

LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE:
NUOVE IMPOSTE E RIFORMA DEL
CONDominio
CONVEGNO PROVINCIALE A.P.P.C BRESCIA

21/11/2013

A.P.P.C. ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE PROVINCIA DI BRESCIA
VIA SERIOLETTO 3B 25036 PALAZZOLO SULL'OGGIO T. 0307402681 F. 0307401191 email posta@appc.bs.it

SOMMARIO

SOMMARIO	3
COS'È A.P.P.C. ?	4
AMMINISTRATORI E CONDOMINI TRA ONERI BUROCRATICI, COSTI E RESPONSABILITÀ	5
Estratti dal libro di prossima pubblicazione (autore, Vincenzo Vecchio).	5
Introduzione.....	5
Mancata comunicazione della cessione della titolarità dei diritti	5
I dati relativi alla sicurezza delle singole unità immobiliari	6
Modello scheda anagrafica	9
I LABIRINTI TRA LE “NUOVE” E “VECCHIE” IMPOSTE SUGLI IMMOBILI DAL 2014	11
Riferimenti normativi:	11
La storia recente della tassazione sugli immobili	11
Arriva la Trise: cosa cambia come e quando	11
Come si calcola?	11
Agevolazioni fiscali previste:	11
DETRAZIONI PER IL RECUPERO EDILIZIO ALLA LUCE DELLE MODIFICHE DEL D.L. D.L 4 GIUGNO 2013 N. 63	13
Detrazione del 36% ora 50% per recupero edilizio.	13
Detrazione 55% ora 65% per interventi di risparmio energetico	13
PRESTAZIONE ENERGETICA IN EDILIZIA E CERTIFICAZIONE DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL D.L 63/2013	13
Ambito di applicazione.....	13
Edifici ad energia quasi zero	14
Attestato di prestazione energetica	14
Sanzioni.....	15
LA NUOVA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA	16
Introduzione	16
I soggetti della mediazione	16
L'oggetto della mediazione obbligatoria	17
Condominio.....	17
Diritti reali.	17
Divisione di beni, successioni ereditarie e patti di famiglia. .	18
Locazione, comodato, affitto di aziende.	18
Risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità.	18
Contratti assicurativi, bancari e finanziari.	18
Il procedimento di mediazione	19
Procedibilità ed effetti interruttivi della mediazione, procedimenti esclusi dalla mediazione obbligatoria	19
Sanzione per la mancata partecipazione	20
Le principali novità in vigore dal 20 settembre 2013	20
RENT TO BUY SCHEME	22
L'USO DEI BENI COMUNI PER INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI	24

COS'È A.P.P.C. ?

L'A.P.P.C Associazione Piccoli Proprietari Case, nata a Genova nel 1974, è divenuta oggi una delle associazioni della proprietà immobiliare tra le più rappresentative a livello nazionale con sedi in tutte le provincie.

Gli associati dell'A.P.P.C possono contare su servizi di consulenza prestati da professionisti tra i più esperti in materia immobiliare. In particolare assiste i proprietari nella stipula dei contratti di locazione fornendo modelli contrattuali in piena osservanza con le norme di legge.

Per le locazioni si fa carico per gli associati delle gestione di tutte le incombenze burocratiche quali:

1. Aggiornamento Istat
2. Registrazione contratti e rinnovo con versamento annuale tramite mod. F23
3. Predisposizione della disdetta alla scadenza contrattuale.
4. Assistenza nella gestione condominiale diretta dei condomini
5. Funzione di arbitrato nelle vertenze immobiliari
6. Certificazione energetica edifici

L'associazione è inoltre convenzionata con diversi fornitori e professionisti (avvocati, architetti, fiscalisti, notai ecc.) che prestano la loro opera ai soci con tariffe concordate.

L'associazione assiste i proprietari nelle pratiche di recupero fiscale in caso di opere di manutenzione (36%/50% di detrazione o 55% per il risparmio energetico).

L'associazione assiste inoltre i condomini nei rapporti con i gli amministratori e stipula convenzioni con gli enti fornitori di servizi energetici. E' sede di un istituto di mediazione alternativa alla giustizia ordinaria togata (ADR).

Tutela anche singolarmente i proprietari e si preoccupa di garantire ai Condomini associati ampia tutela nei confronti di Enti che forniscono servizi.

Gianfranco Condello

Responsabile rapporti enti locali territoriali.

AMMINISTRATORI E CONDOMINI TRA ONERI BUROCRATICI, COSTI E RESPONSABILITÀ

ESTRATTI DAL LIBRO DI PROSSIMA PUBBLICAZIONE (AUTORE, VINCENZO VECCHIO).

INTRODUZIONE

La legge 220/12, la così detta riforma del condominio, ha introdotto, tra l'altro, alcune norme che incrementano gli oneri burocratici gestionali del condominio e quindi i relativi costi.

Intendo iniziare l'analisi dell'impatto burocratico sulla vita condominiale da quanto prevede la nuova normativa per quegli adempimenti dell'amministratore, che, come detto, hanno una influenza diretta sulla organizzazione e sulla gestione.

Questa breve monografia vuole essere la prima di una serie di pubblicazioni cui seguiranno altre che tratteranno specifici argomenti di interesse comune sia agli operatori giuridici che ai condomini. Alla collana in corso di realizzazione abbiamo dato un nome: **Quaderni della proprietà, del condominio e della locazione**. Con i consulenti che fanno riferimento alla nostra associazione stiamo lavorando alla realizzazione di alcune pubblicazioni di cui indico alcuni titoli in corso di preparazione: Vivere in condominio: breve guida normativa - Guida alla locazione abitativa, turistica e commerciale - Dizionario del condominio - Codice esplicito del condominio - Il super condominio e i condomini complessi - I vizi costruttivi - I rati nel condominio e nella locazione - La nuova Mediazione nelle vertenze condominiali e locative

La presente elaborazione è una preliminare e limitata analisi dei principali obblighi introdotti con la riforma. Focalizzeremo lo studio, in particolare, sugli articoli del codice civile che più coinvolgeranno entrambi i soggetti della comunità condominiale: amministratore e condomini.

Gli articoli del codice civile in esame, per la parte dei riflessi indicati, sono gli artt. 1129 (Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore) e 1130 (Attribuzioni dell'amministratore).

MANCATA COMUNICAZIONE DELLA CESSIONE DELLA TITOLARITÀ DEI DIRITTI

Occorre inoltre dare conto di un altro onere a carico del condomino che ha ceduto il diritto di proprietà o costituito a favore di altri soggetti dei diritti reali minori (usufrutto, uso, abitazione ecc.) sulla unità immobiliare facente parte del condominio.

L'art. 63 disp. att. al comma 5 dispone che ***“chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.”***

Ci si trova di fronte ad un onere nuovo il cui mancato adempimento determinerà effetti economici devastanti.

Infatti, stante la nuova disposizione, **in caso di cessione del diritto reale, non è sufficiente che il cedente, come in passato, effettui una semplice comunicazione all'amministratore di tale circostanza.**

Tale informazione all'amministratore, prima della riforma, veniva data normalmente senza particolari formalità, spesso con comunicazione scritta firmata da cedente e cessionario, comunicazione in cui veniva indicata la data della variazione e il titolo che l'aveva determinata, magari indicando gli estremi dell'atto.

Dalla data del trasferimento del diritto iniziavano a decorrere gli obblighi condominiali a carico del subentrante e salvo la responsabilità solidale di entrambi per le spese in corso e quelle dell'esercizio precedente.

Ora con l'entrata in vigore della riforma non sarà più così. Il cedente per essere liberato da obblighi di solidarietà per le spese condominiali successive alla cessione deve inviare all'amministratore la ***“copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. L'art. 63 è inderogabile*** e pertanto non è possibile per i condomini deliberare che l'effetto della proroga della responsabilità cessi con la semplice consegna all'amministratore di una fotocopia dell'atto di trasferimento del bene o con altra idonea forma di notifica. Le norme dichiarate inderogabili, in modo esplicito, e riferite al condominio sono quelle indicate nell'ultimo comma dell'art. 1138 c.c. e 72 delle disposizioni di attuazione.¹

1 **Comma 5 art. 1138 c.c.-** Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici.

Si è così introdotto un nuovo onere inutile, costoso e senza reali benefici, ma dalle conseguenze pesanti in caso di inadempienza: la solidarietà totale per tutte le spese condominiali successive all'atto del trasferimento, spese che negli anni a seguire possono assumere importi elevatissimi.

Chi subentra continua, come già prima della riforma, ad essere responsabile sia per le spese condominiali dell'anno in corso (inteso come esercizio contabile e non solare) che per quelle dell'anno precedente, come previsto nel comma 4 art 63 disp. att.

Tale responsabilità si configura anche nel caso di acquisto di immobile in sede di esecuzione giudiziaria (asta immobiliare) con trasferimento mediante decreto ex art. 586 c.p.c. L'aggiudicatario risponde sia per le spese relative all'anno in corso che per quelle dell'anno immediatamente precedente. Non opera in tale fattispecie il così detto effetto "purgativo" che è da intendersi limitato solo alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, la ragione di ciò deriva dalla natura di norma speciale dell'art. 63 disp. att (in tal senso Tribunale di Bologna 06/05/2000).

Va osservato che la norma in esame obbliga inoltre l'amministratore alla tenuta di un registro senza specificarne né le modalità di compilazione né la forma!

Se per registro si intende un libro composto da pagine bianche da compilare a mano è evidente la stupidità di una tale previsione: è impossibile trascrivere, a mano, su un registro, la mole di dati richiesti che vanno spesso aggiornati.

