UPPI nazionale

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

N.2|2018

www.uppi.it

ROMA 10 NOVEMBRE 2018
ASSEMBLEA NAZIONALE UPPI

UPPI nazionale

sommario

3 EDITORIALE DEL PRESIDENTE NAZIONALE
Avv. Gabriele Bruyère

4 L'U.P.P.I. CRITICA LA PRIMA BOZZA DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019 CHE INTRODUCE LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI IN MISURA DIFFERENTE DALLE PROMESSE ELETTORALI
Dott. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione Fiscale UPPI
Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

5 IL PONTE MORANDI A GENOVA
Avv. Nerio Marino
Pres. UPPI International

6 LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI: UNA BATTAGLIA DELL'U.P.P.I. A SOSTEGNO DEL SETTORE IMMOBILIARE
Dr. Jean-Claude Mochet (UPPI Aosta)
Presidente Commissione
Fiscale Nazionale U.P.P.I.

9 I PICCOLI PROPRIETARI CHIEDONO UN DECRETO LEGGE SULLA CEDOLARE SECCA PER GLI USI DIVERSI
Quotidiano del Sole 24 Ore Condominio
11 ottobre 2018

10 NULLA LA DELIBERA ASSEMBLEARE CHE NON SPECIFICA ANALITICAMENTE IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE: FACCIAMO IL PUNTO
Avv. Ciro Parisi - Avv. Sabrina Farina

13 LA MEDIAZIONE E LA NATURA DEL TERMINE PER L'AVVIO
Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso

15 IL REATO DI APPROPRIAZIONE INDEBITA COMMESSO DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?
Avv. Roberta Pierantoni

16 NOMINA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE NEL CONDOMINIO MINIMO: ASPETTI CRITICI E CONTROVERSI
Avv. Pamela Franchini

18 PREVENIRE E' MEGLIO CHE RICOSTRUIRE
Giuseppina Balducci

Roma - scalinata Piazza di Spagna

DIRETTORE
Arch. Marco Ravera

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

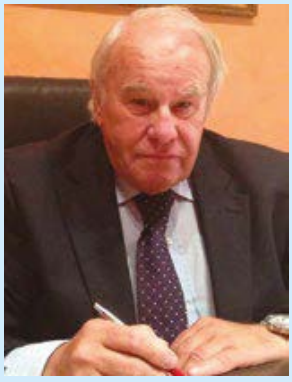
DIREZIONE
Corso Palestro, 8
10122 Torino
Tel. 011 5613580
011 5613991
uppi.torino@tin.it

EDITORIALE DEL PRESIDENTE

Avv. Gabriele Bruyère

Presidente Nazionale Uppi

Devo riprendere in questo editoriale alcune precisazioni fondamentali. L'UPPI è un'associazione sindacale che, coerentemente alla sua missione statutaria, si occupa della tutela dei proprietari di immobili. Iscrivendosi all'UPPI il proprietario di immobili, il piccolo proprietario, ha a disposizione un servizio completo, differente e innovativo nell'ambito della gestione della sua proprietà immobiliare. Perché? Perché ci unisce un patto che si declina in uno statuto e nell'adesione a uno stesso codice etico. All'interno di questi vincoli siamo comunque autonomi e responsabili delle attività che svolgiamo. Questa organizzazione è frutto della nostra storia, del nostro adeguarsi all'evoluzione sociale e giuridica e a un cambiamento che abbiamo saputo pensare per la nostra associazione. È frutto di momenti di confronto e di decisioni anche forti e dibattute che qualche volta hanno trovato non tutti concordi ma siamo andati avanti. Ora siamo a un altro di questi momenti. Si tratta di adeguarci alle nuove realtà locative ad uso abitazione in materia di contratti assistiti, di canoni concordati e di attestazioni; quindi dobbiamo metterci nelle condizioni di affrontare le nuove sfide con i giusti strumenti associativi e con un applicazione delle normative in vigore che siano il più corrette possibili. Abbiamo a tale proposito già definito alcuni aspetti fondamentali. Ora ne vorremmo sottolinearne un altro, per l'appunto l'unitarietà. Tutti ci dobbiamo riconoscere negli obiettivi e nelle regole che ci diamo indipendentemente dalle singole opinioni: in questa fase è fondamentale fornire un supporto concreto e competente, maggiormente perché a seguito delle convenzioni nazionali che sono state sottoscritte abbiamo la possibilità di compiere quel salto di qualità che si imponeva per una associazione sindacale quale è la nostra. L'UPPI ha l'ambizione di essere il punto di riferimento indispensabile per i proprietari di immobili, e per coloro che ruotano intorno a questo mondo. La nostra associazione sindacale è tra le più grandi d'Italia, se non la più grande, come numero di servizi, di addetti e professionisti competenti, e di attività completa in tutto lo scibile immobiliare, ed è sicuramente all'avanguardia nelle tematiche che riguardano i proprietari di immobili particolarmente per approfondire e affrontare le tematiche attuali e i cambiamenti legislativi. Ancora una volta dobbiamo essere convinti che ogni criticità possa rappresentare una occasione per crescere e affrontare la complessità della proprietà immobiliare. In questa ottica non solo dovremo uniformare il più possibile i criteri per le attestazioni ai contratti di locazione ad uso abitazione non assistiti, ma dovremo insistere e batterci nelle competenti sedi istituzionali per l'applicazione di una normativa similare al DM 16 Gennaio 2017 anche ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitazione, cioè ai contratti per le locazioni ad uso commerciale, artigianale e professionale e/o quantomeno per introdurre le agevolazioni fiscali e l'applicazione della cedolare secca anche a questi tipi di contratti. Difatti l'applicazione delle locazioni a canone concordato per l'uso abitazione ha dato risultati più che positivi non solo calmierando il mercato, ma facendo sì che i proprietari rimettessero nuovamente sul mercato gli immobili sfitti ottenendo dei decorosi contratti di locazione secondo gli accordi territoriali stipulati dalle associazioni di categoria dei proprietari e degli inquilini e le relative agevolazioni fiscali. A tale proposito nonostante la resistenza e la diffidenza di alcuni tecnici del settore in ambito ministeriale vi è senza dubbio la necessità di ampliare l'ambito applicativo della cedolare secca a tutto l'uso diverso dall'abitazione e non solamente quindi ai negozi che vendono al pubblico, ma a tutte le locazioni commerciali, artigianali, uffici e capannoni. Ricordo che la cedolare secca è un regime di tassazione alternativo all'Irpef che fa sì che i proprietari di immobili adibiti ad uso abitazione paghino un'imposta sostitutiva pari al 21% del canone annuale e al10% per contratti a canone concordato. Se si considera il notevole incremento della tassazione anche e proprio con l'introduzione dell'IMU i proprietari di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione subissati dalle imposte e da trattamenti decisamente iniqui potrebbero respirare una decisa boccata d'aria e tutto il comparto immobiliare oggi decisamente in continua svalutazione ne trarrebbe beneficio essendo di sicuro più appetibile sia per le compravendite che appunto per le locazioni. Certo è che la sola riduzione e agevolazione delle imposte dei proprietari degli immobili non è la risoluzione di tutti le problematiche relative alla crisi economica dei commercianti e degli artigiani che stanno cessando le proprie attività anche perché sommersi di tasse e costi che non possono più sostenere con contestuale chiusura e desertificazione dei negozi soprattutto nei centri anche storici delle nostre città. Ed ecco allora la necessità, al fine di ridare fiato alle locazioni per i settori ad uso diverso, di affiancare alla cedolare secca per tutte i contratti di cui all'art. 27 della legge 392/78 contratti concordati similari all'uso abitazione e secondo accordi territoriali che necessariamente dovranno essere assunti dalle associazioni di categoria. E se i politici, che in sede di campagna elettorale erano tutti d'accordo in tal senso, non rispettassero quanto promesso è chiaro che l'UPPI non potrà fare a meno di insistere in questa battaglia che l'ha sempre vista in prima linea nell'interesse dei proprietari immobiliari che necessitano di benefici soprattutto in questo momento e non solo di tasse, tasse e tasse tanto da essere definiti, purtroppo e tristemente, il Bancomat dello Stato.



