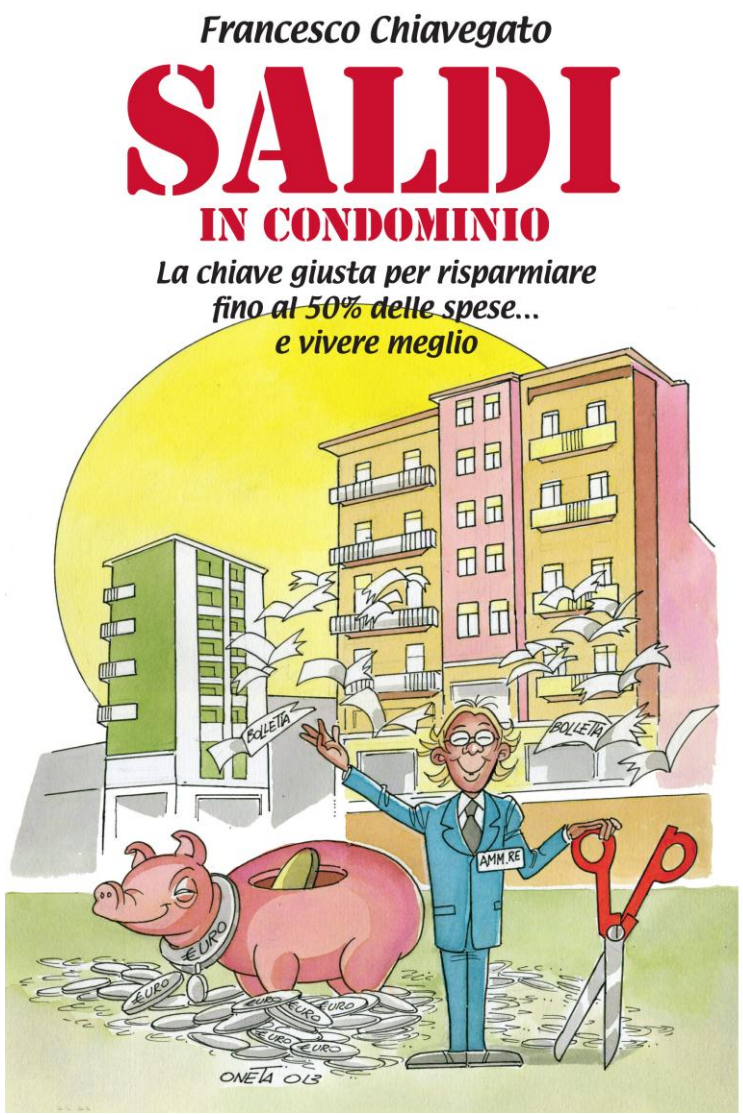
ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI


Francesco Chiavegato
SALDI
IN CONDOMINIO
La chiave giusta per risparmiare
fino al 50% delle spese...
e vivere meglio
BOLLETTA
BOLLETTA
AMM.RE
EURO
ONETA 013

Inedito strumento da tenere sempre a portata di mano con importanti consigli per risparmiare in condominio fino al 50% delle spese. Utile per collaborare con il vostro Amministratore e migliorare i rapporti con i vicini per una pacifica convivenza sociale.
Completa il libro il testo integrale della Riforma del Condominio (Legge 220/2012 e successiva modifica) con riportate le differenze con la precedente normativa a cura del Centro Studi Nazionale A.N.A.C.I.

Da: renato mannheimer
Inviato: martedì 19 settembre 2006 0.04
A: chiavegato@libero.it
Oggetto: INDAGINE SU RTL 102.5 DEL 14.4.2006

Egregio dott Chiavegato, ecco il sondaggio cui ho fatto riferimento

Si tratta di un sondaggio condotto tra i medici della Siprec, Società italiana di prevenzione cardiovascolare (Siprec) presentato in un convegno a Napoli. Qui sotto c'è il link con altri risultati di quella ricerca che mi sono stati sintetizzati dai collaboratori che mi aiutano a preparare i miei interventi mattutini. Spero le sia utile.
Cordialmente.
Renato Mannheimer .

http://italiasalute.leonardo.it/News.asp?ID=7369

Luoghi a rischio per l'infarto: il letto, quello dell'amante, la riunione di condominio, il traffico, l'aeroporto

