

Pietra

ORGANO UFFICIALE

su *Pietra*



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Rivista trimestrale

ISSN 2239-0073

Primo Piano
Legge di stabilità

Approfondimenti
Decreto Mutui

Abitare
Importante novità
introdotta dalla Finanziaria 2016



Direttore Responsabile

Stefano Bellentani

Direzione ed Amministrazione

Casa Services srl
Via Carlo Alberto, 4
00185 Roma
Tel.: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail: direzione@asppi.it

Redazione

Via Carlo Alberto, 4
00185 Roma
Tel.: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail: direzione@asppi.it

Proprietario

Casa Services srl
Autorizzazione n. 4918/1981
Tribunale di Bologna
Sede legale: Via Carlo Alberto, 4
00185 Roma

Hanno collaborato

Alfredo Zagatti, Studio Emiliozzi, Luigi
Ferdinando Giannini, Maria Carmen
Consolini, Sandro Tulli, Andrea Costa,
Andrea Chiarini, Antonio Romano, Fiorella
Cima, Valentina Pierobon, Carlo Ghinelli,
Angelo Tumiatì, Sandro Fortini

Pubblicità

Casa Services srl
Via Carlo Alberto 4
00185 Roma
Tel: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail direzione@asppi.it

Stampa: ROTOPRESS BOLOGNA
VIA ENRICO MATTEI 106 - 40138 BO

Chiuso in redazione
il 29/02/2016

Editoriale

3 Stabilità 2016

Primo Piano

4 Legge di stabilità

5 Sicurezza degli immobili

6 Locazioni commerciali e cedolare secca

Approfondimenti

7 Siamo vicini a una svolta nella tassazione dei trust

8 Vendita degli immobili posti a garanzia dei mutui
in caso di inadempienza del consumatore

9 Decreto Mutui

10 Efficienza energetica in Italia

11 L'uso abitativo e l'uso diverso "
investimenti immobiliari a confronto"

Abitare

12 Importante novità introdotta dalla Finanziaria 2016

14 Pensionati residenti all'estero: le agevolazioni IMU, TASI e TARI

Focus

15 Mercato immobiliare

16 Impianti di riscaldamento centralizzati
e contabilizzazione del calore

Condominio

18 Prima regola: partecipare all'assemblea

20 Comunicazione in condominio

Vita Associativa

22 ASPPI Bologna e progetto Portici

23 Asppi Genova: idee per «l'Agenzia Sociale per la Casa»

Stabilità 2016

Un primo passo a cui altri devono seguirne

di *Alfredo Zagatti*
Presidente
Nazionale ASPPI

Con la Legge di Stabilità 2016 si è compiuto un primo, importante passo nella direzione giusta: un parziale alleggerimento della fiscalità immobiliare sulla proprietà attraverso l'abolizione della Tasi sull'abitazione principale e vietando ai Comuni la possibilità di aumentare altre aliquote di imposta; una più marcata attenzione al mercato dell'affitto disponendo ulteriori agevolazioni ai proprietari che affittano a canone concordato; mantenendo la versione rafforzata delle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni, risparmio energetico, acquisto di mobili. A queste misure se ne aggiungono altre in tema di agevolazioni all'acquisto, comodato, ecc.

I dati relativi all'accensione di nuovi mutui bancari per acquisto e ristrutturazione, i segnali che testimoniano qualche segnale di vitalità nel mercato dell'affitto soprattutto nel settore dei contratti a canone concordato, sono la testimonianza degli effetti che potrebbe avere una politica fiscale e abitativa coerentemente perseguita con l'intento di smuovere il mercato immobiliare, sviluppare l'attività

edilizia soprattutto nel campo delle ristrutturazioni, far crescere il mercato della locazione. Questo è il punto: la coerenza con la quale perseguire questi obiettivi. Per questo riteniamo le novità positive contenute nella Legge di Stabilità come un primo passo consapevoli che altri ne vanno percorsi: ne indichiamo alcuni.

1. Le agevolazioni in tema di ristrutturazioni e risparmio energetico devono essere stabilizzate ed avere valenza pluriennale per consentire una più efficace programmazione degli interventi soprattutto nei grandi complessi condominiali; ad esse dovrebbero accompagnarsi in molte città piani di rigenerazione urbana in grado di produrre qualità e servizi: a questo proposito potrebbero essere impiegate quote importanti dei fondi strutturali europei in un'ottica di collaborazione fra pubblico e privato;
2. Le agevolazioni al mercato dell'affitto a canone concordato (cedolare secca al 10%, sconto del 25%) andrebbero anch'esse stabilizzate in modo da renderle fruibili almeno per tutta la durata del contratto; soprattutto, è indispensabile attuare la norma che impegna il Cipe a rivedere l'elenco dei comuni dove questi contratti possono essere stipulati godendo delle agevolazioni: noi riteniamo che questa possibilità vada estesa a tutti i comuni; in alternativa, quanto-



meno, si individuino criteri certi che allarghino la platea dei comuni oggi interessati.

3. Si lavori al più presto per superare il dualismo ormai insopportabile fra locazioni abitative e locazioni destinate all'uso commerciale o ad altri usi. Ormai il divario è netto in termini di rigidità contrattuali e sul piano fiscale. E' necessario anche per i contratti ad uso diverso dall'abitativo lasciare alle parti maggiore autonomia contrattuale, introdurre la cedolare secca e istituti innovativi che, come avviene per le abitazioni consentano di calmierare gli affitti offrendo allo stesso tempo più opportunità ai proprietari di immobili.
4. Infine, ma non certo per importanza: va perseguita in modo deciso l'azione di contrasto alla morosità nel settore delle locazioni che non può prescindere da 3 elementi: interventi sociali, iniziativa dei comuni attraverso le loro Agenzie, ma anche certezza del diritto in ordine ai tempi di esecuzione degli sfratti: oggi, al contrario, assistiamo ad interventi sociali tardivi ed insufficienti, iniziativa dei Comuni assente in molte parti del Paese e, assieme, ritardi o addirittura blocchi delle esecuzioni che si ripercuotono in modo drammaticamente negativo sui proprietari e sul mercato della locazione.

Legge di stabilità Finalmente l'inversione di tendenza per cui ASPPI ha lottato in questi anni

di
Carlo Ghinelli

La manovra finanziaria di quest'anno o Legge di Stabilità ha avuto più di un provvedimento che riguardava la casa o gli immobili.

In particolare, rispetto alle precedenti manovre varate dal Governo Monti in poi, c'è una positiva inversione di tendenza in tema di fiscalità immobiliare, che certo non elimina gli effetti del tremendo salasso di questi anni, ma quantomeno inizia a produrre una diminuzione del carico fiscale.

Abolita la Tasi, ridotta l'IMU ed agevolati i nuovi acquisti

La Tasi, sulla prima casa viene definitivamente abolita. Si conta che il risparmio medio per le famiglie sarà intorno alle 200 euro ed è questa sicuramente la misura più incisiva della manovra sul terreno dell'imposizione fiscale. Tanto più importante perchè si accompagna ad una misura che impedisce ai Comuni di aumentare le aliquote sulle altre voci della fiscalità immobiliare per evitare che ciò che si toglie da una parte, si aggiunga dall'altra.

Costituisce una novità importante anche la decisione di abbassare del 25% l'IMU dovuta per le case concesse in affitto a canone concordato.

Questo sconto fiscale, che si accompagna al mantenimento dell'aliquota agevolata del 10% di cedolare secca dovuta per questi contratti, aiuterà senza dubbio gli affitti a canone concordato a diffondersi nel Paese.

Ancora. Concedere casa ad un figlio, in comodato d'uso gratuito, ma registrato, produce una riduzione del 50% dell'IMU. Esistono però dei vincoli che limiteranno molto l'uso di questa agevolazione. In molte situazioni sarà un passo avanti, ma non in quei comuni che avevano in passato esercitato la facoltà di concedere agevolazioni maggiori e non lo potranno più fare.

Una novità importante è poi costituita dall'introduzione del leasing immobiliare per l'acquisto della abitazione principale. In pratica, la banca o la società finanziaria compra la casa dal costruttore o venditore e la concede ad un privato concordando un canone mensile e la durata temporale del contratto. Sarà il privato, alla scadenza del contratto di leasing, a scegliere se acquistare definitivamente l'immobile, a prezzo pattuito inizialmente e detratti tutti i canoni di leasing già pagati, oppure se rinnovare il contratto di leasing o restituire la casa. Fino al 2015 questa possibilità era negata a coloro che adibivano la casa oggetto del leasing ad abitazione principale. La Legge di Stabilità ha sdoganato questo divieto in modo tale da agevolare anche molti soggetti a cui, senza questa novità, le banche o le finanziarie, difficilmente avrebbero concesso un mutuo. Per i giovani sotto i 35 anni (con redditi non superiori ai 55000 euro) sono previste, in caso di leasing, detrazioni IRPEF sugli rate fino al tetto di 8000 euro.

Agevolazioni anche per chi acquista un immobile di categoria energetica A o B. In questo caso sarà possibile detrarre in 10 annualità il 50% dell'Iva pagata.

Bonus mobili, ristrutturazioni e risparmio energetico

La Legge di Stabilità 2016 ha confermato anche il bonus per le ristrutturazioni e quello per il risparmio energetico. Si trat-

ta della possibilità di scaricare dal reddito le spese sostenute per ristrutturare casa o per adeguarla alle nuove norme di riqualificazione energetica. Restano quindi uguali allo scorso anno le detrazioni del 50% per le opere di ristrutturazione e del 65% per le opere di risparmio energetico. Per queste ultime, molto importante il potenziamento del provvedimento, cioè l'estensione del bonus anche ai contribuenti che rientrano nella "no tax area" che non pagando l'Irpef, non hanno la possibilità di scaricare nulla in sede di dichiarazione dei redditi. Per questi, l'Agenzia delle Entrate provvederà ad emanare una procedura operativa, ma sembra che sarà possibile, per i cosiddetti incapienti, cedere il credito fiscale ai fornitori delle opere che ne abbasseranno il prezzo di messa in opera. Restano validi anche per il nuovo anno i bonus per l'acquisto di nuovi mobili o elettrodomestici correlati alle opere di ristrutturazione degli immobili. Notizie positive anche per il bonus mobili agli under 35, le coppie di giovani ed anche quelle di fatto, che potranno essere svincolati dalle ristrutturazioni.

Certo, molta strada resta ancora da fare per risalire la china di una situazione che resta difficile per il mercato immobiliare, per il mercato delle locazioni e più in generale per i proprietari di immobili. Ma sarebbe autolesionistico non vedere i risultati positivi di un'iniziativa nei confronti del Governo e del Parlamento che ha avuto in ASPPI una delle forze principali.



Sicurezza degli immobili

Libretto di Fabbricato e coperture assicurative

di
A. Z.

Il recente crollo di tre piani in un edificio di Roma ha riproposto alcune questioni fondamentali in materia di sicurezza degli edifici, di prevenzione dei danni, di accertamento di responsabilità, di risarcimento di chi ha subito danni.

