino a un importo massimo di 96mila euro per unità immobiliare per ciascun anno, spetta una detrazione nella misura del **50%,** da ripartire in cinque quote annuali di pari importo (se gli interventi consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, si deve tener conto delle spese

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

Chiama per fissare il tuo appuntamento.

sostenute in quegli anni per le quali si è già fruito della detrazione).

Il sisma bonus "rafforzato"

È previsto un aumento della percentuale di detrazione qualora, in virtù delle misure antisismiche adottate, si ottenga una **riduzione del rischio sismico** tale da determinare il passaggio a una classe di rischio inferiore.

Per le abitazioni e gli edifici produttivi, la detrazione maggiorata è pari:

- al **70%**, in caso di passaggio a **una** classe di rischio inferiore
- all'**80%**, in caso di passaggio a **due** classi di rischio inferiori.

Per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici condominiali, la detrazione maggiorata è pari:

- al **75%**, in caso di passaggio a **una** classe di rischio inferiore
- all'**85%**, in caso di passaggio a **due** classi di rischio inferiori.

Si ricorda che i beneficiari, anziché fruire della detrazione, possono optare per la cessione del corrispondente credito a chi ha effettuato l'intervento o ad altri soggetti privati.

Le disposizioni attuative: linee guida e decreto del Mit

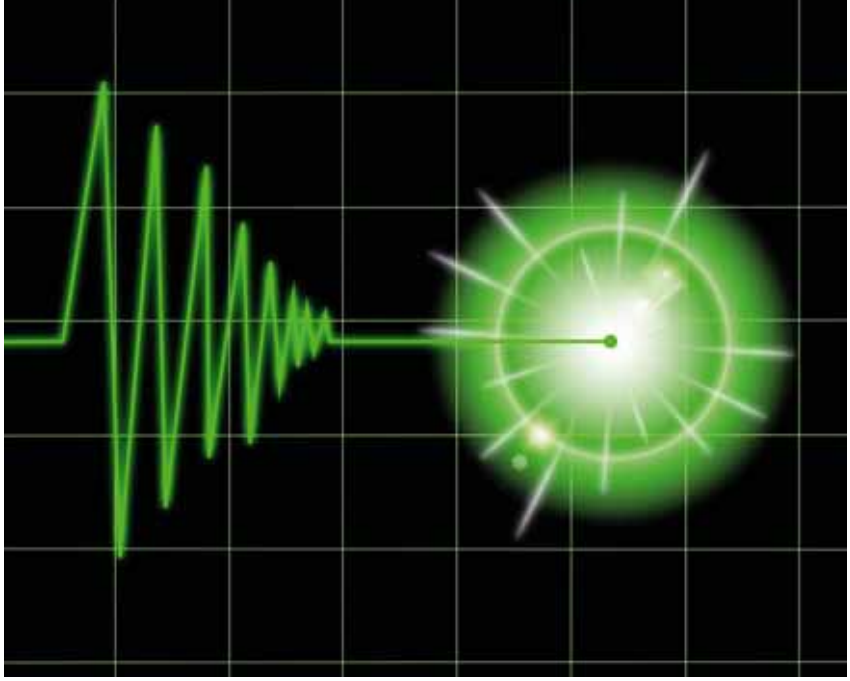
Per la concreta operatività del sisma bonus "rafforzato", la legge di bilancio 2017 aveva demandato a un decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti (sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici) il compito di stabilire:

- le Linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni
- le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Il decreto è stato emanato ed è entrato in vigore lo scorso **1° marzo**.

Le **Linee guida** rappresentano lo strumento operativo necessario per la concerta regolamentazione degli incentivi fiscali maggiorati, fornendo gli strumenti tecnici indispensabili per la classificazione del rischio sismico degli edifici.

Per **rischio sismico** si intende la misura matematica/ingegneristica utilizzata per valutare il danno (perdita) atteso a seguito di un possibile evento



sismico. Detta misura dipende da un'interazione di diversi fattori: pericolosità, vulnerabilità ed esposizione.

Le Linee guida definiscono otto **classi di rischio**, con intensità crescente dalla lettera A+ alla G:

- *classe A+ (meno rischio)*
- *classe A*
- *classe B*
- *classe C*
- *classe D*
- *classe E*
- *classe F*
- *classe G (più rischio)*

A ogni edificio è, quindi, possibile attribuire una specifica classe di rischio sismico.

La determinazione della classe di appartenenza può essere condotta secondo due metodi, tra loro alternativi:

- metodo convenzionale, applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, basato sull'applicazione dei normali metodi di analisi previsti dalle attuali Norme tecniche e consente la valutazione della classe di rischio della costruzione, sia nello stato di fatto sia nello stato conseguente all'eventuale intervento, consentendo il miglioramento di una o più classi di rischio.
- metodo semplificato, basato sulla classificazione macrosismica dell'edificio, è indicato per una valutazione economica e speditiva (senza specifiche indagini e/o calcoli) della classe di rischio e può essere utilizzato sia per una valutazione preliminare indicativa sia per l'accesso al beneficio fiscale in relazione all'adozione di interventi di tipo locale, consentendo al massimo il miglioramento di una sola classe di rischio.

Come già ricordato, oltre all'adozione delle Linee guida, il decreto in esame definisce le modalità di attestazione dell'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico. Tale efficacia rileva ai fini della individuazione della percentuale di detrazione d'imposta a cui si ha diritto.

L'attestazione è effettuata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori e collaudo statico, in possesso di una laurea in ingegneria o in architettura e che risultino iscritti ai relativi albi professionali. In particolare, il progettista dell'intervento strutturale asseverà, secondo le indicazioni contenute nella Linee guida e mediante uno specifico modello, la classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dei lavori. Eseguito l'intervento, il direttore dei lavori e il collaudatore statico (ove nominato per legge) attestano la conformità dei lavori eseguiti a quanto in precedenza asseverato dal progettista.

L'asseverazione e le attestazioni di cui sopra, certificando il passaggio a una o più classi di rischio sismico inferiore, sono indispensabili per poter beneficiare della detrazione nelle percentuali potenziate del 70% o 80% (ovvero 75% o 85% per le parti comuni dei condomini).

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

TEL. 051 232790
051 222258
FAX 051 279340

AFFIDATI ALL'UPPI

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

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

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

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

REVISIONI CONTABILITÀ CONDOMINIALI

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

Chiama per ogni informazione.

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Imposte di successione: quanto si paga e come risparmiare

Al verificarsi del decesso di un congiunto, occorre occuparsi di tutte le pratiche burocratiche conseguenti: uno degli adempimenti più importanti consiste nella compilazione della dichiarazione di sucessione nella quale andranno indicati i beni ereditati da assoggettare a tassazione.

L'imposta sulle successioni consiste in un tributo da versare allo Stato da coloro i quali ricevono beni in eredità, che viene liquidata dall' Agenzia delle Entrate dopo la presentazione della **dichiarazione di successione**.

L'imposta sulle successioni è un'imposta indiretta che colpisce i trasferimenti di beni *mortis causa* e deve essere versata dal destinatario dei beni stessi.

Per **patrimonio ereditario**, ovvero la base imponibile per il calcolo dell' imposta sulle successioni, si intende il risultato della differenza tra l'attivo e il passivo.

Tra i beni tassati che rappresentano l'attivo ereditario ci sono:

- Terreni, sia agricoli che edificabili;
- Beni immobili;
- Barche;
- Gioielli;
- Azioni;
- Fondi fiduciari;
- Conti correnti bancari o postali;
- Investimenti;
- Denaro;
- Aziende;
- Quote di partecipazione in società;

Sono invece esclusi:

- Titoli di Stato;
- Titoli di debito pubblico;
- Le aziende a gestione familiare;
- Il TFR;
- I beni sottoposti a vincolo culturale;
- I veicoli iscritti al Pra;
- Crediti verso lo Stato, enti pubblici territoriali, INPS, INAIL;

Costituiscono invece il passivo ereditario:

- i debiti del defunto: cambiali o altri titoli, quelli verso i lavoratori dipendenti e verso gli istituti di credito, i debiti tributari e previdenziali verso lo Stato e gli enti pubblici;
- le spese mediche che gli eredi hanno sostenuto a favore del defunto negli

ultimi 6 mesi;
• le spese funebri.
È, tuttavia, importante precisare che esistono **soglie di esonero dall'imposta** piuttosto elevate, chiamate anche **franchigie, riservate** al di sotto delle quali il tributo non è dovuto.
L'imposta **di successione a carico del coniuge e dei parenti in linea retta è del 4%, calcolata** solo sulla parte che eccede la franchigia di 1 milione di euro.
A carico dei **fratelli e delle sorelle** l'imposta si applica nella misura del 6%, calcolata solo sulla parte che eccede la franchigia di 100,000 mila euro.
Qualora ad ereditare siano i **parenti fino al quarto grado, affini in linea retta** e, **fino al terzo grado affini in linea correlata**, questi saranno tenuti al pagamento della imposta di successione applicando l'aliquota del 6% sull'intero patrimonio ereditato, senza l'applicazione di alcuna franchigia.
Stesso discorso per gli **eredi diversi** dai soggetti sopra elencati che si troveranno costretti a pagare, non più il 6%, ma ad essi verrà applicata un'aliquota dell'8% sull'intero patrimonio acquisito in eredità.

Per quanto riguarda gli **eredi disabili** la franchigia è stata elevata ad 1 milione e 500 mila euro.
Per fare il calcolo degli importi da pagare, a carico degli eredi, sarà quindi necessario considerare l'ammontare del patrimonio ereditato da ciascuno, in relazione al grado di parentela, in quanto è proprio questo ultimo aspetto che incide in modo sostanziale sulla **franchigia** e sulla **aliquota** da applicare.
Il passo che precede il pagamento della tassa di successione è la **presentazione della dichiarazione di successione** all'Agenzia delle Entrate.
Oltre all' imposta di successione, calcolata in base al patrimonio ereditato che comprende anche il valore degli immobili, in presenza di terreni, case o fabbricati, è necessario aggiungere il pagamento delle **imposte ipotecarie e catastali**, le medesime previste nei casi di compravendita immobiliare.
Tali imposte dovranno essere calcolate dall'erede in base al **valore catastale** dell'immobile ereditato, che si ottiene moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i coefficienti relativi, a seconda della tipologia di immobile trasferito. Questa agevolazione consiste nell' inserire in dichiarazione un valore *catastale* che , normalmente, è sensibilmente inferiore al valore di mercato. Rispettando questo criterio, l' Agenzia delle Entrate non potrà accertare in aumento il valore dichiarato.
Unica eccezione al criterio citato, riguarda i terreni *edificabili*; per questi cespiti, infatti, non è possibile utilizzare l' automatismo di rivalutazione del reddito dominicale e, pertanto, andrà inserito in dichiarazione di successione il valore di mercato, soggetto, comunque, a rettifica da parte dell' Agenzia delle Entrate. Per verificare l' edificabilità dell' area, occorrerà richiedere un certificato di destinazione urbanistica all Ufficio Tecnico del Comune di ubicazione
Le relative **aliquote per l'imposta catastale e ipotecaria** sono rispettivamente del 2% per tutti gli eredi, senza distinzione relativa al grado di parentela, e si dovranno versare prima della presentazione della dichiarazione di successione attraverso il **modello F24**.
Qualora nel patrimonio ereditario siano compresi beni immobili ad uso di abitazione *non di lusso*, ciascun erede ha la facoltà di richiedere i **benefici per la prima casa**. L'imposta di successione, a carico di un figlio o del coniuge ad esempio, viene calcolata applicando l'aliquota del 4% sulla parte che eccede la franchigia di 1 milione di euro per ogni singolo erede. Ma a questa vanno aggiunte l'**imposta ipotecaria** del 2% sul valore dell'immobile e l'**imposta catastale** dell' 1% sul valore catastale dello stesso immobile.
I **benefici prima casa** riducono le due imposte (imposta catastale e imposta ipotecaria) a 200 € cadauna, con un significativo risparmio di imposta in presenza di determinati requisiti e qualora se ne faccia richiesta.
I requisiti per poter richiedere l'agevolazione prima casa sull'immobile ereditato sono:
• avere o portare la residenza entro 18 mesi nel Comune in cui si trova l'immobile;
• non possedere nel comune di ubicazione dell' immobile ereditato, altri immobili in proprietà esclusiva o in comunione con il coniuge;
• non possedere altri immobili acquistati con i benefici prima casa in tutto il territorio nazionale;
Riguardo quest'ultimo punto è utile sottolineare che, avere acquisito un immobile per successione richiedendo i benefici prima casa **non preclude** la richiesta dei benefici prima casa anche in un successivo atto di acquisto. Mentre, avere acquistato un immobile richiedendo i benefici prima casa, preclude la possibilità di richiederli in sede di denuncia di successione.
Se sono presenti più eredi e ci sono più immobili, **ciascun erede** potrà richiedere i benefici prima casa su un immobile diverso, e i benefici richiesti da un coerede vanno a vantaggio anche degli altri.
Gli uffici dell' associazione sono a disposizione per fornire consulenza e seguire le pratiche di successione ereditaria.

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 SINTERT

Venturi Ambiente

Divisione Videoispezioni e Risanamento

RELINING
SISTEMA DI RISANAMENTO NON DISTRUTTIVO

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

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

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

INSERTO DA CONSERVARE

TUTTI I SERVIZI UPPI

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

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

TUTTE LE CONSULENZE

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

Consulenze verbali gratuite
fiscali, legali, tecniche e condominiali

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

Consulenza sulla nuda proprietà

Consulenze su mutui e assicurazioni

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

Consulenze in materia di diritto di famiglia

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

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

Intermediazioni per Vendite e Locazioni

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

Serietà, Rapidità, Competenza.

Chiedi un incontro informativo

Consulenze in materia di catasto

- Ricerche proprietà
- Planimetrie
- Visure
- Rettifiche errori

Consulenze in materia di successioni

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

Consulenze in materia di infortunistica stradale

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

Calcolo canone concordato

Servizio "Prima casa"

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

Prima di aprire un bed & breakfast

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

UNO SPORTELLO DEDICATO A VOI

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

Colf e badanti

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

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

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

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

Servizi di conciliazione

tecniche alternative di risoluzione delle controversie

Sportello vulnerabilità statica degli edifici

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

Amministrazioni immobiliari e condominiali

innovativo servizio di amministrazione immobiliare.