L'infarto preferisce il letto. Quello dell'amante, soprattutto quello del motel. Per lui è l'ansia da prestazione, per lei la paura di essere scoperta. Nella classifica dei luoghi a rischio per il cuore, da un sondaggio fra un campione di medici, il letto è al primo posto per gli uomini, al secondo per le donne. In testa per lei c'è la lite in casa. Solo il letto è comune a uomini e donne, per il resto i luoghi dell'anticamera dell'infarto sono completamente diversi.
Il cuore di lui rischia soprattutto quando l'amante è giovane: c'è l'ansia da prestazione e la pressione ha uno sbalzo in alto. Segue la riunione di condominio, con l'aggravante che si svolge la sera quando si è già stanchi e stressati e magari c'è una ruggine antica con i coinquilini. Al terzo posto la lite nel traffico, quando si è uno fra i tanti e non si può vantare di "essere qualcuno". Seguono l'inseguimento all'autobus in una giornata di freddo e la lite a casa al ritorno, stressati dal lavoro, con la moglie che fa un bilancio negativo della giornata. E, infine, l'aeroporto, ma questo riguarda soprattutto gli uomini d'affari che in ritardo si trascinano dietro la valigia.
Ma anche per il cuore di lei ci sono posti a rischio. C'è di mezzo sempre il letto ma non al primo posto. Per lei al primo posto la casa: la lite con il partner. Segue il letto, quello che si divide con l'amante. Lui pensa alla prestazione, lei al timore di essere scoperta. Al terzo posto le scale, salite portando dietro pesanti buste della spesa. Anche il giardino, luogo tranquillo, si rivela specie per la nonna un posto a rischio per il cuore: il nipotino irrequieto costringe ad inseguimenti frequenti; con l'aggravante che il bambino stanco si fa prendere in braccio per lunghi tratti di strada. Sono questi i luoghi dove l'uomo e la donna avvertono quel "tuffo al cuore" che può essere il primo sintomo di un infarto.
I medici intervistati sottolineano che queste situazioni a rischio vedono protagonisti soprattutto i "capelli bianchi" sia per lui che per lei, quando la stessa età è già un rischio.

Quotidiano del Sole 24 Ore
Condominio Il Sole 24 ORE

26 set 2017

IL CONDOMINIO

Lecita la foto al vicino che vìola il regolamento

di *Luana Tagliolini*

Se non è un comportamento abituale, fotografare i condòmini con l'intento di documentare violazioni del regolamento non integra il reato di molestie.

La Corte (sezione I penale, sentenza 18539/2017) ha ritenuto insussistente il reato di molestie (articolo 660 del Codice penale) a cui era stato condannato un condòmino in primo grado per avere arrecato molestie a delle sue vicine di casa, **fotografandole mentre transitavano** nei pressi dello stabile condominiale.

Stando alle testimonianze, l'imputato era **ossessionato dal rispetto delle regole**condominiali ed era solito scattare foto con lo scopo di cogliere e documentare eventuali infrazioni .

Il Tribunale era giunto alla condanna perché sosteneva che «i continui appostamenti sul balcone della propria abitazione, con il fine di cogliere in fallo condomini e visitatori, costituissero condotta connotata dal requisito della petulanza, ossia da quel modo di agire pressante, insistente, indiscreto, sicuramente idoneo ad interferire, ledendola, nella sfera della quiete e della libertà delle persone».

GLI SGRAVI FISCALI SUL VERDE PRIVATO

DDL

DISEGNO DI LEGGE DI BILANCIO 2018
Parte I - Sezione I

Titolo I
Risultati differenziali del bilancio dello Stato

Art. 1
Risultati differenziali del bilancio dello Stato

1. I livelli massimi del saldo netto da finanziare, in termini di competenza e di cassa, e del ricorso al mercato finanziario, in termini di competenza, di cui all'articolo 21, comma 1-ter, lettera a), della legge 31 dicembre 2009, n. 196, per gli anni 2018, 2019 e 2020, sono indicati nell'allegato n. 1 annesso alla presente legge. I livelli del ricorso al mercato si intendono al netto delle operazioni effettuate al fine di rimborsare prima della scadenza o di ristrutturare passività preesistenti con ammortamento a carico dello Stato.

Titolo II
Misure per la crescita

Capo I
Riduzione della pressione fiscale

Art. 2
Sterilizzazione incremento di aliquote dell'IVA e delle accise

1. *All'articolo 1, comma 718, della legge 23 dicembre 2014, n. 190*, sono apportate le seguenti modificazioni:

1) alla lettera a), le parole "di 1,14 punti percentuali dal 1°gennaio 2018 e di ulteriori 0,86 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2019 e di un ulteriore punto percentuale a decorrere dal 1° gennaio 2020" sono sostituite dalle seguenti: "di 1,5 punti percentuali dal 1° gennaio 2019 e di ulteriori 1,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020";

2) alla lettera b), le parole "di tre punti percentuali dal 1° gennaio 2018 e di ulteriori 0,4 punti percentuali dal 1°gennaio 2019; la medesima aliquota è ridotta di 0,5 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 rispetto all'anno precedente ed è fissata al 25 per cento a decorrere dal 1° gennaio 2021;" sono sostituite dalle seguenti: "di 2,2 punti percentuali dal 1° gennaio 2019, di ulteriori 0,7 punti percentuali a decorrere dal 1° gennaio 2020 e di ulteriori 0,1 punti percentuali a decorrere dal 1°gennaio 2021;";

3) alla lettera c), le parole" 10 milioni di euro per l'anno 2019 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni successivi" sono sostituite dalle seguenti: "350 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2020".