Avv.
Gabriele Bruyère

IL PONTE MORANDI a GENOVA

Avv. Nerio Marino
Pres. UPPI International

Il crollo del ponte "Morandi" non solo ha rappresentato per Genova un'immane tragedia avendo spezzato in due la città, ma ha causato anche gravi disagi all'intera Nazione
costituendo quel ponte la via di transito veicolare nella direttrice - ovest verso le regioni del nord europeo.

Il disastro ha provocato la morte di 43 persone, la compromissione statica di una dozzina di palazzi e la conseguente evacuazione di oltre un centinaio di appartamenti, lasciando fuori di casa circa seicento persone, di queste molti sono proprietari.
Il primo impulso dell'UPPI è stato quello di far sapere a queste persone, nell'immediatezza dell'evento, la piena disponibilità dell'associazione a dare il proprio disinteressato contributo in loro aiuto, pubblicizzando l'iniziativa attraverso stampa e televisione.

Dopo più attenta riflessione, però, si è ritenuto più opportuno rispettare un doveroso silenzio per non dare l'impressione di volere apparire a meri fini pubblicitari.
E' stata una saggia decisione: altri che lo hanno fatto sono stati pubblicamente tacciati di sciacallaggio.

Spontaneamente, senza aver fatto enfatici comunicati, i giorni successivi siamo stati apprezzati per avere consigliato agli sfollati, noi associazione di proprietari, di costituirsi in comitato per rivendicare i doverosi interventi degli Enti locali e governativi in loro aiuto.

Taluni proprietari colpiti dall'evento si sono poi spontaneamente presentati ai nostri sportelli per chiedere consigli.

Questa è l'UPPI ! Non occorrono proclami eclatanti per farci conoscere, per sapere chi siamo e come agiamo. Farsi pubblicità in circostanze di tale gravità è metodo che non appartiene all'etica della nostra associazione, tanto meno nella città che le ha dato i natali, 44 anni orsono, dallo scrivente, diffondendola, non solo in tutto il nostro Paese, ma anche oltre Oceano, dagli Stati Uniti all'Australia, e in gran parte degli Stati Europei attraverso l'Union Paneuropèenne de la Propriété Immobiliére, che ho l'onore di presiedere.
L'UPPI vigilerà in concreto sulla sorte destinata ai proprietari colpiti dal tragico evento e lo farà nel loro interesse, indipendentemente dall'essere o meno nostri associati, in
adempimento degli obblighi statutari improntati alla difesa della categoria dei piccoli proprietari a prescindere dall'essere o meno iscritti all'associazione.

Avv. Nerio Marino
Pres. UPPI International

COMUNICATO STAMPA

L'U.P.P.I. CRITICA LA PRIMA BOZZA DELLA LEGGE DI BILANCIO 2019 CHE INTRODUCE LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI IN MISURA DIFFERENTE DALLE PROMESSE ELETTORALI

Avv. Gabriele Bruyère
Presidente Nazionale UPPI

Dott. Jean-Claude Mochet
Presidente Commissione Fiscale UPPI

L'U.P.P.I. osserva con preoccupazione come, nella prima bozza della legge di bilancio 2019, pubblicata nella giornata di ieri, venga introdotta la cedolare secca al 21% esclusivamente per gli immobili che hanno ad oggetto "la vendita o la rivendita di prodotti", ovvero solo per i negozi e non per tutti gli immobili diversi da quelli abitativi come gli uffici, i laboratori artigianali e gli immobili destinati alle attività alberghiere e ricettive.

Questa limitazione è del tutto incomprensibile.

L'applicazione della cedolare secca ai soli contratti di locazione che saranno stipulati nel 2019 ed esclusivamente nei casi in cui non risulti già in essere un contratto tra le medesime parti e per lo stesso immobile al 15 ottobre 2018, non considerando nemmeno i contratti che andranno a scadenza nel 2019, oltre a violare il principio di equità fiscale, limiterà l'applicazione della cedolare secca ad un numero minimo di immobili incentivando, invece, gli sfratti al fine di poter sottoscrivere, dal 2019, nuovi contratti con nuove parti e disincentiverà la stipulazione dei contratti fino al 31 dicembre di quest'anno.

Tra l'altro nei convegni organizzati in merito dall'UPPI, tutte le forze politiche avevano aderito alla richiesta di aprire la cedolare secca alle locazioni che gravitano intorno a tutte le attività commerciali, alberghiere e artigianali, già fortemente in crisi a causa della recessione economica, e lo avevano promesso in campagna elettorale.

L'U.P.P.I. ribadisce che solo un alleggerimento della tassazione sulla proprietà immobiliare consentirà al settore di riacquistare spinta e di trainare l'economia del Paese intero verso la ripresa economica, contribuendo, così, al rispetto degli impegni europei in termini di rapporto deficit/PIL.

Roma, 24 ottobre 2018 ■

LA CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI COMMERCIALI: UNA BATTAGLIA DELL'U.P.P.I. A SOSTEGNO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Dr. Jean-Claude Mochet (Uppi Aosta)
Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.

Il settore immobiliare riveste un ruolo rilevante nell'economia italiana: complessivamente la filiera immobiliare contribuisce per un quinto al prodotto interno lordo e ha importanti interazioni con gli altri settori dell'economia nonostante nel giro di 10 anni, il sistema "costruzioni" si sia letteralmente sgretolato, in quanto il suo peso sul PIL nazionale si è praticamente dimezzato, passando dal 29% al 17% attuale, e arrivando a rappresentare un serio pericolo per il sistema bancario. Tra le cause di questa contrazione, oltre alla crisi economica che ha investito il nostro paese, si ha certamente il carico tributario sugli immobili, che ammonta a 50 miliardi di euro l'anno, il quale costituisce un macigno fiscale che frena pesantemente il settore immobiliare e il suo indotto, specie per effetto della tassazione patrimoniale, passata da 9 miliardi di euro del 2011 (con l'ICI) ai 21 miliardi del 2017 (con IMU e TASI).