Ricerca inquilino

con verifica patrimoniale e reddituale.

Affida all'UPPI la gestione del tuo contratto di locazione

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

Aggiornamento ISTAT del contratto

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

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

Opzione e/o revoca cedolare secca

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

Proroga del contratto di locazione

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

Invio delle comunicazioni di disdetta ai conduttori

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

Risoluzione anticipata del contratto di locazione

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

Tessera del condominio

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

Servizio di intermediazione per vendite e locazioni

I NOSTRI PARTNER PER VOI

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

Imprese edili ed artigiane selezionate

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

L'ASSISTENZA

Assistenza legale
i nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

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

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

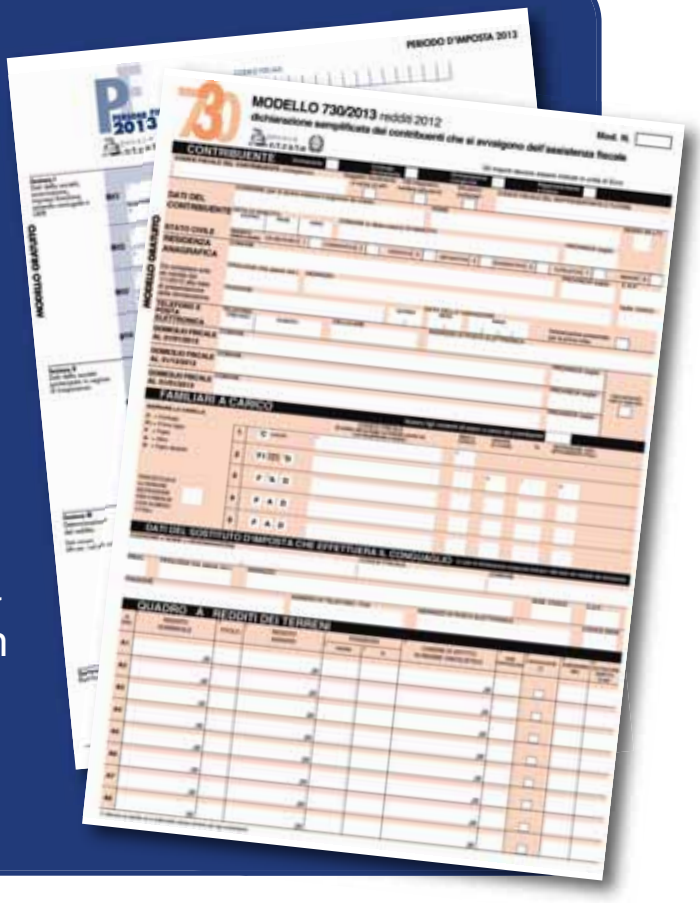
Dichiarazione dei redditi

Dichiarazione dei redditi

Modello730 e Modello Unico

Dichiarazioni e calcoli I.M.U.

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



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

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

LE PRATICHE

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

Dichiarazioni di successione

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

Pratiche I.M.U.

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

Rivolgiti a noi per non incorrere in sanzioni pecuniarie

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

Pratiche detrazione IRPEF 50%

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

Pratiche detrazione IRPEF 65%

Consulenza sulle detrazioni per risparmio energetico.

I CONTRATTI

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

Contratti di locazione abitativa a canone libero o concordato

Contratti di locazione ad uso commerciale

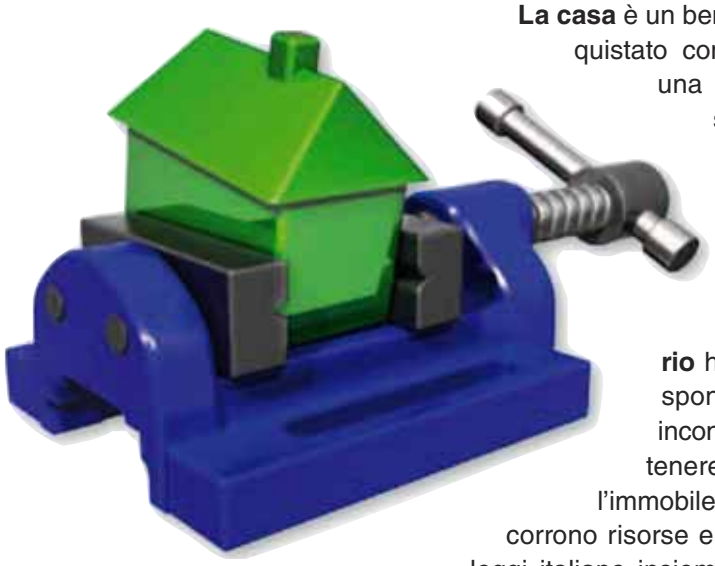
Registrazione contratti presso l'Agenzia delle Entrate

Contratti di comodato

Certificazione energetica e sicurezza nei luoghi di lavoro

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

CON UPPI LIBERA LA TUA CASA DALLA MORSA



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

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

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

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

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

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

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

Difendiamoci dalla voracità del fisco.

twitter @UPPIBologna

SCARICA L'APP DELL'UPPI

www.uppi-bologna.it

facebook UPPI Bologna

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

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

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

LE SEDI DELL'UPPI
PER LA PROVINCIA DI BOLOGNA

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

DELEGAZIONI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Siamo unici

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

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

BOLOGNA FC 1909
OFFICIAL STORE

WWW.BOLOGNAFCSTORE.COM
IL NEGOZIO UFFICIALE DEL BOLOGNA FC

prodotto ufficiale

BOLOGNA FC 1909

WE ARE ONE
NUÈTER A SÃN UN QUÉL SÃUL

WWW.
BOLOGNAFC
STORE.COM

SETTORE UP PI FISCALE

CLAUDIO CONTINI

Commercialista in Bologna

Locazione ad uso foresteria e cedolare secca

Nonostante due sentenze delle CT di Reggio Emilia e Milano, l'Agenzia delle Entrate nega l'applicazione del regime agevolato alle imprese che intendono affittare ai propri dipendenti

La *cedolare secca* è il regime d'imposizione sostitutiva sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi, opzionabile in alternativa alla tassazione progressiva Irpef. È stata introdotta nel nostro ordinamento tributario con l'art. 3 del d.lgs. 14.3.2011 n. 23. Essa interessa i proprietari (o titolari di diritti reali di godimento) di abitazioni concesse in locazione a terzi. Si tratta di soggetti passivi Irpef che, in relazione alla locazione posta in essere, conseguano reddito fondiario ma, recita la norma, al di fuori dell'esercizio di imprese, arti o professioni. Il d.lgs. n. 23 non impone alcun vincolo particolare ai fini dell'accesso al regime agevolato per quanto concerne il profilo dell'affittuario dell'immobile.

La possibilità di scegliere il regime alternativo è basilare per le decine di migliaia di foresterie presenti sul territorio italiano. Attualmente, al posto delle percentuali progressive Irpef, l'aliquota fissa della cedolare secca è del 10% sui canoni concordati (che passerà, salvo proroghe, al 15% nel 2018) e del 21% su quelli a libero mercato.

Circa le locazioni ad uso foresteria , l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 26/E/2011 aveva escluso dall'applicazione della norma in oggetto i contratti di locazione abitativi stipulati con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività di impresa o di lavoro autonomo: le cosiddette "foresterie". Il contratto a uso "foresteria" è atipico ed è utilizzato frequentemente quando l'inquilino dell'immobile è un'impresa, che lo affitta per ospitarvi i propri dipendenti.

Quest'interpretazione della norma ha aperto un contenzioso tra l'amministrazione finanziaria e un cittadino,

disputa terminata con la pronuncia della Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia (n. 470/03/14) nella quale i giudici hanno dato ragione al cittadino ricorrente, ribaltando così l'interpretazione dell'Agenzia delle entrate.

Una sentenza che sconfessa la posizione piuttosto rigida del Fisco, secondo cui la cedolare secca si applica solamente quando i contraenti (locatore e locatario) sono persone fisiche che non agiscono in regime di impresa o lavoro autonomo. Il caso, in particolare, riguardava una società che aveva sottoscritto, quale conduttrice, un contratto di locazione di un'abitazione per un proprio dirigente. Al proprietario è stata negata la registrazione del contratto con la cedolare secca (come previsto dal d.lgs. n. 23/2011), ed ha quindi dovuto versare l'imposta di registro e di bollo per intero e poi ha avanzato un'istanza di rimborso che è stata respinta dall'Agenzia delle Entrate, perché riteneva inapplicabile il beneficio quando l'inquilino fosse una società, dunque in regime d'impresa, indipendentemente dall'uso che veniva fatto dell'alloggio.

A questo punto il proprietario ha avviato il ricorso, sostenendo che la norma di legge non prevede un requisito specifico in capo al locatario, che dunque può essere una persona fisica o un'impresa.

La Commissione ha quindi confermato la tesi del proprietario, ordinando il rimborso dell'imposta versata dal proprietario e condannando l'Agenzia delle Entrate alle spese di giudizio.

Recentemente, anche la Commissione Tributaria Provinciale di Milano, nella sentenza n. 3529/25/15, ha riaffermato quanto già sostenuto dalla C.T. Prov. Reggio Emilia con la sentenza 470/3/14 circa la possibilità di optare per il regime sostitutivo della cedolare secca, ove il titolare del diritto di proprietà sull'immobile abitativo sia una persona fisica, anche se il conduttore dell'immobile è una società.

Purtroppo, queste due sentenze delle Commissioni tributarie non sono servite a far cambiare idea al Fisco. Infatti, nelle FAQ (risposte alle domande più frequenti) pubblicate nel proprio sito internet, l'Agenzia delle Entrate ha recentemente riconfermato la propria posizione negativa sull'applicazione dell'imposta sostitutiva ai canoni di locazione degli immobili adibiti a foresteria, ribadendo che sono esclusi dal campo di applicazione della cedolare secca «i contratti di locazione conclusi con conduttori che agiscono nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo, indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative di collaboratori e dipendenti».

L'amministrazione finanziaria avrebbe il dovere di osservare e garantire iprincipi costituzionali del "*buon andamento* e della *imparzialità* di cui all'art. 97 Cost., e i suoi funzionari, in quanto cittadini, hanno il dovere di «osservare la Costituzione e le leggi», secondo l'art. 54 Cost., anche in contrasto con le istruzioni impartite dalle circolari interne.

Si può quindi osservare che la posizione assunta dall'Agenzia delle entrate, non agevola l'instaurarsi di quella *tax compliance* tanto auspicata, impedendo l'instaurarsi di quel necessario rapporto di fiducia con i contribuenti.

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.

Condominio

Liti in condominio. Il dissenso dalla lite è sempre ammesso?
No (*Sentenza Cassazione 7095/2017*)
La Cassazione con la pronuncia in esame ha statuito che «la difesa in giudizio delle delibere dell'assemblea impugnate da un condomino rientra nelle attribuzioni dell'amministratore, indipendentemente dal loro oggetto, ai sensi dell'art. 1131 c.c.».
In tali casi, dunque, non è ammesso il dissenso dalla lite e il condomino potrà solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, in base all'art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (nei limiti temporali, è da ritenere, previsti dall'art. 1137 c.c).
Il Collegio ha sottolineato la natura collettiva del mandato attribuito dalla legge all'amministratore: il condomino dissenziente «al di fuori dei descritti percorsi legali, non ha la facoltà di agire in proprio contro l'amministratore (salvo il ben diverso caso dell'iniziativa di revoca giudiziale ex art. 1129 c.c.) ogni qual volta ritenga la condotta di lui non consona ai propri interessi, perché ciò contrasta con la natura collettiva del mandato ex lege che compete all'amministratore». In sintesi, dunque, il dissenso della lite non potrà essere esercitato ogni qual volta non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del predetto art. 1132 c.c.. : in tali casi il condomino dissenziente dovrà soggiacere alla regola maggioritaria.

Barbecue in condominio:vi è pericolo per la salute?
Il quesito. È sempre possibile installare un barbecue in condominio? No (*Sentenza Corte di Cassazione, Sentenza n. 15547 del 2017*).
La risposta della Cassazione. Per l'art. 890 c.c. chi vuole fabbricare forni o camini deve rispettare le distanze stabilite dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza. Tale norma, precisa il Collegio, va letta nel senso di considerare le cose elencate (es. forni) come gravate da una presunzione assoluta di nocività o pericolosità che prescinde da un accertamento concreto nel caso vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata solo ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può ov-

viarsi al pericolo o al danno al fondo del vicino. La Corte ha poi precisato che la presunzione che deve essere superata non è una presunzione di danno ma una presunzione di pericolo e prescinde dall'accertamento in concreto del danno dovendo essere valutata in concreto la pericolosità del forno anche non in attività.
Nel caso in esame, sulla pericolosità del forno in questione non vi sono stati dubbi di sorta anche in considerazione del fatto che il carbone, di cui sarebbe stato alimentato il contestato barbecue,

è notoriamente nocivo per la salute.
Al proprietario del forno ne è stato dunque inibito l'uso.