La soluzione pratica (unica possibile) è la realizzazione di schede anagrafiche che riportino i dati richiesti per ogni unità immobiliare e per ogni condomino,.

Tali schede possono essere tenute in modo informatizzato ed eventualmente, una volta stampate e numerate, inserite in un contenitore.

Di tale scheda alla fine del presente quaderno si fornisce un modello che si può agevolmente adottare per le finalità indicate dalla legge

I DATI RELATIVI ALLA SICUREZZA DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

Oltre a quanto su esposto in merito al contenuto del registro anagrafico il n. 6 dell'art. 1130 c.c. dispone che l'amministratore debba riportare nel registro anagrafico "... **ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.**"

Il riferimento come è evidente non è agli impianti o parti comuni, ma alle singole unità immobiliari.

I dati sulla sicurezza delle parti comuni, meglio sulla conformità o regolarità degli stessi e in particolare sugli impianti (centrale termica, ascensori, impianto elettrico, CPI ecc.), dati intesi come certificazioni, costituivano documenti dei quali l'amministratore avrebbe già dovuto disporre sulla base di prescrizioni normative preesistenti all'attuale legge 220/12.

Si tratta quindi di un nuovo onere, non specifico nel contenuto, di cui non sono chiare le conseguenze in caso di inadempienza o incompletezza dell'acquisizione dei dati.

Se si vuole interpretare il termine "**dati sulla sicurezza**" quale sinonimo di certificazione, come qualche amministratore sta facendo², l'onere economico per i proprietari diviene elevato.

Le norme che regolano la conformità degli impianti più comuni e in uso negli immobili, se vogliamo fermarci a questi senza addentrarci in tutta la normativa, infinita, sulla sicurezza (cementi armati, antisismica, amianto, gas radon, onde elettromagnetiche, radiazioni, potabilità dell'acqua ecc.) sono inserite nella legge 05/03/1990 n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti)³, nel DM 449/91 (Regolamento recante norme sui dispositivi di sicurezza termici) Decreto applicativo e DM 37 del 22/01/2008⁴ (Sicurezza degli impianti in ambito condominiale) e successive modificazioni.

Normalmente le certificazioni sulla sicurezza più comuni si riferiscono a quelle relative all'impianto elettrico e termoidraulico. Nel caso in cui la certificazione non fosse in possesso del proprietario non significa che l'impianto sia fuori norma.

Ar. 72 disp. att.- I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti articoli 63, 66, 67 e 69 disp. att. c.c.

² La tesi, errata, che la legge obblighi ad acquisire i certificati di conformità non è peregrina. L'abbiamo sentita sostenere da un autorevole legale che in un convegno, rivolto ad amministratori di condominio, ha addirittura sostenuto che l'amministratore avesse l'onere di entrare nel merito della regolarità sostanziale e formale dei certificati di conformità avvalendosi, se del caso, anche di tecnici appositamente incaricati. Stessa tesi la si riscontra in una analisi giuridica pubblicata, recentemente, su una rivista di una associazione professionale di amministratori condominiali.

³ A norma dell'art. 3, comma 1, secondo periodo, del D.L. 28 dicembre 2006, n. 300, convertito, con modificazioni, nella L. 26 febbraio 2007, n. 17, a decorrere dalla data di entrata in vigore del regolamento recante norme sulla sicurezza degli impianti, di cui all'art. 11 quaterdecies, comma 13, lett. a), del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, nella L. 2 dicembre 2005, n. 248, e comunque, non oltre il 31 dicembre 2007, questo provvedimento è abrogato, ad eccezione degli articoli 8, 14 e 16, le cui sanzioni trovano applicazione in misura raddoppiata per le violazioni degli obblighi previsti dallo stesso regolamento.

⁴ Sicurezza degli impianti in ambito condominiale. Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11 quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Se l'immobile è stato costruito dopo il 1990 il costruttore doveva consegnare le certificazioni sulla sicurezza all'ufficio urbanistica che ha poi rilasciato l'agibilità. E' evidente che non ha senso richiedere ad un soggetto privato (amministratore di condominio) di acquisire dati e documenti che altri dovrebbero già avere.

In assenza di conformità si possono verificare due casi:

Edificio costruito prima del 1990. Se si vuole la certificazione della sicurezza degli impianti è **sufficiente sia redatta una dichiarazione di rispondenza** da parte dell'elettricista o idraulico. Per effettuare tale certificazione l'installatore deve verificare che l'impianto elettrico abbia i requisiti minimi di sicurezza: differenziale ad alta sensibilità (salvavita) all'origine dell'impianto, prese con alveoli schermati, nessuna linea a vista ecc.

Edificio costruito dopo il 1990 e prima del 2008. In questo caso può essere redatta la **dichiarazione di rispondenza**. L'impianto deve rispondere alle norme in vigore all'atto dell'installazione (avere le messe a terra, differenziale, sezioni adeguate, ecc..)

Edifici costruiti successivamente al 2008. In assenza di **dichiarazione di conformità** non è possibile fare la dichiarazione di rispondenza ed è necessario procedere alle modifiche necessarie per rendere l'impianto pienamente conforme alla normativa in atto con costi notevolissimi e a volte con la necessità di opere edili.

Dover acquisire i dati sulla sicurezza da parte dell'amministratore non vuol dire richiedere ed avere disponibili le certificazioni su richiamate, tanto meno la certificazione di agibilità.

Tra l'altro, se si dovesse dare una interpretazione estensiva, ma errata della norma, la gamma di certificazioni dovrebbe allargarsi a tutto quanto attiene la sicurezza dell'immobile e quindi anche a cementi armati e sismica.

La conseguenza, in questa ottica, sarebbe che in caso di immobili ad uso artigianale, ufficio o commerciale, l'amministratore dovrebbe richiedere anche tutti i documenti relativi alla sicurezza specifica all'attività esercitata (CPI, piani di sicurezza, evacuazione, ecc.).

E' del tutto evidente che chi ha scritto la norma e chi l'ha approvata non ne aveva valutato, neanche superficialmente, le conseguenze. E' sicuramente un maldestro tentativo finalizzato a scaricare in modo pilatesco, in caso di incidenti, la responsabilità sull'amministratore.

Di tutti questi dati, certificazioni e verifiche se ne dovrebbe far carico l'ente locale e in particolare il comune dove è collocato l'immobile che ha gli strumenti giuridici per intervenire in caso di inadempienza.

Siamo un paese di certificati e di norme prodotte in quantità industriale, fatte male e astruse, ma soprattutto scarsamente rispettate; quando le leggi sono troppe lo stato è corrotto (Tacito: Corruptissima (in) re publica plurimae (sunt) leges).

A scanso di equivoci in cui cadono coloro che voglio addentrarsi in interpretazioni eccessivamente estensive delle leggi va precisato che le intenzioni psicologiche dei soggetti che producono la norma sono irrilevanti ai fini interpretativi.

Nell'interpretare le leggi occorre fare riferimento ai principi indicati dal codice e in particolare all'art. 12 Disposizioni sulla Legge in Generale.

Tali disposizioni precisano che **"nell'applicare la legge ad essa non si può attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse e della intenzione del legislatore."**

Ora il senso di riportare su un registro **"ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza"** va interpretato secondo i canoni interpretativi su indicati nelle Disposizioni Preliminari e sino a prova contraria "dato" sta ad indicare "situazione di fatto", "informazione".

Questa interpretazione è sorretta anche dal fatto che il legislatore della riforma nell'ultimo periodo del n. 6 dell'art. 1130 c.c. testualmente dispone: **"Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili."** Quindi la interpretazione grammaticale del termine "dato" quale "informazione" coincide con la volontà oggettiva del legislatore esplicitamente manifestata nello stesso testo legislativo.

In ogni caso la interpretazione della legge deve essere fatta con dovuto buon senso evitando interpretazioni estensive che porterebbero poi alla sua inapplicabilità concreta.

Se il legislatore avesse voluto fare riferimento alle certificazioni di conformità o altri documenti ne avrebbe esplicitamente richiesto la consegna all'amministratore e avrebbe imposto non la allegazione ad un registro, cosa impossibile data la mole dei documenti cartacei, ma semmai la conservazione in un archivio.

Si deve ritenere che l'obbligo, previsto dalla norma su richiamata, a carico dell'amministratore e del condomino, sia soddisfatto pienamente rispondendo a delle semplici domande:

il condomino, sulla base delle informazioni in suo possesso e senza dover fare particolari indagini o ricorrere a perizie tecniche, ritiene che nella sua unità immobiliare esistano situazioni concrete che possano incidere sulla sicurezza ?

Ritiene il condomino che il suo immobile sia stato costruito nel rispetto delle norme vigenti al momento del rilascio della agibilità e conferma che non ha effettuato opere che abbiano mutato le condizioni di sicurezza ?

Ritiene infine di aver effettuato gli adeguamenti e le opere prescritte per la sicurezza a cui era tenuto?

Se la risposta è affermativa l'amministratore alleggerà tale comunicazione nell'archivio anagrafico. Se la risposta ad uno o a tutti i quesiti non è affermativa inviterà il condomino ad effettuare gli interventi necessari a eliminare la situazione di potenziale pericolo chiedendogli, una volta effettuate le opere, di dargliene comunicazione.

Assegnerà un termine congruo entro il quale il condomino dovrà adempiere a quanto richiesto invitandolo comunque a rimuovere immediatamente la causa che determina la situazione di pericolo.

In questo caso la responsabilità resta a carico dell'unico soggetto che può e deve intervenire per eliminare il pericolo: il proprietario.

Una cosa l'amministratore non può fare: intervenire direttamente sulla unità immobiliare per rimuovere il pericolo.

