

IN PRIMO PIANO

Bollette meno pesanti e sconti per i Condomini eco-virtuosi: le novità della Finanziaria



Nella foto la sede C&P di Via Barberini, 50

A partire dall'anno d'imposta 2009 l'Ici sarà più leggera per chi installa pannelli solari, mentre arrivano bonus energia anche per le caldaie ecologiche. Queste alcune delle novità introdotte dalla Finanziaria di quest'anno per i Condomini. La Commissione Bilancio della Camera ha infatti approvato un emendamento che permette ai Comuni di adottare una aliquota agevolata inferiore al 4% per i proprietari di immobili che "installino impianti a fonte rinnovabile per la produzione di energia elettrica e/o termica di uso domestico". Non solo: anche chi utilizza le caldaie a "pellets", cioè alimentate con eco-combustibile realizzato con gli scarti della lavorazione del legno o dell'agricoltura, usufruirà di ulteriori agevolazioni. Un emendamento all'articolo 2 della Finanziaria ha esteso anche agli "impianti di climatizzazione invernale non a condensazione" la detrazione Irpef del 55% già riconosciuta per la sostituzione di "caldaie a condensazione".

Si realizzano insomma passi in avanti verso quell'efficienza energetica dei Condomini che, secondo il WWF, farebbe risparmiare agli Italiani il 40-50% delle spese con interventi sugli impianti di riscaldamento e di isolamento degli edifici. Secondo l'associazione ambientalista, l'edilizia civile copre ogni anno circa il 30% dei consumi totali di energia nel nostro Paese: il 70% di questi sono impiegati per riscaldare le abitazioni. Una questione, quella dei consumi energetici, che riguarda da vicino il mercato immobiliare, dato che dal primo luglio 2009 l'attestato di efficienza energetica sarà obbligatorio per comprare un singolo appartamento e tutti i Condomini dovranno adeguarsi. Ma quali sono i consigli per limitare il dispendio di energia, e dunque le spese delle famiglie, nei Condomini? Regolari controlli alle caldaie, in-

stallazione dei doppi vetri alle finestre, scelta di elettrodomestici efficienti e un loro uso razionale porterebbero, secondo il WWF, a non pochi vantaggi. Secondo le stime dell'associazione infatti, un euro investito nella sostituzione dei vetri ne restituisce oltre quattro, un euro speso per isolare i tetti o sostituire caldaie ne rende più di due, mentre un euro investito per l'isolamento delle pareti per sostituire finestre o impianti solari termici ne rende uno e mezzo. "Un milione di condomini efficienti in Italia rappresenterebbero il 40% dell'obiettivo di riduzione della CO2 previsto dal Protocollo di Kyoto per il nostro Paese", spiegano dal WWF, che ha lanciato una campagna per il raggiungimento di questo obiettivo appellandosi direttamente agli Amministratori di Condominio: per conoscere il grado di efficienza dei Condomini amministrati è sufficiente connettersi al sito del WWF e compilare un questionario on-line, ricavando una prima analisi qualitativa sui consumi e ricevendo indicazioni e consigli su misura per mettere in efficienza gli stabili. Qualora i condomini fossero interessati all'iniziativa, si potrà, al termine della scheda, esprimere il proprio assenso ad essere ricontattati per un ulteriore approfondimento e impostare così all'interno del Condominio un vero e proprio piano di riduzione dei consumi.

NEL NUMERO 10

■ **La Normativa**
GUADAGNARE CON LE PARTI COMUNI

Pag 2

■ **Il Punto su...**
RICOSTRUZIONE A NUOVO DEL FABBRICATO

Pag 3

■ **La posta di Condominoring**
ANIMALI DOMESTICI E REGOLAMENTO

Pag 4

LA NORMATIVA

Uso delle parti comuni e guadagno del Condominio

In risposta ad alcune lettere ricevute da Condominioring, dedichiamo questo spazio ai suggerimenti per fare buon uso delle parti comuni... guadagnando. I nostri lettori ci hanno chiesto delucidazioni in merito all'installazione di cartelloni pubblicitari e antenne cellulari e alla costruzione di parcheggi nell'edificio condominiale finalizzata alla loro vendita o locazione. Le domande più frequenti riguardano le possibilità di guadagno e le maggioranze necessarie in sede assembleare per approvare le relative delibere. Innanzi tutto ricordiamo che l'uso della parti comuni è disciplinato dall'art. 1102 Cc, in base al quale nel Condominio **"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso"**.

