



# notiziario

## dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confediliziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978  
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XXXIX agosto-settembre 2016 - n. 8-9

**Riportato d'attualità dopo il sisma d'agosto era già stato bocciato dai giudici**

# Libretto casa illegittimo

**Quello che serve sono i controlli della pubblica amministrazione**

Come purtroppo accade dopo i frequenti disastri naturali che colpiscono il nostro territorio (terremoti, alluvioni, frane) si assiste alla affrettata corsa nella presentazione delle proposte e dei possibili rimedi suggeriti da parte di categorie professionali ed imprenditoriali, spesso interessati da un proprio evidente o mascherato tornaconto: si parte dall'obbligatorietà della necessaria conoscenza di ogni edificio (il cosiddetto fascicolo del fabbricato), all'istituzione di un sistema assicurativo generalizzato, all'estensione dei vantaggi fiscali del bonus energetico solo per citarne alcuni. Il tutto comunque ispirato dalla necessità di iniziare il riassetto del nostro territorio e del nostro tessuto abitativo.

Ecco allora che, pur nel dolore che nell'immediato ci assale, non dobbiamo lasciarci guidare dall'emozione nel prendere decisioni affrettate che rischiano poi di provocare ulteriori danni anche economici, ma ci dobbiamo impegnare in un progetto di lungo termine che contempli prioritariamente la risoluzione rapida delle criticità ed intervenga in modo specifico nelle aree di maggior rischio dove, purtroppo, si è costruito senza razionalità e preveggenza. È un progetto decisamente impegnativo e dai costi notevoli, ma che se attentamente eseguito e seguito

**FASCICOLO DEL FABBRICATO**  
PER L'ACCERTAMENTO DELLA CONSISTENZA STATICO-FUNZIONALE  
(DELIBERA DEL C.C. N° 188 DEL 2 E 4 NOVEMBRE 1989)

DEL FABBRICATO SITO IN ROMA, Quartiere/Rione/.....  
Circ.ne..... Via/Piazza..... C.A.P. ....

Estremi identificativi del proprietario/conduttore o amministratore pro-tempore del fabbricato:  
.....

IN DATA.....

COMPIUTO DA.....  
proposto..... Tel.....

consentirà di mettere in sicurezza il patrimonio edilizio esistente.

Occorre buonsenso e pragmatismo e, per prima cosa, dobbiamo utilizzare le tante conoscenze, competenze ed esperienze di cui la nostra macchina pubblica dispone. E qui ci si riferisce ai numerosi apparati degli uffici tecnici dei Comuni, delle Province, delle Regioni e dei Ministeri troppo spesso impegnati in superflui "bizantinismi burocratici" e che dovrebbero, ora, dare invece priorità al reperimento e raccolta di tutta la documentazione progettuale ed autorizzativa che già esiste copiosamente agli atti dei pubblici uffici e questo senza chiedere ulteriori non giustificate incombenze ai cittadini. Ecco che allora si vedrebbe realizzato dalla mano pubblica l'aspetto documentale non solo del cosiddetto "libretto di fabbricato" ma di intere aree e delle loro urbanizzazioni che si sono materializzate nel tempo. Giova ricordare, infatti, come ha ben spiegato una delle tante sentenze in materia

(Tar Lazio), che è illegittimo "scaricare" oneri di questo tipo sui soggetti privati, "che non possiedono la mole dei dati dell'assetto del territorio e devono così acquisirli dal mercato e riversarli ad Amministrazioni già deputate, per missione loro affidata dalla legge, ad acquisire ed elaborare in via autonoma i dati stessi. Né vale obiettare che, in fondo, il fascicolo serve alla massimizzazione della sicurezza e a evitare tragedie quali quelle connesse a crolli di interi edifici, in quanto, nei casi di specie, mancò non già il fascicolo del fabbricato, bensì un attento controllo pubblico che sarebbe stato necessario esercitare per tempo e che la Pubblica Amministrazione aveva e ha titolo di svolgere indipendentemente dall'esistenza del fascicolo stesso».

