



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

DISPENSE

RELATORI

Avv. Ermes Gallone
Danilo Amato
Dott. Carlo Alberto Canziani
Arch. Massimo Pariani
Avv. Fausto Moscatelli
Dott.ssa Rosy Delle Cave

MODERATORE

Dott. Gabriele Vecchioni



ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

SEDI PROVINCIALI DI
VARESE e COMO

Organizzano:
Sabato 28 maggio 2011

INCONTRO DI AGGIORNAMENTO
FAST INFORMATION

La nuova frontiera
dell'aggiornamento professionale

*L'amministratore ANACI... (che si aggiorna)
... il migliore investimento dopo il tuo corso!*

Centro congressi - Villa Cagnola
Via Cagnola, 17 - 21045 Gazzada Schianno - VA

ORE 9.45
Le locazioni nel regime della legge 431/98.
La "ricostruzione" del contratto stipulato in violazione di precetti normativi, l'obbligo di allegare al contratto certificati e attestati; la tutela giudiziaria in difetto di registrazione.
Relatore: **Avv. Ermes Gallone**

ORE 10.15
Diverse tipologie di locazioni: limiti, agevolazioni e tassazioni; la nozione di "cedolare secca"
Relatori: **Dott. Danilo Amato**
Dott. Carlo Alberto Canziani

ORE 11.00
Coffee Break

ORE 11.15
Certificazione acustica in edilizia
Classificazione acustica delle unità immobiliari; procedura di valutazione e verifica in opera; norma UNI 11367
Relatore: **Arch. Massimo Pariani**

ORE 11.45
Immissioni di rumori, fumi ed esalazioni
Cosa, quando e come fare per la salvaguardia del condominio e dei condomini. Istruzioni operative per l'amministratore condominiale.
Relatore: **Avv. Fausto Moscatelli**

ORE 12.15
Se cambio io cambi anche tu: nuova prospettiva professionale.
I pensieri e le emozioni nella relazione con i condomini; Il bisogno di essere valorizzati (amministratore e condomino); La gestione della rabbia.
Relatore: **Dott.ssa Rosy Delle Cave**

ORE 12.45
Interventi e dibattito
Moderatore: **Dott. Gabriele Vecchioni**

Agos **DUCATO**

REALE MUTUA
Agenzia Marco Minesi
Legnano - Busto Arsizio - Rho - (0331 42891)

e-on
Gemas

BL BANCA DI LEGNANO

genesis
CERTIFICAZIONI

Romano
SISTEMI DI SICUREZZA
PER LA CASA



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

LE LOCAZIONI NEL REGIME DELLA LEGGE 431/98

LA RICOSTRUZIONE DEL CONTRATTO STIPULATO IN VIOLAZIONE DEI PRECETTI NORMATIVI, L'OBBLIGO DI ALLEGARE AL CONTRATTO CERTIFICATI E ATTESTATI; LA TUTELA GIUDIZIARIA IN DIFETTO DI REGISTRAZIONE

- Avv. Ermes Gallone -

La legge 431/98 impone che tutti i contratti di locazione ad uso abitativo debbano essere stipulati per iscritto a pena di nullità ex art. 1 comma 4 ed essere registrati ex art. 13 comma 1.

Si possono verificare le seguenti fattispecie in violazione a tali disposizioni:

Il locatore può aver preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto, senza un contratto scritto (c.d. locazione di fatto).

In questo caso il conduttore, ai sensi dell'art. 13, può proporre azione giudiziaria a mezzo di un legale per far accertare la sussistenza del contratto mai sottoscritto, riconducendolo alla disciplina del contratto convenzionato con eventuale condanna alla restituzione delle somme pagate in più.

Il contratto deve essere, altresì, registrato e tale requisito costituisce condizione di procedibilità per esperire le azioni giudiziarie nei confronti del conduttore.

Sono valide esclusivamente le pattuizioni contenute nel contratto registrato, e, pertanto, l'inquilino avrà la facoltà di ripetere le somme pagate in più in forza di altro contratto, seppure stipulato in forma scritta, ma non registrato.

