

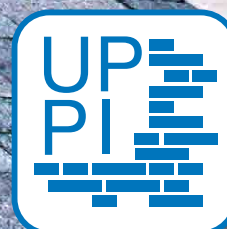
# UPPI nazionale

Rivista di informazione a cura dell'Associazione U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N. 1 | 2018

[www.uppi.it](http://www.uppi.it)



- 3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE  
*Avv. Gabriele Bruyère*
- 4 LA SUCCESSIONE NEL RAPPORTO LOCATIVO AD USO ABITATIVO  
*Avv. Giacomo Carini*
- 8 L'UNIONE EUROPEA CHIEDE LA REINTRODUZIONE DELL'IMU SULLA PRIMA CASA  
*Dr. Jean-Claude Mochet*
- 9 IL VIZIO PRIVATO DEL MATTONI E LA PUBBLICA VIRTU' DELLA SICUREZZA  
*Arch. Giovanni B. Varotto*
- 10 IL FINANZIAMENTO PER IL CONDOMINIO  
*Rag. Pierluigi D'Angelo*
- 12 ALTERAZIONE DEL DECORO ARCHITETTONICO  
*Avv. C. C. Caruso, Avv. G. F. Fiamma*
- 14 UPPI: UNA SOLUZIONE PER TUTTI  
*Giuseppina Balducci*
- 15 IL DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO  
*Avv. Pamela Franchini*
- 17 LA LEGGE DI BILANCIO 2018 INTRODUCE IL BONUS VERDE  
*Ing. Giovanni Venanzini*
- 18 DANNI CAUSATI DAL CONDUTTORE AL TERMINE DELLA LOCAZIONE  
*Avv. Roberta Pierantoni*

2



Treviso - Piazza dei Signori

**DIRETTORE**  
Arch. Marco Ravera

**COMITATO  
REDAZIONALE**  
Arch. Paolo Allasio  
Avv. Francesco Liore  
Arch. Marco Ravera

**DIREZIONE**  
Corso Palestro, 8  
10122 Torino  
Tel. 011 5613580  
011 5613991  
uppi.torino@tin.it

## EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Avv. Gabriele Bruyère

*Presidente Nazionale Uppi*

**UPPI**  
nazionale

**N**on vi sono dubbi: l'UPPI è sempre stata e continua ad essere in prima linea per onorare al meglio gli scopi statutari quali pensati, voluti e perseguiti dai suoi fondatori. Vorrei iniziare questo editoriale facendo una precisazione fondamentale.

L'UPPI è un'associazione sindacale che, coerentemente alla sua missione statutaria, si occupa della tutela dei proprietari immobiliari.

Iscrivendosi all'UPPI il singolo proprietario di immobili ha a disposizione non solo quanto gli è utile a soddisfare ogni sua esigenza legata agli immobili sia in relazione alle problematiche condominiali e locative ma anche a quelle legali, fiscali, tecniche, amministrative, urbanistiche, catastali, finanziarie, successorie e personali; ed oggi calcolo e attestazioni ai fini dei canoni concordati mentre in un prossimo futuro anche assicurative e tramite un proprio CAF di riferimento assistenza dichiarazioni dei redditi, mod. 730, imposte compravendita immobili, IMU e sgravi, visure catastali ed ipotecarie, Unico telematico, modello 770, fattura elettronica, trasmissione spese edilizie condominiali, bonus bebè etc.... In somma l'UPPI offre e deve continuare ad offrire oltre ai propri servizi istituzionali, altri servizi differenti e innovativi nell'ambito della proprietà immobiliare.

Per questo dobbiamo necessariamente arricchire e completare i nostri scopi statutari, e per rendere possibile quanto sopra sono stati posti all'ordine del giorno della prossima Assemblea Nazionale a Treviso gli argomenti indispensabili per realizzare quanto sopra e fidelizzare al massimo i nostri associati.

Dobbiamo pertanto superare atteggiamenti recriminatori e polemiche sterili per costruire una strada che porti l'UPPI ad essere sempre più la maggiore associazione sindacale della proprietà: possiamo fare ciò se valorizziamo il dialogo e il confronto, all'interno di un ambito di regole coerenti e di servizi sempre più completi, indispensabili ed imprescindibili per i proprietari in un sistema che continua ad evolversi, e che dobbiamo riconoscere, accettare e condividere per quanto è di interesse della categoria dei proprietari che rappresentiamo e tuteliamo. Mettere il massimo impegno in questa dire-

zione, tutti insieme, con fermezza e determinazione, ma anche con coerenza e con la professionalità e serietà che contraddistinguono l'UPPI da sempre, è la strategia per ottenere un risultato che sarà certamente positivo.

Continueremo pertanto a muoverci in questa direzione perché, voglio sottolinearlo una volta di più, la collaborazione e l'unione fra le nostre diverse sedi provinciali e i dirigenti nazionali sono alla base della nostra forza sindacale che ci viene riconosciuta anche dalle istituzioni. I temi sui quali rifletteremo e discuteremo il 12 maggio a Treviso sono proprio quelli su cui si gioca il futuro dell'UPPI e la possibilità di mettere in atto una nuova crescita affrontando i cambiamenti che sono in essere e trasformando anche i nostri prodotti di assistenza in modo che siano capaci di soddisfare e, perché no, di anticipare i bisogni dei proprietari immobiliari. Bene dunque il riconoscimento anche da parte dell'Agenzia delle Entrate oltre che dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti della obbligatorietà delle attestazioni di cui al DM 16/1/2017; e bene la battaglia che abbiamo intrapreso e che stiamo portando avanti per l'introduzione della cedolare secca e dei canoni concordati anche per le locazioni ad uso diverso dall'abitazione.

Si tratta indubbiamente di un percorso non facile, ma abbiamo preziosi strumenti che possono venirci in aiuto, per ottenere anche questo risultato nella nuova legislatura.

Mi riferisco soprattutto al fatto che praticamente la totalità delle forze politiche è d'accordo con le nostre proposte e si sono impegnate concretamente per promuovere in tempi ragionevoli quanto abbiamo proposto. Per questo invito a sostenere e a valorizzare le proposte che arriveranno nel corso della Assemblea Nazionale nella consapevolezza che è solo favorendo queste innovazioni che si può continuare a crescere e a vincere le sfide che abbiamo posto in essere per la proprietà immobiliare di oggi e soprattutto di domani e per un proficuo futuro dell'UPPI con lo scopo di avvicinare e fidelizzare sempre di più gli associati e dare ai giovani proprietari e a coloro che non sono ancora iscritti seri motivi per associarsi.