Questioni che ritornano in queste evenienze e che scompaiono quando i fari dell'attenzione pubblica si spostano altrove. Il primo problema da più parti sollevato riguarda il cosiddetto Libretto di Fabbricato, una sorta di Carta d'Identità dell'immobile che documenta le caratteristiche strutturali, manutentive, architettoniche dell'immobile stesso e viene aggiornato sulla base delle trasformazioni che nel tempo interessano l'edificio.

Si tratterebbe di una documentazione importantissima sia per risalire alle cause di eventuali danni, sia, soprattutto in funzione preventiva. La via dell'obbligatorietà per Legge ha finora incontrato vari ostacoli (soprattutto in relazione ai costi, ecc); ciò ha fatto sì che se ne discuta dalla fine degli anni 90 senza esito.

Forse varrebbe la pena seguire un'altra strada: quella della premialità e dell'incentivazione. I fattori legati alla sicurezza, assieme agli altri elementi di qualità (es. certificazioni energetiche, ecc.) concorrono sempre più a determinare il valore degli edifici sul mercato immobiliare.

Riconoscere questo valore aggiunto ai fabbricati dotati del libretto e delle relative documentazioni unitamente alla possibilità di dedurre sul piano fiscale i costi di queste operazioni può costituire un incentivo importante per spingere i proprietari ed i condomini ad adottare uno strumento importantissimo per la prevenzione e l'accertamento dei danni.

Un'altra questione di grande rilevanza riguarda le coperture assicurative degli immobili. In Italia, a differenza di altri Paesi (es. Francia) non esiste l'assicurazione

obbligatoria né per le singole abitazioni, né per i condomini (anche se in questo caso la prassi di assicurarsi è abbastanza diffusa). Questo rende molto complicate e a volte infruttuose le azioni risarcitorie.

C'è da chiedersi se non sia opportuno prevedere la copertura assicurativa garantita per tutti gli immobili (come si fa per le auto). Certamente per i proprietari che dovranno stipulare polizze ex novo ciò rappresenterebbe un aggravio di costi, ma anche un motivo di maggiore tranquillità e sicurezza che si aggiunge

alla maggiore sicurezza per i soggetti (altri comproprietari in caso di condominio o altri soggetti terzi) danneggiati senza colpa nelle varie tipologie di danno che spesso si verificano.

Naturalmente, nel caso della introduzione dell'assicurazione obbligatoria lo Stato sarebbe chiamato ad una puntuale verifica dell'operato delle compagnie di Assicurazione per evitare le sin troppo numerose iniquità oggi presenti nel sistema assicurativo.



Locazioni commerciali e cedolare secca

di
Asppi Nazionale

L I Presidente Nazionale di Confindustria Sangalli ha sollecitato pubblicamente Governo e Parlamento ad introdurre la cedolare secca anche per le locazioni commerciali: "Siamo di fronte ha osservato Sangalli ad un vero e proprio rischio di desertificazione dei centri storici e quindi occorre migliorare i processi di pianificazione urbanistica e governance delle realtà cittadine". "Ma soprattutto ha aggiunto il presidente di Confindustria la nostra proposta è quella di introdurre la cedolare secca sulle locazioni commerciali per calmierare il prezzo degli affitti".

La presa di posizione di Confindustria non rappresenta una voce isolata: nell'ottobre scorso anche Confesercenti era intervenuta per sostenere la medesima richiesta, nell'ambito di un patto fra Stato, proprietari di immobili ed esercenti di negozi che porti ad un calmieramento degli affitti e alla riqualificazione delle aree commerciali dei centri urbani.

Confesercenti, oltre all'introduzione della cedolare secca proponeva la stipula di accordi di locazione a canone concordato anche per i negozi, analogamente a quanto avviene per le abitazioni nei comuni ad alta tensione abitativa.

ASPPI ha espresso più volte il consenso a questi obiettivi, da ultimo nel corso della propria Assemblea Nazionale (Torino 13

novembre 2015) alla presenza dei rappresentanti della stessa Confesercenti, di Confedilizia, del Sunia e del Presidente Nazionale dell'Anci Piero Fassino, che hanno condiviso questa impostazione.

Il proprietario di un negozio affittato vede infatti eroso dalle imposte statali e locali (Irpef, addizionali comunale e regionale Irpef, Imu, Tasi, imposte di registro e di bollo) anche l'80 per cento del canone di locazione. Introdurre la possibilità di aderire al regime della cedolare secca certo non risolve ma sicuramente allevia un onere che è ormai insostenibile.

A questo si aggiunga il regime pesantemente vincolistico a cui sono assoggettate le locazioni commerciali che rende sempre meno conveniente affittare negozi o altri locali destinati ad usi non abitativi.

Il fronte di forze che chiedono una modifica di questa situazione è quindi molto ampio.

Per noi è necessario che queste forze coordinino i loro sforzi ed esercitino una pressione unitaria per introdurre innovazioni assolutamente ragionevoli e difficilmente contestabili.

Asppi si farà promotrice di una iniziativa unitaria che coinvolga le Associazioni che finora si sono espese in questa direzione per operare assieme ed allargare il campo delle forze disponibili.



Siamo vicini a una svolta nella tassazione dei trust

di
Studio Emiliozzi



Le tre sentenze della Corte di Cassazione, le nn. 25478 della V sezione civile del 18 dicembre, 25479 della V sezione civile del 18 dicembre 2015 e 25480 della Sez. tributaria civile del 18 dicembre 2015, affermano, con ragionamento **totalmente in linea con le affermazioni dottrinali e delle numerosissime pronunce delle Commissioni Tributarie**, che il trasferimento di beni immobili al trustee di un trust non sconta l'imposta proporzionale di registro né le imposte proporzionali ipotecaria e catastale, che sono pertanto dovute nella sola misura fissa.

Il trust liberale, afferma la Corte, è **totalmente estraneo all'imposta di registro**, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute in misura proporzionale soltanto al momento del trasferimento finale dei beni ai beneficiari. La Cassazione, in particolare, **afferma che è illogico applicare subito le imposte proporzionali, visto che non c'è trasferimento di ricchezza a favore di alcuno.**

È vero che queste sentenze si riferiscono a trust stipulati prima dell'entrata in vigore del D.L. 262/06, che ha reintrodotto le imposte di successione e donazione, ma se non ci s'inganna non vi è alcuna ragione per non applicare gli stessi principi affermati dalla Corte anche ai trust istituiti dopo l'entrata in vigore del d.l. 262/06.

I trust istituiti post ottobre 2006 hanno infatti le stesse caratteristiche (ben evidenziate dalla Suprema Corte) di quelli istituiti prima. E le norme in materia di imposte ipotecaria e catastale sono rimaste immutate.

Non una, ma **ben tre sentenze** che affermano i medesimi principi **non possono considerarsi casi isolati, ma espressione di un orientamento che ambisce a divenire consolidato**, di cui l'amministrazione finanziaria dovrà giocoforza prendere atto, emanando apposite istruzioni agli uffici locali e ritirandosi dalle tante controversie tuttora pendenti. Le sentenze affermano, con un ragionamento in linea con le affermazioni dottrinali e le innu-

merevoli pronunce delle Commissioni Tributarie, che il trasferimento di beni immobili al "Trustee" non sconta l'imposta proporzionale sia del registro, che dell'ipotecaria e catastale, che sono pertanto dovute **nella sola misura fissa.**

Pertanto, giustamente afferma la Corte che il **trust "liberale"**, è totalmente estraneo all'imposta di registro, mentre le imposte ipotecaria e catastale saranno dovute in misura proporzionale soltanto al momento del trasferimento finale dei beni ai beneficiari.

La Cassazione definisce ed afferma che l'acquisto in capo al trustee è solo un mezzo funzionale alla realizzazione dell'effetto finale successivo consistente nell'attribuzione definitiva del bene al beneficiario, attribuzione quest'ultima che costituisce il presupposto dell'imposta sul trasferimento di ricchezza ... sia l'imposta di registro che l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale, mancando l'elemento fondamentale dell'attribuzione dei beni al soggetto beneficiario, va considerata estranea al presupposto di imposta indiretta sui trasferimenti in misura proporzionale ... accoglie la tesi secondo cui l'atto istitutivo di trust non può annoverarsi nell'alveo degli atti a contenuto patrimoniale per il solo fatto di realizzare un vincolo su beni muniti di valore economico

Forse una buona occasione per un "rilancio" dell'istituto del trust, tante volte attaccato sulla base di meri pregiudizi.

08 Approfondimenti

Vendita degli immobili posti a garanzia dei mutui in caso di inadempienza del consumatore

di
Angelo Tumiatì

Mentre scriviamo infuria la polemica a proposito del Decreto Legislativo che recepisce i contenuti della Direttiva Comunitaria 2014/17 in merito ai mutui relativi a beni immobili residenziali.

Per la verità il Decreto e la sottostante Direttiva contengono varie norme complessivamente utili per i consumatori mutuatari, ma logicamente e giustamente il dibattito si concentra su quanto disposto dal comma 3, art 120-quinquiesdecies a proposito di inadempienza dei debitori.

In sostanza la norma prevede la possibilità di inserire nel contratto di mutuo una clausola in base alla quale dopo un certo numero di rate non pagate, il creditore dispone direttamente la vendita dell'immobile, per ristorare il proprio credito, restituendo l'eventuale eccedenza. La vendita avverrebbe alle condizioni definite da un perito scelto congiuntamente dalle parti.

In sostanza verrebbero escluse le procedure di carattere giudiziale oggi previste che, certo producono tempi lunghi e deprezzamento degli immobili, ma sono state evidentemente stabilite come elemento di garanzia soprattutto per la parte contrattualmente più debole.

In questi giorni, il Governo stesso, anche sulla base dell'allarme sociale provocato dalla norma, ha annunciato robuste modifiche: portando da 7 a 18 il numero di rate non pagate come condizione dell'esercizio di questa clausola, disponendo che i proventi della vendita estinguano tutto il debito (anche se inferiori al suo importo), introducendo altri elementi di garanzia, come l'esclusione dei mutui già stipulati.

Ciononostante, anche in questo modo, non si supera l'obiezione di fondo: il rischio che ciò che è previsto come una 'possibilità' destinata a tradursi in condizioni più favorevoli per la concessione

del mutuo, si trasformi in un obbligo di fatto per l'aspirante mutuatario: troppo grande è di fatto lo squilibrio esistente fra mutuatario e Istituto di Credito che sarebbe addirittura incolmabile se tutte le principali banche concordassero una linea comune tesa a fare dell'adesione a questa clausola una condizione necessaria per la concessione del mutuo. In questo caso, i benefici per loro sarebbero certi, per i mutuatari assolutamente no.

Invitiamo il Governo a compiere ulteriori passi avanti in ordine alle garanzie da assicurare ai mutuatari e ad avviare a livello Comunitario una riflessione ed un confronto che evidentemente finora sono mancati.