In ogni caso sono nulle le clausole dirette ad attribuire al conduttore vantaggi, anche riguardanti la durata, in contrasto con la legge.

Anche per i contratti convenzionati, il conduttore avrà il diritto di pretendere la restituzione di somme pagate in più rispetto al canone risultante dagli accordi definiti in sede locale.

La legge prevede che l'azione per la restituzione possa essere esperita nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile.

Sussiste ora l'obbligo di inserire nei contratti di locazione una apposita clausola con la quale il conduttore dichiara di aver ricevuto la documentazione riguardante la certificazione energetica dell'unità immobiliare.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

LA NUOVA “CEDOLARE SECCA” SUGLI AFFITTI

- Danilo Amato -

La norma attuativa sul Federalismo Fiscale Municipale, D.Lgs 23/2011, ha introdotto, a partire dal 01/01/2011 la possibilità di optare per una tassazione separata sui redditi detenuti dalle PERSONE FISICHE e derivanti dalla locazione di immobili ad uso ABITATIVO chiamata **“Cedolare Secca”**.

La norma consente di scegliere, in luogo della tassazione ordinaria dei redditi derivanti dalla locazione di immobili ad uso abitativo, una tassazione separata costituita da un'imposta secca del 21% o del 19% a seconda che si abbia rispettivamente un contratto normale o a canone concordato.

Le suddette aliquote saranno però calcolate sul 100% del canone di locazione, si perderà quindi l'abbattimento forfettario del 15% in vigore nella tassazione ordinaria.

Inoltre sui redditi assoggettati a cedolare secca non potranno essere fatte valere eventuali detrazioni per spese ed oneri o per famigliari a carico.

Ulteriore vantaggio è costituito dal fatto che non sarà più dovuta né l'imposta di registro iniziale, né quella annuale per il rinnovo del contratto, né l'imposta di bollo, infine si sarà esentati anche dalla comunicazione alla polizia (o vigili urbani) della cessione di fabbricato.

A questi vantaggi per il proprietario/locatore se ne affianca anche uno per il conduttore, infatti per i contratti sottoposti a cedolare secca non si potrà effettuare l'adeguamento ISTAT sul canone di locazione per tutto il periodo di validità dell'opzione, quindi il conduttore non subirà aumenti del canone.

A fronte di quanto sopra indicato è necessario valutare con attenzione vantaggi e svantaggi per verificare la convenienza del nuovo regime, indicativamente si può dire che per i redditi bassi (fino a 15/20 mila euro) la convenienza è limitata, spesso l'adozione del nuovo regime è anche penalizzante, mentre per i redditi più alti si può avere un netto beneficio che andrà aumentando all'aumentare del reddito stesso.

L'adesione alla cedolare secca può essere effettuata anche in caso di comproprietà dell'immobile locato, in tal caso ogni comproprietario potrà scegliere autonomamente se adottare o meno il nuovo regime senza condizionare né vincolare gli altri.

Inoltre l'opzione può essere effettuata sia sui contratti in fase di stipula, sia per quelli già in essere, in entrambi i casi risulta indispensabile inviare PREVENTIVAMENTE una comunicazione al conduttore con la quale si informa lo stesso della volontà di adottare il nuovo regime, tale comunicazione andrà effettuata obbligatoriamente attraverso una Raccomandata con ricevuta di ritorno della quale si allega una bozza alla presente circolare.

L'opzione vera e propria, per poter adottare la tassazione sopradescritta, andrà effettuata al momento della registrazione del contratto oppure, nel caso di contratto già in essere, sulla dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale si è deciso di iniziare ad applicare il nuovo regime. In realtà, in questo ultimo caso, l'opzione in dichiarazione, anche se necessaria ed obbligatoria, rappresenta il perfezionamento di una scelta compiuta in precedenza, infatti già al momento della scadenza annuale la volontà di applicare il nuovo regime si concretizza con il mancato pagamento dell'imposta di registro per il rinnovo annuale e con la comunicazione al conduttore.