Lastrico solare
Il quesito. Si possono collocare mobili, fiori e attrezzatura da giardino sul lastrico solare?
La risposta della Cassazione. Sì. (*Corte di Cassazione, sentenza n. 16260/2017*).
La Suprema Corte, accogliendo il ricorso di una condomina, ha confermato che le opere realizzate dalla stessa sul lastrico solare nella porzione accessibile dal suo solo appartamento non rappresentavano una modifica della destinazione del bene comune (lastrico solare) e quindi un illecito. I giudici hanno infatti ribadito il consolidato principio secondo il quale "il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato" – il lastrico era accessibile infatti solo dagli appartamenti di proprietà esclusiva -. E ancora "Perché le opere realizzate da [...] sul lastrico solare comune, al servizio esclusivo del proprio appartamento, concretino un atto di utilizzazione della cosa comune non consentita dall'art. 1102 c.c., occorre accertare se la collocazione dei denunciati manufatti abbia comportato una definitiva sottrazione della relativa porzione di bene comune ad ogni possibilità di futura utilizzazione degli altri condomini con limitazione del piano di calpestio e compromissione della sua funzione di copertura e protezione delle sottostanti unità immobiliari; ovvero se, al contrario, la non significativa portata delle modifiche realizzate e l'adeguatezza dell'intervento abbiano lasciato intatta la destinazione principale del bene"

Parenti serpenti : quando "sparlare" diventa reato...
Il quesito. Accusa la vedova di avere sposato il marito per soldi : è diffamazione?
La risposta della Cassazione. Sì (*Corte di Cassazione, sentenza n. 31434/2017*). Secondo la Corte dire che una persona si è sposata con l'anziano parente facoltoso solo per acquisire la condizione di moglie e poi vedova e quindi per interesse ha un intrinseco valore offensivo della reputazione della donna, intesa come il senso della propria dignità personale nella opinione degli altri ed in sostanza nella considerazione sociale. Secondo i giudici, infatti, "l'attribuzione alla persona offesa della deliberata volontà di sposare un uomo di cui conosceva la condizione di malato quasi terminale, allo scopo di ereditarne i beni, avendo in precedenza ottenuto lo status di moglie, è significativa di un comportamento contrario al comune sentire ed ai canoni etici condivisi dalla generalità dei consociati [...]. Dunque le parole usate nei confronti di (*omissis*), incentrate sulla ipotizzata strumentalizzazione da parte sua del matrimonio a scopo di lucro, hanno avuto una potenzialità lesiva non solo del suo personale amor proprio ma soprattutto della sua dignità e dalla considerazione da parte della comunità sociale in cui è inserita, che, di regola, disapprova tali comportamenti". E così la parente pettegola è stata condannata!

Immissioni rumorose: è risarcibile solo il danno biologico documentato?
La risposta della Cassazione. No. (*Sentenza Sezioni Unite n. 2611/2017*). La Suprema Corte, nel pronunciarsi su un caso che ha visto la condanna di un amministrazione comunale per omissione dei doveri di vigilanza nei confronti di una famiglia che lamentava danni da immissioni rumorose, ha statuito che il danno non patrimoniale conseguente ad immissioni illecite è risarcibile indipendentemente dalla sussistenza di un danno biologico documentato quando sia riferibile alla lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane, trattandosi di diritti costituzionalmente garantiti la cui tutela è ulteriormente rafforzata dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo , norma alla quale il giudice interno è tenuto ad uniformarsi (Cassazione Sez. 3 n. 26899/2014); ne consegue che la prova del pregiudizio può essere fornita anche tramite presunzioni, sulla base delle nozioni di comune esperienza. Nel caso in esame la dimostrazione è stata ricavata dall'esame della natura e dell'entità delle immissioni sonore e luminose.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. FRANCESCA URSOLEO
Consulente Legale
UPPI Bologna

Contratto di locazione, divorzio e cambio di intestatario

Novità introdotte, con riferimento alla cessazione della convivenza, dalla Legge n° 76/2016, cosiddetta Legge Cirinnà

Per capire cosa accade, qualora il contratto di locazione sia intestato ad uno solo dei due coniugi e, in caso di separazione, anche dei conviventi, la casa viene assegnata al coniuge non firmatario del contratto, bisogna fare riferimento all'articolo 6 della Legge n° 392/1978.
In caso di separazione o divorzio consensuale, gli stessi coniugi potranno stabilire, di comune accordo, la successione nel contratto di locazione di colui al quale verrà assegnata la casa. Se i coniugi nulla prevedono riguardo la sorte del contratto di locazione, la successione non avviene e il coniuge firmatario resterà obbligato nei confronti del locatore, anche se nella casa vi abiti l'altro coniuge. In tal caso, il giudice deciderà quale dei due coniugi continuerà ad abitare nella casa familiare. Il coniuge che ottiene l'assegnazione non ha la facoltà di opporsi, in quanto la successione del coniuge assegnatario è prevista per Legge come conseguenza automatica del provvedimento di assegnazione, nell'ambito della separazione e del divorzio giudiziale.
In ogni caso, l'assegnazione della casa familiare non modifica la natura del contratto di locazione né la natura del diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata.
Il locatore quindi conserva tutti i diritti e le facoltà previste dal contratto, ivi compresa quella di intimare lo sfratto per morosità o, alla scadenza del contratto, qualora il coniuge assegnatario si rifiuti di rilasciare l'immobile, per cessata locazione.
Nel caso in cui i coniugi si separino di fatto, cioè senza formalizzare la separazione davanti al Tribunale o attraverso la negoziazione assistita, relativamente alla successione del contratto di locazione permangono le stesse regole; nel caso in cui siano i coniugi a decidere di vivere separati con un accordo privato, conduttore sarà colui che permane nell'abitazione con il consenso dell'altro.
Qualora a separarsi siano due conviventi non legati dal vincolo del matrimonio, il diritto a succedere nel rapporto locatizio spetta al partner con il quale convivono i figli nati dall'unione.
La Corte Costituzionale, ha infatti dichiarato la illegittimità del citato articolo 6 Legge n° 392/1978, nella parte

in cui non prevede la successione nel contratto nel caso di cessazione della convivenza nell'ambito della famiglia di fatto (Corte Costituzionale Semtemjza n° 404/1988). La Corte Costituzionale, precisamente, ha fatto riferimento al caso di more del conduttore, ritenendo giusto tutelare la posizione del convivente superstite. Questo principio, già consolidatosi in caso di morte sin dall'anno 1988, è stato esteso dalla Giurisprudenza della Corte di Cassazione anche al caso, che qui più ci interessa, di cessazione della convivenza per volontà delle parti (Corte di Cassazione. Sentenza del 25 maggio 1989, n° 2524; Cassazione, sentenza del 10 ottobre 1997, n° 9868).

Con particolare riferimento alla convivenza di fatto, è importante specificare che la Legge n° 76/2016 ha definito "conviventi di fatto " due persone, etero o omosessuali, unite stabilmente da legami di coppia affettivi e di reciproca assistenza morale e materiale, non legate da parentela, affinità, adozione, matrimonio o unione civile.

La Legge non prevede che i conviventi debbano rilasciare una dichiarazione formale all'Ufficiale di Stato civile, è necessaria, però, la convivenza effettiva dei partners sotto lo stesso tetto, dal momento che la Legge n° 76/2016 richiede, per la dimostrazione del rapporto di convivenza, che il dato risulti dallo stato di familgia anagrafico.

In forza della Legge di cui sopra, i conviventi oggi sono tenuti, come i coniugi, a rispettare: l'obbligo di coabitazione; l'obbligo di reciproca assistenza morale ed economica, nonché il dovere di contribuire alle esigenze della famiglia.

Il rapporto di convivenza determina il sorgere di alcuni diritti reciproci, ed in particolare:

• il diritto al risarcimento del danno in caso di decesso del partner o di lesioni ai danni del medesimo;

• il diritto al subentro nel rapporto di locazione;

• il diritto di visita e di accesso alle informazioni sanitarie personali in caso di malattia o di ricovero del convivente; il diritto di visita e le prerogative previste per il coniuge in materia di assistenza penitenziaria; il diritto all'assegnazione degli alloggi di edilizia popolare.

In caso di separazione e qualora siano presenti i figli, minori o maggiorenni non economicamente indipendenti, la casa familiare verrà assegnata al genitore che vi rimarrà a convivere con i figli, ai sensi dell'articolo 337 sexies del Codice Civile, indipendentemente dal titolo di proprietà dell'immobile.

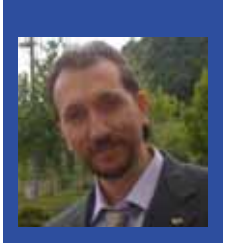
In ogni caso, la successione nel contratto di locazione, come anche l'assegnazione della casa familiare, non modifica la natura del rapporto di locazione, né la natura del diritto in base al quale il conduttore detiene la cosa locata, ma solo consente ad un soggetto diverso dall'originario conduttore di sostituirsi nella titolarità del contratto, con attribuzione dei relativi diritti e assunzione delle obbligazioni che ne derivano, prima fra tutte quella di corrispondere il canone.

La parte locatrice, d'altra parte, continuerà ad avere il diritto di riottenere la disponibilità dell'immobile alla scadenza prevista contrattualmente, non trovando tale diritto alcun limite nel provvedimento di assegnazione della casa familiare da parte del Giudice.

Riguardo la posizione del conduttore originario (il coniuge firmatario del contratto), nei suoi confronti si scioglie definitivamente il rapporto locatizio, con la conseguenza che tale rapporto non è più suscettibile di reviviscenza neppure nell'ipotesi in cui la casa locata venga abbandonata dal coniuge separato, nuovo conduttore.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. GIUSEPPE PETIX
Consulente Legale
UPPI Bologna - UPPI Rastignano/Pianoro (Bo)



Trasferimento per motivi di lavoro e recesso dal contratto di locazione

La normativa vigente impone una **durata particolarmente lunga ai contratti di locazione** aventi ad oggetto immobili urbani: salvo i casi tassativamente previsti dalla legge che consentono di provocarne lo scioglimento alla prima scadenza e salvo le ipotesi delle locazioni cd. transitorie, se l'oggetto del contratto è un immobile destinato ad uso abitativo è normalmente prevista una durata di 8 anni (è il caso dei contratti a canone libero: i cd. 4+4) o di 5 anni (è il caso di quelli a canone concordato: i cd. 3+2), mentre se la destinazione è inerente ad attività commerciali è prevista una durata, di regola, di 12 anni (trattasi dei cd. 6+6).

A tale lunga durata, si aggiunge il fatto che alla scadenza essi **si rinnovano in modo automatico**, se il locatore o il conduttore prima della scadenza non inviano (6 mesi prima per le locazioni ad uso abitativo; un anno prima per quelle ad uso commerciale) all'altra parte una disdetta con la quale manifestano la loro intenzione di non volere tale rinnovo (disdetta che se inviata per la prima scadenza deve essere motivata con uno dei casi tassativamente previsti dalla legge, mentre se inviata per una scadenza successiva non necessita di alcuna particolare motivazione).

Tuttavia, **al solo conduttore è concessa la facoltà** di poter provocare lo scioglimento del contratto anche prima della scadenza, comunicando in corso di rapporto al locatore la sua intenzione **di recedere unilateralmente dal contratto**. Se tale facoltà non viene riconosciuta al conduttore con apposita clausola contrattuale (il che gli consentirebbe di poter recedere in qualsiasi momento e senza alcuna particolare motivazione, previo preavviso di qualche mese), la legge gliela attribuisce comunque, purché si sia in presenza di un **grave motivo** e venga esercitato con un preavviso di 6 mesi (cfr. artt. 3, comma VI, L. n. 431/98, art. 4, comma II, L. n. 392/78, ed art. 27, comma VIII, L. n. 392/78).

Beh, sembra tutto chiaro e lineare quindi … se non fosse per il fatto che la legge del grave motivo non dà alcuna definizione!

A tale mancanza ha dovuto sopperire la giurisprudenza, la quale ha più volte precisato che si è in presenza di quei gravi motivi che consentono al conduttore di liberarsi dal rapporto di locazione solo allorquando sopraggiungano, rispetto al momento in cui il contratto è stato sottoscritto, **avvenimenti imprevedibili e non riconducibili alla sua volontà**, tali da r**endere oltremodo gravosa la prosecuzione della locazion**e … il che implica che non si potrà dire in astratto quando si è in presenza o meno dei gravi motivi richiesti dalla legge per poter esercitare il diritto di recesso in corso di contratto, ma occorrerà di volta in volta effettuare una valutazione per verificarne caso per caso la presenza o meno! In linea di massima, potrà comunque dirsi che la valutazione potrà vertere sia sugli aspetti economici sia sulle esigenze di vita del conduttore, non rilevando tuttavia la mera convenienza di quest'ultimo (viene in mente il caso del conduttore che, una volta sottoscritto il contratto di locazione, reperisca altro immobile ad un canone più conveniente o allo stesso canone, ma con una metratura più grande).

Fatte queste opportune premesse, diventa ora più facile affrontare la questione: se il trasferimento per causa di lavoro possa considerarsi grave motivo idoneo a legittimare il recesso del conduttore.

Appare da subito evidente che non potrà darsi una risposta in astratto ed in via generale, dovendosi invece concretamente effettuare un'accurata analisi delle ragioni e della presenza o meno di alcune condizioni che hanno determinato il trasferimento, potendo lo stesso configurarsi parimenti come grave motivo legittimante il recesso oppure no.