Pubblichiamo a fianco una nota del Servizio Studi della Camera dei Deputati che entra nel merito dei presupposti giuridici e degli effetti della norma proposta.



Decreto Mutui

Un "estratto" del Dossier curato dal Servizio Studi della Camera dei Deputati

fonte:
Camera dei Deputati

Articolo 120-quinquiesdecies (Inadempimento del consumatore), comma 3, prevede che le parti del contratto di credito possono convenire espressamente, al momento della conclusione del contratto di credito o successivamente, che in caso di inadempimento del consumatore, la restituzione o il trasferimento del bene immobile oggetto di garanzia reale o dei proventi della vendita del medesimo bene comporta l'estinzione del debito, fermo restando il diritto del consumatore all'eccezione. Il valore della garanzia è stimato con una perizia successivamente all'inadempimento, da parte di un perito scelto dalle parti di comune accordo. La ratio della disposizione in commento sembra essere di snellire e abbreviare le procedure nel caso di inadempimento del debitore, senza dover far necessariamente ricorso a procedure esecutive giudiziali che si dimostrano molto lunghe e complesse, riducendo pertanto il rischio e i costi esecutivi gravanti sul finanziatore in caso di inadempimento del debitore. Tale semplificazione, nell'intenzione del legislatore delegato e del legislatore comunitario, dovrebbe contribuire ad ampliare la disponibilità di credito da parte delle banche, migliorando inoltre le condizioni di prestito, a favore del consumatore..... La fattispecie qui delineata sembra rivestire un'ipotesi di cd. patto marciano che, pur non avendo al momento ancora un riconoscimento legislativo codificato, è ritenuto legittimo dalla prevalente giurisprudenza. In tal senso appare dunque compatibile non solo con la Costituzione, ma anche con il codice civile sotto il profilo del rispetto del divieto di patto commissorio, di cui all'articolo 2744 del codice civile, il quale dispone la nullità del patto col quale si conviene che "in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore". Nel cosiddetto patto marciano, infatti, il creditore diventa proprietario della cosa ricevuta in garanzia, allorché il



debitore non adempie, ma si prevedono alcune garanzie: in primo luogo, l'obbligo che il bene stesso venga stimato da un perito scelto dalle parti di comune accordo successivamente all'inadempimento, ed inoltre che il creditore versi al debitore la differenza tra l'ammontare del credito e l'eventuale accertato maggior valore del bene. Tale previsione può essere vantaggiosa anche per il debitore, dal momento che l'espropriazione e la vendita coattiva del bene realizzano, di regola, un valore inferiore a quello effettivo del bene stesso. Merita altresì ricordare che già la vigente disciplina in materia di prestito vitalizio ipotecario prevede strumenti molto incisivi a favore del creditore in caso di inadempimento del debitore, consentendo in tal caso al creditore stesso di porre in vendita direttamente l'immobile gravato da ipoteca a garanzia del finanziamento. Infatti il comma 12quater dell'articolo 11quaterdecies del decreto legge n. 203 del 2005, stabilisce che "qualora il finanziamento

non sia integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al citato comma 12, il finanziatore vende l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso."

Infine, si deve evidenziare come la previsione prefigurata ponga alcune questioni:

- a) il rispetto della par condicio tra i creditori: l'immediato trasferimento della proprietà dell'immobile alla banca, infatti, vincolando il bene al soddisfacimento del creditore stipulante, lo sottrae all'aggressione degli altri eventuali creditori, per di più, mantenendo al privilegiato la garanzia patrimoniale ordinaria per l'eventuale residuo creditore;
- b) lo squilibrio tra le parti nella stipula del contratto: se la ratio del divieto di patto commissorio è l'esigenza di evitare che il debitore venga capziosamente spogliato del bene da un creditore oggettivamente più forte che si approfitta di una condizione di debolezza, questo rischio c'è anche nel patto marciano applicato al contratto di mutuo ipotecario, dove la clausola di stima posteriore e affidata a un terzo, incidendo unicamente sull'aspetto patrimoniale del negozio, potrebbe non essere sufficiente ad escludere a priori l'equivalenza al risultato coercitivo. Occorre dunque particolare cautela alla stipula del patto ed occorre che il debitore sia pienamente avvertito e consapevole dell'accordo e dei suoi possibili esiti....

....Il comma 4 stabilisce che, qualora a seguito di inadempimento e successiva escussione della garanzia residui un debito del consumatore, il relativo obbligo di pagamento decorre dopo sei mesi dalla conclusione della procedura esecutiva.

10 Approfondimenti

Efficienza energetica in Italia Lo stato di fatto e le iniziative in corso

fonte:
Camera dei Deputati

In termini di efficienza energetica, l'Italia parte già da un buon livello medio. È uno dei primi paesi per intensità energetica in Europa, con un livello inferiore alla media di circa il 14%, nonostante una struttura economica in cui l'industria manifatturiera ha un peso superiore alla media europea (anche se, negli ultimi due decenni, altri Paesi europei hanno mediamente migliorato tale indicatore in maniera più forte rispetto a quanto fatto dall'Italia). L'Italia vanta inoltre una consolidata tradizione industriale in molti settori strettamente correlati all'efficienza energetica (caldaie, motori, inverter, smart grid, edilizia, ...).

Rimane tuttavia un potenziale di miglioramento importante. Da quanto risulta dall'ultimo Rapporto dell'ENEA (giugno 2015) relativo all'anno 2013, grazie alle politiche nazionali per l'efficienza energetica l'Italia ha risparmiato 7,55 milioni di tonnellate di petrolio equivalenti (Mtep) all'anno, pari a oltre 2 miliardi di euro di minori importazioni di gas naturale e petrolio, evitando la produzione di 18 milioni di tonnellate di CO₂. Inoltre, grazie al solo meccanismo delle detrazioni fiscali, i cosiddetti 'ecobonus', oltre 2 milioni di famiglie hanno investito 22 miliardi di euro per riqualificare energeticamente le proprie abitazioni dal 2007 al 2013, con un indotto di 40 mila occupati in media l'anno. Il Rapporto evidenzia che nel 2013 è stato raggiunto oltre il 20% dell'obiettivo di efficienza previsto per il 2020; tra i settori che hanno maggiormente contribuito a questo risultato il residenziale e l'industria. Relativamente all'anno 2014, il Rapporto del MISE sulla situazione energetica italiana, evidenzia che il fabbisogno energetico lordo del Paese nel 2014 si è ridotto del 3,8% rispetto al 2013 (nel 2014 è stato di 166,43 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio (Mtep), che rappresenta il valore, in termini assoluti, più basso da 18 anni)

e che il decremento del fabbisogno energetico del 2014 è stato determinato dall'azione congiunta della recessione economica, della ricomposizione settoriale della produzione e della maggiore efficienza energetica.

Coerentemente con la strada tracciata nel 2013 dalla Strategia Energetica Nazionale, nell'attuale legislatura, nel 2014, è stato adottato il provvedimento di recepimento della Direttiva sull'Efficienza Energetica, D.Lgs. n. 102/2014, sia il Piano d'Azione per l'Efficienza Energetica (PAEEE, con D.M. 17 luglio 2014), nonché sono state adottate misure sull'efficienza energetica nel patrimonio edilizio, attraverso la leva delle detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici (i cd. ecobonus) e sulla certificazione energetica. In particolare, il Decreto Legislativo 102/2014 ha recepito in Italia la Direttiva 2012/27/UE10 stabilendo un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza tese al raggiungimento degli obiettivi nazionali di risparmio energetico definiti al 2020, pari alla riduzione dei consumi di energia primaria di 20 Mtep/anno, equivalenti a 15,5 Mtep/anno di energia finale. Per quanto riguarda il settore industriale, entro il 5 dicembre 2015 (e successivamente ogni quattro anni) le grandi aziende e le imprese ad alta intensità energetica saranno tenute ad eseguire diagnosi energetiche periodiche, utili per individuare gli interventi più efficaci per ridurre i consumi di energia. Per incentivare la realizzazione dei progetti di efficienza energetica definiti sulla base delle diagnosi realizzate, il Decreto prevede un ulteriore potenziamento del meccanismo dei Certificati Bianchi, nonché l'istituzione di schemi di certificazione e accreditamento per la conformità alle norme tecniche in materia di Società di Servizi Energetici, esperti in gestione dell'energia, sistemi di gestione

dell'energia e diagnosi energetiche. Per il settore edilizio, l'ENEA viene incaricata di elaborare una proposta di interventi di medio-lungo termine per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili, sia pubblici che privati, anche per aumentare il numero di Edifici a Energia Quasi Zero. Per il settore pubblico è previsto un programma annuale di interventi di riqualificazione energetica negli edifici della Pubblica Amministrazione centrale, inclusi gli immobili periferici, relativi ad almeno il 3% annuo della superficie coperta utile climatizzata, da realizzare ricorrendo al finanziamento tramite terzi e ai contratti di rendimento energetico. Inoltre, nell'ambito delle forniture di prodotti e servizi della Pubblica Amministrazione centrale, il provvedimento rafforza il vincolo di acquisto di prodotti e servizi ad alta efficienza energetica. Il provvedimento istituisce, inoltre, il Fondo nazionale per l'efficienza energetica, un importante strumento finanziario di supporto alla riqualificazione energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione ed agli interventi per la riduzione dei consumi di energia nei settori dell'industria e dei servizi.

Il D.Lgs. 201/2014 prevede una cabina di regia per il coordinamento degli interventi per l'efficienza energetica, composta dallo Ministero dello sviluppo economico e dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

La cabina di regia si potrà avvalere della collaborazione di ENEA (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e GSE (Gestore Servizi Energetici). Tra i primi obiettivi, coordinare la rapida attuazione del programma per la riqualificazione energetica degli edifici della pubblica amministrazione centrale. Il decreto 9 gennaio 2015 stabilisce le modalità di funzionamento della cabina di regia.



L'uso abitativo e l'uso diverso «investimenti immobiliari a confronto»

di
Luigi Ferdinando Giannini

Il termine "immobili" fa riferimento a beni che non possono essere trasportati, a tutto ciò che può essere incorporato al suolo e richiama il concetto di bene che mantiene, sostanzialmente, inalterato il suo valore, con il passare del tempo, non essendo soggetto a processi di svalutazione. Nella realtà dei fatti, ciò non si verifica sempre, poiché vi sono situazioni in cui anche i beni immobili sono oggetto di svalutazione a seguito, per esempio, di fenomeni speculativi (questo ed altro da "Enciclopedia Treccani").