In caso di comproprietà, se uno dei comproprietari dovesse optare e gli altri no, l'imposta di registro, sia iniziale che relativa ai rinnovi annuali, dovrà essere versata in proporzione ai comproprietari che non optano, mentre l'imposta di bollo dovrà essere assolta normalmente.

L'opzione può essere revocata nel caso si perda la convenienza ad adottarne il regime e la rinuncia andrà effettuata in concomitanza di un rinnovo annuale, nel quale si procederà a versare nuovamente l'imposta di registro per il rinnovo dell'anno entrante, l'eventuale revoca non preclude la possibilità di rientrare nuovamente nel regime.

Inoltre in caso di risoluzione anticipata di un contratto sottoposto a cedolare secca non saranno dovute le 67,00 euro per l'imposta di risoluzione.

Infine va detto che questa nuova normativa è rivolta a far emergere i redditi da locazione che, molto spesso, non vengono dichiarati offrendo la possibilità di adottare un regime fiscale agevolato ed affiancando allo stesso un severo inasprimento delle sanzioni sulla mancata registrazione dei contratti di locazione.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

IMMISSIONI DI RUMORI, ESALAZIONI E SCUOTIMENTI NEL FONDO DEL VICINO

- Avv. Fausto Moscatelli -

Come verrà illustrato più diffusamente nel corso della relazione, la legge concede una tutela contro le immissioni dalla proprietà altrui, purché eccedenti la normale tollerabilità. In tale prospettiva il concetto di immissione è connesso a quello di disturbo.

La matrice della tutela è collocata in un articolo del codice civile:

Art. 844 Codice Civile - Immissioni

[1] Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi [1].

[2] Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve contemperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso.

Note: 1 Per i provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, vedi cfr. la L. 13 luglio 1966, n. 615, il D.P.R. 22 dicembre 1970, n. 1391 e il D.P.R. 15 aprile 1971, n. 322; per il trasferimento alle regioni delle funzioni amministrative relative alla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, vedi cfr. gli artt. 101 e 102, D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616; per l'istituzione del Ministero per l'ambiente, vedi cfr. la L. 8 luglio 1986, n. 349; per i limiti massimi di esposizione al rumore, vedi cfr. il D.P.C.M. 1° marzo 1991.

Alcune cause in materia di immissioni sono di competenza del Giudice di Pace.

Art. 7 Cod. Proc. Civ. - Competenza del giudice di pace

[1] Il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a cinquemila euro, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice

[2] Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti purché il valore della controversia non superi ventimila euro.

[3]

[4] È competente qualunque ne sia il valore:

1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi;

2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case;

3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità;

3-bis) per le cause relative agli interessi o accessori da ritardato pagamento di prestazioni previdenziali o assistenziali;



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

IMMISSIONI DI RUMORI, ESALAZIONI E SCUOTIMENTI NEL FONDO DEL VICINO

- Avv. Fausto Moscatelli -

Non manca nemmeno la tutela penale, difatti per il caso di rumori molesti provvede l'art. 659 CP.

Art. 659 - Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

[1] Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309 (lire seicentomila).

[2] Si applica l'ammenda da euro 103 (lire duecentomila) a euro 516 (un milione) a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'Autorità

E' all'evidenza di ciascuno che i casi più frequenti siano quell concernenti le immissioni di rumori.

In tale prospettiva viene considerato indicativo il **D.P.C.M. 01-03-1991 (Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno)**, il cui art. 2 dispone

1. Ai fini della determinazione dei limiti massimi dei livelli sonori equivalenti, i comuni adottano la classificazione in zone riportata nella tabella 1. I limiti massimi dei livelli sonori equivalenti, fissati in relazione alla diversa destinazione d'uso del territorio, sono indicati nella tabella 2.

2. **Per le zone non esclusivamente industriali indicate in precedenza, oltre ai limiti massimi in assoluto per il rumore, sono stabilite anche le seguenti differenze da non superare tra il livello equivalente del rumore ambientale e quello del rumore residuo (criterio differenziale): 5 dB (A) durante il periodo diurno; 3 dB (A) durante il periodo notturno.** La misura deve essere effettuata all'interno degli ambienti abitativi e nel tempo di osservazione del fenomeno acustico.

