

IL CONDOMINIO NUOVO

Rivista del Condominio, dell'Ambiente e del Territorio



UTILITÀ

Cambia la tassazione delle compravendite immobiliari

Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico

Il bonus arredi

ULTIMISSIME

Per i canoni di locazione fino a € 999,00 è sufficiente la ricevuta

Perdite su crediti: casi di deducibilità

LOCAZIONI

Riduzione canone a triplo rendita catastale

DOTTRINA

La nomina e la revoca dell'amministratore

Gli oneri tra alienante ed acquirente

ATTUALITÀ

Il distacco di un singolo condòmino dall'impianto di riscaldamento centralizzato

L'installazione dell'autoclave

FOCUS

I lavori straordinari in condominio

PRENOTA LA TUA RESIDENZA

Abbiamo più di 10 tipologie e ne puoi progettare tu l'interno.



NewConsulting
Project Business

Un complesso residenziale
in **CLASSE A**
ha una dispersione
energetica ridotta
del **70%**



SCAVOLINI

Calligaris



È UNESCLUSA



VISITA LA RESIDENZA TIPO
Direttamente in Cantiere
Per Info **+39 082 328 11 91**

**RESIDENZE
MICHELANGELO**

SOMMARIO

Numero 2 - 2° Trimestre 2014



EDITORIALE

La felicità quale scopo della politica
Rodolfo Cusano

pag. 5



ULTIMISSIME

Per i canoni di locazione fino ad euro 999,99 è sufficiente la ricevuta
Modifiche alla certificazione energetica degli edifici
Gli interessi legali calano all'1% dal 2014
Perdite su crediti: casi di delucibilità

pag. 7



DOTTRINA

La nomina e la revoca dell'amministratore
Rodolfo Cusano

pag. 9

Gli oneri condominiali tra alienante ed acquirente
Lucia Gangale

pag. 19

La contabilità condominiale dopo la riforma
Walter Guazzo

pag. 21



LOCAZIONI

Riduzione canone a triplo rendita catastale: illegittimità
Rodolfo Cusano

pag. 27

Il conduttore, al termine del contratto, paga i danni se non dà la prova liberatoria
Valerio Orlando

pag. 31



GIURISPRUDENZA

Recenti sentenze in materia condominiale
Pietro D'Antò

pag. 35

Amministratore: legittimazione a rimuovere gli abusi, legittimazione a resistere in giudizio

Contratto preliminare di vendita immobiliare

Canna fumaria: distanze - norme applicabili

Cosa comune: diritto di utilizzazione

Impugnazione delibera: criterio di ripartizione delle spese

Pagamenti del condominio a mani del creditore

Sanzioni

Spese d'uso e manutenzione

Tabelle millesimali

Vendita di immobile

Violazione del regolamento comunale di igiene



FOCUS

I lavori straordinari in condominio

pag. 39



UTILITA'

Cambia la tassazione delle compravendite immobiliari
Domenico Pagliuca

pag. 55

Le detrazioni per le ristrutturazioni edilizie

Le agevolazioni fiscali per il risparmio energetico

Il bonus arredi

Maria Grazia Rescigno

pag. 56



L'ESPERTO RISPONDE

pag. 65



BENESSERE IN CONDOMINIO
Il rischio radon negli edifici ed ambienti condominiali
Daniele Minichini

pag. 67

L'amore si rinnova?
Giovanni Del Mastro

pag. 70



ATTUALITÀ
Il condominio commerciale
Valerio Orlando

pag. 73

Il panorama un bene comune da tutelare
Rosa Tignola

pag. 74

Il distacco di un singolo condòmino dall'impianto di riscaldamento centralizzato

pag. 76

L'installazione dell'autoclave

pag. 77



DIRITTO DI FAMIGLIA
Le coppie di fatto: regole e diritti
Giovanni Gialò

pag. 79

L'UFFICIO INTELLIGENTE da **350** Euro al mese

Gli uffici al Tamarin sono già arredati, dotati di tutti i servizi e pronti all'uso

Nella foto:
Open Office
al Tamarin Center



Tamarin Center
SS Sannitica 87 Km 19,800
(Area Commerciale - Caserta Sud)
Marcianise (CE)



MEETING



EVENTS



EDITORIALE

La felicità quale scopo della politica



Rodolfo Cusano
AVVOCATO

L'anno 2014 sembra cominciare sotto i migliori auspici, anche se per il momento è solo un augurio a tutti noi che lavoriamo in condominio. La politica ha assunto finalmente un comandante. Non si tratta di un potere autoritario ma in ogni popolo occorre una guida scevra da precedenti e con carattere ed autorevolezza, ispirata a dare la "felicità" agli italiani.

