

***Circolare n. 144 del 15 Marzo 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475***

SOMMARIO

<i>Gli effetti della riforma del condominio: disabili e barriere architettoniche</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Il condominio fa lo sconto fiscale</i>	<i>Pag.2</i>
<i>Condominio, una riforma condivisa</i>	<i>Pag.3</i>

GLI EFFETTI DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO: DISABILI E BARRIERE ARCHITETTONICHE



La legge 11 Dicembre 2012, c.d. riforma del condominio, entrerà in vigore nel prossimo mese di Giugno. Tra i numerosi aggiornamenti e adeguamenti normativi essa prevede anche delle variazioni di maggioranza assembleare necessarie per l'adozione di determinati provvedimenti. Una delle modifiche apportate dal nuovo art. 27 (che riforma l'art. 2 della legge 13/1989) è inerente al quorum necessario per l'approvazione delle modifiche strutturali dell'edificio (c.d. innovazioni). Quindi è stata modificata la maggioranza necessaria alla rimozione delle barriere architettoniche

condominiali.

Se la precedente (e ancora vigente) disciplina, per rendere esecutivi simili atti, necessita di un'assemblea che raggiunga, in seconda convocazione, almeno un terzo dei voti rispetto alla totalità dei condomini -

rappresentanti almeno un terzo del valore complessivo dello stabile - da Giugno per adottare questo tipo di provvedimenti occorrerà come minimo la maggioranza degli intervenuti corrispondente alla metà del valore dell'edificio. Obiettivo del legislatore è quindi quello di concedere l'esecuzione di opere edilizie importanti soltanto a fronte di un valido sostegno di un numero rilevante di condomini: la legge mira a rendere la volontà comune la più uniforme possibile (principio della solidarietà condominiale).

In questo modo tuttavia andrà inevitabilmente penalizzandosi la condizione dei disabili residenti nell'edificio, per i quali andrà ad innalzarsi il quorum necessario all'adozione di tutti quei provvedimenti in molti casi utili, spesso indispensabili, per un utilizzo mirato ed ottimale di tutti i servizi condominiali (come, ad esempio, l'allargamento di un ascensore e del suo canale di scorrimento o l'installazione di rampe in punti strategici dell'edificio). Occorrerà quindi in futuro interpretare la nuova normativa equilibrando tra loro tutti gli interessi giuridici coinvolti.

Lici Cataldi www.studiocataldi.it

IL CONDOMINIO FA LO SCONTO FISCALE



Lo sconto fiscale arriva anche in condominio, o meglio, dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 per le spese sostenute la detrazione fiscale passa dal 36% al 50% per un importo massimo di Euro 96 mila. Per spese sostenute si intendono quegli esborsi economici che i condomini affrontano quando, in condominio, sulle parti comuni, vengono effettuati degli interventi o eseguite delle opere sia di manutenzione ordinaria sia di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In relazione a dette spese è consentita al proprietario dell'immobile una detrazione del 50% fino al 30 giugno di quest'anno per un importo complessivo non superiore a Euro 96 mila per unità immobiliare. Ciò significa che, a fronte di una spesa di Euro 5 mila per il rifacimento, per esempio, della facciata o del tetto del condominio, il Fisco nell'arco dei prossimi 10 anni restituirà al contribuente Euro 2.500, detraendole dalle imposte dovute.

www.ilsole24ore.com

CONDOMINIO, UNA RIFORMA CONDIVISA



L'installazione di una piscina, di un campo da tennis o da calcio nell'area comune di un condominio potrà essere decisa con l'80% dei consensi. Lo prevede la riforma del condominio, già approvata, che entrerà in vigore dal prossimo 18 giugno. La legge 220/2012 ha infatti stabilito, in tema di modificazioni delle destinazioni d'uso, che per soddisfare esigenze di interesse condominiale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro

quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni (è il nuovo articolo 1117-ter). Una maggioranza comunque difficile da ottenere.

Naturalmente la nuova normativa riguarda solo le modificazioni che siano legittime, che cioè corrispondono a esigenze di interesse condominiale. Non sono, quindi, consentite, se non all'unanimità, modifiche finalizzate a soddisfare l'interesse particolare di un condomino o di un gruppo di condomini. Per esempio, la nuova normativa non è applicabile alla trasformazione, anche solo parziale, del tetto dell'edificio in terrazza a uso esclusivo del singolo condomino.

Alla riforma del condominio mancano 100 giorni dall'entrata in vigore ma tuttavia le perplessità non mancano: la doppia maggioranza per gli interventi di risparmio energetico, i nuovi obblighi (alcuni irrealizzabili) degli amministratori, la possibilità di "distaccarsi" dal riscaldamento centralizzato, solo per citarne alcune. Per questo motivo Il Sole 24 Ore ha lanciato l'iniziativa di «correggere la riforma», approfittando del periodo di "vacanza" di sei mesi concesso dalla norma (la legge 220/2012). All'iniziativa hanno risposto praticamente tutte le associazioni di condomini e amministratori e gli ordini interessati: Agiai, Alac, Anaci, Anaip, Anammi, Anapi, Apac, Arpe-federproprietà, Assocond, Asppi, Assoedilizia-Confedilizia, Confabitare, Fna, Gesticond, Ordine degli avvocati di Milano, Unai e Uppi. Così diventa possibile, con Il Sole 24 Ore, sintetizzare in una proposta di modifica normativa i correttivi indispensabili per far partire la riforma. L'iniziativa ha già prodotto l'invio, da parte delle associazioni, di una notevole mole di osservazioni e proposte: il giornale le sta elaborando e lavorerà con tutte le associazioni per produrre un unico documento conclusivo. Tutto questo darà vita, a maggio, a un convegno e alla presentazione di un vero e proprio disegno di legge al nuovo Governo.

Saverio Fossati www.ilsole24ore.com