Avv.  
*Gabriele Bruyère*

# LA SUCCESSIONE NEL RAPPORTO LOCATIVO AD USO ABITATIVO

Avv. Giacomo Carini  
Presidente Onorario UPPI

## Introduzione

**D**a tempo le scelte del Legislatore sono state orientate verso una "ampia" tutela del diritto di succedere nel rapporto al conduttore intestatario del contratto, allo scopo di tutelare e garantire la prosecuzione della permanenza della famiglia, intesa in senso "allargato", collegata all'originario inquilino, nel medesimo contesto abitativo in cui viveva quest'ultimo.

In tale ottica alla disciplina codicistica che all'art. 1641 cc limitava la successione "AGLI EREDI" con possibilità degli stessi di recedere dal contratto entro tre mesi dalla morte si è sostituita la legislazione speciale succedutasi nel tempo che ha sempre più preservato ed ampliato tale diritto.

Già l'art. 1, comma IV della legge n. 253 del 23 maggio del 1950, nel sancire una ulteriore "proroga" dei contratti

di locazione e sublocazione in "corso" la estese in caso di locazione abitativa oltre che al coniuge, ed agli eredi legittimi o testamentari, anche agli affini a condizione che ricorresse il requisito della ABITUALE CONVIVENZA.

Il suddetto concetto fu ripreso dalla legge n. 392/78 che all'art. 6 sancì che **NEL CASO DI MORTE DEL CONDUTTORE** gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi, i parenti affini **CON LUI ABITUALMENTE CONVIVENTI** mentre, **IN CASO DI SEPARAZIONE GIUDIZIALE**, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, succede l'altro coniuge **SE IL DIRITTO DI ABITARE LA CASA CONIUGALE SIA STATO ATTRIBUITO A QUEST'ULTIMO** dal Giudice ovvero se sia così convenuto tra i coniugi **IN CASO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE O DI NULLITÀ DEL MATRIMONIO**.



Un ulteriore passo avanti fu poi compiuto dalla Corte Costituzionale che con la sentenza n. 404 del 7 aprile 1988 estese il diritto successorio al CONVIVENTE, in caso di cessazione della convivenza, QUANDO VI SIA PROLE NATURALE, al CONVIVENTE MORE UXORIO in caso di morte del conduttore, ed infine al CONIUGE SEPARATO DI FATTO se tra i coniugi si sia così convenuto.

*La portata dell'art. 6 della legge 392/78*

Quindi l'art. 6, integrato dalle successive decisioni della Corte Costituzionale, ha previsto una tutela ancora più estesa aumentando sia gli eventi da cui far scaturire la successione nel rapporto locativo (alla ipotesi di "morte" si sono aggiunti i casi di cessazione del rapporto matrimoniale o di convivenza) che i soggetti beneficiari, tutelando non solo la famiglia nucleare o parentale ma anche un aggregato composto da estranei (parenti senza limiti di grado e finanche affini) e si ritiene che esso abbia abrogato la disciplina codicistica, ai sensi dell'art. 84 della legge n. 392/78 (Cass. 3 sez. civ. n. 11328 del 23.11.1990).

Tale estensione è stata però limitata con la conforma del requisito della ABITUALE CONVIVENZA già richiamato dall'art. 1 della Legge 23 maggio 1950.

Trattasi di elemento essenziale presupposto del diritto al "subentro", anche se nella relazione ministeriale dell'11 maggio 1979 si riteneva che il requisito della convivenza ricorresse normalmente "tutte le volte in cui l'interessato avesse al momento della morte del conduttore, la stessa residenza anagrafica".

La Giurisprudenza, ad evitare facili speculazioni, ha ritenuto e ritiene che ai fini della prova della effettiva "comunanza di vita" non è sufficiente un certificato anagrafico storico, cui deve essere attribuito valore meramente presuntivo (Cass. n. 8652 del 3/10/1996 e Cass. n. 578 del 17/01/2001).

Il Giudice, pertanto, mancando un

rinvio testuale all'elemento della residenza anagrafica" ben può raggiungere un diverso convincimento in presenza di prove contrarie sull'esistenza o meno "dell'abituale convivenza" (Relazione ministeriale dell'11 maggio 1979).

Quindi:

- per essere giuridicamente rilevante e dar luogo alla successione la "convivenza" deve tradursi in un vincolo sufficientemente profondo e consolidato, tale da dar vita ad una salda comunione di vita domestica sia dal punto di vista affettivo e morale sia dal punto di vista oggettivo che da quello economico.

- Essa, pertanto, non può essere transitoria, precaria o strumentale, per cui non può essere ritenuta idonea alla successione nella locazione quella di coloro che prima del decesso del conduttore si siano trasferiti nell'immobile di costui per prestargli assistenza o perché ammalato. (cass. n. 11328 del 23/11/1990 in Foro It. 1991, 2462).

- Il requisito dell'abituale convivenza con l'inquilino deceduto va verificata alla data del decesso dello stesso ed non ha alcuna rilevanza giuridica la circostanza che gli aventi diritto ex art. 6 legge 392/78 siano rimasti nell'alloggio locato dopo la morte del conduttore "poiché la successione nel contratto di locazione è fatto giuridico istantaneo che si realizza o non si realizza all'atto della morte dell'inquilino ESSENDO ININFLUENTI GLI EVENTI SUCCESSIVI" (Cass. n. 10034 del 01/08/2000).

- L'elencazione degli aventi diritto di cui all'art. 6 della legge 392/78 è cumulativa e non alternativa, per cui succedono al de cuius tutti coloro che si trovano nella situazione di abituale convivenza con il conduttore.

- Stante l'essenzialità dell'elemento della "abituale convivenza" all'erede che non sia in tale situazione non spetta il diritto successorio (dovendosi ritenere abrogato anche il disposto codicistico di cui all'art. 1614 cc). Egli è pertanto "detentore precario della cosa locata sicché nei suoi confronti sono esperibili le azioni di rilascio

per occupazione senza titolo e di responsabilità extracontrattuale (Cass. n. 6965 del 22.05.2001).

- In considerazione della tassatività delle "cause di successione" è da escludersi che il subentro possa invocarsi nella ipotesi di abbandono del conduttore dell'alloggio locatogli o di recesso dello stesso dal contratto di locazione e non è fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6 che abbia escluso tale ipotesi successoria (Corte Costituzionale n. 252 del 18.05.1989 in Giust. Civ. 1989, 1271, con nota di M. de Tilla).
- L'assegnazione, in sede di separazione, dell'alloggio familiare al coniuge non titolare del relativo rapporto locativo ai sensi dell'art. 6 della Legge 392/78, determina la estinzione del rapporto locativo **IN CAPO AL CONIUGE ORIGINARIO CONDUTTORE**. Non è quindi possibile la sua **RIVIVISCENZA** neanche nel caso di abbandono dell'immobile da parte del coniuge assegnatario (Cass. n. 10890 del 04/11/1993, Foro It., 1994, I, 3439).