A ben vedere spesso, nell'uso del termine immobile, impropriamente non si tiene conto che vi sono categorie di immobili abbiamo infatti i terreni, le abitazioni, i negozi, i magazzini, i garage ed altro. Per cui quando, ad esempio, si dice "abolita la tassa sugli immobili" si commettono due errori, poiché si dovrebbe parlare di imposta (avendo ben chiara la differenza che c'è tra tasse e imposte), o meglio ancora, di patrimoniale e si dovrebbe dire che è stata abolita solo sulle prime case. Ma per non disquisire sul termine, entriamo nel vivo di quello che, a ben vedere, non è solo un modo improprio di generalizzare quando si tratta di immobili. Partiamo da un esempio riferendoci a due amici che, avendo da investire ciascuno 150.000€ nell'acquisto di un immobile da affittare, abbiano deciso, l'uno che chiameremo A, di acquistare una abitazione e l'altro, che chiameremo B, di acquistare un negozio commerciale. Ebbene, cosa succede: in sede di acquisto le imposte sono le stesse - A pagherà il 9% di imposta di registro se acquista da privato, B pagherà il 9% di imposta di registro se acquista da privato. Se ci si rivolge ad una banca, per un mutuo, iniziano le differenze, le linee di credito infatti privilegiano l'investimento in abitazioni rispetto all'uso diverso, con percentuali di tasso che, sia nel variabile che nel fis-

so, sono marcatamente diverse. Quando si passa alla locazione, A potrà scegliere tra diverse tipologie di contratto e, se opterà per un contratto a canone concordato, potrà usufruire della cedolare secca, cioè di una imposizione fiscale in cui il reddito ricavato non si cumula con il proprio ma sconta una aliquota secca del 10% ed il contratto è esente da bolli e dal 2% dell'imposta di registro che, in parti uguali devono versare il locatore e il conduttore; il contratto avrà una durata di anni 3+2. Se invece si opta per un contratto a canone libero (durata 4 anni + 4) il proprietario potrà ancora scegliere se optare per una cedolare secca al 21%. Tralasciamo le altre tipologie di contratto. B, invece, ha poche possibilità di scelta, anzi nessuna, nel senso che il contratto è della durata di anni 6+6, l'aggiornamento annuale del canone è, inspiegabilmente al 75% dell'inflazione (solo se si stipula un contratto di maggior durata il proprietario potrà richiedere un'ISTAT al 100%) e l'imposizione fiscale vede cumulare il reddito dell'affitto con i propri redditi (da pensione o lavoro dipendente). In caso di morosità, A potrà far valere un credito di imposta per quanto versato, pur in assenza di canone, mentre B dovrà versare le imposte, anche a fronte del mancato introito (su questo argomento specifico più volte nella rivista "Pietra su Pietra" ci siamo soffermati per cui, ad oggi, si riesce ad avere giustizia solo a fronte di ricorsi mancando una legislazione specifica che, invece, in modo chiaro, ritroviamo nella legge 431/98, con riferimento alle abitazioni). Se ci si riferisce alle manutenzioni straordinarie A e B vengono trattati diversamente. Solo A potrà usufruire delle agevolazioni al 50% (detrazione dall'IRPEF) quando, a ben vedere, anche B, nel tempo, è tenuto ad effettuare interventi che possono riguardare bagni, infissi, serramenti, condizionamento ecc....

Il legislatore ora premia anche chi com-



pra case da affittare con un bonus IRPEF del 20%. A ben vedere, pur trattandosi di immobili, c'è una discriminante che emerge, con maggior evidenza, laddove i nostri due amici magari traggono dallo stesso investimento lo stesso reddito. Per non parlare, ad esempio, di avviamento commerciale e di prelazione, in caso di vendita, che ritroviamo vincolante nell'uso commerciale.

ASPPI ha già affrontato l'argomento e avanzato proposte perché si metta mano ad una revisione della legislazione sugli usi non abitativi, meglio ancora se si arrivasse ad un testo unico, visto che la cosiddetta legge sull'equo canone, la legge 392/78 (anche allora si usò un termine improprio perché quella legge disciplinava anche gli usi diversi dall'abitativo) conserva ancora parte del suo impianto originario ed è stata abrogata solo con riferimento ad alcune norme, che riguardano l'uso abitativo dalla legge 431/98. Si pensi per esempio che quando si parla di oneri accessori, quindi condominiali, ci si riferisce ancora all'art. 9 della legge 392/78. Anche la "Confcommercio", stante la crisi del settore, per i propri associati, che poi sono anche inquilini, chiede contratti concordati e cedolare secca: noi lo abbiamo chiesto sin da quando si è cominciato a parlare di cedolare secca, non comprendendo per quale motivo si debba favorire la tipologia di investimento e non anche l'investimento in se. A nel nostro caso rispetto all'amico B, è stato decisamente più fortunato e a ben vedere se ci sono nelle nostre città molti negozi sfitti o invenduti, una ragione deve pur esserci.

Importante novità introdotta dalla Finanziaria 2016

Il leasing agevolato per la prima casa

di
Maria Carmen Consolini

La legge di stabilità 2016 (legge n. 208/2015), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2015 ed in vigore dal primo gennaio 2016, ha introdotto nel nostro ordinamento un'importante novità: **il leasing immobiliare agevolato per l'acquisto della prima casa** (commi 76-84 dell'unico articolo della legge).

Questo strumento innovativo può costituire una valida alternativa al mutuo bancario, nonché una misura di stimolo per l'edilizia e il mercato immobiliare, settori duramente colpiti dalla crisi.

Con l'operazione di leasing immobiliare l'acquirente stipula un contratto di **locazione finanziaria** con un banca o un intermediario abilitato (c.d. concedente), che acquista o fa costruire un immobile (su indicazioni dell'acquirente) divenendone proprietario, e a cui l'inquilino-acquirente (c.d. utilizzatore) deve pagare un canone per un periodo prefissato, al termine del quale può acquistare l'immobile al prezzo precedentemente concordato. Se l'utilizzatore recede dal contratto prima della scadenza, il concedente ha diritto alla restituzione del bene.

La legge prevede una serie di norme che tutelano l'utilizzatore da eventi sfavorevoli di particolare rilevanza economica, come la perdita del lavoro: in questo caso è infatti possibile sospendere il pagamento del canone per un periodo massimo di 12 mesi senza spese aggiuntive, ma questa opzione è esercitabile una sola volta.

In sostanza il leasing immobiliare consiste in un'operazione di finanziamento che consente all'utilizzatore di ottenere la disponibilità di un immobile e di acquistarne, al termine della durata prevista, la proprietà grazie alla provvista messa a sua disposizione da un soggetto abilitato al credito (concedente); ciò a fronte del pagamento di canoni



periodici e del prezzo finale di riscatto. L'utilizzatore, anche se non è ancora il proprietario, si assume tutti i rischi e i benefici legati all'utilizzo del bene. Per questo motivo, di norma, nel contratto di leasing è previsto l'obbligo a carico dell'utilizzatore di stipulare apposita polizza assicurativa per danni all'immobile o a terzi.

La legge di stabilità ha previsto **incentivi fiscali particolarmente favorevoli** per l'utilizzatore, cosa che può rendere decisamente preferibile questo strumento rispetto al mutuo tradizionale, purché l'immobile da acquistare venga adibito ad abitazione principale. La finalità della misura è quella di agevolare, specie per i più giovani, l'acquisto della prima casa attraverso l'utilizzo di uno strumento (quello della locazione finanziaria) meno oneroso rispetto al classico mutuo ipotecario.

Il leasing immobiliare agevolato è fruibile da soggetti con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e privi di abitazione principale. Per l'individuazione della soglia del reddito si può fare riferimento al reddito dichiarato nel quadro RN 1 dell'ultima dichiarazione dei redditi presentata.

Tali soggetti, titolari di contratti di leasing immobiliare **stipulati dal 1 gennaio 2016 al 31.12.2020**, potranno portare in detrazione dalla dichiarazione dei redditi i costi del leasing "prima casa" in misura più vantaggiosa rispetto alle agevolazioni concesse per mutui ipotecari.

In particolare per i **giovani che abbiano meno di 35 anni all'atto della stipula del contratto**, purché con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, gli incentivi fiscali sono particolarmente favorevoli: una **detrazione fiscale del 19%** sulle rate pagate fino a un massimo di 8 mila euro annui, nonché sulla maxi rata finale fino a 20 mila euro.

Invece, per i **soggetti con età uguale o superiore a 35 anni** e con reddito complessivo non superiore a 55.000 euro, gli incentivi fiscali consistono nella detraibilità pari al 19% dei canoni di leasing fino ad un importo massimo di 4 mila euro annui e sul prezzo del riscatto fino ad un importo massimo di 10 mila euro.

Sia per gli under 35 che per gli over 35, l'imposta di registro sull'acquisto dell'abitazione "prima casa" è ridotta all'1,5% e questo rende più conveniente per i privati il ricorso al leasing rispetto al mutuo ipotecario, per il quale l'imposta di registro per la prima casa è del 2%.

Le agevolazioni fiscali prescindono dalle caratteristiche oggettive dell'immobile: le detrazioni spettano a qualsiasi abitazione, anche se appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (queste ultime però sono escluse dalle agevolazioni "prima casa" per quanto riguarda l'imposta di registro). Può inoltre trattarsi di un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile, di un fabbricato ad uso abitativo da costruire su uno specifico terreno, di un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare, o anche di un fabbricato abitativo da ristrutturare.

Nel caso di un leasing "prima casa" contestato a più soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalla legge (ciascuno con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro), le detrazioni IRPEF spettano a ciascun soggetto in misura proporzionalmente corrispondente alla percentuale di quota di proprietà prevista nel contratto.

Qualora la società di leasing acquisti l'abitazione dal costruttore (soggetto passivo Iva), si applica un'aliquota Iva ridotta: al 4% anziché al 10%. L'Iva, così come le imposte e le spese notarili e peritali sull'immobile, possono essere finanziate dalla società di leasing.

I vantaggi fiscali del leasing prima casa sono cumulabili con altre agevolazioni, come il 50% dell'IVA dovuta sull'acquisto di abitazioni di nuova costruzione ad alto standard energetico.

Elemento caratterizzante del leasing immobiliare è il riscatto, cioè la possibilità per l'utilizzatore, alla fine del contratto, di acquistare il bene a un prezzo prestabilito.

La struttura finanziaria più diffusa di una operazione di leasing prevede un primo pagamento al momento della stipula del contratto (c.d. maxi-canone una tantum, ad es. il 15% o il 20% del prezzo concordato), il versamento di canoni periodici per una durata determinata (ad es. 20 anni), ed infine il prezzo finale di riscatto (ad es. il 15% o il 20% del prezzo pattuito).

Come il mutuo, anche il leasing è un contratto di durata che si svolge in un determinato arco di tempo; al canone periodico che deve pagare l'utilizzatore viene applicato un tasso d'interesse calcolato secondo criteri finanziari, e quindi tenendo conto non soltanto del costo del bene, ma anche del prezzo pattuito per il riscatto e della durata del contratto.

Chi volesse approfondire l'argomento, può consultare la "Guida al leasing immobiliare abitativo" realizzata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in collaborazione con il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Associazione Italiana Leasing.