Tale scelta di politica fiscale è stata, dunque, una decisione miope e controproducente, in contrasto con la volontà, dichiarata dal Legislatore, di voler propiziare crescita e occupazione, nonché rispettare il risparmio. In base ai dati, dunque, non ci sono ragioni tecniche oggettive per sostenere ulteriori politiche di austerità, specie se contemplano ulteriori prelievi fiscali. Tali politiche, come detto, non solo non hanno contribuito a risollevare l'economia, ma hanno anche peggiorato la condizione del debito pubblico italiano. Durante il Governo Monti il rapporto debito/PIL è passato dal 117% del 2011 al 129% del 2013.

Per tali motivi, l'U.P.P.I. ha richiesto nuovamente al legislatore, in occasione del convegno tenutosi a Roma lo scorso 10 ottobre, l'introduzione della cedolare secca sulle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, ossia, su tutte le locazioni che gravitano intorno alle attività commerciali, alberghiere, artigianali, già fortemente in crisi a causa della recessione economica e ulteriormente penalizzate da una legislazione non più adeguata ai tempi e da un'eccessiva tassazione che ha portato alla chiusura di molti locali anche nei centri storici.

Le motivazioni alla base della richiesta sono molteplici. In primis, la cedolare secca è una misura a sostegno della crescita. La stessa Confesercenti nazionale ha affermato che sarebbe un deciso passo avanti nel contrasto alla desertificazione commerciale delle nostre città.
Ad oggi ci sono oltre 650mila negozi sfitti a causa della chiusura dell'azienda che vi operava, quasi uno su quattro, ed in alcune periferie si sfiora il 40%, con conseguente aumento del degrado e peggioramento delle condizioni di vita degli abitanti. L'introduzione di canoni concordati e cedolare secca darebbe un impulso importantissimo alla ripresa del commercio e al processo di riqualificazione delle città, portando nell'arco di due anni – secondo le stime di Confesercenti – alla nascita di circa 190mila nuovi negozi e pubblici esercizi. Un modo intelligente per ridare ossigeno ad un settore ancora in sofferenza, per aiutare le zone urbane depauperate dalla crisi a tornare vivibili e anche per aumentare il gettito fiscale. L'apertura di nuove attività innescata dall'arrivo della cedolare, infatti, porterebbe nelle casse del Fisco circa 1,5 miliardi di euro in più, tra Irpef, Tari e Irap pagati dalle imprese. La cedolare secca è anche uno strumento che consente di favorire l'emersione delle basi imponibili e del gettito. I dati ufficiali confermano che, a partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, il divario fra gettito teorico e gettito effettivo è diminuito del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. Il successo della cedolare secca è la dimostrazione della necessità di estenderla, oltre che alle locazioni abitative, anche agli affitti non abitativi (locali commerciali, uffici ecc.). La propensione all'evasione è scesa dal

Dr. Jean-Claude Mochet

25,3% al 15,3%. L'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto che la cedolare secca è uno strumento di contrasto all'evasione. Di anno in anno cresce il numero di persone che sceglie questa opzione. Le statistiche relative alle dichiarazioni presentate nel 2016 parlano di 1,7 milioni di soggetti (+22,4% rispetto all'anno d'imposta 2014) per un imponibile di 11,2 miliardi di euro (+21,2% rispetto al 2014) e l'importo soggetto a cedolare secca cresce maggiormente nelle regioni meridionali (+26,9%) e isole (+29,7%) rispetto al trend nazionale. Il gettito derivante dalla cedolare secca sulle locazioni di abitazioni è passato da € 1,23 miliardi nel 2012 ad € 2,07 miliardi nel 2016.

La cedolare secca permetterebbe di colpire l'inarrestabile aumento del numero dei locali commerciali abbandonati oltre che di calmierare i canoni di locazioni nelle zone dove la domanda è maggiore, riducendo anche la morosità in un contesto di recessione economia.
L'U.P.P.I. rivendica, inoltre, con orgoglio di essere stata la prima tra le associazioni a tutela della proprietà immobiliare, ad aver depositato, fin dal 2013, un'analoga proposta alle Commissioni Finanze di Camera e Senato.

In conclusione occorre ribadire che aumentare le tasse sulla casa, introducendo patrimoniali come IMU e TASI, genera enorme perdita di ricchezza. Il Paese ha bisogno di politiche espansive della domanda, di una tassazione snella e trasparente, di facile e meccanica applicazione, equa e sostenibile, che non solo generi beneficio alle casse dello Stato, ma sia anche trampolino di lancio per la ripresa di importanti settori dell'economia, come il settore immobiliare, oltre che disincentivo all'evasione.■

I PICCOLI PROPRIETARI CHIEDONO UN DECRETO LEGGE SULLA CEDOLARE SECCA PER GLI USI DIVERSI

Quotidiano del Sole 24 Ore Condominio
11 ottobre 2018

Successo di pubblico, comunica Federproprietà, al convegno promosso insieme ad Uppi (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) e Confappi (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare), sul tema "Cedolare secca per uso diverso dall'abitazione e maggiore occupazione", convegno tenutosi stamani all'hotel Nazionale in piazza di Montecitorio a Roma. Dopo i saluti dell'on. Massimo Anderson, presidente di Federproprietà, dell'avv. Gabriele Bruyère, presidente di Uppi, dell'avv. Silvio Rezzonico, presidente di Confappi, e del prof. Angelo Raffaele Margiotta, segretario generale di Confsal, sono intervenuti quali relatori il dott. Jean-Claude Mochet, presidente della Commissione Fiscale Nazionale di Uppi, e l'avv. Giovanni Bardanzellu, vicepresidente vicario di Arpe. Nel corso dei lavori è stato chiesto un decreto legge per l'estensione della normativa della cedolare secca per uso diverso dall'abitazione e risposte sono state chieste in merito ai tre disegni di legge presentati dal sen. Maurizio Gasparri, promossi dal Coordinamento dei Proprietari Immobiliari (FEDERPROPRIETA' – CONFAPPI – UPPI - MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA) riguardanti l'Istituzione dl tavolo permanente di confronto sulle politiche abitative, la Disciplina dei pagamenti per l'affrancamento dal diritto di superficie per alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, la Disciplina della morosità nella corresponsione del canone di locazione per gli scopi abitativi. Sul problema della cedolare secca ad uso non abitativo il Coordinamento ha ribadito la richiesta che il Governo emetta nel minor tempo possibile un decreto legge a favore del provvedimento richiesto anche dai parlamentari presenti alla riunione. All'iniziativa di Federproprietà hanno dato la loro adesione il sen. Mauro Maria Marino (Pd), la sen. Bianca Laura Granato (M5S), l'on. Stefano Fassina (LeU), l'on. Alessandro Pagano (Lega), l'on. Fabio Rampelli (Fratelli d'Italia), il sen. Albert Lanièce (Autonomie Svp-Patt, Uv) e il sen. Maurizio Gasparri (Forza Italia), alcuni dei quali impegnati negli odierni lavori parlamentari. Sono pervenuti telegrammi di adesione ai lavori del convegno da parte di: Ugl, Federcasa, Movimento Cristiano Lavoratori, Unione Cristiana Imprenditori e Dirigenti, Unione Tecnici Cattolici, Anaci, Unai, Ebildi, Portiercassa, Ebilcoba, Confsal, Arpe, Casaconsumproprietà, Movimento in Difesa della Casa, Unedi. ■

NULLA LA DELIBERA ASSEMBLEARE CHE NON SPECIFICA ANALITICAMENTE IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE: FACCIAMO IL PUNTO

Avv. Ciro Parisi - Avv. Sabrina Farina
UPPI Taranto

La riforma del condominio, introdotta dalla legge n. 220/2012, rispondendo a precise esigenze di trasparenza e chiarezza della gestione condominiale, sì da assicurare adeguata tutela ai condomini, pone a carico dell'amministratore una serie di obblighi e comportamenti tipizzati cui l'amministratore medesimo deve conformarsi nell'espletamento del proprio incarico.