La "felicità", così diceva Cicerone, era lo scopo della politica. Essa consiste nel realizzare quegli scopi che permettono al popolo un vivere civile. Pensate che da oltre cinquanta anni ogni governo si propone di:

- realizzare maggiori infrastrutture da Roma in giù.
- Pensate alle linee ferroviarie dell'alta velocità che si fermano a Salerno ed allo stato delle ferrovie da Salerno fino alla Sicilia. Pensate ai lavori della Salerno Reggio - Calabria;

- la sicurezza: non si capisce perché in un Paese dove esistono non so quante Polizie, quella Locale affidata ai Comuni, quella statale: Polizia, Carabinieri, Finanziari, Forestali, Guardie Provinciali, ecc. vi è un senso diffuso di paura giustificato da crimini insensati. In alcune città ed in alcuni comuni la sera vi è il coprifuoco;

- la corruzione impera a tali livelli che giustifica l'allontanamento dalla politica di intere generazioni.

- i concorsi pubblici oltre ad essere diventati pochi sono diventati anche un sogno. Eppure vi sono settori della P.A. che a fronte di un aumento di personale garantirebbero non solo un servizio migliore ma anche maggiori entrate;

- la scuola versa in uno stato pietoso, gli insegnanti sono prossimi all'indigenza e gli alunni appaiono dei senza speranza. Le Università a numero chiuso, la negazione del diritto allo studio;

- per non parlare poi dello stato di degrado delle città. Non vorrei chissà quale servizio ma asfaltare le strade, raccogliere la spazzatura, aiutare gli indigenti, far funzionare gli ospedali mi sembra il minimo.

Ogni italiano ha il dovere di fare qualcosa. Allora ho pensato a delle semplici cose che non abbisognano della copertura finanziaria, chissà che qualche consiglio non sia apprezzato:

- 1) Una prima legge potrebbe essere: chi ha un posto pubblico non può averne un altro. I casi come quelli del Presidente Inps non debbono ripetersi. Sarebbe sufficiente una norma generale che vieta un secondo incarico pubblico;

- 2) I servizi forniti ai cittadini: acqua, gas, energia elettrica ecc. telefono, e quanto altro, perché non spostare la cadenza da ogni due mesi ad ogni sei mesi o un anno. Eviteremmo tanto tempo perso e le file alle poste. Cosa perderebbero le società erogatrici nulla. Anzi potrebbero farsi pagare a metà del periodo scelto dal fruitore sulla base dei consumi medi ed alla fine dell'anno operare il conguaglio;

- 3) La scuola, ripensiamola. Perché l'Università è parte a sé stante? Chi è bravo e preparato deve fare carriera e la carriera finisce con l'essere anche professore universitario. I meriti sopra ogni altra cosa e merito è anche saper insegnare. Allora il professore fa il concorso comincia dalla scuola elementare o media ma poi se è bravo può arrivare fino alla cattedra universitaria. I percorsi didattici per gli alunni ripensiamoli prendendo ad esempio Paesi europei all'avanguardia e teniamo conto delle professionalità che il mondo delle imprese richiede;

- 4) Liberalizzazione, parola molto usata ma nei fatti disapplicata: farmacie, tabacchini, tassisti, notai, addirittura i giornalisti hanno una tutela derivante dal diritto pubblico. A pro di chi? Solo del potere di chi gestisce le concessioni e a danno della libera iniziativa e della concorrenza;

- 5) Condominio = riforma incentrata solo sulla figura dell'amministratore e delle sue responsabilità.

Nessuno ha pensato a facilitarli la gestione? Nessuno a pensato a come favorire il risparmio nel



condominio e la vivibilità dei luoghi comuni? Ad un sistema in cui i dissidi vengono preventivamente risolti e non sfociano in liti? Cosa significa revise, consiglio dei condomini, l'elenco delle cause di revoca, se non: attenzione lavora bene e tanto, e stai attento perché tu sei il terminale di tutto ciò che accade o che addirittura può accadere.