Nella raccolta ed esame della documentazione da parte degli uffici tecnici delle amministrazioni pubbliche emergeranno allora fin da subito, agli occhi attenti ed esperti dei tecnici, le prime macro criticità per le quali si potranno indicare gli interventi conseguentemente necessari tenendo ben presente tre fattori che dovrebbero sempre guidare la mano pubblica: l'indispensabile (che deve essere subito eseguito con somma urgenza), l'utile (che può esse-

## DALLA PRIMA PAGINA

re differito secondo un programma nel tempo) ed il voluttuario (ossia quella serie di interventi non strettamente necessari per la sicurezza, ma che servono a riqualificare il patrimonio).

Un secondo tema ricorrente riguarda la proposta dell'istituzione di un sistema assicurativo generalizzato per sostenere i costi del ripristino dei danni causati dalla calamità.

Su questo tema è opportuno ricordare che in un momento come quello che sta vivendo il nostro Paese, pensare di poter imporre un nuovo balzello sugli immobili, perché come tale sarebbe vissuto dagli italiani, sembra eccessivo. Inoltre risulta fortemente sconsigliato come affermato dall'Antitrust in due pareri di pochi anni fa. «Una copertura assicurativa generale contro le calamità naturali – secondo l'Autorità garante della concorrenza e del mercato – comporta rilevanti e inevitabili limitazioni alla regola della concorrenza» (Parere 12 aprile 1999). «Non si può dimenticare – ha sottolineato ancora l'Antitrust – che l'imposizione di un obbligo assicurativo contribuisce a irrigidire la domanda dei consumatori, che saranno indotti ad accettare le condizioni praticate dalle imprese, anche quando le considerano particolarmente gravose» (Parere 20 novembre 2003).

Un altro tema riguarda l'estensione dei benefici fiscali per mettere in sicurezza il patrimonio edilizio nel post-terremoto.

Essi sono certamente utili, ma oltre a dover risolvere il problema della possibile incapacienza di alcuni dei soggetti che ne usufruiscono, occorre stanziare incentivi sempre più consistenti e superare anche il problema della stabilità delle regole. Nei condomini, ad esempio, si devono fare i lavori tutti

insieme ed uno dei limiti è costituito dall'incertezza dei tempi. Se le agevolazioni scadono a fine anno, tra il mettere d'accordo decine di famiglie,

trovare l'impresa e avviare i lavori, si arriva alla scadenza. Bisogna renderle stabili o almeno lasciarle per qualche decennio.

### CAMILLO NUTI (Università Roma Tre) «Fascicolo fabbricato non serve, si illudono le persone»

«Sul fascicolo del fabbricato si illudono le persone. Il fascicolo del fabbricato sarebbe un insieme di carte che riguardano l'edificio, ma non rappresenta un punto sulla situazione della sicurezza del fabbricato». Così il professor Camillo Nuti, ordinario di Tecnica delle costruzioni all'Università Roma Tre e membro del Consiglio superiore dei lavori pubblici, nel corso di una intervista su Radio Rai 1, nell'ambito della trasmissione Voci del mattino.

«La sicurezza di un fabbricato – rileva Nuti – è una cosa estremamente complessa che non può essere demandata a una cartella che contiene documenti. Non è un caso che sia morto, perché è stato discusso in varie sedi e poi non è stato ritenuto uno strumento utile per la definizione della sicurezza. È come se uno volesse dire che mettendo insieme la carta di identità e il passaporto delle persone e quando queste hanno fatto qualche cura, si può scoprire se quelle persone stanno bene o stanno male. È un po' la stessa cosa. Bisogna fare una visita accurata, fare delle analisi e allora si può capire se una persona sta bene o sta male. E fare delle analisi sulla stabilità di un edificio è particolarmente complesso e oneroso».