Tale intervento richiederebbe un passaggio attraverso il ricorso alla autorità giudiziaria, azione che andrebbe approvata preventivamente dall'assemblea anche per i risvolti dei costi conseguenti.

Gli unici soggetti titolati a intervenire con autorità sono gli enti pubblici: comune, azienda sanitaria locale ecc., non certo un soggetto che è chiamato a gestire solo le parti comuni e con un rapporto di tipo privatistico: il contratto di mandato collettivo.

Una ultima annotazione a conforto dei condomini e dell'amministratore: l'art. 1130 c.c. non è indicato tra le norme inderogabili previste nel penultimo comma dell'art. 1138 c.c., è pertanto norma derogabile in toto o interpretabile e modificabile dall'assemblea condominiale.

La modifica del contenuto o l'esonero dall'adempimento potrebbe essere deliberata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza intervenuti e metà del valore dell'edificio).

Taluno potrebbe ritenere che la delibera che ha per oggetto la modifica/interpretazione dell'art.1130 richieda la unanimità, sarà la giurisprudenza a chiarire tale aspetto, ma nel frattempo se la delibera non assunta all'unanimità non viene impugnata nei termini previsti viene sanata a tutti gli effetti (dovendosi ritenere semmai annullabile). Altra obiezione di cui parleremo in un altro quaderno della collana è se nonostante la non previsione di inderogabilità questa norma, dovendosi configurare come di ordine pubblico, lo sia oggettivamente. A mio parere non è così, una norma che abbia tali caratteristiche deve avere un contenuto più specifico e non restare nel vago, **ai cittadini non possono essere imposti obblighi cogenti se non con comandi chiari, espliciti e soprattutto ragionevoli.**

Strano legislatore il nostro, si è dimenticato che esistono due articoli il 1138 c.c. e 72 disp. att. che indicano quali norme sono da ritenere inderogabili.

Non ha ampliato volutamente e scientemente la inderogabilità modificando i due articoli richiamati? Oppure ciò è frutto di fretta (passare alla storia come l'autore della riforma), incuria, scarsa cultura giuridica, superficialità, incompetenza e mancanza di rispetto verso i cittadini? Propendo, con buone ragioni, per questa ultima ipotesi, il legislatore autore della riforma verrà ricordato non come un nuovo Solone, ma come un grande pasticciere.

MODELLO SCHEDA ANAGRAFICA

Il presente modulo va compilato e sottoscritto dal proprietario delle unità immobiliari sotto indicate e dovrà essere restituito debitamente firmato in originale o via fax

CONDOMINIO

Oggetto: Formazione del registro di anagrafe condominiale Gazzetta Ufficiale nr. 293 del 17.12.2012, art. 1130 comma 1.6 dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 d.p.r. 28 dicembre 2000 nr. 445)

Il sottoscritto _____ nato a _____ il ____ residente in /con sede legale _____ indirizzo e n. civico _____ Cod. Fiscale _____ telefono/cell _____ Fax _____ e-mail _____ Pec _____

avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 nr 15 e successive modificazioni, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni dagli artt. 483, 495 e 496 del codice penale, sotto la mia responsabilità dichiara quanto segue:

In qualità di **proprietario** delle unità immobiliari site in via _____ nr. ____ identificate catastalmente nel Comune di _____

	Foglio	Particella	Sub	Categoria o Classe Catastale
1				
2				

COMUNICA CHE LE SEGUENTI PERSONE HANNO ULTERIORI DIRITTI (COMPROPRIETÀ, USUFRUTTO, ETC...)

<input type="checkbox"/> COMPROPRIETARIO <input type="checkbox"/> USUFRUTTUARIO <input type="checkbox"/> ALTRO _____			
Cognome Nome – Rag. Sociale			
Residente in / con sede legale in			
Indirizzo e n. civico			
Codice Fiscale			
Luogo di nascita		Data di nascita	
Email			
Tel.		Email PEC	Fax

<input type="checkbox"/> COMPROPRIETARIO <input type="checkbox"/> USUFRUTTUARIO <input type="checkbox"/> ALTRO _____			
Cognome Nome – Rag. Sociale			
Residente in / con sede legale in			
Indirizzo e n. civico			
Codice Fiscale			
Luogo di nascita		Data di nascita	
Email			
Tel.		Email PEC	Fax

In riferimento ai dati sulle condizioni di sicurezza dell'unità immobiliare: dichiaro che l'unità immobiliare è conforme alla normativa di sicurezza in vigore e che non sono presenti elementi/manufatti/situazioni/usi che possano influire sulla sicurezza dell'immobile o comunque determinare pericolo. In caso contrario mi impegno a far pervenire tramite raccomandata entro 8 gg. dalla presente specifica documentazione in merito.

Dati sul contratto di comodato/locazione se presente

L'unità immobiliare è stata concessa in locazione/comodato d'uso ai Sigg.

Cognome Nome – Rag. Sociale			
Residente in / con sede legale in			
Indirizzo e n. civico			
Codice Fiscale			
Luogo di nascita		Data di nascita	
Email			
Tel.		Email PEC	Fax

Cognome Nome – Rag. Sociale			
Residente in / con sede legale in			
Indirizzo e n. civico			
Codice Fiscale			
Luogo di nascita		Data di nascita	
Email			
Tel.		Email PEC	Fax

Ulteriori dichiarazioni

- Il sottoscritto s’impegna a comunicare ogni variazione dei dati sopra riportati entro e non oltre 60 gg. consapevole che in caso di mancata comunicazione all’amministratore questi provvederà a recuperare i dati con spese a carico del sottoscritto come previsto dall’art. 10, comma 1.6, L.220/2012.
- Ai sensi dell’art. 6 L. 220/2012, il sottoscritto s’impegna a informare preventivamente l’amministratore, che ne riferirà nella prima assemblea utile, l’intenzione di eseguire opere o interventi sulle parti comuni di cui all’art. 1117 del CC.
- Il sottoscritto autorizza l’uso dei dati riportati nel presente modulo nel rispetto del D.lgs. 196/2003 (Privacy) dichiarando di averne ricevuto la relativa informativa.

Il sottoscritto chiede che tutte le comunicazioni a lui indirizzate siano inviate al seguente indirizzo (qualora diverso da quello di residenza):

Comune _____ Cap _____ Indirizzo _____

CHIEDE INOLTRE CHE LE SPESE RELATIVE AL CONDUTTORE

- Siano suddivise tra inquilino e proprietario secondo i criteri in uso da parte dell’amministratore
- Non siano ripartite tra inquilino e proprietario

Nel caso abbia optato per la ripartizione prende atto che il mancato pagamento determina l’obbligo diretto dell’adempimento da parte del proprietario. Si autorizza l’amministratore a inserire i dati contabili delle spese condominiali nei riparti generali inviati ai condomini avendo acquisito il sottoscritto la necessaria autorizzazione alla privacy da parte del conduttore.

PER RICEVUTA E CONSENSO AL TRATTAMENTO DEI DATI

Luogo e data _____ Firma (**proprietario**) _____

Firma del **conduttore** per autorizzazione al trattamento dati

Luogo e data _____ Firma _____

Dott. Vincenzo Vecchio
Centro Studi Nazionale

Palazzolo s/O 21/11/13

I LABIRINTI TRA LE “NUOVE” E “VECCHIE” IMPOSTE SUGLI IMMOBILI DAL 2014

RIFERIMENTI NORMATIVI:

- D.Lgs n. 23/2011
- DL. n. 201/2011 (L.214/2011)
- Disegno di Legge di stabilità 2014

Mai come negli ultimi anni, gli italiani hanno provato tanto sconforto e sgomento dinanzi all'incredibile volume di cambiamenti, dietro front, ritocchi, promesse, cancellazioni e ripristini dell'ultima ora relativi all'imposta ormai più odiata e temuta del nostro sistema fiscale: la tassazione sugli immobili. Da quelle dirette: Imu, irpef, cedolare secca, di registro; a quelle indirette: Tarsu Tia etc. Una bagarre tale da occupare quotidianamente grandi spazi sulla stampa nazionale, nei dibattiti politici televisivi e nelle discussioni in famiglia. Il risultato, purtroppo, è quanto di più lontano dal concetto di chiarezza ed equità, grande assente da tutte le formulazioni per motivi genuinamente politici.

LA STORIA RECENTE DELLA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI

Prima c'era l'IMU, che per tre anni ha fatto passare molte notti insonni alle famiglie italiane, ha dato modo ai legislatori di sfoggiare gli arzigogoli più improbabili e – in molti casi – fatto perdere la faccia o garantito il successo ai politici dinanzi al proprio elettorato. Ad aggiungere pena alla pena, è in arrivo un'ulteriore novità: dopo le accese discussioni sul tema e gli slittamenti delle date decise per i versamenti e i tanti dietro front, il Governo decide di far “sparire” una volta per tutte l'odiata IMU. Magari... Di fatto l'IMU è stata cancellata di netto come acronimo ma resta il suo peso sui bilanci familiari con relativo rientro nelle casse dell'erario statale. L'Imu cambia semplicemente nome, insomma, e comunque alcuni contribuenti continueranno a pagarla.