## *Opponibilità della successione al locatore*

La giurisprudenza ha più volte affermato il principio dell' "automatismo della successione" nel senso che essa si verifica in **PRESENZA DEI PRESUPPOSTI CHE LA LEGITTIMANO** e, quindi in forza della oggettiva sussistenza della "convivenza abituale e stabile" **INDIPENDENTEMENTE DALLA CONOSCENZA CHE IL LOCATORE NE ABBA AVUTO**.

Sorge, quindi, il problema della "tutela" dei diritti del locatore medesimo allorquando l'evento da cui deriva la successione non presenta il requisito della "facile conoscibilità" come si verifica invece per la morte che costituisce un fatto più delle volte notorio e si evince da apposita certificazione.

In particolare, nel caso di separazione dei coniugi e, a maggior ragione nella ipotesi di cessazione della convivenza di fatto sorge il problema della validità ed efficacia degli atti di gestione del rapporto compiuti dal locatore e indirizzati al conduttore originario, pur essendosi già verificata la successione nel contratto, senza che nulla gli sia stato comunicato.

In tal caso occorre conciliare la tutela della buona fede del locatore – ignaro, con l'effetto automatico della successione.

È opportuno che in proposito si debba distinguere tra gli atti extraprocessuali (disdetta locazione) effettuata dal locatore e quelli giudiziari.

Quanto ai primi, si ritiene che conservino la loro efficacia ed opponibilità ai successori nonostante siano indirizzati a persona diversa dall'effettivo conduttore, in quanto non può ammettersi che taluno possa trarre vantaggio da una situazione apparente che a contribuito a formare. Ecco perché è stata ritenuta valida la disdetta inviata dal locatore all'ex-conduttore al quale, in virtù di separazione, è subentrato l'altro coniuge, allorquando allo stesso non è stata indirizzata alcuna valida comunicazione, ed opponibile agli eredi quella inviata al conduttore deceduto e non rifiutata. Lo stesso discorso vale per tutti gli atti di gestione del rapporto (richieste istat



ecc.) che potranno mantenere validità ed efficacia.

Non si può invece argomentare allo stesso modo per le azioni giudiziarie rivolte nei confronti del conduttore originario e non di quello effettivo poiché, in tali ipotesi, vi sarebbe una vera e propria inammissibilità dell'azione (e dei relativi provvedimenti), in quanto proposta nei confronti di un soggetto non più legittimato.

Ciò perché la successione opera automaticamente a prescindere dalla conoscenza che il locatore abbia di essa per cui la comunicazione non ne costituisce un presupposto non essendo stata espressamente prevista dalla legge (come invece è accaduto ad es. per gli usi diversi ex art. 36 L. 392/78).

Pertanto, nella ipotesi di una azione erroneamente incardinata nei confronti del conduttore originario e non di quello effettivo, la domanda dovrà essere rigettata (non vertendosi neppure in una ipotesi di litisconsorzio necessario) salvo il diritto del locatore al risarcimento dei danni patiti o, tutt'al più, l'omessa comunicazione della successione potrebbe configurare un inadempimento ed essere valutato ai fini della risoluzione del rapporto locativo (Trib. Milano 31.01.1994 n. 1021).

*L'articolo 6 e la legge 431/1998*

Di particolare attualità è poi la questione della efficacia e portata della disposizione in esame a seguito della entrata in vigore della legge 431/98.

Infatti, l'art. 6 rientra in quelle norme che non sono state abrogate dalla legge 431 su richiamata, per cui essa è ancora in vigore.

Ma nel precedente assetto essa, al pari di altre disposizioni, non era derogabile in virtù dell'art. 79 della l. 392/78 che, quale norma catenaccio, comminava di nullità tutte le pattuizioni che in generale potessero attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con tutte le disposizioni di cui alla legge 392/78 medesima.

Pertanto, anche il patto che avesse derogato alla previsione successiva di cui all'art. 6 era da ritenersi nullo.

Senonché la legge 431/98, ha abroga-

to l'art. 79 per cui attualmente non esistendo più la sanzione espressa di nullità, occorre valutare se la previsione di cui all'art. 6 sia ancora immodificabile dall'accordo delle parti o meno.

Premettiamo che la legge 431/98 ha limitato i casi di nullità a quelli inerenti alle pattuizioni volte a determinare un importo di canone superiore a quello riportato nel contratto scritto e registrato; a quelli volti a derogare ai limiti di durata stabiliti dalla legge; a quelli rivolti, nei contratti vincolati, ad attribuire al locatore un canone superiore a quello predeterminato in base ai parametri di legge; ai casi in cui si pattuisce SUCCESSIVAMENTE al sorgere del contratto un canone superiore a quello inizialmente convenuto.

Ne consegue, quindi, che non essendo stata ribadita una specifica inderogabilità delle pattuizioni rimaste in vigore, si dovrebbe ipotizzare che le parti siano libere di disporre di esse.

Ma per valutare la derogabilità o meno delle norme "superstiti" è necessario esaminarne specificamente la portata tenendo conto dei nuovi principi comunque deducibili dalla nuova normativa.

Ed in particolare, per quanto concerne l'art. 6, è da propendere per la sua inderogabilità sulla base delle seguenti riflessioni:

A) i soggetti ammessi a succedere nel rapporto di locazione sono portatori di una autonoma posizione soggettiva che non può essere pregiudicata aprioristicamente da una clausola derogatoria, da essi non approvata;

B) anche alla luce della sentenza della Corte Costituzionale 404/88 la disposizione in parola presenta le caratteristiche della norma di portata sociale e di ordine pubblico in quanto diretta a tutelare "la conservazione della abitazione alla residua comunità familiare";

C) la limitazione o esclusione del diritto a succedere potrebbe essere interpretata come pattuizione volta a violare i limiti di durata e quindi incorrere nella nullità ex art. 13 della 431/98 ■



Avv. Giacomo Carini

## L'UNIONE EUROPEA CHIEDE LA REINTRODUZIONE DELL'IMU SULLA PRIMA CASA

Dr. Jean-Claude Mochet (Uppi Aosta)

*Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.*

La tassazione di tipo patrimoniale in Italia è ancora molto alta, infatti, il carico tributario sugli immobili ha superato, nel 2017, i 50 miliardi di euro, malgrado siano state esentate IMU e Tasi sulle abitazioni principali.

L'U.P.P.I. ritiene che il patrimonio immobiliare italiano rappresenti un valore e una risorsa per gli italiani e non solo una ricchezza da tassare, evidenzia, inoltre, che l'aumento della pressione fiscale sugli immobili ha avuto gravi ripercussioni sul PIL, essendo alla base del default del mercato immobiliare e della crisi del settore edile e delle costruzioni, con contestuale perdita di posti di lavoro e riduzione dei consumi.

Nonostante ciò gli attacchi alla proprietà immobiliare non mancano e ancora una volta provengono dall'Unione Europea o da importanti istituzioni, come il fondo Monetario Internazionale.