3. Gli impianti a ciclo produttivo continuo che attualmente operano nelle predette zone debbono adeguarsi al sopra specificato livello differenziale entro il termine di cinque anni dall'entrata in vigore del presente decreto ed hanno la possibilità di avvalersi in via prioritaria delle norme relative alla delocalizzazione degli impianti industriali.



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

IMMISSIONI DI RUMORI, ESALAZIONI E SCUOTIMENTI NEL FONDO DEL VICINO

- Avv. Fausto Moscatelli -

Viene considerato altrettanto importante il riferimento a un successivo decreto ministeriale

Art. 4. D.P.C.M. 14-11-1997 - Valori limite differenziali di immissione

1. I valori limite differenziali di immissione, definiti all'art. 2, comma 3, lettera b), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, sono: 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno, all'interno degli ambienti abitativi. Tali valori non si applicano nelle aree classificate nella classe VI della tabella A allegata al presente decreto.

2. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei seguenti casi, in quanto ogni effetto del rumore è da ritenersi trascurabile:

a) se il rumore misurato a finestre aperte sia inferiore a 50 dB(A) durante il periodo diurno e 40 dB(A) durante il periodo notturno;

b) se il livello del rumore ambientale misurato a finestre chiuse sia inferiore a 35 dB(A) durante il periodo diurno e 25 dB(A) durante il periodo notturno.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alla rumorosità prodotta:

dalle infrastrutture stradali, ferroviarie, aeroportuali e marittime;

da attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali;

da servizi e impianti fissi dell'edificio adibiti ad uso comune, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

Per quanto attiene alla nostra materia, ovvero quella del condominio, va precisato che il giudice è libero di valutare il superamento della normale tollerabilità, ravvisandola anche indipendentemente dalla violazione dei limiti suddetti. Cio' tanto per il versamento penale quanto per quello civile:

Cass. pen., sez. I, 5-7-2006 (22-6-2006), n. 23130: Integra la fattispecie contravvenzionale di cui all'art. 659, primo comma, cod. pen. la condotta idonea ad arrecare disturbo al riposo ed alle occupazioni di un numero indeterminato di persone, che sia posta in essere, seppure non siano superati i limiti di rumorosità di cui all'art. 4 d.p.c.m. 14.11.1997, nello svolgimento di attività di per sé rumorosa, perché l'agente è comunque tenuto alle cautele necessarie ad evitare il disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone. (Fattispecie relativa alla condotta del responsabile di un ambulatorio medico dai cui impianti di climatizzazione ed elettrogeno provenivano rumori che per intensità e durata superavano i limiti di normale tollerabilità).

Cass. civ., sez. II 17-01-2011, n. 939: In materia di immissioni, mentre è senz'altro illecito il superamento dei livelli di accettabilità stabiliti dalle leggi e dai regolamenti che, disciplinando le attività produttive, fissano nell'interesse della collettività le modalità di rilevamento dei rumori e i limiti massimi di tollerabilità, l'eventuale rispetto degli stessi non può fare considerare senz'altro lecite le immissioni, dovendo il giudizio sulla loro tollerabilità formularsi alla stregua dei principi di cui all'art. 844 cod. civ., tenendo presente, fra l'altro, la vicinanza dei luoghi e i possibili effetti dannosi per la salute delle immissioni



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

IMMISSIONI DI RUMORI, ESALAZIONI E SCUOTIMENTI NEL FONDO DEL VICINO

- Avv. Fausto Moscatelli -

Ma quale è la normale tollerabilità:

Cass. civ., sez. II 12-02-2010, n. 3438: Il limite di tollerabilità delle immissioni non ha carattere assoluto ma è relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti; spetta, pertanto, al giudice di merito accertare in concreto il superamento della normale tollerabilità e individuare gli accorgimenti idonei a ricondurre le immissioni nell'ambito della stessa. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza della Corte di merito che aveva ritenuto non tollerabili le immissioni acustiche prodotte dal funzionamento di un'autoclave e di un bruciatore, tenuto conto degli elevati livelli dei valori sonori, accertati strumentalmente, della situazione dei luoghi, trattandosi di edificio ubicato in comune montano, del funzionamento dei detti impianti per molti mesi dell'anno ed anche in ore notturne, della collocazione degli stessi in un locale a stretto contatto con la camera da letto degli attori e della necessità di questi, data la loro avanzata età, di godere di tranquillità e riposo ed aveva, altresì, disposto l'adozione degli accorgimenti suggeriti dal c.t.u.).