In tale contesto si colloca il novellato articolo 1129, comma 14, del Codice Civile, il quale stabilisce che "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, **a pena di nullità della nomina stessa,** l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

La suindicata norma, pur nella sua chiarezza espositiva, è stata oggetto di studio ed approfondimento da parte della giurisprudenza di merito.

Il primo Tribunale ad interessarsi della questione è stato il Tribunale di Milano Sez. XIII che, con la sentenza n. 42 94 del
03/04/2016, ha affermato il principio per cui "E' nulla la nomina di Condominio - con conseguente nullità della delibera in parte qua - in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14 ° , e.e. Tale norma che mira a garantire la massima trasparenza ai condomini ed a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'amministratore che nel caso delle successive riconferme".

Altresì, secondo il Tribunale di Milano non sarebbe utile a validare la delibera neppure la circostanza per cui l'amministratore abbia già svolto il proprio mandato con il medesimo compenso nel precedente esercizio, atteso che detto onere di allegazione è stato previsto dal legislatore per garantire la trasparenza nella gestione degli affari condominiali.

Ancora più esaustivo è l'intervento del Tribunale di Massa Carrara che, con l' ordinanza datata 13 aprile 2017, prima di pronunciare declaratoria di nullità, **ha sospeso in via cautelare la delibera di nomina dell' amministratore,** non risultando da alcun documento l'entità del compenso pattuito.

Il Tribunale toscano, infatti, pur riconoscendo una certa discrezionalità dell'amministratore per cio che attiene alla scelta delle modalità con cui indicare analiticamente l'entità del proprio compenso (ben potendo egli inviare un preventivo, che l'assemblea provvederà ad approvare ed accettare ovvero specificare il proprio compenso in sede di accettazione) ha rilevato la necessità che, nel momento in cui si perfeziona la nomina risulti palesemente l'entità della retribuzione che il Condominio è chiamato a corrispondere all'amministratore per l'attività da questi svolta.

La carenza della delibera assembleare di un elemento essenziale qual è la specifica dell'ammontare dell'emolumento spettante all'amministratore non può essere ovviata né con integrazioni successi ve del verbale né con l'indicazione di una somma complessiva.

Con riferimento alla sospensione in via cautelare della delibera ca-

Avv.
Ciro Parisi
UPPI Taranto

Avv.
Sabrina Farina
UPPI Taranto

rente, va segnalato anche l'arresto del Tribunale di Roma secondo cui "La delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale non accompagnata dall'indicazione analitica del compenso spettantegli è illegittima e va sospesa, sussistendo tanto il requisito del fumus bonis juris (stante la chiara dizione del riformato art. 1129 e.e.) che quello del periculum in mora (atteso che la gestione dei beni comuni non può essere affidata ad un soggetto che non sia validamente officiato dall'assemblea)" (sentenza del 15/06/2016 n. 10701).
Sebbene l'art. 1129 e.e., comma 14, parli espressamente di nullità, per completezza va segnalata la sentenza del Tribunale di Palermo del 9 febbraio 2018 che ritiene valida la delibera di nomina dell'amministratore che non indichi l'importo del compenso da questi richiesto, potendo lo stesso essere precisato all'atto dell'accettazione della nomina da parte del candidato prescelto dal condominio, quindi anche dopo 1ª adozione della deliberazione assembleare.
Anche se è giusto osservare che nel momento in cui, durante l'assemblea ad hoc convocata vi sia stata anche l'accettazione dell'incarico da parte dell'amministratore senza alcuna specificazione del compenso, la delibera sarà nulla conformemente alle norme ex art. 1129 e.e., comma 14.
Si tratta, tuttavia, di una minoritaria corrente giurisprudenziale che non può ritenersi rispondente al dettato normativo il quale inequivocabilmente prevede la sanzione della nullità per la delibera assunta dall'assemblea pur in assenza dell'indicazione del compenso dell'amministratore neo eletto o riconfermato.
Quanto ai termini da osservare per esperire l'azione diretta ad ottenere una pronuncia di nullità della delibera occorre in via preliminare accennare alla distinzione tra delibere nulle ed annullabili.
Sono nulle le delibere che incidono sui diritti indi vi duali dei condomini sulle cose o sui servizi comuni, nonché, più in generale, quelle invalide in relazione all'oggetto, vale a dire quelle che violano norme imperative alle quali l'assemblea non può derogare oppure ledono i diritti attribuiti ai singoli partecipanti al condominio dalla legge o dai loro atti d'acquisto.
Devono invece qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quale può essere la mancata o irregolare comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea (Cassazione, sentenza n. 4806/2005). Del pari dicasi per le delibere adottate con maggioranze inferiori a quelle previste dalla legge o dal regolamento, con un ordine del giorno incompleto oppure assunte con il voto di un condomino munito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento. Pure è annullabile la delibera il cui verbale non risulta sottoscritto dal presidente dell'assemblea.
Tale distinzione assume una notevole rilevanza pratica in quanto, dalla lettura dell'art. 1137 e.e., si evince come solo per l'impugnazione delle delibere annullabili il legislatore abbia indicato un termine perentorio, stabilendo che detta impugnazione deve essere proposta necessariamente, a pena di decadenza, entro il termine di 30 giorni che decorre dalla data della deliberazione per i condomini presenti in assemblea oppure dalla data di comunicazione della delibera medesima per gli assenti.
Nulla, invece, si ravvisa nel succitato articolo per ciò che concerne la tempistica per impugnare le delibere adottate in violazione dell'art. 1129 e.e., comma 14.
La poca chiarezza espositiva della legislazione vigente sul punto può essere superata soltanto facendo riferimento alla disposizione di cui all'art. 1422 e.e., con conseguente applicazione, per analogia, alla fattispecie in esame del principio per cui l'azione di nullità non è soggetta ad alcun termine di prescrizione.