Nell'*European Semester Country Report Italy 2018*, la Commissione Europea, lo scorso sette marzo 2018 (tre giorni dopo le elezioni), ha chiesto nuovamente al governo italiano di tassare gli immobili ovvero di trasferire il carico fiscale gravante sui fattori produttivi verso imposte meno penalizzanti per la crescita, con esiti neutri per il bilancio, con un'azione decisa per ridurre il numero e l'entità delle agevolazioni fiscali, con la riforma dell'obsoleto sistema catastale e con la reintroduzione dell'imposta sulla prima casa a carico delle famiglie con reddito elevato.

Analizzando poi nel dettaglio le diverse raccomandazioni, la Commissione Europea torna a ribadire la necessità di una tassa sulla prima casa per le famiglie ad alto reddito. In particolare, viene affermato: *"Sebbene siano state adottate misure per ridurre il carico fiscale sul lavoro e sul capitale, non è stato registrato uno spostamento verso la proprietà e il consumo. Le agevolazioni fiscali sono*

*state riviste, ma non semplificate; non sono stati apportati cambiamenti alla tassa sui beni immobili; la riforma dei valori catastali è ancora pendente"*.

Tali richieste non solo appaiono controproducenti, poiché limiterebbero ulteriormente i consumi, ma anche inique, poiché si pretenderebbe di tassare un bene, come la prima casa, che non produce reddito.

Il 2017 ha consacrato il successo della cedolare secca sugli affitti. Lo testimoniano le statistiche relative alle dichiarazioni dei redditi presentate nel 2017 (anno di imposta 2016) che parlano di più di 2 milioni di locatori che hanno optato per la cedolare secca (+14,9% rispetto all'anno precedente), per un imponibile di 12,9 miliardi di euro.

L'U.P.P.I. si rammarica del fatto che il Governo non abbia introdotto, nella legge di bilancio per il 2018, la cedolare secca sulle locazioni ad uso diverso da quello abitativo ossia su tutte le locazioni che gravitano intorno alle attività commerciali, alberghiere, artigianali, già fortemente in crisi a causa della recessione economica e ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione che ha portato alla chiusura di molti locali anche nei centri storici.

Nel 2018 l'U.P.P.I. si attiverà in ogni sede per tutelare gli interessi dei piccoli proprietari, ostacolando in ogni modo la reintroduzione dell'IMU sulla prima casa, tornando invece a richiedere a gran voce l'istituzione, anche in via sperimentale, della cedolare secca sulle locazioni commerciali e, nel caso la riforma del Catasto tornasse nell'agenda di governo e rappresentasse un ennesimo tentativo di aumentare le tasse sulla casa, si batterà affinché vengano rispettati il principio dell'invarianza del gettito e la dignità del cittadino piccolo proprietario ■



Dr. Jean-Claude Mochet



# IL VIZIO PRIVATO DEL MATTONE E LA PUBBLICA VIRTU' DELLA SICUREZZA

Arch. Giovanni B. Varotto

*Commissione Urbanistica Nazionale Uppi*

**UPPI**  
nazionale

**La prevenzione è l'unica via per salvare territorio e patrimonio, ma i proprietari non vogliono essere i soli a dover pagare il conto, come temono.**

**È** stato detto anche in occasione del sisma che ha colpito le aree del centro Italia, che il Fascicolo del Fabbricato più che una raccolta di atti, autorizzazioni e attestazioni in buona parte già posseduti della Pubblica Amministrazione dovrebbe essere uno strumento di prevenzione con tutte le informazioni sugli aspetti riguardanti la stabilità del fabbricato, in grado di misurare l'intero stato e certificarne il livello di sicurezza.

Ma c'è già chi pensa alla sua naturale evoluzione, da semplice fonte di informazioni, a fonte di elaborazione dati in grado di individuare le criticità e di conseguenza le priorità d'intervento per la messa in sicurezza dell'edificio.

Nonostante le virtuose intenzioni è stato comunque messo in forte discussione nell'ambito della "missione Casa Italia", partita nel 2016, quando l'Esecutivo di allora con una delibera del CdM impugnando una legge regionale e riprendendo il principio di una sentenza di Corte Costituzionale asseriva che la vastità e la complessità delle attestazioni, richieste per finalità di vigilanza e controllo, appartenerebbero alla tipica responsabilità pubblica e, fatto ancora più importante, sarebbero "pure connesse a interessi della collettività non immediatamente riferibili alla responsabilità dei proprietari".

Le conseguenze a carico dei privati sarebbero "oneri superflui, sproporzionati ed eccessivamente gravosi, in netto contrasto con l'articolo 3 della Costituzione e l'art. 42 c. 2, il che comporterebbe un evidente limite alla proprietà privata".

Tutto ciò, vale la pena di chiarire, fatta salva la premessa che nessun dubbio può sussistere riguardo alla doverosità della tutela della pubblica e privata incolumità ed il conseguente obbligo di collaborazione che per la realizzazione di tale finalità può essere imposto ai proprietari degli edifici. Bene, se facciamo nostri questi presupposti e cioè il dovere di tutti verso la tutela dell'incolumità da un lato e la limitata responsabilità alla collaborazione dei proprietari dall'altro, senza demonizzare il Fascicolo, ma dedicando la dovuta attenzione al problema della spesa, non dovrebbe essere impossibile trovare una soluzione.

Basterà superare pretestuose barriere e pregiudizi di stampo "ideologico" che impediscono un dialogo costruttivo tra istituzioni e società civile (amministratori, imprese, associazioni, ordini ecc), e dare finalmente una risposta a coloro i quali, a ragione, mettono fretta sostenendo che i terremoti non aspettano i nostri comodi.

La disputa è tra chi sostiene che solo una minima parte dei cittadini ha la consapevolezza del rischio e quindi noncurante del consenso popolare ritiene inevitabile l'introduzione anche graduale, ma obbligatoria del fascicolo del fabbricato, magari seguendo il criterio dell'attestato di prestazione energetica (APE) e chi già tramortito da una tassazione incredibile teme il colpo di grazia perchè costretto ad aggiungere un'altra ingente voce di spesa alle tante già esistenti nel proprio bilancio.

Nessuno fino ad oggi è riuscito, an-



Arch.  
Giovanni B. Varotto

che solo in modo approssimativo, ad attribuire al fascicolo un costo medio attendibile, ma da svariate fonti consultate risulta a chi scrive che la spesa possa variare da un minimo di €. 250,00 fino anche a €. 2.500,00 per unità immobiliare.

Ciò rende l'idea di quanto sia reale e giustificato il motivo di preoccupazione dei proprietari sensibili alla sicurezza pubblica, ma non disposti a farsene totale carico in quanto cittadini con gli stessi diritti di chi si crede esente da obblighi poiché non possiede immobili.