Art. 3
Agevolazioni per gli interventi di efficienza energetica negli edifici, di ristrutturazione edilizia, per l'acquisto di mobili, detrazione per sistemazione a verde e cedolare secca ridotta per alloggi a canone concordato

1. Al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 14, concernente detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica:

1) le parole: "31 dicembre 2017", ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2018";

2) ai commi 1 e 2, dopo l'ultimo periodo è aggiunto il seguente: "La detrazione di cui al presente comma è ridotta al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione.";

b) all'articolo 16, concernente detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia:

1) al comma 1, le parole: "31 dicembre 2017" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2018";

2) dopo il comma 1-sexies è inserito il seguente: "1-sexies1. Le detrazioni di cui ai commi da 1-bis a 1-sexies sono usufruibili anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing* e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013, per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica, nonché dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.";

3) al comma 2, le parole "1° gennaio 2016" sono sostituite dalle seguenti: "1° gennaio 2017", le parole "anno 2017" sono sostituite dalle seguenti: "anno 2018", le parole "anno 2016" ovunque ricorrano sono sostituite dalle seguenti "anno 2017" e le parole "nel 2017" sono sostituite dalle seguenti: "nel 2018";

4) dopo il comma 2, è aggiunto il seguente: "2-bis. Al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, in analogia a quanto già previsto in materia di detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici, sono trasmesse per via telematica all'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA) le informazioni sugli interventi effettuati. L'ENEA elabora le informazioni pervenute e trasmette una relazione sui risultati degli interventi al Ministero dello sviluppo economico, al Ministero dell'economia e delle finanze, alle regioni e alle province autonome di Trento e di Bolzano, nell'ambito delle rispettive competenze territoriali.".

2. Per l'anno 2018, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

a) "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

b) realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

3. La detrazione di cui al comma 2 spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile, fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

4. Tra le spese indicate nei commi 2 e 3 sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

5. La detrazione di cui ai commi da 2 a 4 spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nei commi 5, 6 e 8 dell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

6. All'articolo 9, comma 1, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, le parole "per il quadriennio 2014-2017," sono sostituite dalle seguenti: "per gli anni dal 2014 al 2019".

Art. 4
Agevolazioni fiscali sugli abbonamenti al trasporto pubblico

1. Al testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 15:

Art. 3

Agevolazioni per gli interventi di efficienza energetica negli edifici, di ristrutturazione edilizia, per l'acquisto di mobili, detrazione per sistemazione a verde e cedolare secca ridotta per alloggi a canone concordato

2. Per l'anno 2018, ai fini delle imposte sui redditi delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

a) "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;

b) realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

3. La detrazione di cui al comma 2 spetta anche per le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile, fino ad un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

4. Tra le spese indicate nei commi 2 e 3 sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi ivi indicati.

5. La detrazione di cui ai commi da 2 a 4 spetta a condizione che i pagamenti siano effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni ed è ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nei commi 5, 6 e 8 dell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

- CODICE CIVILE: NUOVO CODICE DEL CONDOMINIO (ART.1117 –**NUOVO CODICE DEL CONDOMINIO**
(modificato con il DL Destinazione Italia)
- «**Art. 1117.** (Parti comuni dell'edificio).
- Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:
- tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».
- «**Art. 1117-bis.** (Ambito di applicabilità).
- Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117.

- **Dispositivo dell'art. 1135 Codice civile**
- Fonti → Codice civile → LIBRO TERZO - Della proprietà → Titolo VII - Della comunione → Capo II - Del condominio negli edifici
- (1) Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:
  1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
  2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
  3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione (2);
  4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori (3); se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti;
  L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea (4).
  L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (5).

BOZZA PROPOSTA EMENDAMENTO

- "In deroga alla Legge 11 Dicembre 2012 n. 220 aggiornata con il Decreto Legge 23 Dicembre 2013 n. 145 con riferimento all'art. 1135 (Attribuzioni dell'assemblea dei condomini) si sospende per un anno la costituzione del fondo speciale all'approvazione della Legge di Bilancio in modo da rendere operativi immediatamente i lavori straordinari sulle pertinenze a verde dei fabbricati in condominio ottenendo sin dall'anno successivo i benefici delle detrazioni fiscali."

BOZZA PROPOSTA EMENDAMENTO

- Art. 1136. (((Costituzione dell'assemblea e validita' delle deliberazioni).))
- ((L'assemblea in prima convocazione e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.
- Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio.
- Se l'assemblea in prima convocazione non puo' deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione e' valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresentialmeno un terzo del valore dell'edificio.

ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI
ED IMMOBILIARI