Pensionati residenti all'estero: le agevolazioni IMU, TASI e TARI

di
Sandro Tulli e Andrea Costa

È noto che, a partire dal 2015, i pensionati italiani residenti all'estero beneficiano di particolari agevolazioni in materia di imposta municipale propria (IMU), Tributo per i servizi indivisibili (TASI) e Tassa sui rifiuti. Con le risoluzioni n. 6/DF e 10/DF il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha provveduto a fornire i necessari chiarimenti in merito alla disciplina introdotta dal D.L. n. 47 del 2014, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80 del 2014..

In particolare, l'art. 9-bis del D.L. n. 47 dispone che l'IMU non trovi applicazione nei confronti dei cittadini italiani all'estero che:

- possiedano in Italia – a titolo di proprietà o usufrutto – una unità immobiliare che **non risulti locata o data in comodato d'uso**,
- siano iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE),
- risultino già **pensionati** nei rispettivi Paesi di residenza.

Pertanto, diversamente dai contribuenti non pensionati residenti all'estero, i pensionati possono beneficiare delle agevolazioni riconosciute ai residenti e beneficiano dell'esenzione IMU tanto sull'immobile in questione, quanto sulle sue pertinenze. Riguardo alle pertinenze dell'abitazione principale, si ricorda che può essere considerata tale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre; nel rispetto di tale limite, il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze cui applicare il regime agevolato. Restano comunque esclusi dall'agevolazione gli immobili rientranti nelle categorie catastali classificate A/1, A/8 e A/9.

Con riferimento all'unità immobiliare di cui sopra, è inoltre previsto che, per ciascun anno, le imposte comunali TARI e TASI siano applicate in misura ridotta di due terzi.

Nel particolare caso in cui il contribuente

risulti proprietario di più abitazioni dislocate in diversi comuni del territorio italiano, è lasciata allo stesso la facoltà di scelta dell'immobile da destinare ad abitazione principale, fermo restando che le altre unità immobiliari andranno considerate come abitazioni diverse da quella principale e, come tali, assoggettate ad imposizione applicando l'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati.

Al fine di usufruire delle prescritte agevolazioni sono necessari specifici adempimenti amministrativi. La scelta dell'immobile da adibire ad abitazione principale

deve essere effettuata mediante la presentazione della dichiarazione di cui al D. M. 30 ottobre 2012, barrando il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportando nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011". La dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.

I Soci che necessitassero di maggiori informazioni in merito alla disciplina applicabile e alle modalità per poter beneficiare dell'esenzione possono rivolgersi alle Sedi dell'Asppi.



Mercato immobiliare

Aumentano gli scambi

soprattutto nel residenziale, crescono i mutui, si interrompe la discesa dei prezzi

di
Sandro Fortini

L'indagine pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate) riferita all'andamento del IV trimestre 2015 e alla sintesi annuale contiene interessanti elementi di novità. Con riferimento all'insieme delle compravendite si segnala l'accentuazione di un trend di crescita che si sostanzia in un aumento del +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Anche grazie a ciò, con le sue 963.903 transazioni, l'anno 2015 chiude in positivo con un rialzo del 4,7% e oltre 43mila unità compravendute in più rispetto al 2014.

Nel IV trimestre 2015 il settore residenziale con 127.553 transazioni guadagna, rispetto al IV trimestre del 2014, oltre nove punti percentuali. Anche le compravendite di pertinenze, riconducibili in larga parte a immobili al servizio delle abitazioni quali cantine, box e posti auto, risultano in crescita del 5,6% su base trimestrale. Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di immobili commerciali dopo due trimestri positivi segnano invece un calo del 2,8%. La variazione tendenziale del settore produttivo risulta anch'essa in negativo, - 1,3%, mentre il terziario con 2.831 transazioni, pari al +0,9%, conferma lo stesso risultato, sempre in termini di variazione tendenziale, del trimestre precedente.

Con riferimento all'intero anno il settore residenziale si avvicina a 445 mila unità compravendute che si traducono in una crescita del 6,5% rispetto al dato del 2014. In rialzo risultano anche le compravendite di pertinenze, quasi 345 mila nel 2015 con un incremento del 4,3%. Il mercato nei settori non residenziali si mostra in affanno per gli immobili a destinazione terziaria e produttiva che chiudono il 2015 entrambi in perdita, -1,9% e -3,5% rispettivamente.



Le compravendite nelle metropoli

Il rialzo del mercato delle abitazioni già osservato nel IV trimestre 2015 su base nazionale trova conferma anche nelle otto maggiori città italiane per popolazione che, con una variazione tendenziale complessiva del +10,8%, si allineano al dato dei capoluoghi italiani (+10,9%) e replicano lo stesso risultato del trimestre precedente. Le compravendite di abitazioni risultano dunque nel 2015 in aumento in tutte le più importanti metropoli (+6,0%) e nei comuni delle rispettive province (+7,3%) rispetto al 2014.

Tra le città spicca in particolare la performance di Milano che migliora ulteriormente il tasso di crescita del trimestre precedente raggiungendo il +23,6%. Molto positivi risultano anche i mercati di Genova e Palermo con rialzi tendenziali intorno al 15%. Sotto il 5% le città di Roma e Napoli, quest'ultima però aveva ottenuto un rialzo di oltre il 20% nel III trimestre. Anche su base annua risalta la distanza tra i tassi di crescita di Roma e Milano, con il mercato della capitale

sostanzialmente stabile rispetto al 2014 (+0,8%) e Milano che, grazie agli ultimi due trimestri particolarmente positivi, chiude l'anno con +13,4%. Anche i mercati dei comuni dell'hinterland mostrano nel IV trimestre tassi ampiamente positivi e su base annua, nel 2015 rispetto al 2014, i rialzi sono compresi tra il +3,5% di Roma e il +11% di Bologna.

I mutui ipotecari per l'acquisto delle abitazioni

Le compravendite di abitazioni compiute nel 2015 da persone fisiche avvalendosi di un mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito, mostrano un tasso di crescita rispetto al 2014 pari al +19,5% (Tabella 6) per un totale di circa 190 mila unità, oltre 30 mila in più del 2014.

Prezzi degli immobili

Nel 2015 il balzo delle compravendite del secondo semestre si riflette sul livello prezzi che, dopo sette semestri di ininterrotta flessione, rimane sostanzialmente stabile, +0,2%

Impianti di riscaldamento centralizzati e contabilizzazione del calore

di
Andrea Chiarini

Il Decreto legislativo 102 del luglio 2014, recependo le Direttive europee volte al contenimento del consumo energetico e all'emissione dei gas serra, ha introdotto all'art. 9 l'obbligo di realizzare entro il 31/12/2016 la termoregolazione e la contabilizzazione del calore prelevato dal singolo utente finale (condòmino), imponendo anche l'adozione di specifici criteri per la ripartizione delle spese, a valere dall'entrata in vigore del decreto (luglio 2014) anche per gli impianti in cui la contabilizzazione era stata già installata.

Sono previste sanzioni significative per chi non ottemperi alla installazione nei termini previsti e anche per chi non adotti i criteri imposti per la ripartizione delle spese.

La contabilizzazione del calore al singolo appartamento può essere fatta in due modi: attraverso l'applicazione di contatori a lettura diretta; o - dove ciò non sia possibile o risulti non efficiente sotto un profilo economico (impossibilità attestata con relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato) - mediante applicazione di ripartitori su ciascun corpo scaldante (contabilizzazione indiretta, negli impianti cosiddetti a colonna).

Una condizione esimente all'obbligo di installare la contabilizzazione anche in questa seconda modalità è contenuta nella lettera c) dell'art. 9 ove si dice testualmente che l'obbligo sussiste "salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459.

In tali casi sono presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore". "Eventuali casi di impossibilità tecnica alla installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato", sulla base di quanto indicato all'art. 16 punto 7 in tema di SANZIONI.

Lo scopo infatti della normativa dichiarato all'art. 1 è quello di rendere il consumo volontario attribuibile direttamente a ciascun utente così da indurlo a risparmiare individualmente - con ovvie ripercussioni sul consumo e sul risparmio collettivo.

In altre parole: attraverso la misurazione del calore volontario i cui costi sono addebitati direttamente al singolo si induce un circolo virtuoso tale per cui il singolo è portato a risparmiare (o razionalizzando i consumi con l'utilizzo della termoregolazione che efficienti il consumo garantendo il confort necessario, oppure con l'adozione di NUOVI sistemi di protezione dell'involucro disperdente - quali cappotti termici, sostituzione di infissi, ecc.) e la somma dei risparmi dei singoli costituisce il risparmio collettivo.

Lo scopo della norma è dunque responsabilizzare (addebitandogliene direttamente i costi) l'utente del servizio. Tali costi devono essere quantificati con sistemi di calcolo del consumo quanto più precisi possibile, individuati normativamente nella contabilizzazione che ha dunque la funzione di poter attribuire con certezza al singolo utente il costo relativo al suo consumo volontario.

Esiste infatti anche un consumo involontario come specificato nella norma UNI 10200 specificamente richiamata nel dlgs 102/14. Tale norma chiarisce l'esistenza di consumi volontari e di consumi involontari e li definisce rispettivamente così:

i primi, dovuti all'azione volontaria dell'utente mediante i dispositivi di termoregolazione (valvola termostatica o termostato), che vanno ripartiti in base alle indicazioni fornite dai dispositivi (letture) atti alla contabilizzazione del calore (contatori, ripartitori e altri sistemi);

i secondi, quelli indipendenti dall'azione dell'utente e cioè principalmente le dispersioni di calore della rete di distribuzione, che vanno ripartiti in base ai millesimi calcolati secondo il fabbisogno di energia termica utile (UNI 11300).

Per poter individuare la quota da ripartire a millesimi in e i millesimi di riscaldamento sulla base del fabbisogno energetico, occorre affidare ad un tecnico abilitato il calcolo del fabbisogno di energia termica utile ad ogni singola unità immobiliare (per consentire di ottenere una temperatura standard di 20°) che andrà a costituire il valore millesimale attribuibile a quell'appartamento, indipendentemente dalle superfici radianti installate.

Questi nuovi millesimi saranno il criterio di ripartizione:

- delle spese di gestione del servizio di riscaldamento;
- di tutte le spese di manutenzione e conduzione (terzo responsabile, estintori, lettura e ripartizione contabilizzatori, ecc.);
- di tutte le spese relative alla dispersione dell'energia totale consumata (una percentuale della spesa energetica totale - cioè combustibile + energia elettrica - calcolata dal Tecnico sul singolo impianto, ovvero differenza tra la spesa energetica totale e il consumo volontario di tutti gli utenti).

Poiché le sanzioni previste colpiscono anche coloro che non applichino tali criteri di ripartizione (ciò anche per gli impianti esistenti già dotati di contabilizzazione) è giocoforza provvedere immediatamente all'affidamento ad un tecnico abilitato del calcolo dei nuovi millesimi secondo la norma UNI 10200, da utilizzare fin dalla ripartizione dei costi della progressiva gestione 2014/15.