Come sia possibile uscire dal confronto è la sfida che vedrà protagoniste le due formazioni nei prossimi mesi, ognuna con le proprie certezze e soluzioni, e se è vero che le istituzioni per giungere ad una soluzione valida e condivisa dovranno impegnarsi a cedere sul fronte della spesa pubblica, è altrettanto vero che le componenti della società civile dovranno efficacemente controllare le attività nel territorio vigilando su speculazioni ed eccessi proprio per tutelare i soldi pubblici di tutti i cittadini, nessuno escluso.

Ma per i proprietari, fermo restando l'interesse supremo dell'incolumità pubblica, la questione non si esaurisce nella semplice attuazione del fascicolo anzi, rischia di esplodere al momento dell'emersione delle criticità e delle priorità per la messa in sicurezza dell'immobile.

Se si considera che almeno 6 milioni di unità immobiliari sono sotto il livello di sicurezza minima, si ha facilmente l'idea di quali potrebbero essere le conseguenze delle reazioni causa di innesco di contenziosi a non finire che coinvolgerebbero amministratori, professionisti, proprietari, inquilini, confinanti ecc. e tutti coloro i quali potrebbero ravvisare interessi, più o meno confessabili, da situazioni di conflitto.

Meglio meditare. Sul tavolo della commissione urbanistica uppi, il Fascicolo è arrivato da un bel pezzo e la questione è ancora assai dibattuta e ben vengano le agevolazioni fiscali

con il trenino dei bonus e tutti i suoi distinguo dall'85% del sisma-bonus al 36% del bonus-verde del giardino dei sogni, ma non basta.

Serve prima di tutto elevare la sicurezza a bene di primaria importanza alla stregua del servizio sanitario nazionale e di conseguenza agire con misure adeguate, coinvolgendo maggiormente lo Stato, il quale oltre ai richiamati bonus deve fare di più.

Al tempo della propaganda sui redditi di inclusione o di cittadinanza, è una vergogna, solo per la mancanza di rispetto verso tutte le vittime dei disastri naturali, che non si pensi alla salvaguardia del territorio e del patrimonio edilizio con misure strutturali e sistematiche di finanziamento tali da aumentare la cifra già stanziata, ma insufficiente di due miliardi l'anno per 20 anni.

Tutti i contribuenti devono partecipare, ed anche i proprietari certo in misura a loro proporzionale.

Occorre un sistema di condivisione degli oneri per la sicurezza del patrimonio, le cui finalità dovranno essere la diagnosi e prevenzione strutturale sia antisismica che idrogeologica.

E che nessuno si scandalizzi se una parte del suddetto sistema sarà sostenuta dal recupero alla legalità degli immobili fantasma e di quelli interessati da abusi edilizi che non producono impatto ambientale e non violano vincoli di ordine paesaggistico e culturale.

Dobbiamo far sì che il prodotto del cosiddetto vecchio vizio (ormai vinto) del mattone diventi una risorsa a favore della virtù della pubblica sicurezza ■



## IL FINANZIAMENTO PER IL CONDOMINIO

Rag. Pierluigi D'Angelo

*Vice Presidente Nazionale ANACI*

**L**eggi a getto continuo che impongono numerosi lavori al Condominio (riqualificazione energetica, messa in sicurezza antisismica, norme sulla sicurezza degli impianti), unite alla sempre più elevata morosità, stanno paralizzando la gestione condominiale, costringendo gli amministratori a "salti mortali" per provvedere al pagamento delle spese correnti quali acqua, energia elettrica, metano, le cui forniture rischiano di essere interrotte dagli enti gestori.

Il ricorso al finanziamento diventerà presto una necessità inderogabile.

Occorre quindi approfondire i vari aspetti di questa tematica, partendo dal fatto che la nuova legge sul condominio (220/2012) non ha nemmeno sfiorato un argomento così importante e vitale per la vita condominiale, affrontando prima, ma dimenticando poi, il problema della personalità giuridica tanto reclamata dagli istituti bancari per concedere i finanziamenti.

Non si comprendono, comunque, le resistenze delle banche in quanto il loro lavoro, e quindi il loro guadagno, è finalizzato al prestito del denaro che, spesso e volentieri, viene concesso a società private che possono fallire e scomparire, mentre il condominio non può fallire né sparire.

Qualche istituto bancario o società finanziaria incominciano a rendersene conto ed accettano di concedere il finanziamento con la delibera del secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile (la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) che, peraltro, sono le stesse maggioranze previste per l'approvazione di lavori di ricostruzione dell'edificio o per le riparazioni straordinarie di notevoli entità, senz'altro equiparabili per impegno economico.

Occorre però prestare attenzione se la banca, nel far sottoscrivere il contratto

di finanziamento, impone delle clausole vessatorie e che vanno a scontrarsi con i diritti personali dei singoli condomini.

Una di queste è che non vi siano nel condominio morosità superiori ad una certa percentuale e questa mi sembra una cautela normale per la banca, salvo concertare questa percentuale, che non sia elevata e non consenta il prestito.

Un'altra, che ho già verificato, è quella che la banca chiede che non si tenga conto del vincolo della parziarietà nei confronti dei condomini nel caso che qualcuno non paghi la sua rata di prestito; questo non è accettabile perché va a coinvolgere i diritti personali dei singoli condomini e non si può costringere chi è regolare nei suoi pagamenti a pagare anche per i morosi; anzi è opportuno, o meglio necessario, che venga ribadito nel contratto il vincolo della parziarietà che consente al creditore di aggredire prima i beni del moroso, del resto previsto dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Un ultimo aspetto, da non sottovalutare, alla luce della recente sentenza n. 2175/2017, è che l'amministratore, nel formulare l'ordine del giorno e nel gestire l'assemblea, al fine di evitare l'invalidità della delibera, dovrà, prima di passare alla votazione, dettagliatamente informare i condomini delle parti contrattuali che possano coinvolgere i loro diritti e doveri personali, in particolare i loro eventuali coinvolgimenti nel caso di mancato pagamento da parte di qualcun altro.

In sintesi, dopo questa esposizione, possiamo affermare:

- 1 - il finanziamento al condominio è possibile con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 del C.C;
- 2 - occorre accertare che le condizioni contrattuali non coinvolgono i diritti soggettivi dei condomini (per i quali occorre la totalità dei consensi);
- 3 - prima della votazione assembleare informare i Condomini sulle clausole del prestito e sulle modalità di restituzione ■



Rag. Pierluigi D'Angelo



**N**umerose sono le controversie condominiali riguardanti il pregiudizio del decoro architettonico. Tuttavia occorre esaminare e valutare caso per caso se e in che misura l'azione del singolo condomino possa essere rilevante ed avere conseguenze giuridiche.

Il condomino, nell'eseguire opere su parti di sua proprietà, altera il decoro architettonico dello stabile se, tenendo conto delle caratteristiche dello stabile al momento dell'opera, reca un pregiudizio tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese.

L'esecuzione di piccoli fori di aerazione nella facciata condominiale può costituire un pregiudizio per il decoro architettonico?