Ne consegue, pertanto, che l'impugnativa della delibera assembleare nulla, perché carente dell'indicazione del compenso dell'amministratore, potrà essere proposta in ogni tempo, senza soggiacere al termine di 30 giorni ex art. 1137 e.e.
Occorre specificare, tuttavia, che detta azione di nullità non può essere esperita da chiunque vi abbia interesse.
Infatti, secondo la Suprema Corte "la legittimazione generale prevista dall'art. 1421 e.e. all'azione di nullità non esime l'attore dall'onere di dimostrare il proprio, concreto interesse ad agire e,percio, se oggetto dell'impugnazione è una delibera condominiale, essa non può essere impugnata per nullità da un terzo estraneo al condominio, bensì per l'esperibilità di detta azione è necessaria la qualità di condomino - presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato all'approvazione della delibera impugnata - la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera stessa" (Cass. Sent. N. 8135/04).
Resta adesso da approfdndire la questione se per la delibera assembleare nulla sia possibile procedere con la sanatoria della nullità medesima.
A detto quesito non può che darsi una risposta negativa. Infatti, il carattere assoluto della nullità di cui si discorre deriva dalla circostanza che trattasi di sanzione espressamente comminata dalla legge e, nello specifico, dall'art. 1129 e.e., comma 14 alle cui disposizioni il regolamento di condominio non può derogare. Inoltre, anche se ciò per assurdo fosse superabile, non possiamo non rammentare che la norma ex art. 112 9 e. e. è norma inderogabile, posto che è richiamata ed indicata tale dall'art. 1138 e.e., con la conseguenza che neppure il regolamento di condominio può attribuirle una diversa connotazione.
Trattasi, inoltre, di una nullità contrattuale, stante il contratto di mandato che lega il Condominio all'amministratore e che legittima quest'ultimo a spendere nei confronti dei terzi, fornitori compresi, il nome del Condominio stesso. Il ricomprendere detta forma di nullità nel novero delle nullità contrattuali trova il proprio fondamento in una recente sentenza del Tribunale di Roma (la n. 7192/2018)in cui si afferma che "nel caso di specie, per coerenza logica e sistematica, debbono trovare applicazione le norme sulla nullità del contratto, a cui pacificamente la delibera condominiale in quanto manifestazione dì volontà soggiace, tra cui quella dell'art. 142 3 cod. civ., che esclude la convalida del negozio nullo, se non diversamente disposto dalla legge".
Il Tribunale capitolino, accogliendo sul punto il ricorso e dichiarando nulle le delibere impugnate, ne fa discendere l'impossibilità di convalidare una delibera nulla per dettato normativo, potendo la sanatoria operare in presenza di vizi di legittimità solo con riferimento alle delibere annullabili.
Se anche l'assemblea, in una successiva delibera, dovesse provvedere a nominare lo stesso amministratore, stante la nullità della precedente delibera, non potrebbe considerarsi sanante la nuova, tenuto conto dell'autonomia delle singole delibere.■

LA MEDIAZIONE E LA NATURA DEL TERMINE PER L'AVVIO

Avv. Gaetano Fabio Fiamma
Avv. Claudia Carmen Caruso - *UPPI Catania*

In materia di locazione, la mediazione - il procedimento finalizzato attraverso l'attività di un soggetto imparziale e terzo, che è il mediatore, alla conseguimento di un accordo amichevole per la composizione di una controversia – è obbligatoria.
Invero, se il giudizio civile è stato avviato senza esperire la mediazione, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del Dlg n. 28 del 4.03.2010, nelle materia in cui l'esperimento della mediazione è previsto come obbligatorio, il Giudice assegna alle parti un termine - che è di 15 giorni - per la presentazione della domanda di mediazione.
L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.
L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione é già iniziata, ma non si e' conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. Allo stesso modo provvede quando la mediazione non e' stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione".
Secondo un orientamento giurisprudenziale prevalente, il termine previsto dell'art. 5 comma 1 del Dlg n. 28 del 4.03.2010 per la presentazione della domanda di mediazione è perentorio. (ex multis Tribunale Bari, sez. I, 24/05/2016, n. 2834; Tribunale Milano sez. XIII 09 dicembre 2015 n. 13870, Trib. Firenze, 04/06/2015).
In particolare, è stato affermato che "La implicita natura perentoria di tale termine si evince dalla stessa gravità della sanzione prevista, l'improcedibilità della domanda giudiziale, che comporta la necessità di emettere sentenza di puro rito, così impedendo al processo di pervenire al suo esito fisiologico. Apparirebbe assai strano che il legislatore, da un lato, abbia previsto la sanzione dell'improcedibilità per mancato esperimento della mediazione, prevedendo altresì che la stessa debba essere attivata entro il termine di 15 gg, dall'altro, abbia voluto negare ogni rilevanza al mancato rispetto del suddetto termine" (vedasi Tribunale di Lecce sentenza del 03.03.2017; Tribunale di Cagliari sentenza del 08.02.2017; Tribunale di Firenze sentenza del 4/6/2015; Tribunale Bari, sez. I, sentenza del 24/05/2016, n. 2834).
Infatti, come affermato anche dalla Cassazione, la perentorietà di un termine può essere desunta anche in via interpretativa, tutte le volte in cui, per lo scopo che persegue e la funzione che adempie, lo stesso debba essere rigorosamente osservato (cfr. Cass. n. 14624/2000; Cass. n. 4530/2004). Il termine di 15 giorni rappresenta una eccezionale sanatoria dell'omissione della parte tenuta alla mediazione obbligatoria e consentire al Giudice di assegnare più volte lo stesso termine alla parte che omette di darvi corso, equivarrebbe di fatto ad aggirare la obbligatorietà del procedimento ed incentiverebbe condotte volutamente dilatorie.
Il mancato ottemperamento all'onere formulato dal G.I. – a seguito di eccezione di improcedibilità - di avviare nei termini di legge (quindici giorni) la procedura di mediazione rappresenta la manifestazione della mancanza di interesse della parte a coltivare diligentemente le proprie istanze di giustizia e giustifica, pertanto, una declaratoria di improcedibilità della domanda giudiziaria.
Oltretutto, il rinvio della causa per la prosecuzione del giudizio successivamente all'esperimento del procedimento di mediazione è possibile una sola volta, risultando altrimenti irragionevole, perché contrario ai fini deflattivi dell'istituto della mediazione, che il legislatore abbia inteso offrire più volte alla parte onerata il predetto invito e i relativi termini processuali.
Anche il Tribunale di Catania di recente (vedasi sezione quarta dott.ssa Adriana Puglisi sentenza n. 607/2018 del 07.02.2018) ha ribadito il principio secondo cui il termine di cui all'art. 5 comma 1 del dlgs n. 28/10 è perentorio; in particolare si afferma che" Secondo la giurisprudenza di legittimità, che si condivide, il carattere della perentorietà del termine può desumersi, anche