Per quanti invece non abbiano ancora la contabilizzazione, sorge l'esigenza di dare immediato impulso alla progettazione di tale impiantistica con il correlativo calcolo dei nuovi millesimi.

L'obbligo della progettazione anche per la sola applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione scaturisce dall'art. 26 comma 3 della legge 10/91 che recita: "Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la

destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica." (l'impianto di riscaldamento è un impianto non di processo ndr).

La progettazione della termoregolazione e contabilizzazione deve essere affidata dunque ad un professionista abilitato, il quale dovrà mappare i radiatori esistenti per consentire una corretta programmazione dei singoli contabilizzatori, ovvero certificare il coefficiente di conversione delle unità di consumo che saranno rilevate dai singoli ripartitori. Il progettista dovrà altresì predisporre i millesimi per ripartire la quota dei consumi involontari.

Dopo l'applicazione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione (anche in assenza di ulteriori opere di riqualificazione dell'impianto) la ditta esecutrice dovrà rilasciare apposita dichiarazione di conformità alla norma e al progetto.

Si badi bene che sia negli impianti di contabilizzazione esistenti che in quelli di nuova realizzazione, la dichiarazione di conformità e le mappature (o la valutazione dei coefficienti di conversione) sono essenziali alla corretta applicazione dei criteri di ripartizione dei costi e quindi ad evitare il rischio delle sanzioni.

Infatti per far sì che ciascuno paghi i costi esclusivi del proprio prelievo VOLONTARIO è fondamentale che tale prelievo volontario sia misurato in modo ineccepibile e corretto.

Ciò è possibile soltanto applicando i ripartitori o i contatori secondo la regola dell'arte (certificata dalle Ditta installatrice) e soltanto attraverso la conversione delle unità di consumo segnate da ogni ripartitore opportunamente programmato (secondo la norma UNI 10200:13) o secondo coefficienti adeguati al singolo radiatore (secondo la norma UNI 10200:15).



18 Condominio

Prima regola: partecipare all'assemblea

di
Antonio Romano

Inutile negarlo: la partecipazione all'assemblea di condominio rappresenta per ogni condomino un momento spesso percepito come spiacevole; nella migliore di tutte le ipotesi è ritenuto una sorta di perdita di tempo, nella peggiore un momento di aspro e stressante confronto tra condomini o con l'amministratore.

Non va molto meglio cambiando prospettiva, perché anche l'amministratore si trova in una posizione difficile, trovandosi a dirimere conflitti, a giustificare le proprie strategie di gestione, a considerare le perplessità anche se "sopra le righe" di alcuni dovendo però fare in modo che le decisioni vengano prese e la complessa "macchina" della gestione condominiale funzioni senza intoppi. Nessuna regola impone all'amministratore di partecipare all'assemblea, per quanto la sua presenza viene data per ovvia, trattandosi del momento tipico dello svolgimento del suo mandato. Diverso è il discorso per i condomini, molti dei quali sono abituati a non presenziare per molti motivi, dagli impegni lavorativi o famigliari, alla stanchezza, alle asperità dei rapporti personali. La prima regola di una gestione ben funzionante è invece proprio la partecipazione attiva dei condomini. I proprietari partecipano all'assemblea ed in tal modo - solo in tal modo - le volontà singole si trasformano in volontà collegiali, vincolanti per tutti. L'amministratore ha certamente importanti funzioni di gestione dell'edificio, alla stregua di un vero e proprio "manager", è il legale rappresentante del condominio e agisce a tutela dei diritti di tutti i condomini sui beni comuni, ma ha un'autonomia limitata: è l'assemblea che ha il potere prendere decisioni per conservare e adeguare i beni comuni. Inoltre l'assemblea è l'organo che dà e toglie fiducia all'amministratore, il quale deve annualmente rendere il conto del proprio operato ai condomini riuniti in assemblea, dando conto di come ha speso i loro soldi. Spesso i condomini hanno l'impressione di essere governati dall'amministratore, come se, una

volta ottenuto il mandato dall'assemblea, il suo potere gestionale fosse illimitato e non mancano amministratori che, poco opportunamente, considerano la convocazione dell'assemblea come un impegno solamente burocratico: la legge invece ha congelato un sistema in cui l'assemblea è il vero gestore dei beni comuni, che si serve dell'amministratore come un professionista esperto al proprio servizio. La riforma del condominio ha inciso in modo significativo su questo aspetto, rafforzando e razionalizzando gli strumenti di cui l'assemblea dispone per adeguare l'immobile alle esigenze dei condomini e per rendere efficiente il controllo della gestione. Diamo quindi uno sguardo da vicino alla partecipazione all'assemblea. Non è obbligatorio partecipare all'assemblea: ogni condomino può decidere di essere assente oppure, se preferisce, può delegare un altro condomino a partecipare al suo posto, come pure, eventualmente, il proprio inquilino e può essere delegato anche un estraneo al condominio. La delega, dopo l'entrata in vigore della riforma del condominio, deve sempre avvenire in forma scritta. Dal punto di vista della tutela della privacy, chi partecipa, fosse appunto anche un estraneo al condominio, deve essere consapevole che viene a conoscenza di dati che, sebbene non siano "sensibili" nel senso tecnico - giuridico del termine, sono comunque riservati e non possono essere oggetto di diffusione. Chi è presente in assemblea per delega è presente a tutti gli effetti, ma occorre ricordare che non è possibile vincolare la delega, cioè non si può imporre al delegato il voto che deve esprimere: indicazioni di questo tipo, anche se documentate per iscritto, hanno valore solo nei rapporti tra delegante e delegato e non hanno effetto in assemblea. Il regolamento di condominio ed ora la Legge di riforma del condominio impongono alcuni limiti al numero di deleghe di cui ciascuno può disporre: in particolare, la legge di riforma del condominio impone all'amministratore di non accettare deleghe del tutto (art 67 comma 5 Disp

Att Cod Civ). Per garantire la collegialità delle assemblee, inoltre, è stato stabilito che se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi (art. 67 comma 1 Disp Att Cod Civ): esistono quindi limiti precisi in relazione al numero di condomini che possono farsi rappresentare da una stessa persona. Non esistono invece limiti per quanto riguarda il numero di condomini che possono avvalersi della partecipazione all'assemblea per mezzo di un rappresentante, ma occorre ricordare che il proprietario di più unità immobiliari può conferire una sola delega. In ogni caso, il soggetto delegato non può a sua volta "subdelegare" e quindi non può delegare altri soggetti alla partecipazione in assemblea. Nell'ipotesi in cui un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'art. 1106 Cod Civ (art. 67 comma 2 Disp Att Cod Civ), cioè dalla maggioranza di loro calcolata secondo il valore delle rispettive quote: la norma è tra quelle oggetto di modifica ad opera della riforma del condominio ed il presidente dell'assemblea non ha ora più il potere disporre il sorteggio tra i comproprietari, in caso di disaccordo, per stabilire chi avesse la possibilità di partecipare all'assemblea con diritto di voto. Nelle ipotesi di supercondominio, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con il voto della maggioranza dei presenti in assemblea che rappresentino almeno 2/3 dei millesimi - in mancanza, si può chiedere l'intervento dell'Autorità Giudiziaria - il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. La partecipazione all'assemblea di supercondominio per mezzo di un rappresentante vale però solo per quelle ipotesi specificamente previste dalla legge: negli altri casi valgono le stesse regole delle as-



semblee condominiali. La partecipazione all'assemblea spetta quindi in primo luogo ai proprietari: l'amministratore deve pertanto provvedere alla convocazione di tutti i proprietari anche di quelli che rappresentano una quota millesimale esigua; deve rivolgersi al "vero" proprietario della porzione immobiliare e non al condomino "apparente", colui cioè che si sia comportato come tale senza esserlo (Cassazione sentenza n. 574/11). La partecipazione all'assemblea si riflette sul tema della corretta convocazione: la mancata convocazione di taluno degli aventi diritto rende infatti la delibera annullabile (Cassazione SS.UU. sentenza n. 4086/05). La legge di riforma del condominio ha introdotto importanti innovazioni anche in relazione alla convocazione per la partecipazione all'assemblea di condominio. Il nuovo testo dell'art 1136 comma 6 Cod Civ e dell'art 66 comma 3 Disp Att Cod Civ non fanno più riferimento ai "condomini" come destinatari dell'avviso di convocazione dell'assemblea, ma appunto agli "aventi diritto". Tutti i commentatori hanno ritenuto che questa modifica nel testo delle norme in questione sia da intendere nel senso per cui, a partire dalla data di entrata in vigore della legge di riforma del condominio, anche i conduttori devono essere convocati dall'amministratore di condominio a partecipare all'assemblea condominiale nelle materie di loro competenza. "Aventi diritto a partecipare", sono, in effetti, non solo i proprietari, ma tutti coloro ai quali la legge riconosce questa facoltà. L'articolo 10 della legge 392/1978 (comma 1) attribuisce al conduttore il diritto di voto, al posto del proprietario, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria; inoltre dispone (comma 2) che il conduttore ha diritto di intervenire, senza diritto di voto, nelle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Per effetto di questa norma, però, il rapporto di locazione e quello di condominio non interferiscono tra

loro: si stabilisce, piuttosto, il diritto di intervento del conduttore in luogo del proprietario locatore essenzialmente a tutela dei propri diritti ed interessi, potenzialmente contrapposti a quelli di quest'ultimo. Secondo la Giurisprudenza si tratterebbe solo di una sostituzione legale del conduttore al locatore, correlata all'incombenza dell'onere delle relative spese (articolo 9 L. 392/1978), quindi rilevante unicamente all'interno del rapporto contrattuale tra locatore e conduttore, senza cioè alcun rilievo per il condominio (Corte di Cassazione sentenza n. 4802/92). Questo principio cambia con la riforma del condominio. Attualmente, si ritiene infatti che l'amministratore deve necessariamente convocare gli aventi diritto a partecipare all'assemblea di condominio, che altrimenti non può deliberare regolarmente. Poiché tra gli "aventi diritto" ci sono i conduttori, l'amministratore, nei casi individuati dall'art. 10 della legge n. 392/78 (solo in questi casi), deve convocare proprio i conduttori. D'altra parte, all'inquilino viene invece di fatto negato il diritto di partecipazione alle assemblee di supercondominio quando i condomini sono più di 60: in questo caso ogni condominio deve nominare un rappresentante per la partecipazione ad assemblee che deliberino in merito alla gestione ordinaria, tra cui rientra anche la modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria ove svolti con impianti "supercomuni". Resta da chiarire se il conduttore non convocato o comunque dissenziente abbia egli stesso la legittimazione ad impugnare una delibera dell'assemblea di condominio. Da questo punto di vista, occorre affermare che la possibilità di impugnazione della delibera da parte degli inquilini è alquanto limitata: l'inquilino ha, infatti, certamente diritto di impugnare esclusivamente le deliberazioni che abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria: "al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame (art 10 L. 392/78) non attribuisce all'inquilino il