ARRIVA LA TRISE: COSA CAMBIA COME E QUANDO

La TRISE –acronimo scelto per la nuova tassa rifiuti e servizi – verrà messa in atto nel 2014. La vecchia IMU, “rottamata”, adesso si chiama TASI mentre la Tassa sui rifiuti – ex Tarsu, Tia, etc. – adesso si chiama TARI. La TRISE, allora, accorperà tasse sui servizi – manutenzione strade, illuminazione stradale, sicurezza, etc. – e Tassa sui rifiuti. Insomma: TRISE = TASI+TARI. Fin qui, scioglilingua a parte, dovrebbe essere tutto chiaro. Le difficoltà di comprensione arrivano adesso: chi pagherà la TRISE e perché? I proprietari di prima casa, ad esempio, pagheranno solo la quota sulla componente rifiuti – TARI – mentre saranno i singoli Comuni a decidere se e in quale misura far pagare anche la tassa sui servizi. Ma non è finita: perché bisogna sapere che mentre la Tassa rifiuti la pagherà chi occupa l'immobile – sia esso il proprietario o l'inquilino in affitto – la tassa sui servizi graverà in massima percentuale sui proprietari e – con una percentuale variabile tra il 10% e il 30% - sugli inquilini. Ulteriori spiegazioni, sembra chiaro, sono ancora necessarie per venire a capo di questa insidiosa novità fiscale. Dopo aver illustrato le caratteristiche generali della nuova Tassa rifiuti e Servizi denominata TRISE, vediamo in dettaglio come dovrà essere versata questa specie di tassa condivisa fra proprietari e inquilini.

Nella Legge di Stabilità appena varata, si parla di versamenti da suddividere in 4 rate. Per ora, salvo diverse decisioni future, sono stati proposti i seguenti momenti: Gennaio (giorno 16), Aprile, Luglio e Dicembre.

COME SI CALCOLA?

In base a quali nuovi parametri dovrà essere calcolata la TRISE dal momento che abbiamo una parte di tassa sui rifiuti e un'altra relativa ai servizi comunali indivisibili?

La TARI – nuova tassa rifiuti – si calcolerà in base alla superficie dell'immobile e al numero dei componenti del nucleo familiare. Le tariffe, come si può ben immaginare, saranno diverse da Comune a Comune e copriranno l'intero ammontare del costo del servizio di smaltimento dei rifiuti. Una conclusione semplicissima: pagheremo tutti di più. La TASI – tassa servizi – si calcolerà con due possibili opzioni a scelta dei Comuni:

- calcolando la rendita catastale rivalutandola del 65%
- in base ai metri quadri.

Una volta deciso il calcolo della base imponibile, si dovrà calcolare o l'uno per mille sulla rendita oppure un euro al metro quadro. I Comuni dovranno stare attenti a non sfiorare l'aliquota massima che era stata stabilita per l'IMU e che era del 7x1000 per i proprietari di prima casa e dell'11,6 x 1000 per tutti gli altri.

AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE:

- Per chi sceglie di fare la raccolta differenziata dei rifiuti; si è pensato di ridurre il pagamento al solo corrispettivo del 20% nei casi in cui il servizio di raccolta della spazzatura subisca ritardi o interruzioni anche di natura sindacale.
- Per i single
- Per chi vive solo sei mesi l'anno nell'appartamento
- per i fabbricati rurali ad uso abitativo

La domanda finale, quasi una ciliegina sulla torta è: l'IMU la pagherà ancora qualcuno? La risposta, purtroppo, è affermativa. Dovranno continuare a versarla tutti i proprietari di seconde (terze, quarte, etc.) case e/o di case di prestigio classificate come A1, A8, A9 ma anche per capannoni industriali e opifici (anche se sarà deducibile dall'IRES al 50%), e sui terreni "coltivati". L'abrogazione dell'IMU invece è totale – nel 2014 – per tutti i proprietari di prime case.

Ma in definitiva, con la TRISE pagheremo più di prima?

Sì e no. Se si rapporta la TRISE all'IMU versata nel 2012 – anno in cui si pagava anche sulle prime case - pagheremo qualcosa in meno. Ma se facciamo un confronto con quanto ci è costato pagare l'IMU nel 2013, allora, pagheremo di più.

Attenzione ai proprietari di appartamenti tenuti sfitti. Essi subiranno una stangata vera e propria: oltre al calcolo di IMU e TRISE bisognerà considerare la reintroduzione dell'IRPEF (anche se calcolata con una percentuale inferiore rispetto al passato). Le case sfitte, infatti, ora rappresentano reddito che verrà calcolato in misura della rendita catastale rivalutata del 17% (non più 34%).

Questo è quanto il panorama attuale ci permette di analizzare anche se come dicono i tecnici siamo tuttora in "Work in progress".

Rag. Umberto Bisesti

DETRAZIONI PER IL RECUPERO EDILIZIO ALLA LUCE DELLE MODIFICHE DEL D.L. D.L 4 GIUGNO 2013 N. 63

DETRAZIONE DEL 36% ORA 50% PER RECUPERO EDILIZIO.

Con il D.L 4 giugno 2013 n. 63 è stata prorogata sino al 31/12/13 la possibilità di detrarre il 50% sino a 96.000 euro annui per unità immobiliare da detrarre in dieci quote annuali.

Dal 01/01/2014, salvo proroghe la detrazione diventerà del 36% sino ad un massimo di 48.000 euro per unità immobiliare da detrarre in dieci quote annuali.

Il D.L. n. 63/103 ha previsto, che i contribuenti che usufruiscono del bonus fiscale del 50% possano detrarre anche il 50% dell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, calcolate su di un massimo di 10.000 euro.

DETRAZIONE 55% ORA 65% PER INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO

A partire dalle spese sostenute dal 06/06/13, è stata innalzata la percentuale di bonus fiscale che dal 55% passa al 65%. Al contempo alcuni interventi sono stati esclusi dalla detrazione (dal 01/07/13). Gli interventi estromessi dalla detrazione sono quelli concernenti la sostituzione di scaldacqua a pompa di calore, riscaldamento con pompa di calore, impianti in geotermia. È comunque possibile per questi applicare la detrazione del 50% per il recupero edilizio. La detrazione è stata estesa sino al 30 giugno 2014 per le opere riguardanti parti comuni condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di un condominio. Per le opere private, la scadenza è al 31/12/13.

Si rileva che non essendo stato variato l'importo di detrazione massima, sono maggiormente agevolati i contribuenti che non sfruttano l'importo massimo di spesa previsto.

DESCRIZIONE	PERCENTUALE E IMPORTO MASSIMO DI SPESA FINO AL 05/06/13	PERCENTUALE E IMPORTO MASSIMO DI SPESA DAL 06/06/13
Riqualificazione energetica di edifici: detrazione massima euro 100.000	55% di 181.818,18 euro	65% di 153.846,15 euro
Involucro edifici: detrazione massima euro 60.000	55% di 109.090,90 euro	65% di 92.307,69 euro
Pannelli solari per acqua calda: detrazione massima euro 60.000	55% di 109.090,90 euro	65% di 92.307,69 euro
Impianti di climatizzazione invernale e scaldacqua: euro 30.000	55% di 54.545,45 euro	65% di 46.153,84 euro

PRESTAZIONE ENERGETICA IN EDILIZIA E CERTIFICAZIONE DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL D.L 63/2013

AMBITO DI APPLICAZIONE

Il Decreto si applica, sia nell'edilizia pubblica che in quella privata:

- alla progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti con le modalità e le eccezioni illustrate appresso;
- all'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti, secondo quanto previsto agli articoli 7 e 9 D. Leg.vo 192/2005;
- alla certificazione energetica degli edifici, secondo quanto previsto all'articolo 6 del D. Leg.vo 192/2005.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, e per quanto riguarda i requisiti minimi prestazionali di cui all'articolo 4 del D. Leg.vo 192/2005, come modificato dal Dl. 04/06/2013 n. 63, sono previsti diversi gradi di applicazione:

1. integrale a tutto l'edificio

- ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq;
- demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria di edifici esistenti di superficie utile superiore a 1000 mq;

- in caso di ampliamento nel caso che lo stesso ampliamento risulti volumetricamente superiore al 20% dell'intero edificio esistente;

2. limitata nel caso di interventi su edifici esistenti

- ristrutturazioni totali o parziali, manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio e ampliamenti volumetrici all'infuori di quanto già indicato in precedenza;
- nuova installazione di impianti termici in edifici esistenti o ristrutturazione degli stessi impianti;
- sostituzione di generatori di calore.

Sono escluse dall'applicazione del Decreto le seguenti categorie di edifici ed impianti:

- gli edifici vincolati ai sensi della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e e), del D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, solo nel caso in cui, venga accertato che il rispetto delle prescrizioni non sia conforme alla natura del vincolo a giudizio dell'autorità preposta.
- gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 mq;
- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del D.P.R. 26/08/1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, ecc.
- gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose.

EDIFICI AD ENERGIA QUASI ZERO

A partire dal 31/12/2018, gli edifici di nuova costruzione occupati da Pubbliche Amministrazioni e di proprietà di queste ultime, devono essere «edifici a energia quasi zero». Dal 31/12/2020 la predetta disposizione è estesa a tutti gli edifici di nuova costruzione.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'art. 6 del D. Leg.vo 192/2005 come modificato dal D.L 63/2013 introduce novità in merito alla certificazione energetica degli edifici.

L'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) diventa Attestato di Prestazione Energetica (APE), che ha le seguenti caratteristiche:

- obbligatorio in caso di nuova costruzione, vendita, trasferimenti a titolo gratuito o nuova locazione di edifici ed unità immobiliari;
- validità 10 anni
- nei contratti di vendita, trasferimenti a titolo gratuito e locazione deve essere inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa all'APE.

Dal 04/08/2013 quindi è di nuovo obbligatoria l'allegazione dell'APE negli atti di vendita, di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuovi contratti di locazione **pena la nullità degli atti relativi per mancata allegazione**.