Il paragone con la certificazione

energetica, poi, non ha senso, secondo il professor Nuti. «C'è una differenza sostanziale tra accertare la situazione di un edificio da un punto di vista energetico e dal punto di vista della sicurezza. Dal punto di vista energetico le cose sostanzialmente dipendono da alcuni parametri sull'isolamento dell'edificio. Se uno poi fa un piccolo errore sull'accertamento della situazione energetica, e quindi lo fa in una maniera diciamo un po' spedita, non succede nulla: vorrà dire che avrà sbagliato la classe dell'edificio, ma nulla di drammatico, quindi si può fare in maniera piuttosto spedita. La questione legata alla sicurezza, invece, è una questione molto più delicata, perché se uno sbaglia e dichiara sicura una casa non sicura, tanto per cominciare va in galera, perché poi se succede qualcosa lui è responsabile di quello che ha dichiarato, cosa che non succede certo relativamente agli aspetti energetici. In secondo luogo, non bastano alcuni parametri per stabilire se un edificio è sicuro o non è sicuro: ci vuole un'indagine estremamente accurata. Non è una visita che lo può stabilire».

Quanto al confronto con gli altri Paesi – conclude il professor Nuti – «l'Italia è un Paese rigoroso, certo non meno degli altri Paesi europei».

## NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

**CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE**

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori dalla parte della proprietà**

*Una casa la tua la più protetta*



## Convegno Nazionale di Confedilizia a Cortina d'Ampezzo

# LOCAZIONI TURISTICHE, "TROPPIA BUROCRAZIA"

Ridurre l'intervento legislativo e rilasciare regole chiare e nette che possano consentire ai proprietari di case di affittarle a fini turistici in maniera semplice, senza impazzire nei cavilli burocratici. È quanto chiesto a gran voce, a Cortina, da Confedilizia. In sala cultura "don Pietro Alverà" si è tenuto l'incontro sulle locazioni per finalità turistiche. Sono state spiegate le opportunità, le varie tipologie di locazione e gli adempimenti da seguire.

«Vogliamo lanciare un messaggio alle Regioni – spiega Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia – a quella del Veneto, ma anche alle altre, affinché non affossino eccessivamente i piccoli proprietari di appartamenti. Questi, concedendo in affitto ai turisti le loro proprietà, creano un valore aggiunto per le comunità e non



Una sala affollata segue con attenzione le relazioni.

Le nuove procedure impongono una burocrazia tale, con accesso a internet, che è di difficile comprensione soprattutto per i pensionati e che comporta una grandissima perdita di tempo. Il locatore, in fondo, dà un appartamento a chi soggiorna, ma non dà servizi e quindi è assurdo che si debba sobbarcare di una burocrazia così complessa».

A Cortina sono state analizzate nel dettaglio, con dovizia di particolari le principali problematiche. Il prof. Vittorio Angiolini, Ordinario di diritto costituzionale all'Università di Milano, ha spiegato il rapporto fra la normativa nazionale e la normativa regionale; l'avvocato Vincenzo Nasini, responsabile Coordinamento condominiale Confedilizia, ha affrontato il tema degli aspetti civilistici e delle problematiche connesse; il rag. Luca Segalin, segretario generale Confedilizia Veneto, ha approfondito gli aspetti fiscali fra Irpef, cedolare secca e imposta di soggiorno; l'avvocato Carlo del Torre, del coordinamento legali Confedilizia, ha illustrato gli elementi per sfruttare al meglio le locazioni turistiche.

In sala l'assessore regionale all'Urbanistica Cristiano Corazzari, ha spiegato l'impegno del Veneto sul contenimento del consumo del suolo. «Incentiviamo le ristrutturazioni – ha sottolineato – e gli adeguamenti impiantistici per dare qua-



L'assessore regionale Corazzari nel suo intervento.

lità all'edificato senza consumare altro suolo».