Scelte come l'installazione di **cartelloni pubblicitari** sono dunque regolate in tal senso. L'installazione è possibile sui frontespizi ciechi dei palazzi e sulle impalcature di immobili in ristrutturazione.

I guadagni variano a seconda del mercato, dettato da fattori quali la visibilità e la zona: arterie di grande scorrimento, strade pedonali, zone fieristiche e commerciali hanno una maggiore appeal per i pubblicitari e dunque sono più remunerative.

A Milano e Roma, il Condominio può ricavare canoni medi di 5 mila euro annui per ciascun poster di 6 metri per 3, mentre nei centri più piccoli gli incassi possono scendere del 60%. Le entrate sono inoltre influenzate dalle politiche comunali: da una città all'altra le tasse sulla pubblicità sono elevatissime e le modalità di installazione possono variare moltissimo, a seconda delle scelte dell'amministrazione, che può ad esempio vietare le installazioni nel centro storico o nelle aree di pregio artistico e architettonico. I con-

tratti sono quinquennali per le installazioni fisse e annuali per quelle sulle impalcature, con possibilità di rinnovo e adeguamento. Per l'installazione su muri ciechi ed inutilizzati è da ritenere sufficiente la maggioranza per le delibere condominiali che regolamentano l'uso delle parti comuni (quella dei partecipanti all'assemblea e dei millesimi). Se l'installazione è prevista su impalcature, è necessaria almeno quella delle innovazioni (maggior parte dei condomini e due terzi dei millesimi).

Altra opportunità di guadagno per il Condominio è quella dovuta alla installazione di **antenne per il segnale dei telefoni cellulari**. Più difficile in questo caso fare una ricognizione dei guadagni medi per i Condomini delle diverse città, dal momento che i canoni medi dipendono non solo dalla dislocazione dell'immobile, ma anche dal volume di traffico e dalla presenza di smagliature nella rete delle trasmissioni.

Dubbie anche le maggioranze necessarie in assemblea affinché il Condominio deliberi l'installazione delle antenne. La decisione va in linea di massima considerata un'innovazione, per la quale sarebbe necessaria la maggioranza dei condomini con due terzi dei millesimi. Tuttavia spesso dalle sentenze arrivano opzioni per l'unanimità dei consensi, per lo più motivate dalla mancanza di certezze sulla pericolosità o meno dell'inquinamento elettromagnetico che le antenne potrebbero causare.

Altra questione quella della **costruzione di parcheggi** al primo piano o nei sotterranei dell'edificio condominiale, regolata dalla cosiddetta "legge Tognoli" (legge 122/89), che consente decisioni prese con la maggioranza degli intervenuti e con 500 millesimi. Previste facilitazioni urbanistiche come il mancato pagamento al Comune del contributo di costruzione. Ad ogni unità immobiliare del Condominio deve essere legato almeno un posto auto: tale circostanza riduce notevolmente le possibilità di guadagno dalla vendita o dall'affitto, a meno che il Condominio non disponga di ampi spazi e possa dunque realizzare un numero di posti auto superiore a quello degli appartamenti dell'edificio. Viceversa l'affitto del box singolo, da parte del suo proprietario, non sarebbe limitato secondo le interpretazioni più recenti.

Per l'alienazione dei posti auto in più occorre una delibera presa all'unanimità. Per la loro locazione sotto i nove anni, è sufficiente quella regolamentare.



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

IL PUNTO SU...

Il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato

E' ricorrente la richiesta di proprietari di immobili circa il valore da attribuire ad un fabbricato quando devono assicurarlo contro i rischi dell'incendio. Poiché dall'inesattezza del suddetto valore inserito nel contratto assicurativo possono derivare conseguenze negative per il proprietario in sede di sinistro è opportuno precisare che in una polizza va sempre indicato il valore di ricostruzione a nuovo, non il valore commerciale.

La terminologia in questo caso non si presta a diversa interpretazione. Il valore di ricostruzione a nuovo corrisponde al costo che chiede un'impresa per ricostruire il fabbricato in esame con le stesse caratteristiche costruttive escludendo ovviamente il valore dell'area. Il Centro Studi dell'Ance (Associazione Nazionale Costruttori Edili) che elabora statistiche per i propri associati sui costi e relative variazioni, può essere certamente fonte di preziose informazioni consultando il sito internet www.ance.it.