Un assemblea di condomini all'unanimità delibera e chiede di ripristinare lo stato dei luoghi preesistenti nella parte di muratura modificata dal condomino Tizio ovvero la chiusura ad arte di tutti i fori aperti senza alcuna autorizzazione nella facciata condominiale corrispondente alla proprietà di Tizio nel più breve tempo possibile.

In particolare il condomino Tizio al fine

di garantire una sufficiente areazione ed evitare il sorgere di fenomeni di condensa, realizzava sulla facciata condominiale relativa al proprio garage cinque piccoli fori di circa 10 centimetri ciascuno.

Il condomino Tizio impugna la delibera assembleare rilevando in primo luogo che tali fori, non solo oggettivamente non pregiudicano il prospetto architettonico della facciata condominiale – in funzione delle piccole dimensioni e del fatto che sono stati realizzati ad opera d'arte e pitturati dello stesso colore della facciata condominiale – ma soprattutto sono identici a tutti gli altri fori presenti nel resto della facciata condominiale e realizzati dagli altri condomini.

Quindi, il Condominio convenuto non ha alcun effettivo interesse all'eliminazione dei predetti fori e tali fori non alterano il decoro architettonico e soprattutto non pregiudicano in alcun modo gli altri condomini anche in ordine all'uso e alla destinazione della cosa comune.

La delibera impugnata è iniqua, considerato che soltanto da Tizio è stato preteso di rimuovere i predetti fori – identici agli altri presenti lungo la facciata condominiale.

Nel caso di specie i fori realizzati dall'at-

tore non solo non sono oggettivamente lesivi dell'estetica della facciata condominiale per le modalità, come sopra espresso, con cui sono stati realizzati, ma soprattutto la Suprema Corte, Il sezione con sentenza n. 4679 del 2009 ha statuito che la lesività estetica di un'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini non può assumere rilievo in presenza di una più grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi.

Nel caso prospettato, anche altri condomini avevano già realizzato identici fori nella facciata in corrispondenza dei propri garage oltre ad avere installato verande abusive in corrispondenza dei propri appartamenti.

Dello stesso avviso il Tribunale di Catania, che con ordinanza ha disposto in via preliminare la sospensione della delibera impugnata ravvisando la sussistenza dei presupposti necessari per la sospensione.

Nello specifico ha ritenuto sussistere il *fumus boni iuris*, ritenendo che, con riferimento a una fattispecie assimilabile a quella per cui è causa, la Suprema Corte ha avuto occasione di affermare il principio secondo cui "A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120 comma primo cod. civ.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi

il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune" (Cass. 1554/1997). Inoltre il Tribunale adito ha ribadito un altro principio costante nella giurisprudenza di legittimità, per cui "In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino" (Cass. n. 4679/2009);

Giungendo alla conclusione che, nel caso di specie, la modifica apportata dal condomino nel muro comune, nella parte corrispondente al garage di sua proprietà esclusiva, aprendovi piccoli fori di aereazione, appare, prima facie, costituire legittimo esercizio della indicata facoltà disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 c.c., non essendo dato riscontrare - sulla base delle fotografie versate in atti e salvo ogni ulteriore accertamento nel prosieguo del processo - alcun apprezzabile pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, anche considerata la presenza di altri preesistenti interventi modificativi di cui non risulta sia stato preteso il ripristino.

Il Tribunale di Catania ha altresì ritenuto sussistere anche il *periculum in mora*, atteso che sull'interesse del condominio al ripristino della situazione preesistente appare comunque prevalente l'interesse opposto del condomino attore a evitare il danno che potrebbe derivare al garage di sua proprietà esclusiva dall'esecuzione della delibera (tenuto conto della funzione dei fori di aerazione aperti, i quali sono deputati a evitare il fenomeno della condensa e quindi a scongiurare possibili danni da infiltrazioni).

Il decoro architettonico, non è una qualità eventuale del bene ma un valore immanente all'esistenza stessa dell'edificio, peraltro, non assoluto, ma misurato in relazione alle caratteristiche peculiari del singolo fabbricato ■



avv.  
*Claudia Carmen  
Caruso*



avv.  
*Gaetano Fabio  
Fiamma*

**P**ossedere un immobile oggi è diventato per il proprietario un peso insostenibile, sia per le spese di mantenimento che quelle per la tassazione a carico. In particolare, per quest'ultima, quando lo Stato ha bisogno di soldi, la cosa più semplice, immediata e produttiva è quella di aumentare le imposte sulla casa, visto che poco meno dell'80% delle famiglie italiane vive in un'abitazione di proprietà.

Non parliamo poi degli interventi di manutenzione ordinaria, che sono regolamentati per legge, e che sono a carico del conduttore. Quando si verifica che occorre procedere a tali interventi e il conduttore si rifiuta, è molto difficile ottenerne ragione. Infatti il locatore è costretto a rivolgersi alla magistratura, ma per far rispettare quella che dovrebbe essere una procedura naturale è molto complicato, sia, come ben sappiamo, per i tempi occorrenti che sono molto lunghi, sia per le spese per avvocati, tribunali, ecc., includendo le spese amministrative relative alle procedure per attuare le vertenze legali, e i costi tecnici, quali quelli delle Consulenze Tecniche d'Ufficio (CTU). Fatti due conti tali spese superano, talvolta di gran lunga, quelle della manutenzione. Per cui cosa succede? Succede che se il locatore, ad esempio, ha tinteggiato il suo immobile prima della consegna al conduttore e questi lo deve riconsegnare tinteggiato a fine locazione e non lo fa, preferisce spendere 1.000 euro di tasca propria anziché, come si dice, adire le vie legali per ottenere quanto pattuito contrattualmente e non adempiuto dal conduttore.

Un'altra nota dolente è quella degli sfratti i cui tempi occorrenti per poter tornare nella disponibilità del proprio immobile, sono inimmaginabili e le procedure complicate e costose.

L'UPPI può svolgere una funzione determinante in questi casi e fornire un'assistenza a tutto campo per i propri associati.

A Foligno abbiamo ideato un'offerta che nel tempo ha pure consentito di far crescere costantemente di numero i nostri associati: 100 euro omnicomprensivi, infatti, prevedono la tessera UPPI, la stipula del contratto (previo rilascio da parte del proprietario di una dichiarazione ai sensi della legge Bassanini che certifichi le caratteristiche dell'im-

mobile) e la sua registrazione all'Agenzia delle Entrate.

Nella nostra sede sono pure presenti uno studio che si occupa di amministrazioni condominiali, uno studio che si occupa di consulenze immobiliari e un'associazione di consumatori rivolta a tutti coloro che hanno problemi con il condominio, con le utenze o con gli istituti bancari, insomma con l'universo delle difficoltà quotidiane.