Avv.
Claudia Carmen
Caruso
UPPI Catania

Avv.
Gaetano Fabio
Fiamma
UPPI Catania

in via interpretativa tutte le volte, per lo scopo che persegue e la funzione che adempie, lo stesso debba essere rigorosamente rispettato (in questo senso Cass. n. 14624/00,4530/04) "
Inoltre, è bene precisare che la giurisprudenza di orientamento opposto, secondo cui il termine di cui dell'art. 5 comma 1 del Dlg n. 28 del 4.03.2010 sarebbe da considerarsi ordinatorio e non perentorio, presuppone che la mediazione sia stata espletata.
In particolare, si fa riferimento a casi in cui la procedura di mediazione, nonostante la presentazione della domanda sia stata fatta oltre il termine di quindici giorni, è stata espletata; quindi la condizione di procedibilità dell'azione si è avverata, sebbene con ritardo rispetto al termine assegnato.
La tesi della natura ordinatoria conduce alla conclusione che il deposito dell'istanza oltre il termine suddetto non determina l'improcedibilità della domanda, a meno che il ritardo nella presentazione della domanda di mediazione non abbia pregiudicato l'effettivo esperimento della procedura prima della udienza di verifica, fissata ai sensi del secondo comma dell'art. 5 D.Lgs. n. 28/10 (come accadrebbe, ad esempio, nel caso in cui la mediazione demandata dal giudice venga introdotta con molto ritardo rispetto a quanto disposto e a breve distanza temporale dall'udienza di rinvio (cfr., Trib. Roma, 14.07.2016, n. 14185).
Nel procedimento da cui prende spunto la riflessione oggi proposta, la mediazione non è stata espletata ma è stata presentata domanda di mediazione soltanto a due giorni dall'udienza fissata.
Invero, la controparte ha presentato domanda di mediazione all'organismo di mediazione soltanto a ridosso dell'udienza e soprattutto dopo 5 mesi e 14 giorni dalla scadenze del termine fissato dal G.I.
Quindi alla data dell'udienza non era stata né fissato l'incontro di mediazione né notificata l'istanza di mediazione né il provvedimento che fissa il primo incontro (quindi non era stato instaurato il procedimento di mediazione)
La parte convenuta avrebbe dovuto avviare la procedura di mediazione entro il termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione del provvedimento e produrre documenti (la prova dell'avvenuta mediazione)
Ragionare in termini diversi, determinerebbe la grave violazione dei principi generali del processo civile, tra cui il principio del contraddittorio, considerato che nel caso di specie non sussistono neppure i presupposti per una eventuale rimessione in termini.
Inoltre, consentire di espletare la mediazione, concedendo un ulteriore termine, comporterebbe la grave violazione del diritto difesa.
Per completezza si fa presente che anche a volere considerare ordinatorio il termine di cui all'art. 5 del dlgs n. 28/10, si rileva che la domanda va dichiara improcedibile con conseguente estinzione del giudizio e condanna alle spese di lite, per violazione dell'art. 6 comma 1 e 2 del D.Lgs. n. 28/10, nell'ipotesi in cui il procedimento di mediazione non è stato espletato nel termine massimo di tre mesi rispetto al termine fissato dal G.I.
La parte che ritarda l'attivazione della procedura si accolla il rischio che il procedimento non riesca a concludersi nel termine massimo di tre mesi, che inizia comunque a decorrere, indipendentemente dalla iniziativa dell'interessato, dalla scadenza del termine assegnato dal giudice. (Vedasi Tribunale Vasto sentenza del 27/09/2017). Lo stesso principio è tra l'altro ribadito dalla sentenza della Corte di Appello di Milano del 24.05.2017 citata da controparte nel verbale di udienza del 31.01.2018.
Il ritardo nella presentazione della domanda di mediazione ha una ripercussione negativa, sia sui tempi di definizione della procedura, la quale non si è potuta concludere entro i tre mesi dalla scadenza del termine assegnato dal giudice, sia sui tempi di definizione del processo, posto che all'udienza di rinvio, fissata da questo giudice per il 31.01.2018 in una data successiva rispetto alla scadenza del termine massimo di durata della mediazione, la parte convenuta ha avanzato istanza di rinvio del processo per consentire l'esperimento della procedura di mediazione, che era stata tardivamente intrapresa.
Il Tribunale di Catania con sentenza n. 2242/18, ritenendo il termine per l'avvio della mediazione perentorio ha dichiarato improcedibile la domanda, condannando alle spese la parte attrice.■

IL REATO DI APPROPRIAZIONE INDEBITA COMMESSO DALL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO?

Avv. Roberta Pierantoni - *UPPI Ancona*

Commette il delitto di appropriazione indebita, disciplinato dall'art. 646 c.p., l'amministratore di condominio che, al fine di procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria del denaro o di cose mobili altrui, nella fattispecie dei condomini, di cui abbia il possesso, in virtù del rapporto di mandato allo stesso conferito dall'assemblea condominiale.
In virtù di apposito contratto, l'amministratore si obbliga a compiere uno o più atti giuridici nell'interesse dei condomini, pertanto, la sua figura è riconducibile a quella del mandatario con rappresentanza (art. 1703- 1741 c.c.) mentre i condomini sono tenuti a fornire all'amministratore tutti i mezzi necessari e, in particolare le risorse economiche, per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine l'amministratore ha contratte in proprio nome.
E' proprio in relazione alla funzione gestoria e di rappresentanza che l'amministratore riceve somme di denaro, generalmente rinvenienti dal versamento delle quote condominiali di pertinenza di ciascun condomino in rapporto ai millesimi di proprietà, al fine di provvedere all'esecuzione di specifici pagamenti o da versare nella cassa condominiale per provvedere alle spese di gestione del fabbricato, in conformità ai bilanci approvati dall'assemblea, con l'obbligo di restituzione alla scadenza del mandato ai sensi dell'art. 1713 c.c.
L'amministratore è tenuto a rendere conto del suo operato ai condomini ed a rimettere agli stessi tutto ciò che ha ricevuto a causa del suo mandato.
Essendo la gestione condominiale annuale, ogni anno l'amministratore è tenuto a predisporre il rendiconto annuale della gestione ed a convocare l'assemblea condominiale per l'approvazione del bilancio entro centoottanta giorni.
Il reato di appropriazione indebita si configura allorquando si verificherà un'oggettiva interversione del possesso, ogni qualvolta l'amministratore di condominio, anziché dar corso ai suoi obblighi, utilizza il denaro, a lui rimesso dai condomini, dandogli una destinazione del tutto incompatibile con il mandato ricevuto e coerente, invece, con le sue finalità personali, per esempio prelevando denaro da un conto acceso a nome di un condominio amministrato, al fine di trasferirlo sul conto corrente di un altro condominio, da lui gestito, in perdita.
Il reato non si consuma al momento materiale dell'illecito ma al momento della cessazione dal mandato; la prescrizione che, nel caso di specie è di sette anni e mezzo, inizierà a decorre alla chiusura di ogni esercizio annuale, quando sorge l'obbligo di rendicontazione (principio affermato dalla Suprema Corte di Cassazione e ribadito con la sentenza n. 21011 pubblicata in data 11 maggio 2018).
I condomini hanno più tempo per agire penalmente ed eventualmente costituirsi parte civile nell'azione penale per ottenere il risarcimento del danno oltre alla restituzione delle somme illegittimamente spese o trattenute.
Prima dell'entrata in vigore del DLgs 36/18, il reato di cui all'art. 646 c.p., era chiuso dal terzo comma che recitava : " si procede d'ufficio, se ricorre la circostanza indicata nel capoverso precedente o taluna delle circostanze indicate nel numero 11 dell'art. 61 c.p.", circostanza, questa, da configurarsi nel caso di appropriazione indebita commessa da parte dell'amministratore di condominio.
Era, quindi, sufficiente presentare un esposto all'autorità di pubblica sicurezza perché si aprisse un procedimento penale che sarebbe proseguito a prescindere dalla volontà dei condomini.
L'abrogazione del terzo comma dell'art. 646 c.p. da parte del summenzionato D.Lgs n. 36/18, entrato in vigore il 9 maggio 2018, rende il reato sempre procedibile a querela di parte, da presentarsi, entro novanta giorni dalla notizia di reato, solo dai danneggiati o per loro conto e nome da parte dell'amministratore che nel frattempo è subentrato ed ha ricevuto specifico mandato da parte dei condomini.
Invariato il secondo comma dell'art. 646 c.p. a norma del quale "se il fatto è commesso su cose possedute a titolo di deposito necessario, la pena (che prevede la reclusione fino a tre anni e la multa fino a mille e trentadue euro) è aumentata". ■