Questa analisi è stata compiuta, per un caso come quello qui affrontato, dalla sentenza della **Corte di Cassazione**, sez. III civile, del **05 aprile 2016 n. 655**3, che ha dato, sostanzial-

mente, le seguenti indicazioni:
• si deve valutare innanzitutto se ed in che misura il trasferimento era stato **previsto** o **poteva essere previsto** dal conduttore, o prima della sottoscrizione del contratto o prima della scadenza della possibilità di inviare una disdetta per evitare il rinnovo automatico del rapporto locatizio in essere;
• andrà anche valutato in che misura il conduttore abbia partecipato o indotto o provocato la scelta del cambio di sede lavorativa o del cambio di attività lavorativa o se addirittura abbia chiesto egli stesso il trasferimento;
• andrà valutato quanto sia distante la nuova sede lavorativa da quella vecchia, non potendo una distanza breve rendere "oltremodo gravosa" la continuazione del rapporto locatizio in essere (da notare che la Cassazione nella fattispecie ha ritenuto che una distanza come quella tra Pisa e Firenze fosse breve … e stiamo parlando di circa 86 Km!) … e potrà, aggiungerei, anche rilevare se la nuova sede possa comunque raggiungersi comodamente o meno ed in breve tempo sia con i mezzi pubblici che privati (tanto per avere un'idea … per coprire la distanza tra Pisa e Firenze occorre circa un'ora e mezza con un'auto privata ed un'ora e 10 minuti con il treno).
In sostanza, la Suprema Corte non ha fatto altro che applicare, alla fattispecie posta al suo vaglio, i principi di imprevedibilità dell'evento, della mancanza di volontà del conduttore in relazione al verificarsi dello stesso, e, infine, una volta appurata la presenza delle due precedenti condizioni, che esso non renda comunque particolarmente gravoso per il conduttore proseguire nel rapporto di locazione.
Va infine precisato che tutte queste condizioni (imprevedibilità dell'evento, assenza di coinvolgimento volitivo del conduttore, conseguente sopravvenuta considerevole gravosità nella prosecuzione del rapporto locatizio) dovranno essere tutte necessariamente presenti al fine di poter considerare il trasferimento del conduttore per motivi di lavoro quale giusta e legittima causa di recesso dal contratto di locazione.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. ROSALIA DEL VECCHIO
Delegazione UPPI
Castel Maggiore

Assegno divorzile: una rivoluzione giuridica e sociale

Sentenza Cassazione civile 10 maggio 2017, n. 11504

La sentenza della Cassazione deve riflettere sulla situazione di mogli che hanno donato completamente la propria esistenza: per loro un semplice assegno "assistenziale" sarebbe non solo ingiusto ma anche offensivo.
Sono queste le parole usate dalla ex moglie di un noto calciatore italiano, campione del mondo nel 2006 a proposito dell'importante pronuncia resa lo scorso 10 maggio con la quale i giudici della Corte di Cassazione hanno completamente rivoluzionato il diritto all'assegno divorzile. La notizia, a ragione, è rimbalzata su tutti i principali quotidiani e, a ben vedere, rappresenta una vera e propria rivoluzione nel mondo del diritto di famiglia, ma non solo. Vediamo di cosa si tratta.

Le premesse

La questione dell'assegno divorzile è da sempre stata lungamente dibattuta. La norma infatti dispone l'obbligo per un coniuge di somministrare periodicamente a favore dell'altro un assegno quando quest'ultimo non ha mezzi adeguati o comunque non può procurarseli per ragioni oggettive. Per più di ventisette anni la Cassazione e tutti i giudici di merito hanno utilizzato un unico parametro per stabilire quando riconoscere il diritto all'assegno: **quello del tenore di vita goduto durante il matrimonio**. Per questo l'assegno divorzile veniva riconosciuto anche quando il coniuge, pur essendo autonomo, guadagnava meno dell'altro e comunque, il suo tenore di vita non sarebbe stato all'altezza di quello goduto in matrimonio. Accadeva quindi, ed è accaduto, che sposarsi – con il rampollo o l'ereditiera- fosse un vero affare: futuro blindato e mantenimento assicurato, con buona pace dei sentimentalismi.

Le questioni controverse ed il nuovo contesto sociale

La Corte nella sentenza in commento ha finalmente evidenziato che tale orientamento non è più attuale per svariati ordini di ragioni. Anzitutto, riconoscere un assegno divorzile che garantisca lo stesso tenore di vita significherebbe, di fatto, far continuare gli effetti del naufragato – e giuridicamente estinto – vincolo matrimoniale (il matrimonio non è più una "sistemazione definitiva"). In secondo luogo, in questo modo, viene meno il principio di autoresponsabilità economica degli ex coniugi dopo il divorzio – ossia, ognuno deve assumersi le proprie responsabilità e le conseguenze che derivano dalle proprie scelte. Vi è da dire poi che il tenore di vita del matrimonio non può essere parametro per stabilire se la persona richiedente abbia o meno il diritto di ricevere l'assegno (*an debeatur*), ma può essere, semmai, utilizzato solo per determinare l'importo dell'asse-

gno (*quantum debeatur*), e cioè solo dopo che il giudizio sul diritto ad essere titolare dell'assegno abbia avuto esito positivo.

La novità

Il nucleo centrale della questione è il passaggio dal tenore di vita all'indipendenza economica del coniuge richiedente. Il giudice infatti, nello stabilire se il coniuge abbia o meno il diritto all'assegno, non deve più tenere conto del tenore di vita matrimoniale, ma deve valutare l'indipendenza economica: se è accertato che il richiedente è economicamente indipendente o è effettivamente in grado di esserlo, non deve essergli riconosciuto il relativo diritto.

I principi di diritto

La Corte di Cassazione ha così enunciato i seguenti principi di diritto: "Il giudice del divorzio, richiesto dell'assegno di cui alla L. n. 898 del 1970, art. 5, comma 6, come sostituito dalla L. n. 74 del 1987, art. 10, nel rispetto della distinzione del relativo giudizio in due fasi e dell'ordine progressivo tra le stesse stabilito da tale norma:

• deve verificare, nella fase dell'*an debeatur* - informata al principio dell'"autoresponsabilità economica" di ciascuno degli ex coniugi quali "persone singole", ed il cui oggetto è costituito esclusivamente dall'accertamento volto al riconoscimento, o no, del diritto all'assegno di divorzio fatto valere dall'ex coniuge richiedente -, se la domanda di quest'ultimo soddisfa le relative condizioni di legge (mancanza di "mezzi adeguati" o, comunque, impossibilità "di procurarseli per ragioni oggettive"), con esclusivo riferimento all'"indipendenza o autosufficienza economica" dello stesso, desunta dai principali "indici"[...] del possesso di redditi di qualsiasi specie e/o di cespiti patrimoniali mobiliari ed immobiliari [...], delle capacità e possibilità effettive di lavoro personale [...], della stabile disponibilità di una casa di abitazione; ciò, sulla base delle pertinenti allegazioni, deduzioni e prove offerte dal richiedente medesimo, sul quale incombe il corrispondente onere probatorio, fermo il diritto all'eccezione ed alla prova contraria dell'altro ex coniuge;

• deve "tener conto", nella fase del *quantum debeatur* - informata al principio della "solidarietà economica" dell'ex coniuge obbligato alla prestazione dell'assegno nei confronti dell'altro in quanto "persona" economicamente più debole (artt. 2 e 23 Cost.), il cui oggetto è costituito esclusivamente dalla determinazione dell'assegno, ed alla quale può accedersi soltanto all'esito positivo della prima fase, conclusasi con il riconoscimento del diritto -, di tutti gli elementi indicati dalla norma ("(....) condizioni dei coniugi, (....) ragioni della decisione, (....) contributo personale ed economico dato da ciascuno alla conduzione familiare ed alla formazione del patrimonio di ciascuno o di quello comune, (....) reddito di entrambi (....)"), e "valutare" "tutti i suddetti elementi anche in rapporto alla durata del matrimonio", al fine di determinare in concreto la misura dell'assegno di divorzio; [...]"

Il seguito

Nonostante non si tratti di una pronuncia a Sezioni Unite, i giudici d'Italia stanno recependo e applicando i predetti principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione. Il Tribunale e la Corte d'Appello di Milano, la Corte d'Appello di Salerno, ma anche ulteriori pronunce della Cassazione, successive alla sentenza sopra citata, stanno aderendo al nuovo orientamento, anche a proposito di assegni già riconosciuti che sono oggi oggetto di modifica o di revoca.

Si tratta di una vera rivoluzione sociale e giuridica che scrive una nuova pagina del diritto di famiglia.

SETTORE UPPI LEGALE

AVV. MARCO PERRINA
Delegazione UPPI
San Lazzaro di Savena

Azione di garanzia per i vizi costruttivi di un immobile

L'azione in questione è regolata dall'art. 1669 c.c. ed afferisce i casi in cui vengano riscontrati gravi vizi costruttivi in immobili di nuova edificazione (o integrale ristrutturazione).

Chi può agire

La su citata norma conferisce al committente il diritto di azione per il risarcimento del danno nei confronti dell'appaltatore.
Nonostante tale norma sia inserita nel corpus normativo relativo al contratto d'appalto e sia sistematicamente collocata fra le norme che regolano la responsabilità contrattuale inerente il contratto d'appalto, la Giurisprudenza ha ormai consolidato il principio secondo il quale la responsabilità ex art. 1669 c.c. sia di natura extracontrattuale di rilevo pubblicistico.
Da ciò discende un'importante differenza rispetto alla responsabilità contrattuale ex art. 1667 c.c., ovvero che l'azione ex art. 1669 c.c. può essere esperita anche da soggetti che non hanno stipulato alcun contratto con l'appaltatore (o altri responsabili in solido), come per esempio gli acquirenti di un immobile che hanno comprato il proprio appartamento da una società che a sua volta aveva dato in appalto le opere di edificazione dello stesso.
In questo caso, il contratto d'appalto intercorre fra la società venditrice ed il costruttore e non i terzi acquirenti, i quali però, proprio in forza della natura extracontrattuale di rilevo pubblicistico della responsabilità per gravi vizi costruttivi, hanno ugualmente la facoltà di agire direttamente nei confronti dell'appaltatore per il risarcimento dei danni conseguenti all'accertamento dei vizi.

Contro chi si può agire

Qualora si dovessero riscontrare siffatti vizi, la norma prevede il diritto di agire contro l'appaltatore (costruttore). La Giurisprudenza ritiene, ormai pacificamente, che la responsabilità si estenda a tutti coloro che abbiano collaborato alla realizzazione dell'opera. Quindi, oltre all'appaltatore possono essere convenuti con l'azione in esame anche i Progettisti, i Direttori dei Lavori delle opere e tutti i tecnici o imprese che hanno contribuito a vario titolo nell'opera (ovviamente qualora si riscontri che i vizi siano dipesi anche dal loro operato).
La responsabilità fra i coautori dell'opera risulta solidale nei confronti del danneggiato.

Quali vizi danno origine a tale responsabilità

Non tutti i vizi possono fondare l'azione ex art. 1669 c.c.

La norma in questione prevede che **possano essere attivati unicamente i vizi che siano causa di rovina** (in tutto o in parte) **dell'immobile**, ovvero dai quali derivi un evidente pericolo di rovina o comunque gravi difetti.

Negli ultimi 20 anni la Giurisprudenza ha sistematicamente esteso il concetto di "grave vizio", venendo a coniare l'assunto secondo il quale "*configurano gravi difetti dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c. anche le carenze costruttive dell'opera - da intendere anche come singola unità abitativa - che pregiudicano o menomano in modo grave il normale godimento e/o la funzionalità e/o l'abitabilità della medesima*" (Per tutte: Cassaz. n. 8140/2004), ricomprendendo così numerosi vizi che non comportano di per sé problemi di sicurezza e di staticità dell'immobile.

Estendendo ulteriormente il novero dei vizi tutelabili con l'azione in commento, la Giurisprudenza ha altresì affermato che "*costituiscono in linea generale, "gravi difetti" dell'edificio a norma dell'art. 1669 c.c., la realizzazione dell'opera con materiali inidonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti, etc.), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici o mediante opere che integrano o mantengono in efficienza gli impianti tecnologici installati*" (Cass. Civile 11/06/2014n. 13223; Cass. 8140/2004; Cass. 20307/2011; Cass. 20644/2013).

Entro quanto tempo si deve agire

L'art. 1669 c.c. prevede che l'azione di garanzia debba essere esperita entro un anno dalla denuncia dei vizi, che a sua volta deve essere formalizzata entro un anno dalla scoperta degli stessi, i quali devo presentarsi entro 10 anni dal compimento dell'opera.

Risulta, pertanto, innanzitutto di fondamentale importanza capire quando debba ritenersi decorrente il primo termine, ovvero quello della denuncia dei vizi entro un anno dalla scoperta. La Giurisprudenza ha ormai consolidato l'orientamento secondo il quale il dies a quo dal quale decorre il termine di decadenza annuale per la denuncia risulta essere il giorno in cui il denunciante abbia conseguito la piena comprensione dei vizi stessi in ragione degli accertamenti tecnici effettuati, rimanendo ben distinto l'effetto del vizio dalla scoperta e, quindi, conoscenza piena del vizio che produce quegli effetti, non potendosi onerare il danneggiato della proposizione di azioni generiche a carattere esplorativo (Per tutte: Cassaz. N. 20644/2013; Cassaz. N. 21089/2012; Cassaz. N. 11740/2003; Cassaz. N. 2977/1998). In diversi casi, infatti, il Giudice ha inteso far decorrere tale prescrizione addirittura dal giorno del deposito presso il Tribunale della relazione peritale effettuata dal Consulente d'Ufficio nominato dal Giudice.

Come anticipato, da tale momento il danneggiato ha un anno per attivarsi avanti l'Autorità Giudiziaria per l'azione di risarcimento.

L'ultimo termine da analizzare è quello decennale. La norma in questione prevede che i vizi debbano insorgere entro 10 anni dall'opera, tanto che si è usualmente ritenuto che, trascorsi i 10 anni dal compimento dell'opera, l'azione di garanzia in esame non fosse più esperibile.

Recentemente, però, La Giurisprudenza è arrivata a chiarire che: "*Con riferimento all'azione risarcitoria prevista dall'articolo 1669 c.c., per rovina o gravi difetti di cose immobili destinate a durare nel tempo, il termine di dieci anni riguarda le condizioni di fatto che danno luogo alla responsabilità dell'appaltatore, non all'esercizio dell'azione risarcitoria. Quest'ultima, infatti, in base al medesimo articolo 1669 c.c., può avere inizio anche dopo la scadenza del decennio dal compimento dell'opera, purché entro un anno dalla denunzia, la quale, a sua volta, può anch'essa avvenire oltre il decennio dal compimento dell'opera, purché entro un anno dalla scoperta*" (Corte di Cassazione, sentenza n. 23680 del 15.11.2015 a conferma della Sentenza n. 154/2010 della Corte d'Appello di Bologna). Conseguentemente, appare plausibile sostenere che l'azione di garanzia ex art. 1669 c.c. possa essere esperita anche oltre il decennio dal compimento dell'opera, purché sia tempestivamente denunciato il vizio entro l'anno dalla scoperta.

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

Comprare un immobile all'asta giudiziaria conviene?