Oltre a ciò abbiamo creato un pool di varie professionalità, quali avvocati, geometri, ingegneri, architetti, commercialisti, elettricisti, idraulici, manutentori, disponibili, a prezzi calmierati concordati con l'UPPI di Foligno, a risolvere, a questo punto, qualsiasi problema si presenti ai nostri tesserati. Gli stessi sono impegnati, altresì, a inviarci un report mensile sull'operato svolto.

Per coloro che vogliono diventare proprietari di casa, cerchiamo di trovare idonee soluzioni. Nel caso di giovani coppie, ad esempio, o di famiglie monoparentali, o nuclei costituiti da una sola persona, li aiutiamo a predisporre la domanda da trasmettere alla Regione dell'Umbria, che prevede in questi casi la concessione di contributi a fondo perduto, ed a seguirne poi tutto l'iter amministrativo.

Ora un obiettivo essenziale da raggiungere per l'UPPI è quello di ottenere la cosiddetta cedolare secca per gli immobili diversi dall'uso abitativo. E' un traguardo richiesto da molti nostri associati, che oltre ad essere importante, in generale, per ridurre le spese d'esercizio delle attività commerciali, è anche utile per rilanciare i nostri centri storici, che stanno perdendo attività commerciali e artigianali a causa della forte concorrenza dei centri commerciali, normalmente collocati in periferia per i grandi spazi di cui hanno bisogno. La cedolare secca che, si ricorda, è un'agevolazione che riduce la tassazione Irpef, produrrebbe uno stimolo, in un progetto più generale e mirato di interventi, per l'apertura o il rilancio di piccole attività commerciali e artigianali in centro, e contribuire così ad una rivitalizzazione. In questo senso l'UPPI si aspetta dal nuovo prossimo governo una riforma del settore che non può essere più derogata ■



# IL DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO: IL TRIBUNALE DI ANCONA PRECISA LE CONDIZIONI PER IL DISTACCO.

LIMITIVI APPLICATIVI DELL'ART. 1118 COMMA IV C.C.

Avv. Pamela Franchini  
*Uppi Ancona*



Con la sentenza n. 321/2018 pubblicata il 28.02.2018, il Tribunale di Ancona ha ritenuto la illegittimità del distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato operato da due condomini sulla base di un "aggravio di spesa" della componente del consumo involontario, determinata in applicazione della norma UNI CTI 10200.

## I fatti di causa.

Con atto di citazione notificato il 17.12.2014, due condomini convenivano in giudizio il Condominio per sentire accertare la legittimità del loro distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato nonchè il rimborso delle somme pagate in eccedenza per la conduzione dell'impianto dal distacco in poi. Il Condominio si costituiva in giudizio, contestando la legittimità del distacco -per altro non preceduto da preventiva notizia all'amministratore corredata da

specifico relazione tecnica - e chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al riallaccio all'impianto. Disposta in corso di causa una consulenza tecnica volta a verificare l'esistenza o meno dei presupposti di legge (ex art. 1118 comma IV c.c.), il CTU, in applicazione della norma UNI CTI 10200, accertava un aggravio di spesa per gli altri condomini a titolo di "consumo involontario" (5% circa). Sulla base di ciò, il Tribunale di Ancona rigettava la domanda attorea e condannava gli stessi a riallacciarsi all'impianto.

## La motivazione della sentenza.

Il Tribunale di Ancona ha operato un **netto discrimine tra i presupposti legittimanti il distacco prima e dopo la riforma della Legge n. 220/2012.**

Ai sensi dell'art. 1118, IV comma, c.c., come novellato dalla L. n.220/2012, "il

condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Al contrario della normativa previgente, secondo cui sulla base dei principi giurisprudenziali consolidatisi il singolo condomino poteva rinunciare all'impianto di riscaldamento centralizzato ma restava obbligato a partecipare alle spese di gestione, se e nei limiti in cui il distacco non si risolveva in una diminuzione degli oneri di servizio, la nuova normativa vieta il distacco in presenza di aggravii di spesa o di notevoli squilibri di funzionamento. Ciò significa che nel caso di mancata diminuzione degli oneri di servizio non si potrà più porre rimedio contribuendo alle spese di gestione, ma solo rinunciare al distacco. Al giudice, quindi, a differenza del passato, è solo consentito il vaglio delle condizioni di legge, senza più il potere di modulare eventuali contributi agli oneri di gestione.

Nella fattispecie, il consulente ha fatto applicazione della norma UNI CTI n. 10200, che definisce le quantità di "consumo volontario" e di "consumo involontario" legate ai consumi energetici e alla tipologia impiantistica.

In merito va precisato che il consumo volontario è il calore utilmente impiegato per il riscaldamento degli ambienti, mentre il consumo involontario è quello riferito alle perdite energetiche che, pur non desiderate, costituiscono una quota parte del processo necessario per ottenere il servizio richiesto. Per mantenere le condizioni di comfort ambientale all'interno di ciascun appartamento, i radiatori immettono energia termica che viene parzialmente dispersa attraverso le strutture edilizie che confinano con l'esterno e/o con locali non riscaldati, per cui il consumo involontario

dipende dal calore disperso dalle reti di distribuzione che veicolano il calore dalla centrale termica a ciascun appartamento; così definito, tale componente è ineliminabile e presente in ogni appartamento.

Nel caso concreto, il CTU ha accertato che mentre dal distacco si è verificata una diminuzione del consumo volontario, analoga diminuzione non si è verificata per il consumo involontario, rimasto quindi integralmente a carico dei condomini non distaccatisi.

Né rileva, in senso contrario, che il consumo involontario esistesse prima del distacco o che l'aggravio di spesa sia di lieve entità (5% circa), poichè l'art. 1118, IV comma, c.c., non pone, quanto agli "aggravii di spesa", limiti di tollerabilità, mentre invece parla di "notevoli squilibri di funzionamento", né distingue tra possibili aggravii di spesa, consentendone alcuni ed escludendone altri.

Sulla base di ciò, il Tribunale di Ancona ha ritenuto che gli attori non avessero diritto a restare distaccati, perché la quota loro riferibile a titolo di consumo involontario comprovava l'esistenza di aggravii di spesa, anche minimi, per gli altri condomini.

#### I limiti applicativi dell'art. 1118 comma IV c.c.

Traendo spunto dalla sentenza in commento appaiono evidenti le difficoltà pratiche di attuazione dell'art. 1118 comma IV c.c. per il condomino che voglia distaccarsi dall'impianto centralizzato; difficoltà riconducibili alla formulazione della predetta norma, che richiederebbe un nuovo intervento legislativo a meno di non volerla considerare vuotata di ogni contenuto, con inevitabile proliferare di nuovo contenzioso.