Fra gli interventi attesi anche quello dell'avvocato Carlo del Torre in merito agli elementi per sfruttare al meglio le locazioni turistiche. Aderendo alla richiesta di molti associati ne riportiamo di seguito il testo integrale:

«Nel 2012 in piena crisi economica già avevo avuto l'occasione e soprattutto l'onore, di intervenire al convegno biennale di Cortina, cercando di infondere, in primo luogo a me stesso, un po' di fiducia ed invitando tutti i proprietari, reduci dalla manovra Monti, a non cedere alla tentazione di vendere tutto, anzi, di svendere tutto e scappare via da un mondo di tasse e balzelli, gettando via i risparmi, spesso frutto di sacrifici non solo personali, ma generazionali; sottolineai in particolare, la necessità di sfuggire alla tentazione di afferrare di quell'effimera ebbrezza che dà la liquidità, pensando invece alle future generazioni ed ai valori materiali e morali che hanno consentito alla proprietà immobiliare di superare, non senza ferite, due guerre mondiali e lo spettro del comunismo. Due anni dopo nel 2014 sempre in piena crisi avevo cercato di mettere tutti in guardia da apparenti entusiasmi verso forme di finanziarizzazione della proprietà immobiliare, dove l'immobile diviene di proprietà di un grande fondo immobiliare che poi ne concede l'utilizzo ai propri sottoscrittori. Forme comode sicuramente, dove ogni onere di manutenzione e fiscale viene assolto dal fondo immobiliare, ma forme dove non si è più padroni, dove non ci sarebbe più il piacere e l'orgoglio di toccare il muro della propria casa; in sostanza forme di proprietà immobiliare assai simili a quelle collettivistiche. Oggi nel 2016 con una crisi persistente, anche se iniziano a diffondersi voci, non di parte politica, ma dell'istituto Einaudi, secondo cui il settore immobiliare pare essere in ripresa, stiamo cercando di analizzare i vantaggi e la relativa redditività che può dare una locazione turistica parlando in particolare del vantaggio che può offrire la libertà di movimento che dovrebbe essere propria del proprietario, ma che troppo spesso



Triches, Vigne, Spaziani Testa, Angiolini.

un danno. I locatori garantiscono un servizio turistico e un decoro urbano, mantenendo curata la propria casa, quindi sarebbe un delitto continuare a ostacolarli. La proprietà diffusa, senza contrapporsi alla ricettività alberghiera, crea un'ulteriore tutela del territorio. Noi chiediamo che le Regioni siano moderate nell'eccesso di regole che impongono ai cittadini. C'è già il codice civile che detta le regole direi che possa bastare».

Il nodo secondo per i proprietari di casa è che i nuovi regolamenti creano oneri amministrativi tali da disincentivare i cittadini ad affittare le loro case ai turisti. «I piccoli proprietari – spiega Michele Vigne presidente di Confedilizia Veneto – non hanno alle spalle una struttura organizzata come gli alberghi. Non hanno uffici, segretarie e solitamente hanno tra le loro proprietà uno o due appartamenti che desiderano affittare a turisti.

## DALLA TERZA PAGINA



L'avvocato  
Carlo Del Torre.

viene limitata, se non addirittura soffocata. Pensiamo infatti, che ogniqualvolta la libertà nel mondo delle locazioni è stata limitata da interventi legislativi, il settore è piombato in una fase di crisi, poi superata solo ridando libertà di azione: fin troppo semplice l'esempio della legislazione vincolistica dell'equo canone, che per vent'anni ha ingessato il settore e la redditività dell'immobiliare, oltre che limitato la disponibilità degli alloggi, visto che era più conveniente non locare. Solo una nuova libertà nella contrattazione ha consentito una rinascita del settore.

Anche certe forme contrattuali di cessione del godimento immobiliare ormai divenute frequenti, sono nate proprio dalla fantasia dei proprietari e non da leggi imposte da soggetti molto spesso lontani dalla realtà. Si pensi al bed & breakfast, alla locazione di posti letto, alle cosiddette Zimmer frei, le stanze all'interno della propria abitazione cedute a fini turistici, allo scambio di casa, tutte situazioni più o meno diffuse e che non sono state pensate dal legislatore, ma si sono create proprio grazie all'assenza di normative vincolistiche. Questi esempi e queste esperienze pregresse, non hanno purtroppo convinto il legislatore a limitare il proprio intervento ed anzi, soprattutto il legislatore regionale non appena vede l'opportunità di mettersi in mostra, interviene su settori che non hanno bisogno di ulteriori regole, inserendo balzelli di carattere burocratico e non solo fiscale, menomando così quella leva competitiva che i proprietari hanno sempre contribuito a formare. Un legislatore regionale che si prende la briga di stabilire dove uno può dedicarsi alla locazione turistica o meno, che vuole ingerirsi in settori di competenza statale, che vuole stabilire lui quando il godimento del proprio patrimonio immobiliare è da considerarsi attività d'impresa o meno, altro non fa

che porre le basi per una ulteriore recessione del settore.