Avv.
Roberta Pierantoni
UPPI Ancona

NOMINA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE NEL CONDOMINIO MINIMO: ASPETTI CRITICI E CONTROVERSI

Avv. Pamela Franchini
UPPI Ancona

L'art. 1129, primo comma, c.c, prevede che "Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario."
Questo significa che in quelle ipotesi in cui il numero dei condomini è pari a nove o superiore (c.d. condominio obbligatorio), l'assemblea deve nominare un amministratore; se non lo fa, ogni condomino può chiedere autonomamente all'Autorità Giudiziaria di provvedere alla nomina in sostituzione dell'assemblea inadempiente.
Qualora, invece, i condòmini siano meno di nove (c.d. condominio non obbligatorio), ovvero nelle ipotesi del c.d. condominio minimo (formato da due soli partecipanti) e del piccolo condominio (formato da un numero di partecipanti che varia da tre a otto), poiché la nomina dell'amministratore non è obbligatoria ma solo facoltativa, qualora l'assemblea non vi provveda o non riuscisse a nominarne uno, il Condominio ne dovrebbe fare a meno, senza che ciò possa costituire violazione di legge.
Ciò chiarito, la regola generale soffre un'eccezione.
È il caso del Condominio che non riesce a prendere le decisioni per l'amministrazione delle cose comuni. I motivi possono essere i più vari: dal disinteresse dei proprietari, a contrasti tra gli stessi che paralizzano la gestione.
In questi casi, il condòmino che vuole porre un freno alla situazione di stasi, potrà ricorrere all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, quarto comma, c.c. (norma dettata per la comunione ma applicabile anche al Condominio in virtù del richiamo operato dall'art. 1139 c.c.), per cui: "Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore".
In particolare, per quanto riguarda il condominio minimo, va ricordato che in tali enti non può esistere maggioranza ma solo unanimità nella formazione delle delibere assembleari: qualunque deliberato deve essere adottato con l'assenso dei due partecipanti, poichè è evidente che in due non si possono formare maggioranze, in quanto la maggioranza deliberativa, riconducibile al valore delle quote, verrebbe ad essere rappresentata da un solo condomino, per cui qualsiasi decisione non condivisa si risolverebbe in una manifestazione unilaterale di volontà e non in una delibera condominiale.
Ne consegue che qualora non si raggiunga l'unanimità (o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decide in modo contrastante, oppure perché alla riunione, pur regolarmente convocata, si presenta solo un condomino), non potendosi ricorrere al criterio maggioritario, non resta altra via che il ricorso all'Autorità giudiziaria (ex artt. 1105 e 1139 c.c.) affinchè questa, sostituendosi nella gestio della res communis, nomini un amministratore che possa adottare i provvedimenti necessari che avrebbe dovuto assumere l'assemblea condominiale, se regolarmente funzionante.
Innanzitutto va precisato che il ricorso ex art. 1105 c.c. presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine all'amministrazione della cosa comune, come la mancata assunzione dei provvedimenti necessari, oppure l'assenza di una maggioranza (o unanimità) assembleare, oppure la mancata esecuzione di delibere adottate, risolvendosi l'intervento

Avv.
Pamela Franchini
UPPI Ancona

dell'Autorità giudiziaria nell'adozione di atti di volontaria giurisdizione diretti a supplire o integrare l'inattività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.
L'intervento del Giudice è quindi finalizzato ad attuare ciò che avrebbe dovuto fare il soggetto sostituito (il Condominio), se regolarmente funzionante.
Ma quali sono i poteri dell'amministratore nominato auctoritate iudicis in forza dell'art. 1105 comma 4 c.c.?
Sul punto, nel silenzio della legge, si sono confrontati due orientamenti giurisprudenziali di segno opposto.
Secondo un primo orientamento, l'amministratore nominato ex art. 1105 comma 4 c.c. sarebbe un mero "mandatario" dei partecipanti al Condominio, i cui poteri non travalicherebbero l'ordinaria amministrazione, sicchè sarebbe chiamato a rispondere della sua gestione esclusivamente nei confronti dei condòmini, non potendo il Giudice ampliarne, modificarne o comprimerne le funzioni, ma solo limitarsi a nominarlo, in quanto le sue funzioni coinciderebbero con quelle dell'amministratore di nomina assembleare, quindi tutte predeterminate dalla legge.
Secondo altro orientamento, al quale la sottoscritta aderisce, quando il giudice interviene nella gestio della res communis nominando un amministratore che si premuri di adottare i provvedimento necessari , il medesimo incarna l'assemblea avocandone le funzioni, agendo in virtù di poteri scaturenti direttamente dal decreto di nomina (e non da un mandato fiduciario conferito dall'assemblea), per cui il medesimo risponderà del suo operato soltanto al Giudice e non all'assemblea.
E' necessario, infatti che il magistrato demandi al "fiduciario giudiziale" precisi compiti, slegandolo dal parere inconcludente dei condomini e dall'assemblea riottosa. In quest'ottica, l'amministratore nominato dal Giudice è legittimato ad espletare ogni atto di ordinaria amministrazione a prescindere da qualsiasi autorizzazione assembleare, che neppure ha l'obbligo di convocare, dovendo invece rivolgersi al magistrato per l'autorizzazione al compimento di atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e comunque relazionare il decorso della sua attività gestoria, nonché eventuali resistenze e il sopravvenire di nuovi eventi che consentano al giudice , mediante l'emissione di successivi decreti autorizzativi, di modificare e/o integrare le direttive impartitegli. Alla scadenza prevista nel decreto di nomina, il magistrato deciderà se revocare o confermare l'incarico gestorio per una ulteriore e determinata temporalità.
Le conseguenze non sono di poco conto a seconda che si segua l'uno o l'altro orientamento, specialmente per quanto riguarda il condominio minimo.
Infatti, nel caso in cui l'amministratore giudiziario debba considerarsi un mandatario dei condòmini, non si intravede come, soprattutto nel condominio minimo, possa eludersi la stasi a fronte, ad esempio, dell'impossibilità dell'assemblea di deliberare per la mancanza costante di uno dei due condòmini, oppure nel caso in cui, pur essendosi costituita l'assemblea, questa non approdi ad alcun deliberato a causa dell'elevato tasso di litigiosità fra i partecipanti, o ancora approdi a decisioni contrastanti senza raggiungere l'unanimità.
In tutti questi casi, indubbiamente verosimili, permarrà la crisi e il ruolo dell'amministratore si rivelerebbe del tutto inconsistente.
Appare estremamente difficile che l'amministratore giudiziario, quando sia qualificato mandatario dei condòmini (similmente all'amministratore di nomina assembleare) possa espletare i suoi uffici senza l'investitura dei necessari poteri di autonomia e decisionali che lo affranchino da un assemblea manchevole, inoperosa e/o recalcitrante.
Pertanto, a meno di non voler svuotare di senso e significato la norma in esame, la nomina di un amministratore ex art. 1105 comma 4 c.c. può avere senso e utilità pratica solo se al predetto vengano assegnati (con il decreto di nomina) autonomi e specifici poteri di gestione, a prescindere da qualsiasi volontà assembleare, perché sarebbe illogica la sua sottoposizione al volere dell'assemblea condominiale qualora vi sia un conflitto da superare, un'inerzia da vincere, ecc., in ogni caso sotto il controllo del giudice che lo ha nominato e alle cui direttive dovrà uniformarsi.
In sostanza, un amministratore giudiziario che possa qualificarsi come fiduciario del Giudice e non quale mero mandatario dei condòmini. ■