Nel caso di vendita (trasferimento a titolo oneroso), di trasferimento d'immobili a titolo o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari, il proprietario è tenuto a produrre l'Attestato di Prestazione Energetica e deve rendere disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatario fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'Attestato di Prestazione Energetica entro 15 giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità.

In caso di contratto preliminare di vendita (come per altre fattispecie contrattuali che possano considerarsi conclusive di una trattativa, ma non traslative dell'immobile) il proprietario deve consegnare al promissario acquirente l'APE, ma si ritiene non obbligatorio l'allegazione, e non sono previste sanzioni relative alla validità del contratto.

L'obbligo si applica, in via estensiva, anche ai leasing e all'affitto d'azienda.

Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari si deve inserire una clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici. L'Attestato di Prestazione Energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti. **Questa disposizione è cogente dal 04/08/2013.**

Si ricorda che la nullità può essere fatta valere da chiunque e può essere rilevata d'ufficio dal giudice, l'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione, il contratto nullo non può essere convalidato.

L'Attestato di Prestazione Energetica ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Nel caso di offerta di vendita o di locazione, i corrispondenti annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente. L'obbligo di riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio è cogente dallo 04/08/2013.

SANZIONI

Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, che non provvede alle **operazioni di controllo e manutenzione** degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 Euro e non superiore a 3.000 Euro.

In caso di violazione dell'obbligo di produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica per gli edifici di nuova costruzione e per quelli sottoposti a ristrutturazioni importanti, come previsto dall'articolo 6, comma 1, il costruttore o il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 3.000 e non superiore a 18.000 Euro. La stessa sanzione si applica in caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di vendita, come previsto dall'articolo 6, comma 2, a carico del proprietario.

In caso di violazione dell'obbligo di dotare di un Attestato di Prestazione Energetica gli edifici o le unità immobiliari nel caso di nuovo **contratto di locazione**, come previsto dall'articolo 6, comma 2, il proprietario è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 300 Euro e non superiore a 1.800 Euro.

In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di offerta di vendita o locazione, come previsto dall'articolo 6, comma 8, il responsabile dell'annuncio è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 Euro e non superiore a 3.000 Euro.

Arch. Massimo Vecchio
Centro studi APPC Brescia

LA NUOVA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

INTRODUZIONE

Il 20 settembre 2013 è entrata in vigore la mediazione obbligatoria.

In buona sostanza a partire da oggi chi intende agire in giudizio a tutela di un proprio diritto deve, obbligatoriamente, esperire un procedimento di mediazione avanti gli organismi accreditati pena la non procedibilità dell'azione giudiziaria.

L'istituto della mediazione obbligatoria non è certo una novità nell'ordinamento italiano ma è frutto di un lungo e travagliato percorso che, oltre alle esperienze storiche della mediazione in materia di diritti del lavoro e diritti agrari, affonda le sue origine nella Legge n. 580 del 1993 sul riordinamento delle Camere di Commercio che all'art.2 lettera a), *sollecita le camere ad istituire commissioni conciliative "per la risoluzione delle controversie insorte tra imprese e tra queste ultime e consumatori ed utenti"*. Lo stimolo legislativo però è rimasto di fatto lettera morta tanto che il Legislatore è dovuto intervenire nuovamente con alla Legge n. 192 del 1998 che ha formalmente imposto alle camere di commercio la costituzione di sportelli o camere di conciliazione e, successivamente, con la Legge 69 del 2009 con cui ha riformato il processo civile.

Con quest'ultima riforma il Governo venne chiamato ad emettere dei provvedimenti legislativi in tema di mediazione e conciliazione che diminuissero sensibilmente le cause che si ammassavano sui banchi dei giudici civili.

Fu così che venne emanato dal Governo il Decreto Legislativo n. 28 del 2010 con cui veniva tratteggiato e normato l'istituto della mediazione obbligatoria. Con successivo Decreto ministeriale n. 180 del 2010 veniva data piena attuazione alla norma individuando tra l'altro i criteri e le modalità per l'iscrizione degli organismi di mediazione presso il Ministero della Giustizia nonché quelli per la formazione, la revisione e la gestione dell'elenco dei mediatori. Assistemmo quindi ad un fiorire di istituti che si dotarono, con alterne fortune, dei requisiti formali e sostanziali per svolgere i tentativi di mediazione oltre che di numerose persone che investirono tempo e denaro per acquisire lo status di mediatore abilitato.

Proprio quando la macchina della mediazione era pronta a scendere in pista per muover i primi passi la stessa si vide costretta ad un forzato rientro ai box a causa di una serie di contestazioni, sorte soprattutto in seno all'Avvocatura, che sfociarono in due ricorsi avanti al Tribunale Amministrativo della regione Lazio.

L'accusa mossa al provvedimento, ritenuta non manifestamente infondata dal TAR, venne rinviata alla valutazione alla Corte Costituzionale la quale nel dicembre 2012 dichiarò incostituzionalmente illegittimo il D. Lgs. 28 del 2010 per eccesso di delega e a cascata la mediazione obbligatoria.

La pronuncia della Corte meriterebbe un approfondito esame ma, per quanto qui rileva, basti un dato: gli oltre 200.000 procedimenti iniziati all'indomani dell'introduzione della mediazione obbligatoria si ridussero a poche centinaia successivamente alla sentenza del Corte Costituzionale.

L'effetto di quella sentenza fu di abolire l'obbligatorietà della mediazione ovvero di estinguere di fatto l'esperienza della mediazione con buona pace di tutti quei soggetti che su di essa avevano legittimamente investito.

Capitolo mediazione chiuso quindi? No, tutt'altro.

Con il Decreto legislativo n. 69 del 2013, il cosiddetto "decreto del fare", viene nuovamente reintrodotta, pur con alcune modifiche, la mediazione obbligatoria del 2010.

Quindi la mediazione è stata definitivamente reintrodotta? Nemmeno.

Il provvedimento del Governo ha in realtà previsto un periodo di valutazione di ben 4 anni durante i quali la mediazione sarà obbligatoria ed efficace, tra 4 anni ne verrà redato un approfondito bilancio e si deciderà se proseguire o meno sulla strada tracciata, salvo nuove pronunce di illegittimità...

I SOGGETTI DELLA MEDIAZIONE

Parti, mediatori, avvocati, organismi di mediazione e Giudice sono i soggetti che partecipano alla procedura di mediazione.

Soggetti della mediazione sono, innanzitutto, le parti ovvero i titolari dei diritti su cui è sorta la vertenza. Esse devono partecipare alla mediazione con l'assistenza di un avvocato indipendentemente dal valore della controversia oggetto della domanda anche, per assurdo, laddove la legge li autorizzi a stare in giudizio senza il patrocinio del difensore.

Gli avvocati presenti alla mediazione con la sottoscrizione dell'accordo di mediazione unitamente ai propri clienti attestano la conformità dell'accordo stesso alle norme imperative e all'ordine pubblico.

Soggetti necessari della mediazione sono poi i mediatori che sono per espressa definizione della stessa legge: *la persona o le persone fisiche che, individualmente o collegialmente, svolgono la mediazione rimanendo prive, in ogni caso, del potere di rendere giudizi o decisioni vincolanti per i destinatari del servizio medesimo*. Sul punto il decreto del

fare ha introdotto una importante novità statuendo che gli avvocati iscritti all'albo sono di diritto mediatori e ciò indipendentemente da qualsiasi verifica delle capacità e conoscenze mediatorie, quindi anche in mancanza di formazione specifica. Al riguardo si sottolinea che, quasi a voler limitare parzialmente l'impatto della previsione in oggetto il legislatore ha, però, previsto che gli avvocati iscritti ad organismi di mediazione *“devono essere adeguatamente formati in materia di mediazione e mantenere la propria preparazione con percorsi di aggiornamento teorico-pratici a ciò finalizzati, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 55-bis del codice deontologico forense”*.

Tali previsioni appaiono a dir poco contrastanti o, quanto meno, passibili di una prossima auspicabile revisione volta a garantire l'effettiva preparazione dei mediatori.

Soggetti della mediazione sono, inoltre, gli organismi di mediazione ovvero gli enti pubblici o privati abilitati, a svolgere il procedimento di mediazione. Sono organismi autorizzati quelli ricompresi nel registro degli organismi istituito con decreto del Ministro della Giustizia. La verifica di tale requisito è di fondamentale importanza in quanto un organismo non annoverato nel suddetto registro non potrebbe mai ratificare validamente un accordo di mediazione con efficacia legale né potrebbe certificare un accordo negativo, atto prodromico all'instaurazione del procedimento giudiziale.

Con particolare riferimento agli organi di mediazione il decreto del fare ha introdotto una importante novità in tema di competenza territoriale degli organismo, ed infatti, a differenza da quanto precedentemente previsto dal D. Lgs 28 del 2010, non è possibile proporre la domanda di mediazione scegliendo liberamente la sede dell'organismo di mediazione ma la domanda: *“è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia”* la previsione normativa è purtroppo infelice in quanto una interpretazione letterale sembrerebbe legittimare solamente gli organismi di mediazione con sede nel medesimo comune ove è posto il Tribunale competente escludendo tutte quelle site nel territorio di competenza. Ad esempio per una causa avente ad oggetto un diritto reale di un immobile sito in Palazzolo sull'Oglio sarebbero legittimati solo gli organismi con sede in Brescia e non quelli con sede a Rovato, Chiari e nella stessa Palazzolo. Tale previsione sarebbe ovviamente da rivedere onde fugare qualsiasi dubbio.