Attenzione ai regolamenti condominiali contrattuali: possono rendere piu' severo il trattamento delle immissioni

Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purchè formulate in modo espresso o comunque non equivoco - si da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni - le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 cod. civ. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento (Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23 Conf. Cass. civ., sez. II, 4 febbraio 1992, n. 1195). Nell'ipotesi in cui un regolamento contrattuale stabilisca il divieto di tenere animali negli appartamenti, per accertarne l'eventuale violazione non si richiede che ricorrano i presupposti per l'applicabilità dell'art. 844 c.c., in materia di immissioni. (Trib. Napoli, 25 ottobre 1990 in Giur. It., 1991, I, 2, 500). Il giudice, in presenza di norma regolamentare che precluda in assoluto la detenzione di animali, può ordinare ex art. 700 c.p.c. l'allontanamento dal condominio di due cani di razza pitt bull, da un condomino detenuti nel locale adibito a cantinola sito al piano terranno dell'edificio, e ciò a prescindere dalla ricorrenza o meno degli estremi per la configurabilità di immissioni intollerabili ex art. 844 c.c. (per odori e rumori provocati dagli animali) stante la più intensa tutela contrattuale preordinata. (Trib. Salerno, 22 marzo 2004 (ord.) in Arch. loc. e cond., 2004, 4).



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE PROVINCIALE di VARESE

SE CAMBIO IO CAMBI ANCHE TU NUOVA PROSPETTIVA PROFESSIONALE

- Dott.ssa Rosy Delle Cave -

Quante volte ci è capitato di sperimentato sulla nostra pelle che parlarsi non vuol dire, necessariamente, capirsi. Quante volte abbiamo desiderato una bacchetta magica che ci permettesse di comunicare veramente, di eliminare i malintesi, di entrare davvero in sintonia con l'altro.

Ebbene, bacchetta magica a parte, la magia sta proprio nella possibilità di migliorare la nostra capacità di dire e di ascoltare.

Perché:

- Nella nostra società frettolosa e narcisista c'è poca disponibilità all'ascolto degli altri, che è invece la base della comunicazione.
- Quando si parla non sempre si sa con precisione ciò che si vuole dire e spesso capita di non trovare le parole giuste per dirlo.
- Il nostro inconscio, che si esprime attraverso le emozioni, può bloccarci o portarci a dire cose che non vorremmo.

Nella relazione con l'altro diventa importante raggiungere un punto d'incontro. I bravi negoziatori sanno ascoltare l'altro.

Al contrario, una negoziazione difficile nasconde un problema di comunicazione.

Dietro i frequenti litigi su argomenti che sono classici di una riunione di condominio c'è spesso qualcosa di molto profondo.

Eppure con un po' di impegno è possibile negoziare su tutto: dall'irriducibile signorina del terzo piano che fa le pulizie sempre con le scarpe col tacco alla esorbitante cifra da pagare per ringiovanire la facciata dal condominio.

Mai sui sentimenti. Anche se, quando non si raggiunge un accordo, il rifiuto viene spesso interpretato come una mancanza di attenzione e di affetto. È una reazione da evitare.

Come? Per esempio chiedendosi che cosa le persone che ci circondano già fanno per noi. In questo modo la negoziazione diventa più facile e il confronto si fa più costruttivo.

Ogni tanto bisogna anche essere disposti a rinunciare a qualcosa per l'altro. Solo così la relazione trova il suo equilibrio, cresce e si evolve.

“Riflettere, pensare e ripensare e se necessario chiedere scusa: questi i modi migliore di mediare.

Questi i modi migliori per perché una relazione cambi in positivo: se cambio io, cambi anche tu.