

CONDOMINIO

► a cura del prof. Giuseppe Spoto

PANNELLI SOLARI

Nel settembre 2012, sul torrino di un palazzo condominiale, un condomino ha collocato un pannello solare ad uso esclusivo della propria unità immobiliare. Sapendo che il suddetto pannello non pregiudica la staticità del fabbricato, né preclude la facoltà agli altri condomini di installare il loro, può considerarsi legittima l'installazione del suindicato pannello in assenza di una delibera assembleare al riguardo?

Si tratta di un intervento compiuto prima dell'entrata in vigore della riforma. È sufficiente quindi richiamare quanto previsto dall'art. 1102 c.c. secondo cui: "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 migliore godimento della cosa". L'intervento è pertanto legittimo, anche senza l'assenso dell'assemblea, purché non sia impedito agli altri condomini di fare parimenti uso del torrino.

VERBALE SECONDA CONVOCAZIONE

Se nel verbale di seconda convocazione non è stato specificato che la prima è andata deserta, (o non ha raggiunto il quorum valido), il quorum costitutivo e le maggioranze deliberative sono gli stessi richiesti per la prima convocazione. Nel caso sia dichiarata validamente costituita l'assemblea di seconda convocazione senza il quorum costitutivo per la prima convocazione ma con quello per la seconda, l'assemblea è annullabile oppure è nulla?

Prima della riforma, avrei risposto con certezza che il verbale di seconda convocazione stilato senza la dichiarazione che l'assemblea di prima convocazione era andata deserta, qualora non fosse stato rispettato il quorum costitutivo previsto nella prima convocazione doveva essere considerato nullo e impugnabile in qualsiasi tempo. Dopo la riforma, la risposta non è così semplice, perché nel nuovo art. 1137 c.c. si parla solo di annullamento per i vizi di costituzione dell'assemblea. Secondo un'interpretazione letterale è l'annullabilità la soluzione che sembra oggi più conforme al dettato normativo. Siamo tutti in attesa per tale ragione di un chiarimento della giurisprudenza.

Testata di proprietà della "Il Messaggero SpA"
Sede legale Roma Via del Tritone, 152
Direttore Responsabile **Virman Cusenza**
"Il Messaggero SpA" Roma Via del Tritone, 152
Registrazione R.S. Tribunale di Roma n. 79 del 6/2/1990
Stampa: "Il Messaggero SpA" Viale di Torre Maura 140, Roma
PIEMME SpA Concessionaria di Pubblicità
00195 Roma Via Montello, 10 - Tel. 06/377081
20129 Milano Via C. Poma, 41 - Tel. 02/75709.1
Servizio telefonico Pronto Annunci tel. 06/377083

DIRETTIVA UE

► Nuove regole entro il 19 aprile, revisione per cabine installate prima del '99

Ascensori, scatta l'adeguamento impianti

SICUREZZA

Entro il 19 aprile l'Italia dovrà recepire la direttiva Europea 2014/33 che indirettamente impone di adeguare gli ascensori installati prima del 1999 ai nuovi standard di sicurezza: risultano interessati dal provvedimento 700 mila impianti, circa l'80 per cento del totale, che effettuano ogni giorno quasi 100 milioni di corse. Uno schema di dpr attende l'approvazione del Consiglio dei ministri e sta mettendo a rumore i condomini di tutta Italia, ma il ministero dello Sviluppo economico frena: «Nessuna verifica straordinaria», avverte una nota; soltanto un «censimento su impianti vecchi e pericolosi», precisa un'altra. Quanto costeranno gli interventi? Da 800 a 5 mila euro a impianto, almeno secondo una stima proveniente da Anacam, l'associazione che riunisce le imprese del settore e insieme ad Assoascensori diffonde i dati sul comparto: gli apparati in servizio ammontano a 950 mila, il fatturato annuale delle aziende a 2,2 miliardi di euro. *Il seguito lo troverete nell'inserto "Casa", che sarà gratuitamente in edicola sabato prossimo.*



NOTA

Acquisto prima casa, come godere dello "sconto"

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto importanti novità per quanto riguarda l'acquisto della prima casa, facilitando l'applicazione dei benefici fiscali e agevolando così il cittadino in un momento in cui il mercato immobiliare ha tempi molto lunghi. Fino a dicembre 2015, infatti, chi voleva acquistare una prima casa - avendone in passato comprata un'altra con le agevolazioni previste - doveva necessariamente prima vendere l'abitazione in questione e solo successivamente poteva acquistare il nuovo immobile usufruendo del beneficio fiscale. Dal 1° gennaio 2016, chi ha acquistato in passato un immobile usufruendo delle agevolazioni fiscali e vuole cambiare casa, può procedere all'acquisto di un nuovo immobile mantenendo i benefici prima casa. La vecchia abitazione deve essere venduta entro un anno.

FISCO

Sconto Irpef per chi compra e poi affitta

Tutti i contribuenti persone fisiche, non esercenti attività commerciale, che dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 acquistano appartamenti di nuova costruzione o ristrutturati, dotati di elevate prestazioni energetiche e li concedono in locazione per almeno otto anni a canone agevolato, avranno diritto a un'interessante agevolazione sull'Irpef. Stesso bonus per chi costruisce entro il 31 dicembre 2017. L'incentivo è stato introdotto con il cd. Decreto sblocca Italia, il D. L. n. 133/2014, convertito nella Legge n. 164/2014 (per gli appassionati del diritto la legge è stata pubblicata nel Supplemento Ordinario n. 85 della Gazzetta Ufficiale dell'11 novembre 2014). La deduzione è pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nonché degli interessi passivi sui mutui contratti.

(segue)

(segue)