Da ultimo può essere soggetto della mediazione anche il Giudice che per primo è chiamato a verificare l'effettivo esperimento del tentativo di conciliazione obbligatoria interrompendo necessariamente il giudizio laddove ne sia ravvisato il difetto ma è anche colui che con potere di natura discrezionale, *valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione*; in tal caso l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Questa statuizione costituisce una chiara novità poiché il tentativo di mediazione, cosiddetto delegato, diviene obbligatorio e, conseguentemente non può più essere cortesemente declinato dalle parti come la prassi giudiziaria ci aveva purtroppo troppo spesso mostrato.

L'OGGETTO DELLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Le vertenze per cui è previsto il tentativo obbligatorio di mediazione sono quelle aventi ad oggetto le seguenti materie:

CONDOMINIO.

La nuova mediazione riveste particolare importanza per la definizione delle liti condominiali, il decreto istitutivo della nuova mediazione unitamente alla legge 220/2012 di riforma del condominio hanno chiarito che rientrano nella mediazione solo le liti che hanno ad oggetto un rapporto condominiale e non tutte le liti tra condomini o tra un condomino ed il condominio o tra un condomino e l'amministratore. Sono infatti *“controversie in materia condominiale”* secondo l'art. 25 L 220/2012 solamente quelle derivanti dalla violazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice civile e degli articoli 61 e 72 delle relative disposizioni di attuazione.

La legge di riforma del condominio sopra citata ha anche risolto, definitivamente, la questione circa i soggetti che devono partecipare alla procedura di mediazione, individuando nell'amministratore il soggetto legittimato. Egli dovrà partecipare agli incontri di mediazione previa delibera dell'assemblea che lo autorizzi in tal senso con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.. Il medesimo quorum è previsto per la decisione dell'assemblea in merito alla proposta di accordo di mediazione; laddove tale quorum non venisse raggiunto la proposta si intenderà non accettata.

Data la peculiarità dell'istituto condominiale è previsto che il mediatore, nel fissare le tempistiche per la valutazione e l'accettazione della proposta, tenga in debita considerazione i tempi necessari per la convocazione dell'assemblea condominiale consentendo anche una congrua proroga dei ristretti tempi della mediazione.

DIRITTI REALI.

Anche in tema di diritti reali l'intervento del legislatore è stato improntato ad una maggiore effettività ed efficacia della mediazione. Superando alcune critiche nate in seno ai tribunali di merito secondo cui i verbali di mediazione

contenenti un accordo vertente in tema di usucapione di beni non avrebbero potuto essere trascritti, la nuova disposizione normativa ha specificato che *“gli accordi di mediazione che accertino l’usucapione sono trascrivibili a condizione che la sottoscrizione del processo verbale sia autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato”*. Tale rilevante novità apre importanti prospettive pratiche alla mediazione.

DIVISIONE DI BENI, SUCCESSIONI EREDITARIE E PATTI DI FAMIGLIA.

Divisione di beni, successioni ereditarie e patti di famiglia sono forse le fattispecie dove maggiormente risulta efficace l’istituto della mediazione. Il ruolo dell’istituto è stato addirittura potenziato dall’introduzione della domanda di divisione ad istanza congiunta con cui le parti concordemente chiedono la divisione del bene senza ricorrere alla lunga e dispendiosa domanda giudiziale. Con il patto di famiglia, invece, si è voluto portare in seno alla mediazione tutte quelle vertenze aventi ad oggetto le disposizioni con cui l’imprenditore trasferisce la propria azienda ad uno o più dei propri discendenti o, addirittura, le proprie partecipazioni societarie.

LOCAZIONE, COMODATO, AFFITTO DI AZIENDE.

Una valutazione a parte ed in netta controtendenza è stata fatta dal legislatore con particolare riferimento alle procedure di sfratto per cui è stata esclusa l’obbligatorietà della mediazione, quanto meno sino alla fase eventuale di mutamento del rito.

Tale previsione è sicuramente condivisibile laddove si consideri la già di per sé insostenibile situazione dei proprietari di casa che sempre più spesso devono affrontare lunghi periodi di tempo, ingenti spese legali e impoverimento del proprio patrimonio immobiliare nei casi ove si trovano a fare i conti con un conduttore moroso.

Obbligare i locatori ad un’ulteriore dilatazione di mesi dei tempi necessari per rientrare nella disponibilità delle proprie case sarebbe stato, davvero, troppo.

Per tutte le altre questioni connesse all’adempimento del contratto di locazione, comodato od affitto di azienda, invece, le parti dovranno obbligatoriamente far ricorso all’istituto della mediazione.

RISARCIMENTO DEL DANNO DERIVANTE DA RESPONSABILITÀ MEDICA E SANITARIA E DA DIFFAMAZIONE CON IL MEZZO DELLA STAMPA O CON ALTRO MEZZO DI PUBBLICITÀ.

Elemento peculiare delle fattispecie ricomprese in questa tematica è stata l’abolizione della mediazione obbligatoria per quanto concerne le vertenze in tema di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti già ricomprese nel novero delle materie da sottoporre a mediazione con la vecchia normativa.

Tale esclusione appare, quantomeno, dubbia posto che in questi ambiti la procedura di mediazione parrebbe risultare efficace ed opportuna.

Nei casi di responsabilità medica e, con gli opportuni distinguo, di incidenti stradali, infatti, al giudice è demandato lo svolgimento di due attività: l’accertamento della responsabilità del medico con l’eventuale sussistenza di concause e, successivamente, la liquidazione del giusto ammontare del risarcimento.

Nella prima fase il Giudice viene, necessariamente, coadiuvato da un consulente tecnico che supplisce alla ovvia non conoscenza della materia medica del magistrato. La seconda attività, invece, quella della liquidazione del danno è ridotta a mera operazione contabile sulla base di tabelle frutto di prassi consolidate od orientamenti di Tribunali particolarmente autorevoli.

La procedura così come delineata appare chiaramente metabolizzabile dalla mediazione, soprattutto laddove si consideri che in seno alla mediazione è espressamente possibile nominare un consulente tecnico terzo rispetto alle parti a cui demandare la valutazione della responsabilità e, successivamente, calcolare il quantum del risarcimento dovuto senza pagare il dazio dei tempi e delle rigidità del procedimento giudiziale.

CONTRATTI ASSICURATIVI, BANCARI E FINANZIARI.

Per tali fattispecie le previsioni di mediazione sono addirittura più d’una tanto che si suole parlare di mediazioni a più vie.

Innanzitutto in tema di mediazioni finanziarie è sorta la Camera di conciliazione e arbitrato istituita presso la Consob dal D. Lgs 197/2007 la quale è chiamata a regolare lo svolgimento degli arbitrati e delle conciliazioni aventi ad oggetto le controversie tra investitori non professionali e intermediari finanziari per la violazione da parte di quest’ultimi degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza previsti nei rapporti contrattuali con gli investitori. Le procedure amministrative dalla camera sono la conciliazione, l’arbitrato ordinario e l’arbitrato semplificato. L’attivazione e la partecipazione alle sue procedure è su base volontaria.

Nel 1993, inoltre, l’ABI (Associazione Bancaria Italiana) ha istituito un organo collegiale deputato a risolvere le controversie insorte tra i consumatori e gli istituti di credito: il cosiddetto Ombudsman bancario. Tale organo è stato poi inglobato nel conciliatore bancario finanziario, creato dai primi dieci gruppi bancari italiani per offrire alla clientela una via alternativa per la risoluzione dei conflitti con la banca.

Nell'ambito dell'associazione è stato creato un apposito organo di conciliazione, successivamente di mediazione iscritto al registro ministeriale di cui al D. lgs. 28/2010. Contro le decisioni dell'arbitrato bancario finanziario è, comunque, sempre possibile ricorrere all'autorità giudiziaria. A tali procedure va sommata quella di mediazione obbligatoria ordinaria.

IL PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

Il procedimento di mediazione si apre con la domanda di mediazione proposta da una delle parti per l'attivazione della procedura di mediazione presso un organismo di mediazione abilitato. La domanda va corredata dai dati della parte, del proprio difensore, da una sommaria descrizione dell'oggetto della vertenza e dall'indicazione dei dati della controparte.

L'organismo di mediazione ricevuta la domanda ne verifica i requisiti e la documentazione allegata e, quindi, convoca l'altra parte.

Al primo incontro di mediazione il mediatore verifica la possibilità di raggiungimento di un accordo.

È importante ricordare che le nuove regole della mediazione prevedono che la procedura sino a tale momento sia completamente gratuita e nessun onere debba essere imputato alle parti. Tale previsione, pur ampiamente condivisibile nell'ottica di uno snellimento degli oneri a carico delle singole parti comporta notevoli difficoltà per gli enti di mediazione minori o per quelli che svolgono, esclusivamente, attività di mediazione. Si evidenzia, comunque, che nella prassi si registrano già alcune forme di "elusione" dell'obbligo normativo in oggetto.

Se la parte convocata non si presenta o le parti presenti dichiarano di non essere nelle condizioni di raggiungere un accordo il mediatore conclude il tentativo di mediazione redigendo verbale negativo che viene sottoscritto dalle parti. Laddove, invece, le parti prestino il consenso alla prosecuzione si attua il vero e proprio procedimento di mediazione. Il mediatore rinvia ad un nuovo incontro che, su richiesta delle parti, può essere effettuato anche nella medesima data del primo per iniziare la presentazione e discussione della vertenza.

Il mediatore procede, quindi, ad una serie di sessioni che possono essere, a discrezione del mediatore, sia congiunte che alla presenza alternativa di una sola delle parti.