Del resto la sfiducia generale verso i risparmiatori dell'edilizia è sempre presente: si pensi alle proteste sollevate quando fu emanato il primo piano casa, che consentiva dei modesti aumenti di cubatura sul patrimonio edilizio esistente. Ad ascoltare i mezzi di comunicazione di massa ed anche certa stampa specializzata, pareva sicuro l'inizio di una nuova era di scempi immobiliari. Pochi si rendevano conto invece, che il primo a non voler costruire qualcosa di brutto è proprio il proprietario immobiliare, perché solo migliorando il proprio immobile, vengono messi a frutto i propri risparmi ed aumentato il valore. I fatti hanno dato ragione alla proprietà immobiliare, tanto che l'esperienza del piano casa si è dimostrata non solo positiva, ma è stata reiterata e sviluppata. Una conferma che quando ai proprietari viene data libertà di iniziativa, i risultati sono positivi per tutti e basti pensare alla qualità urbana ed abitativa emersa dopo decenni di regolamentazione edilizia da parte dei comuni. Tuttavia i pericoli per il settore immobiliare turistico non vengono solo dalle tasse e dalla burocrazia promossa da dissennati legislatori, ma anche dall'interno del mondo immobiliare o comunque da parte di settori e categorie che dovrebbero essere alleati e non in conflitto: pensiamo all'invidia di altre categorie, in primis gli albergatori, che non colgono un aspetto fondamentale, ossia che la casa o la stanza in affitto per le vacanze non è conflittuale con i servizi di bed & breakfast o alberghieri, ma complementare, rivolgendosi a clientela diversa la quale, se non trovasse un alloggio in locazione, semplicemente non si recherebbe in vacanza in quel luogo, lasciando comunque l'albergo vuoto. Piuttosto, dopo alcuni anni di locazione in casa privata, quella stessa tipologia di turista, con mutate esigenze, preferirà recarsi in un grande albergo per godere di quei servizi che una locazione non può, né vuole offrire. Limiti alla piena utilizzabilità dell'immobile da locare per fini turistici possono emergere anche dallo stesso regolamento di condominio, magari a suo tempo copiato passivamente da altri regolamenti, che potrebbe vietare

certe destinazioni delle proprietà esclusive, ad esempio inibendo la possibilità di locazione di stanze. Anche certe regole del codice del consumo, che recepisce peraltro una direttiva europea in materia di tutela del consumatore, possono rappresentare un limite o comunque un pericolo da considerare per la proprietà immobiliare che loca a fini turistici: spesso infatti le locazioni turistiche vengono promosse sui mercati esteri attraverso siti internet, o direttamente dal proprietario o tramite agenzie immobiliari, le quali curano ogni aspetto con l'inquilino che assai raramente viene in contatto diretto con il proprietario. In quest'ultimo caso potrebbero sorgere seri problemi nei rapporti tra inquilino, proprietario ed agente immobiliare sia esso con o senza rappresentanza, se non altro per la competenza giurisdizionale applicabile. Noi proprietari quindi, rischiamo non solo di essere legati e limitati nel godimento dei nostri risparmi dal legislatore, sia esso nazionale o locale, ma anche da noi stessi o da soggetti con cui dovremmo essere alleati e non concorrenti: cerchiamo quindi di essere uniti anche con altri soggetti che dobbiamo non contrastare, ma convincere a collaborare per un comune interesse altrimenti rischiamo, noi proprietari assieme ad albergatori e simili, di fare la fine dei capponi di manzoniana memoria, i quali, legati per le zampe ed agitati dal focoso braccio di Renzo, "s'ingegnavano a beccarsi l'una con l'altra, come accade troppo sovente tra compagni di sventura".