L'acquisto di un immobile all'asta può risultare estremamente conveniente perché spesso il prezzo di aggiudicazione è più basso del valore di mercato (ovviamente è bene valutare caso per caso, e non è alla semplice portata di tutti i cittadini). Peraltro, ogni volta che l'asta va deserta il prezzo viene abbassato per legge del 25%, secondo le ultime modifiche normative. Ma come si partecipa ad un'asta giudiziaria presso il tribunale civile del luogo ove è ubicato l'immobile? Innanzi tutto bisogna visionare nella cancelleria del tribunale competente per le esecuzioni immobiliari, o presso il professionista incaricato o su internet, i relativi documenti: l'avviso di vendita, che contiene le condizioni e i termini della vendita, una breve descrizione dell'immobile ed il prezzo base; la perizia di stima, redatta da un tecnico nominato dal giudice (solitamente un architetto o un Geometra abilitato), che contiene una dettagliata descrizione dell'immobile: i dati catastali, la planimetria, lo stato di fatto, le eventuali irregolarità e la loro sanabilità, i vincoli, le servitù, i debiti e se l'immobile è libero od occupato da persone. L'immobile si può visitare previo accordo con il custode giudiziario nominato dal Tribunale. Per presentare la domanda di partecipazione all'asta bisogna presentare, nel giorno e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, un'offerta in busta chiusa, senza segni di riconoscimento, contenente l'indicazione del prezzo offerto ed una cauzione (tribunale di Bologna solitamente pari al 20%) più gli altri documenti richiesti dall'avviso; se, invece, è prevista l'offerta con incanto, ogni partecipante deve presentare, nel giorno e nel luogo indicati nell'avviso di vendita, la domanda, la cauzione richiesta ed i documenti indicati nell'avviso stesso. Ogni partecipante si deve presentare nel luogo indicato.

Dopo aver scelto **una casa in vendita all'asta** di proprio interesse, è opportuno effettuare una visita dell'immobile, contattando il custode giudiziario.

Se l'immobile è di proprio gradimento, si può procedere a presentare un'offerta.

Per presentare un'offerta, in caso di **asta senza incanto**, è necessario inviarla in busta chiusa, contenente anche una cauzione pari al 20% (secondo le indicazioni del tribunale di Bologna) di tale offerta e tutti gli altri documenti richiesti.

Nel caso, invece, di asta con incanto, bisognerà presentare la propria intenzione di partecipare all'asta e una cauzione dell'importo richiesto dal bando.

Al momento in cui avviene l'**asta senza incanto**, se è presente una sola offerta, l'immobile viene aggiudicato, a meno che il creditore non sia in disaccordo con la cifra proposta, nel

qual caso viene aggiudicata lo stesso, ma con un aumento di 1/5 dell'offerta. Se sono presenti più offerte si procede invece con rilanci.
L'acquirente aggiudicatario dovrà effettuare il saldo entro i termini previsti dall'ordinanza (solitamente 120 giorni).
Nell'**asta con incanto** si procede direttamente con i rilanci e la casa viene aggiudicata all'offerente che non subisce rilanci dopo 3 minuti dalla sua ultima offerta. Nel caso in cui un partecipante non si presenti senza giustificati motivi, viene trattenuto 1/10 della cauzione, al fine di scongiurare azioni di disturbo.
In questo caso l'**aggiudicazione della casa** sarà solo provvisoria, in quanto nei 10 giorni successivi potrà essere presentata un'offerta superiore di 1/5: in questo caso si procederà all'indizione di una nuova gara, altrimenti l'immobile sarà assegnato definitivamente.
Una volta aggiudicata la casa, il giudice emette il decreto di trasferimento con il quale, oltre a sancire la nuova proprietà, cancella le ipoteche esistenti e toglie l'immobile dall'affidamento al custode giudiziario (pertanto non vi è la spesa notarile prevista solitamente per le vendite immobiliari, né le spese di mediazione, poiché non vi è intervento di un'agenzia immobiliare; nella sostanza, potrebbe essere conveniente l'acquisto) e contiene il trasferimento del bene all'aggiudicatario, l'ingiunzione al debitore tramite il custode giudiziario di rilasciare l'immobile, nonché l'ordine di cancellare le ipoteche ed i pignoramenti (attenzione: la cancellazione non è automatica, ma la relativa pratica dovrà essere effettuata dal notaio in forza dell'ordine del giudice). Se l'immobile oggetto di interesse fosse inserito in un Condominio, sarebbe cosa saggia contattare l'amministratore per verificare se vi fossero spese ordinarie e/o straordinarie non saldate dal debitore esecutato. All'interno dello stabile condominiale è obbligatoria che vi sia apposta la targa con tutti i riferimenti dell'amministratore, per cui non vi sono difficoltà nel contattarlo.
Infatti, in virtù dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento delle quote condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente. Ed è proprio dalla su citata norma che trae origine il principio dell'ambulatorietà passiva in ambito condominiale. Ebbene, in base al suddetto principio, chi acquista un immobile può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non in sua vece.
La legge di riforma del condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012 ha introdotto un quinto comma all'art. 63 disp. att. c.c., stabilendo che chi cede diritti su unità immobiliari re-

sta obbligato in solido con l'avente causa per i contributi maturati sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore del condominio la copia autentica del titolo che trasferisce il diritto di proprietà.
Altro suggerimento spassionato, controllare nel comune del luogo ove è ubicato l'immobile le conformità edilizie, le piante catastali etc, al fine di valutare le spese per regolarizzare urbanisticamente l'immobile, così come gli impianti elettrici e la caldaia che potrebbero non essere a norma (questo vale anche per le vendite c.d. "normali").

Fonti: la Repubblica, https://www.diritto.it , https://blog.casanoi.it/

Quali sono le effettive condizioni di vendita di un immobile acquistato all'asta?

Ogni immobile viene posto in vendita nella consistenza e con le indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica come indicato ed accertato nell'allegato della perizia del C.T.U. annesso alla ordinanza e all'avviso di vendita disponibili nel sito internet preposto delle aste.
L'aggiudicatario avrà tempo 120 giorni, dalla data dell'aggiudicazione, per il pagamento del residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto bancario o conto corrente intestato alla procedura e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo allo sportello Unico presso l'Ufficio Coordinamento dei Notai. Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione.
Non sono previste ulteriori spese tranne quelle relative al procedimento di sanatoria delle eventuali violazioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni che l'aggiudicatario potrà presentare entro 120 giorni dopo la notifica dell'atto di trasferimento emesso dal Giudice.
Sono infatti, compresi nel prezzo di aggiudicazione: gli oneri relativi a IMU sino al momento della vendita - l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; ai sensi dell'art. 586 c.p.c. I co. verranno cancellati con il decreto di trasferimento esclusivamente le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni delle ipoteche gravanti il bene venduto - i compensi del custode delegato, del notaio delegato (che operano come ausiliari del giudice) e del curatore.
Sarà possibile, prima del versamento del saldo prezzo, richiedere eventuali agevolazioni dell'Imposta di Registro o Iva (acquisto della prima casa, soggetto imprenditore agricolo, beni di interesse storico).

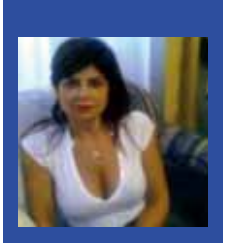
Fonte: https://www.intribunale.net

Tipografia Moderna

SETTORE LEGALE UPPI

AVV. BEATRICE BERTI

Delegazione UPPI Imola



Installazione di un ascensore da parte di un condomino disabile

Nel presente articolo ci interroghiamo se un condomino, portatore di handicap, e quindi limitato nella propria capacità motoria, possa procedere all'installazione di un ascensore, contro, o comunque a prescindere, la volontà degli altri partecipanti al condominio.

Innanzitutto, è bene ricordare come, a termini di legge, si considerino invalidi civili i cittadini affetti da minorazioni congenite o acquisite, anche a carattere progressivo, compresi gli irregolari psichici per oligofrenie di carattere organico o dismetabolico, insufficienze mentali derivanti da difetti sensoriali e funzionali che abbiano subito una riduzione permanente della capacità lavorativa non inferiore a un terzo o, se minori di anni 18, che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età.

In ambito edilizio, tema centrale è quello delle barriere architettoniche, ossia: a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilita di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacita motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea; b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature o componenti; c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

In tema di condominio, in particolare, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare delle barriere architettoniche, costituisce un'innovazione, ai sensi dell'art. 1120 cod. civ. e come tale, è vietata, in linea generale, solo se arreca pregiudizio

alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o quando ne altera il decoro architettonico, o quando infine renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120 comma 4 cod. civ.).

Sul punto, è intervenuta la legge 09.01.1989 n. 13 intitolata "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", la quale, all'art. 2 prevedeva un quorum agevolato per l'approvazione delle innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, disponendo che i relativi lavori fossero approvati dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile. Tale disciplina è stata invero recentemente modificata

Per effetto della legge di riforma del condominio, infatti, è sparito il riferimento ai partecipanti al condominio. Ora, infatti, sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Inoltre, e soprattutto, l'art. 28 della legge di riforma precisa che nell'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13 le parole "con le maggioranza previste dall'art. 1136, secondo e terzo comma, del codice civile" sono sostituite dalle seguenti: "con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile", che appunto richiama, a sua volta, il comma 2 dell'art 1136. Quindi, se è vero che si è eliminato il riferimento ai partecipanti al condominio, è altresì vero che dopo la riforma per approvare dette opere serve la metà del valore dell'edificio (mentre prima bastava un terzo del valore dell'edificio).

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni volte all'installazione dell'ascensore, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e 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 dei garage, con i limiti di cui agli artt. 1120 e 1121 cod. civ.

Peraltro, la verifica della sussistenza di tali ultimi requisiti deve tenere conto del principio di solidarietà condominiale, che implica il contemperamento di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e che conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, anche se non ad eliminare del tutto, quantomeno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione (Cass. Civ. Sez. VI Ordinanza 9 marzo 2017 n. 6129).

La citata decisione, peraltro, si inquadra nell'orientamento giurisprudenziale costantemente seguito negli ultimi tempi, secondo cui il singolo condomino può, a sue spese, installare un nuovo ascensore nello stabile condominiale. In quest'ottica, la limitazione, per gli altri condomini, dell'originaria possibilità di utilizzazione delle scale e dell'andito occupati dall'impianto di ascensore non rende l'innovazione lesiva del divieto di cui all'art. 1120 cod. civ., ove risulti che dalla stessa non derivi, sotto il profilo del minor godimento della cosa comune, alcun pregiudizio, non essendo necessariamente previsto che dall'innovazione debba derivare per il condomino dissenziente un vantaggio compensativo.

Se pure resta eliminata la possibilità di un certo tipo di godimento, al suo posto se ne offre uno diverso, ma di contenuto migliore.

Ultima questione riguarda, nel caso di eliminazione delle barriere architettoniche a cura e spese di un solo condomino, la possibilità per questi di godere dei contributi a fondo perduto concessi dalla L. 13/1989.

Orbene, quest'ultimo non potrà usufruire dei contributi ma tutte le spese rimarranno a suo carico. Resta, tuttavia, impregiudicato il diritto, riconosciuto ai non partecipanti, a subentrare nella fruizione dell'ascensore, a condizione, naturalmente, che procedano al rimborso della loro quota parte di oneri, comprensiva dei costi sia di realizzazione che di manutenzione.

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. ROSARIO DOLCE

www.condominioweb.com

Condominio: quando revocare l'amministratore?

Cosa succede se un amministratore non prepara il rendiconto all'assemblea dei condomini entro 180 giorni dalla chiusura del precedente esercizio finanziario?

L'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni (cfr, articolo 1130, nr 10 Cc). Il potere del condomino di controllare la gestione dell'amministratore è, in effetti, esercitabile normalmente in tale sede. Ciò non toglie, tuttavia, che il condomino di turno possa chiedere in qualsiasi momento l'esibizione dei documenti contabili (cfr. Cass., n. 19210 del 21 settembre 2011), senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti). Ma torniamo alla previsione normativa sopra richiamata; ebbene: cosa succede se un amministratore non adempie a tale dovere, ovvero non prepara, né presenta il rendiconto all'assemblea dei condòmini entro 180 giorni dalla chiusura del precedente esercizio finanziario?

Alla domanda risponde il **Tribunale di Palermo con un Decreto pubblicato in data 22 aprile 2016**.

Il fatto

Tizio ha citato in giudizio l'amministratore dello stabile in cui è ubicato il proprio immobile, al fine di sentirlo dichiarare revocato dalla carica a causa della mancata presentazione del rendiconto entro centottanta giorni dall'apertura dell'esercizio finanziario (inteso, in quanto tale, coincidente con l'anno solare e ricadente nella data del 30 giugno). Ha lamentato, quindi, che per l'annualità di riferimento il rispettivo amministratore ha postergato i propri doveri relativi alla rendicontazione della propria gestione economica.

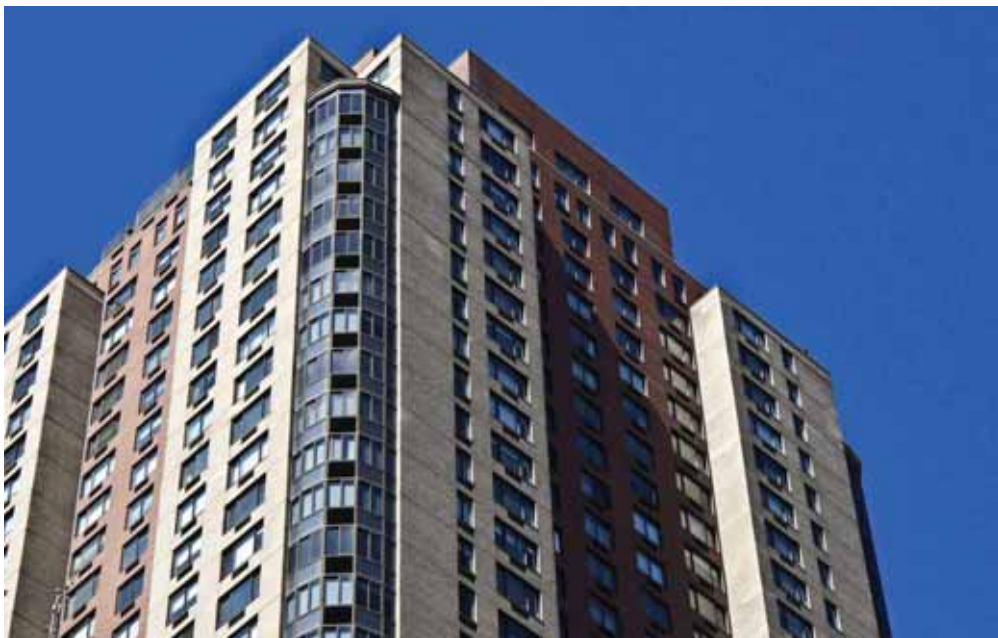
L'amministratore, costituitosi in giudizio, si è difeso affermando di non aver potuto presentare il rendiconto secondo la tempistica di cui trattasi a causa della cura di importanti e parallele incombenze gestionali, quali quelle discendenti dallo svolgimento delle opere di manutenzione straordinaria.