Caratteristica particolare del procedimento di mediazione è che tutto quanto viene espresso dalle parti durante il procedimento rimane coperto da un vincolo di riservatezza che consente alle parti di esporre, senza remora alcuna, tutti gli elementi della vertenza sapendo che anche elementi potenzialmente sfavorevoli non potranno essere utilizzati da controparte al di fuori della mediazione, nel caso in cui non venisse raggiunto un accordo.

Durante il procedimento di mediazione, su richiesta delle parti, il mediatore può nominare un consulente tecnico super partes a cui può essere demandata la verifica e la soluzione di problematiche tecniche. A tale figura possono essere affiancati due consulenti nominati dalle parti.

Laddove l'attività portasse al raggiungimento di un accordo lo stesso viene riportato in un verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti costituisce la soluzione della vertenza che aveva dato origine alla mediazione; lo stesso verbale acquisisce valore di titolo esecutivo tra le parti.

Si ricorda che la durata dell'intera procedura di mediazione non può eccedere i tre mesi.

PROCEDIBILITÀ ED EFFETTI INTERRUPTIVI DELLA MEDIAZIONE, PROCEDIMENTI ESCLUSI DALLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA

Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia di cui al precedente capitolo 3) è tenuto, preliminarmente, a esperire il procedimento di mediazione. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale; ciò comporta che la causa iniziata senza il preventivo esperimento del tentativo di mediazione, indipendentemente dall'esito positivo o negativo di quest'ultimo, deve essere interrotta sino a che il tentativo di mediazione non è stato espletato.

L'improcedibilità del giudizio deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Laddove né il convenuto né il giudice rilevino il mancato esperimento della mediazione la causa prosegue. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine per la conclusione del procedimento di mediazione. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

Il giudice può in ogni momento, anche in sede di giudizio di appello invitare le parti a procedere alla mediazione. Si tratta della cosiddetta mediazione delegata che è applicabile, a discrezione del Giudice, ad ogni processo e, una volta proposta, diviene essa stessa condizione di procedibilità dell'azione. L'invito deve essere rivolto alle parti prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista, prima della discussione della causa. Per completezza va segnalato come nella prassi tale istituto sia rimasto quasi completamente lettera morta non trovando una applicazione sostanziale.

Lo svolgimento della mediazione non preclude, in ogni caso, la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale. La mediazione obbligatoria non si applica, inoltre: ai procedimenti per

ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione. b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile; c) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile; d) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata; e) nei procedimenti in camera di consiglio; f) nell'azione civile esercitata nel processo penale. Da ultimo si segnala che il legislatore ha recepito quanto la giurisprudenza e la dottrina avevano già assunto, ovvero che sono esclusi dalla mediazione obbligatoria, quand'anche aventi ad oggetto le materie sopra indicate anche i procedimenti di consulenza tecnica preventiva ex art. 696 bis C.p.c.. Quanto agli effetti della domanda di mediazione questa interrompe la prescrizione, alla stessa stregua della domanda giudiziale, dal momento in cui essa è comunicata alle parti. La comunicazione della domanda, unitamente alla data del primo incontro, può essere svolta dalla parte istante e in tal caso il momento in cui avviene l'interruzione della prescrizione quello in cui essa comunica all'altra parte tale domanda, unitamente alla data del primo incontro (art. 5, comma 6 u.c., e art. 8, primo comma, d.lgs. 28/2010).

SANZIONE PER LA MANCATA PARTECIPAZIONE

La mancata partecipazione della parte invitata alla procedura di mediazione è, sicuramente, una condotta poco gradita dal legislatore che ne ha fatto discendere due pesanti conseguenze in capo alla parte assente.

La mancata partecipazione della parte alla mediazione obbligatoria, innanzitutto, autorizza il Giudice a desumere argomenti di prova nel successivo giudizio civile ai sensi e per gli effetti dell'art. 116 C.p.c..

In buona sostanza chi rimane assente alla mediazione si mette in cattiva luce nei confronti del Giudice della causa successivamente instaurata, da ciò non discende che perderà automaticamente il giudizio ma che il Giudice potrà trarre dalla sua assenza delle motivazioni per sostanziare una sentenza sfavorevole all'assente.

La mancata partecipazione, inoltre, comporta l'automatica condanna da parte del Giudice della causa successiva al pagamento della parte assente di una somma corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio. È fatta salva, quindi, la facoltà per la parte di non partecipare alla mediazione ma tale assenza si tramuta in un notevole onere.

LE PRINCIPALI NOVITÀ IN VIGORE DAL 20 SETTEMBRE 2013

Competenza territoriale	L'istanza di mediazione deve essere presentata presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia.
Obbligatorietà dell'assistenza legale	Al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato.
Condizione di procedibilità	Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto, assistito dall'avvocato, preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione.
Ordine del giudice	Il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione.
Obbligatorietà di un primo incontro informativo	Durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione. Il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento.
Gratuità del primo incontro in caso di mancato accordo	Nel caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, nessun compenso – ad esclusione delle spese di avvio e notifica – è dovuto per l'organismo di mediazione.
Sanzione automatica per la mancata partecipazione al primo	Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5 (condizione di procedibilità, ordine del giudice e

incontro di mediazione	clausola contrattuale), non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per giudizio.
Esecutività immediata dell'accordo in presenza degli avvocati	Ove tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico. In tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale è omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico.
Trascrizione degli accordi che accertano l'usucapione	Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Avv.to Giangiacomo Alborghetti

RENT TO BUY SCHEME

Il **"Rent to Buy Scheme"**, c.d. RTB è una metodologia di compravendita immobiliare già diffusa da molti anni in alcuni paesi anglosassoni quali Stati Uniti, Australia, Regno Unito ed Irlanda e che recentemente comincia ad avere una certa diffusione anche in Italia.

Rent to Buy significa "affittare per comprare" e in Italia corrisponde, giuridicamente parlando, ad una figura mista di contratto denominato "affitto con diritto di riscatto" che unisce caratteristiche del contratto di locazione a quelle della compravendita.

In pratica si ha un contratto atipico che racchiude le peculiarità di due contratti tipici.

Nella realtà dei fatti esistono varie formule di RTB in quanto la contrattazione fra le parti permette sempre di adattare il contratto alle esigenze dei soggetti coinvolti, purché queste non siano contrarie alla legge, ma la formula più semplice è quella composta da un contratto di locazione cui fa seguito un contratto di compravendita.

Quindi il contratto di affitto con diritto di riscatto consiste inizialmente in un contratto di locazione che ha per oggetto la messa a disposizione del bene da parte del locatore in favore del conduttore senza trasferire la proprietà di tale bene, per poi trasformarsi in un contratto di compravendita che trasferisce la proprietà dell'immobile dal conduttore al locatore solo dopo il saldo finale e dove una parte dei canoni versati nel periodo della locazione andranno imputati (in tutto o in parte) quali anticipo sul corrispettivo da versarsi.

Ci si chiederà perché i soggetti in causa dovrebbero scegliere un contratto di affitto con diritto di riscatto piuttosto che un contratto di locazione puro e semplice o procedere direttamente con un atto di compravendita?

I motivi possono essere molteplici e, in periodi di crisi finanziaria come quello attuale, il mercato necessita di nuove alternative.

Si pensi ad una giovane coppia che desideri acquistare casa e che, pur avendo due fonti di reddito dal proprio lavoro, non abbia alcuna disponibilità di liquidità monetaria. La coppia in questione non potrebbe acquistare alcun immobile anche accedendo al sistema creditizio bancario poiché il mutuo erogato coprirebbe al massimo l'80% della somma necessaria all'acquisto.

L'RTB permette di ovviare a questo inconveniente poiché la coppia presa in esame inizialmente pagherebbe un canone di affitto al proprietario, e tale affitto andrà a ridurre l'importo complessivo dovuto per l'acquisto dell'immobile fino al raggiungimento di quel 20% (o altra misura) necessario per poi richiedere il mutuo che permetterebbe l'acquisto completo dell'immobile.

Nell'affitto con diritto di riscatto infatti, nel momento della sottoscrizione dell'atto si fissa il prezzo della compravendita e dei canoni di affitto. Questi ultimi però non serviranno solo a coprire il normale diritto di godimento del bene, ma altresì verranno imputati quali anticipo sul versamento del corrispettivo finale, come avverrebbe in un pagamento rateale del bene.

Quindi l'RTB permette, al termine previsto, di acquistare un immobile anche a tutti quei soggetti che non possono, inizialmente, permettersi di ottenere un prestito, come per esempio i soggetti che non hanno uno storico creditizio o addirittura ne hanno uno non positivo: soggetti protestati, soggetti dichiarati falliti, soggetti che già hanno in corso procedure di prestito non ancora esaurite e che quindi non permettono l'accesso a nuove procedure di prestito.

Il **"Rent to Buy"** è un **"programma preparatorio all'acquisto"** che consente di entrare subito nell'abitazione scelta, dapprima in locazione (rent) e successivamente nella piena proprietà (buy), al completamento del processo di acquisto che si concluderà entro 5 anni ad un prezzo pattuito e bloccato oggi.