Va ricordato tuttavia che un'impresa avrà maggiori costi quando costruisce nei centri abitati dovendo rispettare orari particolari per il carico e scarico delle merci di cantiere rispetto ai costi in zone periferiche dove non sussistono vincoli vari. L'importanza che il valore di ricostruzione a nuovo riveste in un contratto assicurativo trova motivo nell'art. 1907 del Codice Civile che recita "se l'assicurazione copre sono una parte del valore che la cosa assicurata aveva nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione della parte suddetta, a meno che non sia diversamente convenuto". In sostanza si considera che l'assicurato abbia voluto tenere a proprio rischio la differenza tra il valore reale del fabbricato e quello indicato in polizza.

Come conseguenza, se il valore dichiarato in polizza dovesse essere inferiore a quello effettivo, quantificato alla data dell'eventuale sinistro, quest'ultimo verrà risarcito nella stessa proporzione (questa viene comunemente definita "Regola Proporzionale").

LA POSTA DI CONDOMINIORING



36 - Amministro un grande condominio a Roma, in zona Tuscolano. Il condominio dispone di un ampio cortile nel quale tempo fa si è insediata una colonia di gatti randagi, richiamata da un'anziana signora che prepara il cibo per i felini lasciandolo in cortile. Spesso lo spazio comune resta inoltre infestato dagli scarti di cibo non consumato dai gatti. Il risultato è un odore sgradevole che appesta letteralmente l'aria. Più volte ho dovuto fronteggiare il malumore degli altri condomini. Tuttavia il regolamento condominiale non vieta ai condomini di possedere animali domestici. Inoltre, pur non volendo offendere la signora, mi vedo costretto a prendere provvedimenti. Che cosa posso fare?

Mauro P. , Roma

L'art. 844 C.c. sanziona le immissioni intollerabili, ivi compresi gli odori sgradevoli e le esalazioni. A prescindere dalla delicatezza da lei usata nei confronti della signora, occorre ricordare che qualunque condominio ritenutosi danneggiato dal comportamento della signora potrebbe rivolgersi all'Autorità Giudiziaria competente chiedendo l'adozione dei provvedimenti più opportuni. Tuttavia va rammentato che la valutazione circa la tollerabilità delle immissioni postula un apprezzamento di merito da parte del giudice circa l'insostenibilità dei disagi, e presenta pertanto dei margini di discrezionalità ed opinabilità, dettati in particolar modo dalla specifica sensibilità del giudicante in relazione alla questione in esame. Da aggiungere che, se la presenza della colonia felina e dei resti di cibo in cortile

VISITA IL SITO

www.cpbroker.it

le può costituire minaccia alla salute dei residenti, gli stessi sono liberi di ricorrere all'autorità sanitaria territorialmente competente.

C'è infine la strada più diretta, ovvero la modifica del regolamento di Condominio, che, per ragioni igieniche o di civile convivenza potrebbe vietare di far circolare liberamente animali domestici nelle aree comuni.

Va ricordato infatti che il regolamento condominiale non può impedire ai condomini di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici, non potendo esso importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva, sicché in difetto di un'approvazione unanime le disposizioni anzidette sono inefficaci, anche con riguardo a quei condomini che abbiano concorso con il loro voto favorevole alla relativa approvazione. Altra e ben diversa cosa è la normativa sulle parti comuni del fabbricato.

I regolamenti condominiali possono infatti impedire ai condomini di tenere comportamenti tali da agevolare la presenza e l'insediamento di animali, qualora tali attività si svolgano nelle aree comuni.

37 - Nel Condominio da me amministrato a Montefiascone, il condomino del piano terra, un nuovo proprietario arrivato da poco tempo e ancora non residente, ha iniziato, senza preventiva approvazione dell'assemblea, alcuni lavori di ristrutturazione in casa sua, che prevedono lavori di scavo al di sotto della sua abitazione per ricavare una camera supplementare. Il mio timore è che, essendo l'edificio molto vecchio, ciò possa provocare danni alla stabilità dello stesso. Io non sono un professionista, sono stato nominato dall'assemblea, che mi ha scelto in quanto condomino più anziano, ma in questo caso ho bisogno di una consulenza.

Settimio, Montefiascone

In mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, per il com-

binato disposto degli artt. 840 (**Sottosuolo e spazio sovrastante al suolo**) e 1117 c.c. (**Parti comuni dell' Edificio**), va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio.

Di conseguenza il singolo condomino non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, ai lavori da lui preventivati giacché, a quanto mi dice, essi prevedono una escavazione in profondità del sottosuolo. Il condomino sta in pratica ledendo il diritto di proprietà degli altri condomini su una parte comune dell'edificio. Non le resta che ricorrere all'autorità competente.

COSSA & PARTNERS
C&P SRI.
RUI B000014361
INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831