Il provvedimento

Il Collegio ha ritenuto che il ricorso di Tizio non sia meritevole di accoglimento.

Ha premesso che la revoca giudiziale dell'amministratore presuppone necessariamente la ricorrenza di una delle ipotesi tassativamente previste dai commi 11° e 12° dell'articolo 1129 Codice civile (tra cui, va detto, non figura espressamente l'ipotesi di cui al nr 10 dell'articolo 1130 Cc).

Ha precisato che la straordinarietà e l'urgenza che connotano la potestà attribuita all'Autorità giudiziaria, in una materia nella quale il potere di revoca può essere esercitato, in via ordinaria ed in ogni tempo, dall'assemblea dei



condomini, l'intervento del giudice – suscettibile di risolvere anzitempo il rapporto di mandato tra condomini e amministratore – va limitato ai casi di fondato pericolo di grave danno per il condominio, derivanti da specifiche e dimostrate condotte tenute dall'amministratore in violazione dei suoi doveri (cfr, Cassazione Civile, Sezioni Unite, 29 ottobre 2004 n. 20957) e sintomatiche di una gestione anomala dell'ente di gestione.
Ha ritenuto che, sebbene le gravi irregolarità gestionali possano consistere in una gestione semplicemente anomala (e non necessariamente dissennata o infedele), l'adozione di un provvedimento così particolarmente severo nei riguardi del rappresentate della collettività condominiale può pervenirsi soltanto all'esito di un giudizio "*in cui non solo il fumus delle gravi irregolarità si renda verificabile attraverso la rappresentazione di elementi precisi e concordanti, ma quando a ciò si possa far seguire la prognosi che la protratta permeanza nella carica risulterà pregiudizievole per l'interesse del condominio*" (tribunale Bologna, 25.5.2006).

Conclusione

Se è pur vero che l'articolo 1130 codice civile, n. 10, prevede che l'amministratore del condominio debba "redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni" (dalla fine dell'esercizio relativo all'anno precedente, n.d.r.), nella fattispecie trattata, è stato documentato che la mancata approvazione del rendiconto consuntivo sia dipesa dalla situazione di emergenza dovuta alla gestione ed esecuzione delle opere straordinarie di rifacimento del prospetto condominiale. Tale "incombente" ha indotto l'amministratore resistente a darvi immediatamente priorità, e, in quanto tale, secondo il Decidente, l'ha affrancato dal dovere di curare la presentazione della rendicontazione gestionale secondo i termini imposti dal codice civile (si segnala, come orientamento contrario, Tribunale Udine D. 25.03.2014).

CONVENZIONE UPPI
EUROPAUDITORIUM E IL CELEBRAZIONI

STAGIONE TEATRALE 2017/2018

Per la stagione 2017/2018 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)

SETTORE UP PI LEGALE

AVV. ALESSANDRO GALLUCCI

www.condominioweb.com

Caduta calcinacci dal balcone, chi paga?

Chi dev'essere considerato responsabile e quindi chi deve pagare i danni derivanti dalla **caduta di calcinacci da balconi** nel caso di edificio in condominio?
Questo il quesito oggetto di numerose domande da parte dei nostri lettori.
I balconi in condominio suscitano sempre grande interesse: anche se oramai la giurisprudenza ha cristallizzato nelle proprie interpretazioni le varie tipologie di questa struttura edilizia e le competenze che ne discendono in relazione alla responsabilità, v'è sempre chi non è ben addentro alla materia o comunque specifiche fattispecie che sembrano non adeguarsi completamente alle indicazioni giurisprudenziali.
Il balcone è quella **parte dell'edificio solitamente posta a servizio di un'unità immobiliare** di proprietà esclusiva, chiuso almeno da un lato da un parapetto ed al quale si accede da una porta finestra.
La **funzione del balcone** è per l'appunto quella di dotare l'appartamento (o ufficio) di uno spazio aperto al quale accedere e dal quale affacciarsi.
In ambito giuridico si conoscono sostanzialmente due tipologie di balconi, o almeno sono due le categorie nelle quali si è soliti ricondurre i vari tipi:
• balcone **incassato**;
• balcone **aggettante**.
La prima tipologia è quella che non sporge rispetto alla facciata dell'edificio. La conseguenza di tale conformazione ha dei riflessi sugli assetti proprietari della struttura. Il balcone incassato, infatti, è considerato alla stregua del solaio interpiano e il parapetto, ove rappresenti un *unicum* con la facciata, una parte di essa.
Si badi: non è sufficiente la semplice assenza di sporgenza per ricondurre i balconi tra i balconi incassati.
Com'ha fatto notare la Corte di Cassazione occorre che il piano di calpestio svolga la medesima funzione del solaio "*vale a dire nel fatto che il balcone - come il soffitto, la volta ed il solaio - funga, contemporaneamente, da sostegno del piano superiore e da copertura del piano inferiore*" (Cass. 21 gennaio 2000 n. 637).
Il **balconi aggettanti**, come ripete ormai da anni la Cassazione (*ex pluribus* Cass. 14576/2004), sono quelli che sporgono rispetto alla facciata dell'edificio e che non assolvendo alcuna funzione comune devono essere considerati di esclusiva proprietà dei titolari delle unità immobiliari dalle quali vi si accede.
Solo **gli elementi decorativi della parte frontale e di quella sottostante** (così detto cielino o sottobalcone) sono da ritenersi di proprietà comune.
I balconi, aggettanti o incassati che siano, sono condominiali se di pertinenza di unità immobiliari di proprietà comune (es. alloggio del portiere) o se vi si accede da uno spazio comune (es. dalle scale, da un pianerottolo, ecc.).
Date queste indicazioni imprescindibili, si possono trarre le conseguenti conclusioni in relazione alle responsabilità per i danni conseguenti alla caduta di calcinacci dai balconi in condominio.

Calcinacci caduti da balconi incassati e danni

In *primis* è necessario osservare da quale parte di questa struttura provengono i calcinacci. Se si tratta della parte di struttura che funge da copertura per il piano sottostante, ove i calcinacci cadano al di fuori di quest'ultimo piano, è il suo titolare a doversi ritenere responsabile, a meno che il distacco non sia conseguenza di fenomeni infiltrativi provenienti dal piano superiore.
Nel caso di **calcinacci provenienti dalla parte frontale**, la responsabilità per i danni è del condominio nel caso in cui questa possa essere considerata parte integrante della facciata, oppure del singolo condomino che si faccia dal balcone, ove non sia ritenibile parte della facciata condominiale, ma mero elemento accidentale della medesima.

Calcinacci caduti da balconi aggettanti e danni

La caduta di calcinacci da balconi aggettanti comporta sempre una responsabilità in capo al proprietario dell'abitazione che il balcone serve.
Nemmeno nel caso di presenza di elementi decorativi da ritenersi comuni possono rintracciarsi responsabilità in capo al condominio, a meno che il distacco ed i conseguenti danni non provengano proprio da queste parti comuni (es. distacco in tutto i in parte di stucchi decorativi.)

PARAFARMACIA MERAVILLE

glam&pharma

La Boutique del Parafarmaco

Dr. Michele Manfredi

DERMOCOSMESI
Labo (fillerina/crescina)
Chrissie, Avène, Lierac, Caudalie
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, Celiaci e Bio

INTEGRATORI FITOTERAPICI
Dr. Giorgini, Named,
Alta natura, Erbamea,
Solgar, NaturalPoint,
Pharmalife, Kilocal
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

AVV. LEONARDA COLUCCI

www.condominioweb.com

Via libera ai cani nel giardino condominiale

Alcune condizioni permettono di allargare gli spazi per gli amici a quattro zampe

La condivisione di spazi comuni condominiali è spesso al centro di accese dispute, come nel caso in cui oggetto del contendere sia un giardino condominiale, frequentato da bambini, ed una modifica del regolamento condominiale che garantisce l'accesso a tale spazio comune anche agli animali domestici.
In tali casi come è possibile contemperare due opposte esigenze e cioè quella di **garantire la sicurezza e la salubrità di spazi generalmente utilizzati dai bambini, e soddisfare anche le esigenze dei proprietari di animali domestici** che rivendicano che **sia garantito anche il loro accesso nelle aree comuni?**

Il fatto

Un condomino, padre di una bimba in tenera età, impugna la delibera assembleare che aveva apportato una modifica al regolamento condominiale consentendo l'accesso nel giardino condominiale anche ai cani, nel rispetto delle regole di sicurezza ed igiene. Il condomino ha puntualizzato che tale delibera era illegittima contestando:
• che l'area in questione, subiva una modificazione d'uso e la relativa delibera non era stata adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1117 ter c.c.;
• la delibera in questione era stata assunta in violazione dell'art. 1120 c.c.;
• che la modifica del regolamento condominiale violava il regolamento del Comune di Roma che vietava l'accesso "nelle aree pubbliche e private ai cani nel raggio di cento metri dalle aree attrezzate e destinate ad aree giochi per bambini".
Il condominio, instaurato il giudizio, si è costituito sostenendo che la nuova formulazione dell'articolo 26 del re-

golamento condominiale non modificava la destinazione d'uso dell'area in questione ma permetteva solo l'accesso dei cani nel giardino nel rispetto della sicurezza, del decoro e dell'igiene. L'ente, inoltre, a sostegno dell'assoluta legittimità della delibera in questione, ha evidenziato che il nuovo articolo 1138 c.c. non vietava di possedere animali domestici, e che il regolamento comunale non poteva trovare applicazione dato che il giardino condominiale, pur essendo un'area privata, non era un'area giochi attrezzata.

La sentenza

Il Tribunale di Roma ha respinto il ricorso del condomino effettuando, tuttavia, alcune importanti precisazioni in merito all'utilizzo delle aree comuni da parte di bambini ed animali domestici.

A tal fine il Giudice evidenzia che il regolamento comunale non è invocabile poiché l'area in questione non è uno spazio attrezzato per giochi dei bambini, bensì un semplice giardino, e che la modifica apportata al regolamento non incide sulla destinazione d'uso dell'area che resta quella di giardino condominiale.

La sentenza, inoltre, precisa che "*la previgente formulazione del regolamento condominiale non vietava l'accesso ai cani nelle aree condominiali ma ne impediva il transito per la passeggiata igienica, mentre la nuova formulazione consente l'accesso dei cani al giardino nel rispetto delle norme igieniche. La differenza non è semplice da apprezzare, nel senso che si è riformulata la norma chiarendo che i cani possono accedere al giardino sia pure nel rispetto delle norme igieniche, senza tuttavia che sia stata modificata la destinazione a giardino né la possibilità di svolgere giochi non molesti*".

La pronuncia, pur non accogliendo le comprensibili preoccupazioni del ricorrente, il quale teme che l'accesso dei cani nel giardino condominiale possa concretamente compromettere l'igiene e la sicurezza dell'area, **suggerisce per evitare un utilizzo improprio del giardino da parte dei proprietari di cani l'installazione di telecamere che rilevi l'uso improprio di tale spazio che legitti-merebbero, ove necessario, eventuali azioni civili e penali nei confronti dei proprietari di cani scorretti**.

In conclusione, malgrado sia legittima la preoccupazione che in futuro i proprietari dei cani possano utilizzare in modo non appropriato l'area del giardino condominiale, tale circostanza non determina alcun vizio nella delibera impugnata che, fra l'altro, non attua un'innovazione illegittima così come non comporta una modifica della destinazione d'uso del giardino.

Al condòmino, padre ragionevolmente apprensivo, non resta altro che pagare le spese di giudizio.

AVV. LEONARDA COLUCCI

www.condominioweb.com

Grondaia intasata e dubbi sul risarcimento danni

Niente risarcimento se non si prova che gli aghi di pino siano stati l'effettiva causa del danno provocato dall'intasamento della grondaia.

Il caso

I proprietari di un immobile citano in giudizio il condominio confinante chiedendo l'estirpazione degli alberi di pino collocati a distanza inferiore di tre metri dal confine, ed il risarcimento dei danni per le infiltrazioni d'acqua determinate dall'intasamento della grondaia di raccolta delle acque piovane a causa dalla caduta degli aghi di pino.

La sentenza del Giudice di pace, in primo grado, ha condannato il condominio al risarcimento dei danni patiti dagli attori ed al pagamento delle spese processuali.

Il condominio ha impugnato tale pronuncia ribadendo che il condominio aveva sempre provveduto ad eseguire i lavori di manutenzione agli alberi in questione provvedendo al taglio dei rami, ribadendo che la sentenza impugnata era stata adottata in palese violazione in tema di riparto dell'onere della prova dato che i confinanti non avevano dimostrato il nesso di causalità materiale tra le condotta (caduta degli aghi di pino nella grondaia) ed evento pregiudizievole (intasamento della grondaia ed infiltrazioni d'acqua).

La sentenza

Il Tribunale di Catania, in funzione di giudice di secondo grado, ha accolto parzialmente l'appello del condominio. In merito alla distanza degli alberi del condominio dal fondo del vicino, la sentenza si riporta ai criteri sanciti dall'art. 892 c.c. che stabilisce che gli alberi di alto fusto, e quindi i pini, devono essere collocati ad una distanza dal confine di tre metri.