L'assurdo è che la legislazione non si è occupato ad esempio delle anticipazioni. Se un amministratore sposta denaro incassato come oneri condominiali ordinari per evitare la sospensione del servizio idrico, rischia, in caso di mancata ratifica dell'assemblea, di rimetterci in proprio. E poi tutta una serie di diritti a favore dei condomini: richiesta di documenti, passaggio di tutte le entrate e le uscite sul c/c bancario. Pensate che anche il pagamento di un piccolo fornitore senza che ciò avvenga può essere causa di revoca.

Insomma, caro Legislatore, cari direttori delle reti Rai e dei TG avete mai pensato di mettere al centro delle discussioni il cittadino e di indirizzare il dibattito verso le SUE necessità. Scusate, ma una diversa concezione del condominio potrebbe essere utile per esempio all'ambiente ed al risparmio delle famiglie: vedi l'installazione dei pannelli fotovoltaici, vedi l'uso delle sale condominiali per le feste di compleanno. Potrebbe aiutare gli anziani, vedi l'assunzione condivisa di una badante condominiale. Potrebbe aiutare lo stesso comune, vedi il consorzio di più condomini per la gestione di un giardino o di un immobile da destinare ad attività comuni. Mi fermo qui perché l'elenco sarebbe lunghissimo e passo ai contenuti di questo secondo numero.

Il primo numero della nuova edizione è andato benissimo. Mi sono arrivati apprezzamenti da più parti. Ma sappiate che il merito non è solo mio ma anche del dr. Ottavio Ruggiero che ha conferito esperienza e idee per il nuovo look della rivista ma ha anche riformato profondamente l'organizzazione della produzione.

In questo numero vi sono delle vere e proprie novità dovute pur sempre alla giurisprudenza:

- L'ordinanza n. 2248 del 3 febbraio 2014 della Corte di Cassazione che ha reso impugnabile anche l'estratto di ruolo, chiaramente in mancanza o nullità della notifica della cartella. Rendendo così possibile nel giudizio tributario il cd. giudizio di accertamento negativo, elemento di giustizia da sempre presente nel processo ordinario;
- E la sentenza della Corte Costituzionale del 13 marzo 2014 che ha abrogato quell'orripilante di-

sposizione della legge c.d. della cedolare secca che spingeva gli inquilini a diventare una categoria di delatori. Infatti, dalla loro denuncia, di un contratto non registrato o registrato in misura inferiore, la detta legge imponeva un contratto nuovo della durata di anni quattro più quattro con un canone pari a tre volte la rendita catastale;

- Perché il governo resosi conto del fallimento della disposizione non la ha abolita? Anzi al contrario la ha ulteriormente resa conveniente portandola al 10 %. Ma lo scopo non era quello di far venire allo scoperto l'evasione? E se è stato accertato che tale scopo è stato frustrato perché si è deciso di abbassarla ulteriormente? Non è che in gioco ci sono i potentati economici immobiliari, che in tutto questo discendere delle aliquote fanno guadagni enormi in termini di minor pagamento delle tasse di registro?

- Rinnoviamo poi l'interesse per quegli argomenti di più difficile applicazione della riforma: dalla nullità della nomina dell'amministratore nel caso di mancata indicazione del suo compenso, alle nuove regole sulla tenuta della contabilità e presentazione dei bilanci, al problema dello stabilire a chi spettano gli oneri condominiali nel caso di alienazione dell'immobile, ecc;

- Abbiamo voluto anche indirizzarci sempre più verso utilità non solo dell'amministratore ma anche dei condomini ed ecco un'interessante articolo della collega Maria Grazia Rescigno sulle detrazioni in materia di ristrutturazioni completato dalle agevolazioni fiscali per l'acquisto di beni mobili ed altro in materia di risparmio energetico. Lo stesso focus di questo numero si occupa dei lavori in condominio resi favorevoli per l'anno 2014 da una detrazione fiscale pari a ben il 50 %;

Infine, proprio per non rimanere sempre e solo nell'ambito condominiale suggerisco la lettura dell'articolo del dr. Giovanni Del Mastro, il secondo di una serie sull'amore e sul corretto rapporto con se stessi e con gli altri. Parte della rubrica benessere in condominio che stà suscitando notevole interesse. Non posso citare tutti ma invio un grazie sentito a tutti gli autori e collaboratori ed un augurio vivissimo a tutti gli affezionati lettori.