potere generale di sostituirvi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo" (Cassazione sentenza n. 8755/93). Una posizione recentemente confermata, in termini più ampi, dalla giurisprudenza della Cassazione nella sentenza n. 13204/15 secondo cui in caso di annullabilità, l'impugnazione spetta ai soli condomini e non anche ai conduttori di un alloggio condominiale, pur essendo interessati dagli effetti della delibera stessa. Nella sentenza sopracitata la Cassazione precisa che l'eventuale difetto di quorum costitutivo e deliberativo, può essere fatto valere (solo) dai condomini assenti o dissenzienti con l'azione prevista dall'art. 1137 Cod. Civ. e non dall'inquilino che resta una parte terza estranea al condominio. La sostituzione del condomino locatore con il conduttore avviene del resto solo nel momento della votazione delle delibere e non in quello riguardante il processo della regolare costituzione dell'assemblea: è infatti al condomino locatore a cui occorre riferirsi ai fini del calcolo del quorum costitutivo della medesima. Il presidente dell'assemblea dovrà peraltro fare attenzione che la partecipazione dell'inquilino non delegato dal proprietario deve limitarsi alla discussione delle materie a cui la legge 392/78 gli attribuisce autonomo diritto di voto o di partecipazione: diversamente, si corre il rischio di porre in essere illegittime comunicazioni di dati personali di condomini. Il Garante per la privacy si è espresso in tal senso con il provvedimento del 18 maggio 2006. In conclusione: l'assemblea è un momento di effettiva partecipazione alla gestione ed è importante cogliere tale occasione per tutti coloro che vi hanno diritto e per lo stesso amministratore a cui è demandato il difficile compito di rendere effettivo tale esercizio di democrazia "diffusa".

Comunicazione in condominio

di
Fiorella Cima

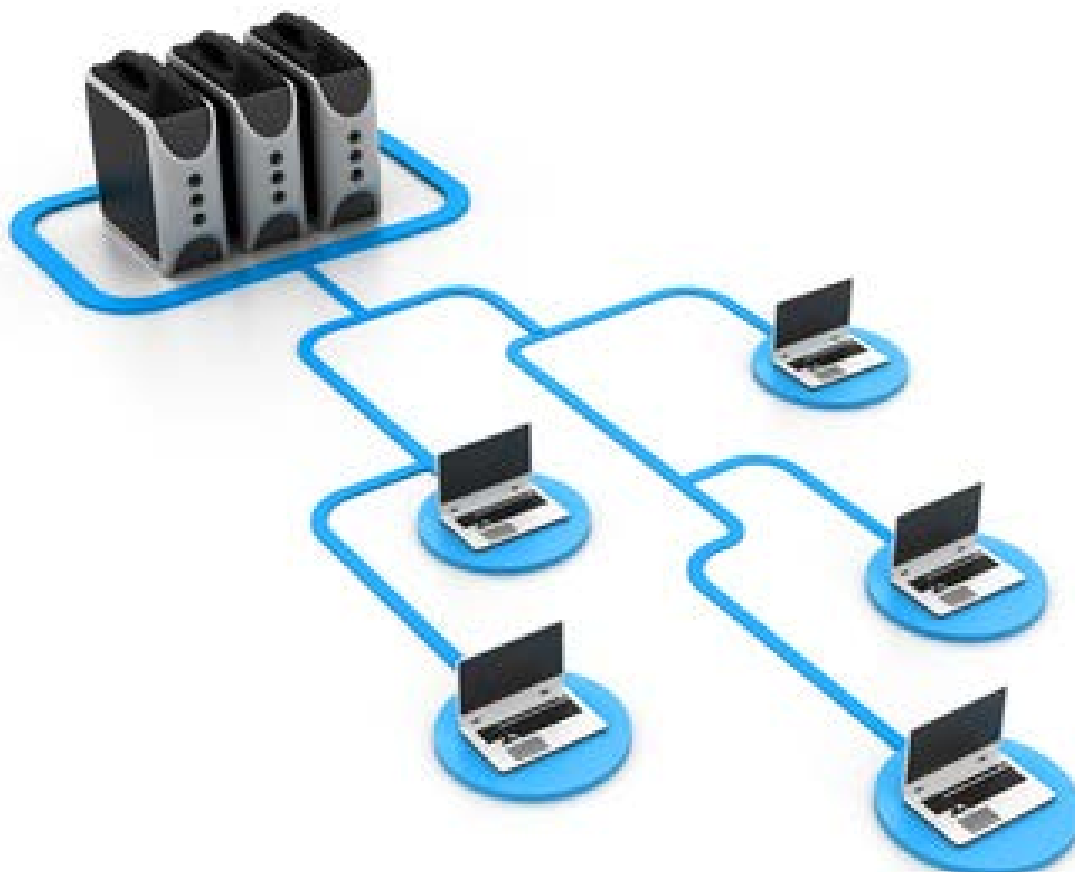
Ad una prima riflessione, potrebbe sembrare che per svolgere la professione di amministratore di condominio, oggi peraltro molto più impegnativa rispetto anche solo a qualche anno fa, basti conoscere e saper applicare la normativa attuale, anche tecnica, e saper gestire gli aspetti economici che stabiliscono il rapporto tra coloro che offrono un servizio (fornitori) e coloro che lo utilizzano (condòmini), cioè potrebbe sembrare che per fare l'amministratore di condominio sia indispensabile avere fondamentalmente delle buone competenze tecniche e giuridiche che permettano di giostrarsi

tra assemblee, preventivi, consuntivi, spese straordinarie, aspetti legali e così via. E già così non sarebbe poco. Non dobbiamo però dimenticarci di un altro aspetto di fondamentale rilevanza soprattutto oggi: gli aspetti di comunicazione condominiale.

Prima di addentrarci su quali punti possono essere profili critici di questa materia per l'amministratore di oggi, occorre fare una premessa importante e considerare che la professione di amministratore di condominio è nel tempo divenuta sempre più multidisciplinare: ogni amministratore di condominio è un elemento di un sistema professionale complesso

in cui collaborano molti esperti con profili e formazione differenti e integrabili a quella dell'amministratore stesso. L'amministratore di condominio potrebbe acquisire tutte le competenze necessarie a svolgere la sua professione, ma è pressoché impossibile e, d'altra parte, forse non sarebbe neppure opportuno. L'amministratore perciò non potrà fare a meno della collaborazione di altri professionisti, competenti nelle varie materie di interesse.

Al di là della sua formazione di base e di quella indispensabile e necessaria (ora anche per Legge) che può offrirgli un corso iniziale di tematiche condominia-



li, l'amministratore di condominio avrà bisogno del supporto di un fiscalista o di un ragioniere, se necessario di un avvocato, in alcuni casi di un ingegnere e di un architetto, certamente di un geometra e di vari tecnici che possano indirizzarlo nelle scelte più oculate e opportune, ad esempio nei nuovi ambiti di interesse per il settore casa/condominio come il risparmio energetico e le energie rinnovabili.

Occorre perciò che ogni aspirante amministratore non abbia il timore di confrontarsi con materie lontane dalla propria formazione professionale, insomma che faccia "squadra" con altri.

Può anche ricoprire il ruolo di manager del condominio come coordinatore efficace delle attività degli altri professionisti che gli gravitano attorno. La professione di amministratore di condominio inoltre, oggi, sempre di più, richiede non solo di essere in staff con altri professionisti, ma di essere in rete attraverso internet e i social network (come LinkedIn, Twitter, Instagram, Facebook) che, se usati in modo appropriato e consapevole, possono offrire ottimi spunti di scambio e assicurano un mezzo per rendersi visibili ai potenziali clienti.

Osserviamo che uno degli aspetti più qualificanti dell'attività di amministratore di condominio che sta diventando sempre più una delle qualità più funzionali e competitive, è proprio la molteplicità degli aspetti che riguardano le modalità comunicative e la conoscenza dei cosiddetti aspetti psicologico-sociali che attendono all'amministratore di condominio, cioè una sorta di "psicologia pratica" che permetta di offrire al meglio la propria professionalità.

Al di là delle competenze tecniche e giuridiche, sicuramente imprescindibili per svolgere l'attività di amministratore condominiale, è infatti sempre più necessario conoscere anche alcuni aspetti legati alla comunicazione individuale e di

gruppo. Si può dire che fornire assistenza professionalmente come amministratore ad un condominio rientra nei servizi alla collettività e, come tutti i servizi, segue il seguente principio: è più difficile giudicare la qualità di un servizio che la qualità di un prodotto, cioè non è facile valutare in modo obiettivo il lavoro di chi offre il servizio (in questo caso l'amministratore).

Facciamo un esempio: i condomini giudicheranno senza dubbio con maggior facilità l'aspetto delle plafoniere scelte per l'androne del palazzo rispetto al lavoro di ricerca, al confronto dei prezzi per un buon bilanciamento tra costo e qualità e alla attenzione con cui l'amministratore ha provveduto alla scelta delle stesse.

Come può allora un amministratore gestire situazioni di questo tipo per far sì che il suo impegno possa essere apprezzato? Certamente attraverso una strategia di fidelizzazione dei condòmini che passi attraverso l'immagine che l'amministratore riesce a dare di sé stesso.

La modalità più efficace per raggiungere questo obiettivo è il saper utilizzare con competenza le tecniche della comunicazione interpersonale.

Pensiamo anche ad un altro aspetto, senz'altro molto nuovo e delicato per l'amministratore di condominio e cioè a come egli possa rispondere nel modo più appropriato alla richiesta di visionare i giustificativi della sua gestione da parte dei condòmini.

In effetti, a questo proposito, ci ricordiamo che con l'entrata in vigore della Riforma del condominio, l'amministratore è tenuto ad informare (art. 1129 Cod. Civ.) i condòmini sin dall'inizio del suo mandato circa i tempi e le modalità in cui è possibile consultare la documentazione condominiale e può essere chiamato a proporre la creazione di un sito internet condominiale sul quale, con le dovute cautele, visionare i medesimi documenti.

A questo proposito, peraltro, è intervenuta anche la Cassazione con la sentenza n. 15159/2001 in cui si legge:

"I condomini possono esercitare in ogni tempo, la vigilanza ed il controllo sullo svolgimento dell'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni e, perciò, prendere visione dei registri e dei documenti che li riguardano, sempre che la vigilanza ed il controllo non si risolvano in un intralcio all'amministrazione, non siano contrari al principio della correttezza e che delle attività afferenti alla vigilanza ed al controllo i condomini si addossino i costi. Non è necessario, pertanto, che i condomini specificino la ragione per cui vogliono prendere visione o estrarre copia dei documenti, spettando all'amministratore l'onere di dedurre e dimostrare l'insussistenza di qualsivoglia interesse effettivo in capo ai condomini istanti, perché i documenti non li riguardano, ovvero l'esistenza di motivi futili o inconsistenti e comunque contrari alla correttezza". Detto questo è opportuno che l'amministratore non consideri questo come mero onere.