Ma, in caso di fondi divisi da un muro di confine tale distanza da dove si calcola dalla linea mediana del muro oppure dalla facciata dello stesso prospiciente la pianta? Offrendo risposta a tale domanda la sentenza ha puntualizzato che "…ai fini della misurazione della distanza legale di una pianta dal muro di confine, si deve avere riguardo alla facciata del muro stesso, prospiciente alla pianta, e non calcolarsi detta distanza rispetto alla linea mediana del muro comune". (Tribunale di Catania, sez.civ. III, 13.3.2017 n. 1277). Nel caso di specie, preso atto che la CTU ha adottato tale criterio per il calcolo della distanza fra fondi vicini divisi da un muro comune, accertando che gli alberi di pino del condominio sorgevano ad una distanza inferiore di tre metri, la sentenza, riportandosi ad un orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, ha condannato il condominio all'estirpazione degli alberi di pino.

Per quanto riguarda, invece, la domanda di risarcimento dei danni formulata dagli appellati, ed avente ad oggetto le infiltrazioni d'acqua nell'immobile di loro proprietà causate dall'intasamento di aghi di pino della grondaia di raccolta delle acque piovane, la sentenza ha accolto l'appello del condominio secondo cui il provvedimento impugnato era stato adottato in assenza di elementi di prova in grado di dimostrare la responsabilità per atto illecito gravante sul condominio, dato che i confinanti non erano stati i grado di provare che i danni riportati (infiltrazioni d'acqua) erano stati causati dall'intasamento della grondaia a causa della caduta degli

aghi di pino caduti dagli alberi di proprietà del condominio. In pratica, quindi, gli appellati per ottenere il risarcimento dei danni causati dalle infiltrazioni d'acqua, avrebbero dovuto dimostrare che la canaletta della grondaia, in occasione di un evento atmosferico di particolare intensità, era piena di aghi di pino che avevano impedito il deflusso delle acque.

In sintesi

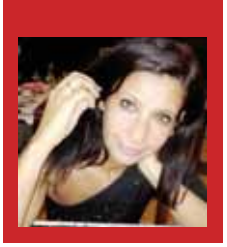
Il condominio appellante, quindi, si è salvato dal risarcimento del danno da infiltrazioni d'acqua sopportato dai confinanti poiché non è stato dimostrato che le infiltrazioni d'acqua erano state determinate dall'intasamento della grondaia per la caduta di aghi di pino dagli alberi di sua proprietà; d'altro parte, invece, è stato condannato all'estirpazione di tali alberi che sorgono ad una distanza inferiore di tre metri dal confine.

In merito a tale condanna del condominio la sentenza ha evidenziato che le domande relative alla distanza delle piante sono indipendenti da quella risarcitoria poiché ai sensi dell'art. 892 c.c. il proprietario del fondo può chiedere l'estirpazione degli alberi posti ad una distanza inferiore da quella legale "*...a prescindere dalla valutazione dell'esistenza di un'effettiva turbativa; la finalità delle citate norme è quella di salvaguardare i fondo in sé, indipendentemente dalle sue particolari caratteristiche o esigenze, sicché il compito del giudice di merito è limitato alla verifica del rispetto della distanza prescritta, senza doversi estendere a indagare la concreta esistenza del danno derivante dall'invasione dei rami altrui*".

In altre parole se è vero che il condominio aveva sempre provveduto al taglio dei rami dei pini che si estendevano sulla proprietà dei confinanti e che questi ultimi non avevano pertanto subito alcuna turbativa, tale circostanza non impedisce ai confinanti di ottenere comunque anche l'estirpazione degli alberi che sorgono ad una distanza inferiore a quella di tre metri prevista dalla legge per gli alberi di alto fusto.

SETTORE TECNICO UPPI

MICHELA ZUMPANO
Consulente Condominiale UPPI
Delegazione Castel San Pietro Terme



Il revisore contabile condominiale

Il condominio dopo la riforma. La figura del revisore risulta essere una delle più interessanti innovazioni apportate dalla nuova disciplina in materia condominiale e interessa soprattutto la contabilità condominiale.

Questa novità è passata in sordina, ma indubbiamente ha messo a disposizione, dei condòmini e dell'amministratore, un valido strumento di controllo e di monitoraggio che prima non esisteva. Nello specifico, nell'art. 11 della legge n. 220/12, è stato inserito l'art. 1130-bis c.c., relativo al rendiconto condominiale. Per chiarezza, si riporta lo stralcio dell'articolo in esame:

Titolo VII - Capo II - Articolo 1130 bis

"Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché' di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. ***L'assemblea condominiale può, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita fra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.***

Il revisore può essere nominato da uno o più condomini, ad esercitare il potere di controllo spettante ai medesimi condomini in ambito condominiale. Con questo mandato il revisore può chiedere all'amministratore che gli vengano messi a disposizione tutti i documenti fino ad un massimo di 10 anni a ritroso. Il controllo più interessante riguarda solitamente il conto corrente condominiale o postale, confrontandole con il libro giornale cronologico di cassa. Se i documenti richiesti non saranno messi a disposizione, il condomino interessato, ha la facoltà di rivolgersi al Giudice per far valere i propri diritti."

Fonti normative e fonti giurisprudenziali

- Il Codice Civile
- Giurisprudenza
- Le norme fiscali fondamentali

Quando è possibile nominare il revisore condominiale?

In caso di:

- assemblea
- nomina di un nuovo amministratore
- ammanchi per appropriazione indebita
- suddivisioni delle spese

Utenti della contabilità condominiale

- Condòmini
- Persone fisiche
- Persone fisiche coniugate e relativo regime patrimoniale
- Persone fisiche in qualità di comunisti
- Nudi proprietari e usufruttuari
- Persone giuridiche, aziende, società commerciali
- Società immobiliari
- conduttori
- Istituti di credito e finanziatori in genere
- Amministrazione finanziaria
- Potenziali promissori e acquirenti
- Fornitori e creditori in genere
- Dipendenti
- Amministratori di condominio
- Tribunali, avvocati e debitori

Natura giuridica, patrimoniale e fiscale del condominio

- Il concetto di ente di gestione
- Il concetto di autonomia patrimoniale e personalità giuridica
- Il concetto di consumatore finale ai

fini IVA e IRPEF
- L'aspetto degli obblighi di costituzione formale e le incoerenze normative su piano fiscale, in particolare rispetto agli adempimenti in capo ai sostituti d'imposta

Quali sono le fonti giuridiche a cui deve riferirsi il revisore?
- Fonti contrattuali e fonti assembleari
- Il regolamento di condominio contrattuale
- Il regolamento di condominio assembleare
- Il libro verbali delibere assembleari e consuetudini
- La norma volontaria UNI 10801

Quali saranno i documenti obbligatori necessari per una corretta tenuta della contabilità condominiale, che il revisore dovrà assoggettare a verifica?
- Anagrafica dei condomini
- Le tabelle millesimali e loro criteri di formazione
- L'inventario delle cose comuni
- Il piano dei conti
- Registro dei contratti
- I documenti contabili – amministrativi - fiscali
- Dettaglio analitico ed il piano del preventivo di gestione
- Dettaglio analitico e piano di riparto di eventuali spese straordinarie deliberate
- Il dettaglio analitico dei fatti amministrativi positivi e negativi in sede di consuntivo
- Piano di riparto del consuntivo di gestione e determinazione dei conguagli
- Prospetto economico – reddituale
- Prospetto finanziario – patrimoniale
- La riconciliazione bancaria
- Adempimenti dei sostituti d'imposta

I Requisiti del revisore condominiale

Quando il committente incarica un professionista perché verifichi la contabilità del condominio è naturalmente portato a ritenere che riceverà certezze assolute in ordine alle conclusioni che lo stesso revisore relazionerà.
Purtroppo si tratta di un'aspettativa utopistica che il sistema tecnico-normativo di riferimento fortunatamente consente di contemperare.
Andiamo per gradi per meglio comprendere la questione.
Chi promuove la revisione della contabilità condominiale è quasi sempre mosso da uno spirito di sospetto sul buon operato dell'amministratore o comunque accampa una serie di ragioni che si auspica siano poi confermate nella relazione di revisione.
Premessa la necessità di una solida esperienza da parte del revisore in guisa da non fargli correre il rischio di soccombere passivamente alle aspettative del cliente, occorre registrare come l'attività di revisione comporti dei limiti ad un risultato di verifica che possa assicurare al 100% l'accertamento di tutte le anomalie possibili e questo a causa di rischi intrinsechi al sistema: norme di riferimento complesse, assenza di standard contabili collaudati, elaborati spesso fuori dagli schemi, procedure amministrative e decisionali non aziendalistiche, giurisprudenza contraddittoria.
Credere che questo rischio esista solo in materia di revisione condominiale sarebbe un errore: infatti, tali incognite afferiscono anche la revisione legale dei conti di una S.p.A.
Si tratta, quindi, di accettare l'idea di questo rischio.
A questo punto ai più verrebbe da chiedersi se tutto ciò non determini l'inutilità di una attività di verifica contabile. In realtà se il rischio esiste, altrettanto esiste lo strumento per far sì che la distanza tra la certezza al 100% auspicata dal cliente e quella all'80-85% tecnicamente possibile possa ridursi significativamente, portando l'attendibilità del giudizio al più alto e ragionevole livello possibile, magari fino al 95-98%.

Come è possibile tutto ciò? Applicando il c.d. principio della "responsabilità" del revisore.
In buona sostanza, il rischio di inattendibilità del giudizio di revisione può essere ridotto, fino a tendere allo zero, esclusivamente attraverso le garanzie che il revisore può offrire al suo cliente circa la propria competenza e preparazione professionale specifica.
È dunque la preparazione del professionista a fare la differenza, preparazione, si badi bene, non solo teorica e applicativa di specie, ma anche giuridica e tecnica in materie collaterali alla mera verifica contabile. A questo si aggiunga, inoltre, come l'etica professionale imponga allo stesso professionista di comunicare al potenziale committente quali siano le sue competenze in materia, in modo da renderlo edotto sui percorsi formativi qualificanti e specializzanti svolti.
Il principio in argomento può essere definito, in sintesi, come quel senso di responsabilità a cui il revisore è chiamato nel misurare la propria competenza e adeguatezza a svolgere l'incarico affidato, assicurando non solo di operare in coscienza ma anche in scienza.
Pertanto, se pensiamo a quali possano essere i riverberi di un giudizio negativo espresso nella relazione di revisione, non risulterà difficile comprendere la necessità per lo stesso committente di affidarsi a professionisti adeguatamente formati e qualificati, in quanto ad oggi quella del revisore della contabilità condominiale è una figura non regolamentata. e si rischia di affidare l'incarico a figure improvvisate.

Quorum per la nomina

Per la nomina del revisore condominiale occorrono le stesse maggioranze previste per la nomina dell'amministratore come normato dall'art. 1136 c.c. (doppia maggioranza).

SETTORE TECNICO UPPI

ING. MASSIMO CORSINI

La relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale

Un po' di attenzione eviterà spiacevoli sorprese dopo l'acquisto

L'acquisto della casa è per molti l'obiettivo principale della propria pianificazione economico-finanziaria, ed, in ogni caso, rappresenta sempre un momento fondamentale nella vita di ciascuno di noi.
Nella casa riponiamo i nostri sogni, le nostre ambizioni, il futuro nostro e dei nostri cari.
L'importanza che l'acquisto della casa riveste sotto molteplici aspetti, impone di porre la massima attenzione affinché non si abbiano sorprese sgradite che compromettano un momento così significativo, sostituendo alla soddisfazione per la nuova proprietà l'amarezza di una realtà ben diversa da come la immaginavamo.
Certo, è facile parlare di massima attenzione, ma la realtà è così complessa che talvolta neanche questa è sufficiente a metterci al riparo da ogni rischio.
Troppe figure sono coinvolte a diverso titolo e spesso, anche ipotizzando che ciascuna di esse agisca con la massima onestà e competenza, manca il necessario raccordo tra di esse nonché l'umiltà e la fiducia necessaria per rapportarsi reciprocamente collaborando nell'interesse delle parti.
Agenzie immobiliari, venditori, imprese, avvocati, notai, tecnici: ciascuno portatore di interessi e di conoscenze specifiche ma sempre parziali e limitate alla propria sfera professionale.
La legislazione italiana come tutti sanno è teoricamente una delle più complete ed articolate ma soffre di una struttura così complicata che è già tanto se ogni professionista conosce a fondo il suo campo.
La prima attenzione è allora da porre nel mediatore che oltre che serio ed affidabile, dovrà avere la competenza necessaria per evidenziare le criticità che compratore ed acquirente dovranno affrontare, e coordinando tutti i professionisti con cui a diverso titolo essi dovranno rapportarsi.
Visto che questo è un articolo dal carattere prettamente tecnico, non approfondiremo qui gli aspetti legali ed economico-finanziari connaturati all'acquisto, ma ci soffermeremo invece sulle verifiche tecniche che è opportuno effettuare.
Oltre ovviamente a verificare la presenza o meno dell'Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere obbligatoriamente allegato al rogito ed attesterà la prestazione energetica dell'unità immobiliare, non si può ormai prescindere dal delegare ad un

professionista tecnico quelle verifiche che devono assicurare al compratore la *regolarità* di tale unità.
Affinché l'unità immobiliare soddisfi la regolarità edilizia, urbanistica e catastale occorre che:
• sia stata edificata in base ad un regolare titolo edilizio che può essere:
- Licenza edilizia (edifici costruiti prima del 1977)
- Concessione edilizia (edifici costruiti tra il 1977 ed il 2003)
- Permesso di costruire (edifici costruiti dopo il 2003)
- Concessione in sanatoria (se l'edificio è stato realizzato in maniera difforme o senza titolo abilitativo ed è stata accettata la richiesta di condono).
• durante la costruzione il progetto allegato a tale titolo edilizio sia stato rispettato oppure, in caso contrario, le modifiche operate (varianti) rispetto a quel progetto siano state autorizzate (preventivamente od in base ad una successiva sanatoria o condono) dall'autorità municipale
• al termine dei lavori sia stato richiesto e rilasciato il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità, che oltre a certificare il rispetto del progetto, attesta la conformità degli impianti, la presenza del collaudo statico, la rispondenza dei requisiti igienico sanitari
• al termine dei lavori si sia proceduto all'accatastamento, depositando in Catasto la planimetria corrispondente a quanto effettivamente realizzato
• dopo i lavori di costruzione e fino al momento della vendita non siano state effettuate successive modifiche od, in caso contrario, queste siano state autorizzate dall'autorità comunale, ed al termine dei lavori si sia proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale
• nel caso di lavori di una certa complessità ed impatto anche sulla statica del fabbricato, al termine degli stessi si sia proceduto all'aggiornamento dell'Agibilità.