PREVENIRE E' MEGLIO CHE RICOSTRUIRE

Giuseppina Balducci
UPPI Foligno

Dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 si può accedere al SISMA BONUS.
Il D.M. 65/2017 ha emanato le linee guida che permettono di individuare la classe di rischio in cui si trova un edificio. Tali classi sono otto e sono classi con rischio crescente dalla lettera A+ fino alla lettera G.
L'Italia Centrale e in particolare i comuni di Foligno, Trevi, Sellano, Campello sul Clitunno, Spoleto, Norcia sono particolarmente interessati a questa legge in quanto facenti parte del cosiddetto "CRATERE" interessato purtroppo da eventi sismici ricorrenti. Pertanto a seconda dell'incremento delle classi che si ottiene con eventuali lavori di miglioramento antisismico, è possibile ottenere il bonus fiscale previsto dal "SISMA BONUS".
Pertanto si possono ottenere sgravi fiscali dal 50% all'85% se si effettuano interventi volti a migliorare la classe sismica degli edifici mirati all'ottenimento della messa in sicurezza degli immobili e degli edifici. Tale agevolazione può essere richiesta anche per i condomìni e pertanto la detrazione dell'85% della spesa sostenuta per i lavori nei condomini spetta nel caso in cui la ristrutturazione comporti anche un miglioramento delle prestazioni energetiche.
Se trassi di un condominio, la detrazione fiscale spettante sarà di € 96.000 moltiplicato per il numero delle unità abitative.
Dal 1° gennaio 2016 è possibile cedere il credito relativo alle spese sostenute nel 2017 e fino al 31 dicembre 2021 anche per gli interventi di riqualificazione energetica sugli edifici e dal 2018 ciò è possibile anche in caso di riqualificazione sulle singole unità abitative. Quindi si possono cedere ai fornitori di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di miglioramento antisismico ed efficientamento energetico, un credito pari alla detrazione Irpef spettante, come pagamento di una parte del corrispettivo.
Occorre innanzitutto che un professionista faccia un progetto strutturale, con relativa assistenza relativa alla direzione dei lavori delle strutture e relativo collaudo statico. Più precisamente il professionista incaricato individua la classe di rischio dell'immobile prima dell'intervento, poi progetta l'intervento di riduzione di rischio sismico e determina la classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dell'intervento; assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento. Il direttore dei lavori e il collaudatore devono attestare al termine dell'intervento la conformità come da progetto. Per gli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, sono detraibili, oltre alle spese professionali, quelle relative alla fornitura e posa in opera dei materiali di coibentazione ed impianti di climatizzazione, nonché la realizzazione delle opera murare ad essi collegate e gli interventi finalizzati alla riduzione della trasmittanza termica.
L'asseverazione, l'Attestato di Prestazione Energetica e la scheda informativa devono essere rilasciati da tecnici abilitati iscritti ai rispettivi ordini e collegi professionali. Questi documenti devono essere trasmessi, entro 90 giorni dalla fine lavori, all'Enea.
L'amministratore del condominio, qualora ci sia la cessione del credito, deve comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo il credito ceduto e l'importo dello stesso, spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente. L'amministratore deve consegnare al condomino la certificazione delle spese a lui imputabili indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle Entrate, la quale rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito che gli è stato attribuito. Tale credito potrà essere utilizzato solo dopo la relativa accettazione, che deve avvenire attraverso le funzionalità rese disponibili nello stesso "Cassetto fiscale".
Le informazioni sull'accettazione del credito da parte del cessionario saranno rese visibili anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.
Per quanto riguarda la cessione del credito delle singole unità abitative, per gli interventi del 2018, le modalità operative saranno disciplinate dal nuovo provvedimento.
Per questi motivi, l'Uppi di Foligno ha costituito, per i propri assistiti e presso la propria sede, un pool di esperti formato da geometri, ingegneri, commercialisti, avvocati che, unitamente alla sottoscritta nel ruolo di coordinatrice, provvedono a valutare eventuali progetti di fattibilità. ■

Giuseppina Balducci
UPPI Foligno

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

UNICOND CONFAPPI

CONVEGNO

CEDOLARE SECCA PER USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE E MAGGIORE OCCUPAZIONE

Introduzione normativa canoni concordati per uso diverso dall'abitazione

Mercoledì 10 ottobre 2018

ore 10,00 – 13,00

Hotel Nazionale - Piazza di Montecitorio, 131

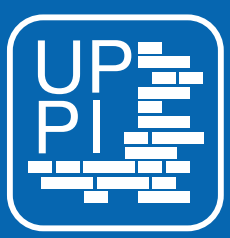
ROMA

Registrazione partecipanti
Interventi di saluto:
On. Massimo Anderson - Presidente Nazionale FEDERPROPRIETA'
Avv. Gabriele Bruyère – Presidente Nazionale U.P.P.I.
Avv. Silvio Rezzonico – Presidente Nazionale CONFAPPI
Relatori:
Dott. Jean-Claude Mochet – Presidente Commissione Fiscale Nazionale U.P.P.I.
Avv. Giovanni Bardanzellu – Vice Presidente Vicario A.R.P.E.
Intervengono:
Sen. Mauro Maria Marino (P.D.)
Sen. Bianca Laura Granato (M5S)
On. Stefano Fassina (LeU)
On. Alessandro Pagano (Lega)
On. Fabio Rampelli (FdI)
Sen. Albert Lanièce (Autonomie SVP-PATT, UV)
Sen. Maurizio Gasparri (F. I.)
Opinioni a confronto e dibattito – Question time
Fine lavori

Aderiscono: ***EBILDI – PORTIERCASSA – EBILCOBA - CONFSAL – CASACONSUMPROPRIETA' MOVIMENTO IN DIFESA DELLA CASA***

Convegno UPPI a ROMA
10 ottobre 2018

Convegni UPPI a BOLOGNA 18 e 19 ottobre 2018


UP
PI