Infatti, la possibilità di offrire dei momenti di disponibilità pianificati per i condomini richiedenti, così come pure l'eventuale attivazione di un sito internet, può consentire la gestione di un condominio con maggiore trasparenza e, come spesso accade quando si utilizzano bene gli strumenti informatici, di snellire molte procedure burocratiche riducendo peraltro anche la produzione di copie e incartamenti cartacei, risparmiando e creando un beneficio anche ecologico-ambientale.

La creazione di un ambiente più collaborativo tra condomini e amministratore e un'atmosfera di scambio reciproco e supporto ai condomini stessi non potrà far altro che ottimizzare l'immagine dell'amministratore sfatando vecchi preconcetti e consentendogli di essere considerato un vero manager di cui ci si potrà fidare.

ASPPI Bologna e progetto Portici

Un «caso di scuola» di valore nazionale

di
L. T.

Il Progetto Portici di Bologna rappresenta un ottimo 'caso di scuola' di valore nazionale per testimoniare le capacità propositive di Asppi, l'attitudine a stabilire relazioni positive con Enti Pubblici e soggetti privati, la vocazione a coniugare gli interessi dei proprietari che rappresenta e la difesa del bene e del patrimonio comune.

Da tempo si discute di come realizzare le migliori condizioni per far riconoscere ai Portici di Bologna il titolo di Sito Patrimonio dell'Umanità in base al protocollo Unesco. I 58 Km di portici, gran parte dei quali situati nel centro storico, rappresentano una realtà unica sul piano storico, architettonico e culturale certamente suscettibile di valorizzazione sul piano internazionale.

Per ottenere questo riconoscimento e, una volta ottenuto, per mantenerlo nel tempo, è però indispensabile realizzare un'importante opera di riqualificazione che richiede impegno ed investimenti cospicui. Di più: si tratta di agire in questo senso partendo dal presupposto che gran parte di questo patrimonio riveste la natura giuridica di patrimonio privato ad uso pubblico, la qual cosa chiama in causa la volontà e la capacità di investimento di molteplici soggetti privati, singoli proprietari e condomini. Al pubblico certo spetta il compito di assecondare in tutti i modi possibili lo sforzo privato che però rimane il motore dell'iniziativa.

Di qui prende corpo il Progetto Portici che ha in Asppi Bologna la sua componente trainante come coordinatrice del Progetto in partnership con altri soggetti: Comune di Bologna, Anaci, Resto del Carlino ed altri ancora, firmatari di un Protocollo di Intesa che contempla obiettivi ambiziosissimi: l'apertura di 150 cantieri in 3 anni per realizzare opere di recupero completo e innanzitutto per riportare all'originario splendore le pavimentazioni storiche – spesso vere opere d'arte in battuto veneziano.

Il primo passo da compiere è ovviamente il più difficile e su questo si sta manifestando

l'impegno più forte dell'Associazione: persuadere i proprietari che l'investimento sulla loro proprietà corrisponde sì ad un interesse generale, ma corrisponde allo stesso tempo all'obiettivo di conferire maggior valore al loro patrimonio e che oggi esistono le condizioni ottimali per farlo: le detrazioni fiscali che possono interessare anche questi lavori, la decisione del Comune di Bologna (che patrocina il progetto) di assicurare velocità nelle procedure, sgravio degli oneri di occupazione del suolo pubblico; infine la possibilità di introitare le entrate pubblicitarie consentite nei cantieri per ridurre i costi di progetto, senza soggiacere al canone di concessione pubblicitaria.

Asppi è impegnata in prima fila a garantire l'assistenza necessaria in tutte le fasi di progettazione ed esecuzione delle opere.

Il progetto, spiega Enrico Rizzo, presidente di Asppi Bologna, l'associazione dei piccoli proprietari immobiliari, «è il coronamento di un nuovo modo di fare sindacato, di interpretare il nostro ruolo anche con interventi a favore del bene comune, del decoro della città». Interventi che, «valorizzano allo stesso tempo le singole proprietà». Dei circa 40 chilometri di portici del centro storico – bene privato a uso pubblico – circa il 70% è di proprietà di condomini. Riqualificare il portico, a partire dalla pavimentazione, «significa accrescere il valore dell'immobile che vi affaccia», spiega Rizzo. Mentre, se il contesto è degradato, non curato, «l'immobile perde di valore».

La cosa più importante, come racconta il Resto del Carlino (il giornale più diffuso a Bologna) è data dal fatto che il progetto 'Bologna portici' comincia il 2016 con il passo giusto. Dei cinquanta cantieri previsti per quest'anno, quindici sono già in agenda al 3 di febbraio. In cinque casi, in alcune vie principali della città – i lavori di rifacimento della pavimentazione sono già terminati.

Già oggi, la nostra Associazione, oltre alla soddisfazione per un lavoro ben fatto a



beneficio dei proprietari e della città può contare su una ricaduta d'immagine estremamente positiva e utile per approfondire ancor di più il già solido radicamento nella realtà bolognese.

Asppi Genova: idee per «l'Agencia Sociale per la Casa»

di
Valentina Pierobon

Il 27 febbraio presso il Salone di Rappresentanza del Comune di Genova si è svolto il dibattito pubblico "Fisco e immobili: le novità della legge di Stabilità 2016. Quale futuro per l'Agencia Sociale per la Casa", al quale la nostra Associazione è stata invitata a partecipare per esprimere il punto di vista della proprietà immobiliare.

L'incontro ha suscitato un significativo interesse in termini di partecipazione e ha visto la presenza di rappresentanti sia delle Istituzioni locali che nazionali, in particolare, Pippo Rossetti, Vice Presidente del Consiglio Regionale della Liguria, Cristina Lodi e Alberto Pandolfo, rispettivamente, Presidente della Commissione delle Politiche Abitative e della Commissione Bilancio del Comune di Genova, promotori dell'iniziativa, Marco Causi, deputato della Commissione Finanze. La riflessione è partita dall'analisi puntuale dei diversi aspetti affrontati dall'ultima finanziaria in tema di politiche abitative, che hanno rappresentato complessivamente quell'inversione di tendenza in materia di fiscalità immobiliare per la quale ASPPI ha lottato in questi anni, contribuendone al raggiungimento grazie al suo costante impegno politico-sindacale. All'interno del dibattito centrali sono stati i temi riguardanti l'eliminazione della tassazione sulla prima casa, la riconferma, nella loro ampiezza e portata, delle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici e le agevolazioni previste per le aliquote IMU in sede locale sui contratti a canone concordato.

Abbiamo accolto con favore la possibilità di esprimere il nostro punto di vista, critico e puntuale sui diversi temi, che ne ha evidenziato margini di miglioramento e lacune da colmare, in primis la totale assenza di interventi in materia di locazioni ad uso diverso dall'abitativo, tema totalmente assente nelle politiche dei vari Governi succedutisi negli ultimi 20 anni.

La nostra associazione ha voluto preliminarmente analizzare ed evidenziare come è

composta e da chi è rappresentata la proprietà immobiliare nel nostro Paese: in maniera molto spesso superficiale si identifica come parte della popolazione appartenente a ceti medio alti. I dati statistici ci presentano, invece, una realtà molto diversa, oggi i proprietari di immobili sono in gran parte pensionati, impiegati e operai che spesso faticano a mantenere la propria abitazione principale per l'eccessiva pressione fiscale e per il continuo aumento delle spese di amministrazione e di conservazione dell'immobile; per tale ragione, l'abolizione della tasi sulla c.d. "prima casa" e la riproposizione degli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni hanno dato "respiro" proprie alle categorie che sono fortemente penalizzate dalla odierna crisi.

Quando si vuole analizzare un fenomeno nel suo complesso, in questo caso la portata degli interventi della manovra in termini di efficacia per la ripresa di un mercato immobiliare, è necessario approfondire anche il contesto di riferimento: in un periodo di sfavorevole e generalizzata difficoltà economica, i proprietari e, in particolare, coloro che concedono un immobile in locazione come fonte primaria di reddito, hanno la necessità di veder garantito l'effettivo rendimento del proprio bene al fine di scongiurare il rischio di svendere o di uscire dal mercato della locazione; per tali ragioni, alcuni provvedimenti della manovra, seppur da incentivare e finanziare per gli anni futuri, possono concretamente agevolare la piccola proprietà immobiliare e dare impulso al sistema delle locazioni.

A questo scenario si aggiunge e si affianca il dilagante problema dell'emergenza abitativa, per cui sempre più famiglie, pur non avendo i requisiti per accedere al sistema ERP, non riescono a permanere in maniera autonoma nel mercato della locazione privata, necessitando di interventi a sostegno della propria condizione abitativa. E' necessario e improcrastinabile scongiurare il rischio che i costi sociali della crisi si ripercuotano sulla

categoria dei proprietari e locatori, già ampiamente compromessa negli ultimi anni.

Con queste finalità e sulla base di queste premesse, ASPPI Genova ha sostenuto e promosso, già nel 2011, l'istituzione dell'Agencia Sociale per la Casa (quale unica Associazione della Proprietà che ha sottoscritto il protocollo di intesa con il Comune di Genova) e ha lavorato e lavora per la sua diffusione e piena realizzazione.

Questo progetto della Agencia Sociale della Casa è conforme alla nostra idea di locazione ovvero un mercato delle locazioni "low cost", "low risk" e "low profit": canoni calmierati con l'incentivo e lo sviluppo sempre maggiore del contratto concordato "low profit", a fronte di garanzie contro la morosità "low risk" e con una tassazione agevolata "low cost".

Questa è la visione che ASPPI Genova ha proposto all'interno del dibattito, chiamando a "gran voce" il Comune a sviluppare, incentivare e promuovere l'Agencia Sociale per la Casa, come primario istituto per dare risposte efficaci ai conduttori e certezze ai proprietari. Nel 2014 è stata rinegoziata la Convenzione, allargandone le maglie e introducendo nuovi soggetti promotori, ma ancora i numeri risultano insufficienti: 70 contratti siglati con l'Agencia, a fronte di quasi 4000 domande di accesso all'ERP e circa 100 assegnazioni di immobili di proprietà pubblica. Sulla base di queste argomentazioni, nelle conclusioni dell'incontro, abbiamo riscontrato un impegno e una volontà comune affinché il rilancio dell'Agencia Sociale venga affrontato non solo all'interno del dibattito politico ma soprattutto da un punto di vista operativo; questo percorso ci vedrà direttamente coinvolti con l'amministrazione comunale in un processo di nuova organizzazione, con impronta anche manageriale e imprenditoriale, affinché si possano sviluppare buone pratiche in grado di fornire risposte concrete, nell'interesse non solo dei singoli soggetti ma dell'intera collettività.

PIÙ VICINI ALL'ASSOCIAZIONE
PIÙ IMPORTANTI NELLA SOCIETÀ



Iscriviti o rinnova la tua adesione all'ASPPPI