Come si può anche solo intuire dall'elenco sopra riportato, sono tali e tante le verifiche da effettuare, e tanta rilevanza hanno le ricadute in termini di sicurezza e commerciabilità dell'unità immobiliare, che ormai è quasi ineludibile che il compratore, prima di stipulare il rogito di compravendita, pretenda una rassicurazione in materia da parte del compratore.
Tale rassicurazione, che una volta era fornita in forma di autocertificazione da parte del venditore e trascritta nell'atto di compravendita, passa ora da una relazione, detta **Relazione di rispondenza edilizia e conformità catastale** che viene sottoscritta da un tecnico che, sotto la propria responsabilità, dopo aver confrontato le planimetrie allegate al titolo edilizio e quelle depositate al catasto con lo stato effettivo rilevato nel corso di un sopralluogo, dichiara o meno la conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'unità immobiliare.
Nel caso in cui tutte le verifiche abbiano un esito positivo, la detta relazione, che oltre a descrivere l'oggetto della compravendita, contiene la storia dell'unità immobiliare e l'elenco di tutti i precedenti edilizi più significativi (tra cui anche quelli, se esistenti, relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti), si concluderà con l'attestazione del tecnico oppure, nel caso invece in cui emergano delle non conformità, indicherà il percorso necessario per sanarle.
Nel secondo caso, le opzioni sono sostanzialmente 3:
A) ***Non conformità edilizia ed urbanistica***: è il caso in cui l'unità immobiliare sia stata realizzata in modo difforme dal contenuto del titolo edilizio oppure, dopo la fine della costruzione, siano state effettuate delle modifiche senza la necessaria autorizzazione. In tal caso, ipotizzando che la difformità sia sanabile (nei casi più gravi l'autorità comunale può richiederne anche la demolizione), occorre presentare una pratica edilizia a sanatoria, pagando le relative sanzioni ed, in determinati casi, anche i contributi concessori, e, nei casi più complessi, una volta perfezionata la sanatoria, procedendo all'aggiornamento dell'Agibilità.
B) ***Non conformità catastale***: è il caso in cui, nonostante sia soddisfatta la conformità edilizia ed urbanistica, la planimetria catastale non corrisponde allo stato rilevato. Tale non conformità può dipendere da un errore tecnico oppure, nel caso sia stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione debitamente autorizzati, dal fatto che al termine degli stessi non sia state denunciate le variazioni planimetriche al Catasto. Per sanare tale difformità non è necessario pagare alcuna sanzione ma soltanto far redigere ad un tecnico di fiducia una rappresentazione aggiornata dell'unità immobiliare e presentarla all'ufficio localmente competente del Catasto.
C) ***Non conformità edilizia ed urbanistica + non conformità catastale***: se sussistono entrambe le non conformità (ed è il caso più comune perché se sono stati realizzati lavori non autorizzati è raro che successivamente sia stata aggiornata la planimetria catastale) occorre procedere come nel caso A) a sanare l'abuso ed, una volta concluso l'iter comunale, procedere ad aggiornare la planimetria catastale.
Per concludere la relazione di rispondenza edilizia e della conformità catastale, è uno strumento importante sia per il venditore perché garantisce la commerciabilità della sua proprietà indicando, nel caso di non conformità, il percorso necessario a sanarle sia per l'acquirente che ha la garanzia di non acquistare un bene affetto da irregolarità tecniche.

NUOVA GESTIONE
"da Nello"
...e la storia continua

Al nome di Nello Napodano ha attraversato gli ultimi trent'anni della ristorazione bolognese, facendo la fortuna di locali che sono diventati familiari a molti frequentatori: per la qualità della cucina e dei prodotti impiegati, per l'affabilità del servizio e per l'ambiente informale. Lo stesso spirito che si ritrova anche nell'ultimo locale che Nello e la sua famiglia hanno preso in gestione: il Grotta Azzurra in via di Corticella 125, un ristorante pizzeria che aspettava solo la mano giusta per un rilancio in grande stile.

Abbiamo chiesto a Nello di parlarci brevemente delle sue esperienze e del nuovo locale acquisito di recente: *ho iniziato nel 1987 al "Piccolo Cowboy" un locale alle porte di Bologna con la mia famiglia e fu un grande successo… .dal 2001 c'è stata una parentesi durata 4 anni al Piè di Colle e successivamente altri 4 anni al ristorante "Hollywood" in zona fiera. Dal 2006 ci siamo spostati nel centro di Bologna al ristorante "Speedy".*

Nel 2009 con la mia famiglia abbiamo rilanciato il ristorante pizzeria Napoleone, locale storico degli anni '90. Oggi accettiamo una nuova sfida: il ristorante pizzeria "Grotta Azzurra" dove metteremo a disposizione la nostra esperienza al servizio di coloro che amano la cucina mediterranea e la buona pizza napoletana cotta nel forno a legna e dolci rigorosamente napoletani.

La nostra proposta è quella di un veloce punto di ristoro per un pranzo genuino anche a prezzo fisso e la sera, come luogo ideale per una cena in famiglia o in compagnia di amici. Il tutto all'insegna della nostra ospitalità e cordialità tipica mediterranea.

Sarà possibile anche il servizio da asporto con consegna a domicilio, ma solo nel quartiere, perché consegnando troppo lontano il cibo arriverebbe in condizioni non ottimali.

La storia di questa famiglia di cuochi e di gestori continua dunque nella Grotta Azzurra di via Corticella: l'ultimo punto di arrivo per Nello, ma anche il suo nuovo punto di partenza.

La cucina mediterranea sempre in tavola

Specialità a base di pesce
Pizze cotte nel forno a legna
Taglieri di salumi e formaggi

Pranzi di lavoro
Ideale per piccole cerimonie
Veranda estiva
Comodo parcheggio interno

RISTORANTE PIZZERIA
Grotta Azzurra
da Nello

Ristorante Pizzeria Grotta Azzurra
Via di Corticella, 125 - Bologna - Tel. 051 358181

L'officina dell'arte

La magia del paesaggio

Dal 6 al 14 Maggio scorsi si è svolta, nella prestigiosa cornice del Quadriportico Inferiore dell'Archiginnasio, l'ottava edizione della Mostra Collettiva di pittura dei soci de "**L'Officina dell'Arte**".
I 37 partecipanti hanno presentato altrettante opere eseguite con tecniche diverse, ma aventi un unico tema: "*La magia del paesaggio*".
La mostra ha registrato un grande afflusso di pubblico ed è proseguita poi dal 27 al 31 Maggio presso la Sala Gialla del parco Ettore Bufalieri, presso il Dopolavoro Ferroviario di Bologna.
L'Officina dell'Arte rappresenta infatti una delle tante attività del Dopolavoro.
Il gruppo nasce nel 1964, costituito da persone prese da autentica passione per le arti figurative e dalla volontà di realizzare una spazio artistico per tutti quanti vogliano, per passione o per diletto, approfondire la propria conoscenza e sperimentare la propria attitudine alle tecniche artistiche.
Da allora L'Officina si impegna alla divulgazione dell'arte pittorica ed incisoria, organizzando corsi di pittura ad olio ed acquerello, incisione, con l'ausilio di insegnanti qualificati, che un tempo sono stati anche docenti della locale Accademia di Belle Arti, ed operatori del mondo artistico bolognese.
È significativo che un gruppo come questo, slegato da motivazioni utilitaristiche (o forse proprio per questo), che unisce persone di diverse provenienze legate solo dalla passione per

F.Frigieri, Paesaggio – 2017

l'arte, sia presente sulla scena bolognese da tanto tempo. Questo perché, credo, l'Officina sa rinnovarsi, sa valorizzare le capacità dei singoli; non è sufficiente però la passione, ma è necessario poterla incanalare in qualcosa di costruttivo in cui chi opera vi si possa riconoscere e possa dare un contributo personale.
I componenti dell'Officina partecipano individualmente a mostre collettive e personali, hanno una vita artistica propria, ma la Collettiva dell'Archiginnasio rappresenta il momento di aggregazione più importante per la vita del gruppo; è un appuntamento annuale che si ripeterà anche in futuro, assieme ad altre manifestazioni in programma.
Oggi l'Officina dell'Arte si può considerare, con i suoi numerosi iscritti, un centro di formazione permanente a tutti gli effetti, e questo grazie alla professionalità dei docenti ed all'opera qualificata, costante ed anche paziente del suo Responsabile: Gabriele Bianchi.
Prossimo appuntamento ad Ottobre presso la Sala d'Ercole in Palazzo d'Accursio.

Fausto Merlin, Socio dell'Officina dell'Arte, Simona Lembi del Consiglio Comunale di Bologna e Gabriele Bianchi, Responsabile Officina dell'Arte

Fabio Frigieri
Officina dell'Arte
Gruppo Arti Figurative
via Stalingrado 12 - Bologna
www.officinadellarte.bo.it

CHRISTIAN BOLTANSKI

ANIME.
DI LUOGO IN LUOGO

Dal 26/06/2017 al 12/11/2017

MAMBO
MUSEO D'ARTE MODERNA DI BOLOGNA

MAMbo
Via Don Minzoni, 14
Bologna

La più ampia mostra antologica dedicata al grande artista francese mai organizzata in Italia. Con **25 opere tra installazioni e video**, tra cui due lavori esposti per la prima volta in Europa ***Volver*** e ***Animitas (blanc)***, la mostra ripercorre la poetica di **Boltanski da metà anni Ottanta fino gli anni più recenti** e si articola in sale che affrontano i temi su cui si è concentrata con intensa continuità la sua ricerca: la scomparsa, il rapporto dialettico fra vita e morte, la fragilità della memoria e del ricordo, la scommessa contro l'ineluttabilità dell'oblio, il senso di tragicità intrinseco alla storia. L'imponente Sala delle Ciminiere, cuore del museo e dell'intero percorso espositivo, è occupata dalla struttura labirintica dell'installazione ambientale ***Regards***: immagini sfocate di volti anonimi stampate in bianco e nero su un tessuto trasparente di grande formato provenienti dall'archivio fotografico personale dell'artista che, come conturbanti presenze fantasmatiche, il visitatore è invitato ad attraversare abbandonandosi al flusso del tempo e della memoria.

La mostra al MAMbo è il nucleo centrale del **progetto speciale dedicato a Christian Boltanski** che vedrà l'autore francese, uno dei massimi artisti internazionali viventi, protagonista di un articolato programma di eventi da giugno a novembre. Un percorso scandito in vari interventi e diversi luoghi della città, che consente di presentare l'opera di Boltanski in tutte le sue dimensioni espressive.

Concepito con la stretta collaborazione ideativa dell'artista, **Anime. Di luogo in luogo** si compone di diversi momenti complementari in cui l'interazione tra arte contemporanea, tessuto urbano e società si sviluppa intorno ai temi della memoria e del trascorrere del tempo inteso come ineluttabile passaggio tra la vita e la morte. Concetti evocati dal titolo del progetto, che attraversa tempi, luoghi lontani, filosofie e religioni diverse. Spiega il curatore Danilo Eccher: "*Anima è un termine che, al singolare e nelle sue molteplici declinazioni, si riferisce al principio vitale dell'uomo. Al plurale, il termine rimanda alla collettività, alle storie dei singoli individui e alla Storia ma non manca di lasciare una prospettiva immaginaria per proiettare il presente nel futuro, trasmettendo un fiducioso senso di continuità*". La scelta di omaggiare Christian Boltanski assume una pregnanza di particolare rilievo simbolico per la concomitante ricorrenza di alcuni anniversari che incrociano la storia di Bologna con quella di importanti istituzioni culturali: 10 anni del MAMbo e del Museo per la Memoria di Ustica, 40 anni di Emilia Romagna Teatro Fondazione, oltre ai 37 anni dalla Strage di Ustica. È dunque con una priorità urgentemente avvertita che questo progetto intende radicarsi nel patrimonio storico, civile e culturale della città, generando una fertile relazione tra memoria e contemporaneo.

Il progetto **Anime. Di luogo in luogo** è curato da Danilo Eccher e promosso da Comune di Bologna - Area Cultura e Rapporti con l'Università e Istituzione Bologna Musei - e Emilia-Romagna Teatro Fondazione, in collaborazione con Associazione Parenti delle Vittime della Strage di Ustica e Regione Emilia-Romagna.

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

ECO TERMO LOGIC *sistemi di ripartizione e contabilizzazione*

Siamo un team di professionisti, che con pluri decennale esperienza offrono, in modo *specializzato*, servizi a 360° nel mondo della **CONTABILIZZAZIONE** e **TERMOREGOLAZIONE** per la climatizzazione dei condomini.

*il nostro mestiere?*Accompagnare ogni utente e ogni amministratore nella gestione *più semplice e lineare* sulla ripartizione delle spese per il riscaldamento, il tutto con puntualità e trasparenza .

GESTIAMO

940 CONDOMINI

26.400 FAMIGLIE

145.200 RADIATORI

SERVIZI

- Monitoraggio costante dell'impianto di contabilizzazione
- Rilevazione di manomissioni
- Assistenza con personale qualificato
- unici sul territorio specializzati in sistemi **PERRY PDA**

+

- Supporto telefonico
- Squadre tecniche per il pronto intervento
- Magazzino con materiale di ricambio disponibile

+

- Manutenzione programmata di tutti i componenti
- Aggiornamenti software costanti
- Controllo dei dati di contabilizzazione
- Preparazione della ripartizione delle spese secondo le normative vigenti

Via Tolmino,54 40134 Bologna Tel. 051.781196-563535 Fax 051.560714 .
P.IVA, C.F.- Reg. ImpBO n. 01681141204 REA 362509
ISO 9001-2000 CERMET n° 076 e-mail info@ecotermologic.it

ECO TERMO LOGIC