La possibilità, infatti, concessa al singolo condomino di rinunciare all'impianto centralizzato **confliggerà sempre con la componente di "consumo involontario", ineliminabile da ogni appartamento e quindi da ogni distacco**, stante la difficoltà di ipotizzare un distacco senza "aggravii di spesa" per gli altri condomini ■



Avv.  
Pamela Franchini



# LA LEGGE DI BILANCIO 2018 INTRODUCE IL BONUS VERDE

Ing. Giovanni Venanzini *UPPI Ancona*

**UPPI**  
nazionale

**U**na delle novità introdotte dalla Legge di Bilancio 2018 è la detrazione IRPEF delle spese sostenute nell'anno 2018 per la sistemazione a verde delle aree esterne degli immobili ad uso abitativo sia private che comuni.

Gli interventi agevolabili sono:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

L'agevolazione prevede un'aliquota di detrazione IRPEF pari al 36% su un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore euro 5.000,00, ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Tra le spese sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

Non sono agevolabili le spese di manutenzione ordinaria a meno che non siano comprese in un più ampio intervento di manutenzione straordinaria, che consiste nella realizzazione di nuove aree verdi o di totale rinnovamento del verde esistente. Non sono agevolabili le spese sostenute per l'acquisto e sistemazione di piante ed altri vegetali in vaso se non rientrano in un intervento di manutenzione straordinaria.

La detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino ad un importo massimo complessivo di euro 5.000,00 per unità immobiliare ad uso abitativo. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'Agenzia delle Entrate ha inoltre chiarito che nel caso si eseguissero interventi sia su parti private, che su parti comuni, il bonus raddoppia, pertanto il singolo condomino può usufruire della detrazione per entrambi gli interventi.

La detrazione spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni e non è necessario il bonifico dovuto per le ristrutturazioni edilizie, ma è sufficiente che sia tracciabile come ad esempio un assegno bancario, postale, circolare non trasferibile, bancomat o un bonifico ordinario ■



Ing.  
Giovanni Venanzini



**N**el rapporto locatizio, tra le prestazioni qualificabili come essenziali, rientra l'obbligo per il conduttore di restituire l'eadem res ricevuta dal locatore.

Alla riconsegna dell'immobile può accadere che questo presenti danni eccedenti il degrado d'uso, o addirittura modifiche o innovazioni mai consentite dal locatore, con conseguente obbligo per il conduttore di risarcire i danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione ed il completamento di tali lavori.

La Corte di Cassazione ha stabilito che qualora per l'esecuzione delle opere di ripristino sia necessario l'esborso di somme di notevole entità, il locatore può, legittimamente, rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora ex art. 1220 c.c., rimane tenuto anche al pagamento del

canone ex. Art. 1591 c.c. anche se abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto.

Qualora, invece, la cosa locata risulti deteriorata per non aver il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esecuzione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello status quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno ed il suo rifiuto di ricevere la restituzione dell'immobile è illegittimo, fermo restando il suo diritto al risarcimento dei danni per la violazione del disposto dell'art. 1590 c.c.

La prova degli eventuali danni riscontrati potrà essere fornita dal locatore anche mediante presunzioni ossia attraverso elementi che permettano di risalire da un fatto noto ad un fatto

ignoto, restando al Giudice il solo limite del principio della probabilità. È quanto precisato dalla Corte di Cassazione, sez. III Civile, nella sentenza n.6387/18 del 15 marzo 2018.

Con la presunzione si riesce a provare un fatto di causa, non attraverso una valutazione delle prove (come si verificherebbe con la testimonianza o con una scrittura privata) ma attraverso un ragionamento.

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

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

Si tratta di una presunzione di colpa a carico del conduttore dalla quale quest'ultimo può liberarsi solo fornendo la prova liberatoria e cioè dimostrando di aver adempiuto con la diligenza richiesta dagli obblighi di

custodia dell'immobile, previsti a suo carico e che la causa di eventuali danno non sia a lui imputabile.

Tale prova liberatoria risulta alquanto difficoltosa, se si considera che molti contratti, espressamente prevedono che all'atto della consegna l'immobile, concesso in locazione, è in condizioni ottimali ed idonea all'uso pattuito".

Il conduttore, per andare esente da responsabilità, dovrà dimostrare che i danni rientrano in tutto o in parte tra quelli riconducibili al normale uso della cosa locata e dunque non sono risarcibili; per gli altri danni, invece, dovrà provare che non dipendono da sua colpa e sono, riconducibili al caso fortuito o alla forza maggiore, escludendo qualsiasi nesso causale e tra i danni e la condotta da lui tenuta nel corso del contratto.

Il caso fortuito o la forza maggiore, consistendo in eventi che si collocano al di fuori della sfera del conduttore, sono da lui imprevedibili ed inevitabili.

Il conduttore resta, comunque responsabile dei danni cagionati dal fatto colposo di terzi che lo stesso abbia, anche temporaneamente ammesso all'uso o al godimento della cosa locata ■



Avv.  
Roberta Pierantoni



Unione  
Piccoli  
Proprietari  
Immobiliari



ANACI  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari  
Provinciale di Treviso

## CONVEGNO

# CINQUE ANNI DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO: un approfondimento sulle tre problematiche più dibattute

Venerdì 11 maggio 2018

ore 15,00 – 19,00

Casa dei Carraresi

Via Palestro, 33/35

**TREVISO**

Ore 14,45	Registrazione partecipanti
Ore 15,00	Interventi di saluto <b>Avv. Gabriele Bruyère</b> – Presidente Nazionale UPPI <b>Avv. Fabio Pucci</b> – Segretario Generale UPPI <b>Avv. Nerio Marino</b> – Presidente UPPI International <b>Avv. Giacomo Carini</b> – Presidente Onorario UPPI <b>Rag. Maurizio Ceschin</b> – Presidente ANACI Treviso <b>Avv. Marzio Bolondi</b> – Presidente UPPI Treviso
Ore 15,30	<b>Dr. Eros Colavecchia – Dott.ssa Roberta De Felice</b> – ENGIE “Le nuove soluzioni Engie per l’efficienza energetica dei condomini”
Ore 15,45	<b>Avv. Ladislao Kowalski</b> – Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI “Il distacco dall’impianto centralizzato di riscaldamento”
Ore 16,30	<b>Dr. Roberto Triola</b> - già Presidente di Sezione della II Corte di Cassazione “Il pignoramento del conto corrente condominiale”
Ore 17,15	<b>Ing. Alberto Di Martino</b> Sicurezza della costruzione o costruzione della sicurezza? Il fascicolo del fabbricato
Ore 18,00	Dibattito
Ore 18:45	Conclusione dei lavori

La partecipazione consente l’acquisizione di crediti formativi ANACI.

Evento formativo accreditato dal Consiglio dell’Ordine degli Avvocati di Treviso che attribuisce **n. 3** crediti formativi.

**Ingresso libero fino ad esaurimento posti:**

per esigenze organizzative l’adesione andrà obbligatoriamente comunicata a: [info@uppi.it](mailto:info@uppi.it)