Rinviano il rogito notarile e, di conseguenza, l'accensione del mutuo, si ottengono importantissimi benefici:

la possibilità, per l'acquirente, di crearsi uno *"storico creditizio"*, finalizzato a migliorare il proprio rating (punteggio) per ottenere poi il mutuo con più facilità ed alle migliori condizioni di mercato (non solo in termini di spread ma anche in termini di costi accessori);

la creazione di un primo effetto leva grazie al quale l'acquirente, versando mensilmente al venditore (costruttore o privato) un importo equivalente ad un normale affitto, se ne vede accantonare una parte come acconto sul prezzo, elevando così il suo deposito iniziale senza appesantire il proprio bilancio familiare;

la creazione di un secondo effetto leva derivante dalla posticipazione di tutti i costi e le imposte relative al mutuo ed al rogito notarile;

un periodo di prova durante il quale, se dovessero mutare le proprie esigenze, si può vendere l'immobile ad un terzo soggetto con la semplice cessione della propria contrattualistica, evitando così tutti i costi del rogito oppure di non procedere all'acquisto finale nel caso in cui non sia più interessato all'immobile;

la possibilità di cambiare casa anche a chi è già proprietario di un'unità abitativa ma che ancora non ha provveduto a venderla, sia perché non ha necessità di farlo sia perché magari ancora non ha trovato un compratore o l'offerta ritenuta più adatta

Un esempio in cifre può aiutare a comprendere alcuni di questi vantaggi: ipotizzando che si definisca l'accordo su un immobile ad uso residenziale del valore di 150.000 € dove le parti concordano un canone mensile di 800,00 €, di cui 350 € da imputarsi al solo affitto e 450 € quale acconto RTB. Al termine dei primi cinque anni di contratto l'accantonamento da imputarsi all'anticipo sulla compravendita sarebbe pari a 27.000 € e l'acquisto a rogito avverrebbe per la somma di 123.000 €, ovvero per una somma pari circa all'85% del valore dell'immobile.

Somma sufficiente per ottenere il mutuo anche con le attuali normative.

Fin qui, abbiamo analizzato gli aspetti positivi per chi intende acquistare, ma L'RTB ha anche aspetti positivi per la parte venditrice, sia essa un privato che un'impresa costruttrice.

Per chi vende:

- l'affitto con diritto di riscatto permette di accedere alla compravendita, come già detto, anche alle fasce meno agiate, o a chi in quel momento non può o non vuole accedere al sistema creditizio, aumentando di fatto il bacino dei possibili acquirenti;
- nel caso in cui non si abbia fretta di vendere con l'RTB si mette a reddito l'immobile fin da subito con il vantaggio, non di poco conto, che l'inquilino/futuro proprietario curerà l'immobile in maniera ben diversa rispetto ad un normale inquilino. Avendo oggi la volontà di fare proprio l'immobile nel prossimo futuro, sicuramente, nel periodo antecedente alla compravendita se ne prenderà comunque cura in maniera differente rispetto ad un affittuario medio e, presumibilmente, in maniera migliore;
- in un periodo di recessione dove le vendite sono sempre meno con l'RTB si mette comunque a rendita l'immobile e si pianifica una vendita futura;
- con l'RTB l'inquilino sarà costretto ad essere più puntuale e regolare con i pagamenti poiché un'eventuale morosità causerebbe la risoluzione del contratto facendogli perdere la parte di del pagamento in acconto già versato;
- l'eventuale mancato pagamento dei canoni comporterebbe la risoluzione del contratto con il vantaggio che una parte di quegli stessi canoni andrebbero a coprire l'indennità di affitto e non andranno per tanto restituiti;
- se l'immobile che si sta vendendo con la formula dell'RTB è già oggetto di mutuo ancora in essere ma nella sua fase finale (c.d. ammortamento), e il proprietario è in un momento di difficoltà, con gli importi versati dall'inquilino si potrà andare a coprire e a saldare le rate residue del mutuo ed estinguerlo poi al momento della compravendita. Ciò eviterebbe tutte le problematiche relative all'interruzione del pagamento del mutuo, ai relativi costi, e a tutte quelle azioni giudiziarie che la banca solitamente intraprenderebbe;
- per le imprese l'RTB è cartotalizzabile e può essere concesso in permuta ai fornitori o ceduto a terzi soggetti.

Avv.to Giorgio Guzzi

L'USO DEI BENI COMUNI PER INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI

Come tutti i settori economici anche quello immobiliare è in continuo cambiamento e, alla luce della attuale crisi economica, assume particolare importanza prendere decisioni appropriate per cercare di ridurre al minimo le perdite (dovute, per i locatori dalle insolvenze e dalla tassazione, per i proprietari dai maggiori costi dei servizi) e magari provare a trarre ancora qualche profitto.

In questa ottica diversi operatori hanno visto nell'installazione di sistemi alternativi di produzione di energia fonti di risparmio e si sono avventurati nella pubblicizzata installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione e vendita di energia elettrica.

In questa sede non entreremo nel merito della convenienza economica dell'operazione (che in sintesi si può definire produttiva nel lungo periodo, anche se in generale, ragionando in termini di lungo periodo, le incognite introdotte sono molteplici, soprattutto in un Paese nel quale le norme cambiano di giorno in giorno senza dare la possibilità agli operatori di pianificare).

Ci limiteremo a descrivere la prassi che i proprietari di un'unità in condominio devono seguire per giungere alla realizzazione dell'impianto, districandosi tra le lacune della nuova normativa del condominio.

In quest'ultima si stabilisce che (Art. 1122bis comma 2) **è consentita l'installazione d'impianti per la produzione di energia di fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.**

Ovviamente se si rendono necessarie modifiche alle parti comuni (per esempio se installiamo i pannelli sul tetto) il condomino (Art. 1122bis comma 3) deve comunicare tali modifiche, in modo dettagliato all'amministratore. Appare pacifico pertanto che se non si rendono necessarie modifiche alle parti comuni il condomino possa procedere all'esecuzione delle opere senza nemmeno informarne l'amministratore, tanto che viene ribadito nell'ultimo comma dell'articolo in questione che **non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.** Dando per scontato che l'installazione di un pannello solare su uno spazio comune comporti di per sé una modifica dello stesso, persino se vi fosse solo appoggiato, resta da capire per quale motivo si sia precisato che non è richiesta autorizzazione qualora non si toccassero le parti comuni, come se, invero, in caso di utilizzo delle parti comuni fosse necessaria una autorizzazione di cui in precedenza non si è fatto cenno (è consentita l'installazione...). La normativa appare pertanto molto contorta e ambigua. L'analisi appena fatta parte dal presupposto che per "destinazione degli impianti" si intenda in realtà "ubicazione". Se così non fosse tutta la normativa sarebbe priva di senso permettendo qualsiasi tipo di opera al singolo subordinando invece alla decisione dell'assemblea la scelta di costruire un impianto condominiale.

Un secondo aspetto ambiguo della normativa riguarda la definizione di "superficie idonea": ogni superficie potrebbe essere ritenuta idonea semplicemente se vi è lo spazio per installare i pannelli (quindi anche in cortile???? O in giardino????). Si tenga presente che perché l'assemblea possa dire al condomino di posizionare l'impianto altrove dovrebbe farlo con una maggioranza molto alta 2/3 dell'edificio (maggioranza che in alcuni casi potrebbe non formarsi già solo con l'assenza dell'interessato...). Sembrerebbe quindi che la normativa lasci molto spazio d'azione a chi voglia installare impianti fotovoltaici, lasciando solo alla discrezionalità del giudice l'eventuale analisi del rispetto estetico architettonico dell'edificio.

Nella confusione creata da questa normativa ci si preoccupa di precisare quanto appare scontato, ossia che non è consentita la costruzione su parti private altrui. Questo è già stabilito in modo chiaro dall'art 832 c.c.

Altra confusione viene generata per il fatto che nulla viene stabilito dalla normativa su come si debba comportare l'amministratore al ricevimento della comunicazione dal condomino, tuttavia si presume che **debba informare l'assemblea** dei condomini. Tale presunzione deriva dal fatto che (Art. 1122bis comma 3 parte2) l'assemblea può prescrivere adeguate modalità alternative di esecuzione delle opere o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro dell'edificio ed eventualmente ripartire l'uso delle parti comuni in ottemperanza a quanto previsto dal regolamento. (attenzione il fatto che l'amministratore sia obbligato o meno a convocare una assemblea può pregiudicare il diritto dei condomini di porre limitazioni all'uso della cosa comune e al tempo stesso complicare la vita al condomino che, nel rispetto dell'ambiente, sceglie di installare i pannelli. Insomma se l'amministratore decide di "fare" complica la vita a qualcuno, se decide di "non fare" complica la vita ad altri...)

L'amministratore potrebbe semplicemente solo comunicare agli altri condomini che uno dei condomini intende mettere il fotovoltaico e aspettare che siano eventuali interessati a chiedere la convocazione dell'assemblea straordinaria (che ha dei costi).

Ma a spingere un qualsiasi condomino a richiedere l'assemblea è la conoscenza della materia immobiliare specifica (che al momento non è conosciuta nemmeno da parte di molti amministratori professionisti).

Ed è chiaro che tra il tempo che passa tra la comunicazione fatta dal condomino all'amministratore e dall'amministratore ai condomini, la richiesta di assemblea e la convocazione stessa passa molto tempo, durante il quale il singolo può già avere effettuato tutte le opere che ritiene più opportuno.

NE DERIVA LA CONVENIENZA A LIVELLO COMUNE DI ATTIVARSI IN MODO PREVENTIVO AD INSERIRE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO LE MODALITA' DI INSTALLAZIONE DI EVENTUALI IMPIANTI.

L'assemblea può inoltre subordinare l'esecuzione delle opere alla presentazione di idonea garanzia per eventuali danni.

Le limitazioni che l'assemblea può porre nei confronti del condomino debbono essere prese con la maggioranza prevista dall'Art.1136 quinto comma, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

Come si nota il tipo di maggioranza richiesta per la regolamentazione delle operazioni legate al fotovoltaico sono maggioranze difficili da ottenere (molto probabile che, per esempio, l'assenza del condomino che intende mettere l'impianto possa impedire all'assemblea di produrre una delibera valida).

Rag. Alberto Bonetti