## BREXIT

**Cogliere il vero significato questo è il problema. No al superattivismo normativo fine a sé stesso (per via dei burocrati intriganti e conservativi dei loro poteri), no all'accentramento decisorio, no – soprattutto – all'imposizione di inutili ginnastiche normative acrobatiche e vincolistiche, che solo gli altri Paesi sanno evitare, eludendole in gran parte. L'incapacità di valutazione (e di difesa degli interessi nazionali) della nostra politica, ha portato l'Italia a fare solo la prima della classe, a valutare l'Europa e i suoi provvedimenti solo in funzione interna, della lotta interna tra poteri (l'Europa boccia..., l'Europa vuole...!)**

## FESTA DEL CONDOMINO

Da un'indagine condotta nel 2003 da Confedilizia presso le oltre 200 sedi territoriali dell'organizzazione, emerse che i primi pensieri che i proprietari di casa associavano alla parola "condominio" – una realtà con cui ha a che fare la maggior parte degli italiani – erano legati a problemi, contrasti, spese, stress.

Anche in seguito a quella indagine, Confedilizia, quale organizzazione storica dei proprietari di casa, decise di intraprendere una sfida e di farsi portatrice di un cambiamento, volto a modificare quella diffusa percezione dell'istituto condominiale.

Nel 2004 fu quindi indetta la prima edizione della "Festa del condominio" con lo scopo precipuo di consentire a tutti coloro che risiedono in edifici condominiali di vivere un momento sereno dedicato a questa importante dimensione della vita quotidiana, esaltandone gli aspetti positivi e attenuandone i risvolti che creavano problemi.

Alla fine del mese di settembre, quest'anno il 24, le Associazioni territoriali di Confedilizia organizzano così in strade, piazze, cortili o giardini condominiali delle varie città una giornata di aggregazione attorno all'entità condominiale, con attività sia di intrattenimento sia di approfondimento alle quali sono invitati tutti i proprietari di casa.

Come è ormai consuetudine l'Associazione della Proprietà Edilizia Confedilizia di Belluno ha aderito all'iniziativa organizzando l'annuale "Festa del Condominio" arrivata alla XXIII edizione. Così sabato 24 settembre mattina, negli uffici di via Sant'Andrea si sono ritrovati consiglieri e soci, in particolare proprietari di appartamenti condominiali, per un incontro informale il tutto in un clima di cordiale unità, nel comune interesse di una sempre vigile e legittima tutela dei diritti della proprietà edilizia nel più vasto quadro dell'economia generale.

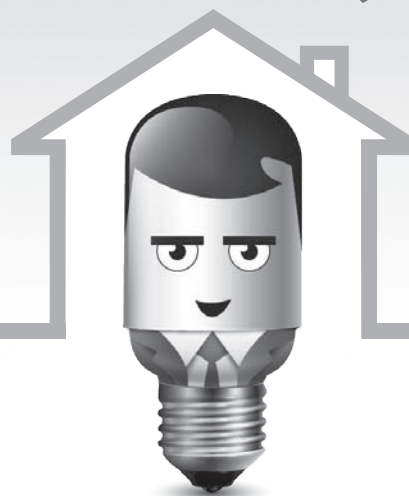
Il presidente Diego Triches, intrattenendo amichevolmente gli intervenuti non ha mancato di sottolineare come sia indispensabile una unità di intenti e di azione perché non venga sminuito o ridotto il ruolo di proprietario di

appartamenti in condominio in ogni decisione in materia condominiale, in conformità allo specifico diritto di godere e di disporre del proprio bene sancito non solo dal codice civile, ma dalla stessa Costituzione.



immagini a conclusione della festa del condominio.

# IL MIO NOME È *Watt*



## MutuoWatt

### FACCIO IL MUTUO E NON PAGO LA BOLLETTA

Fai un mutuo con la Banca Popolare di Cividale: subito per te in regalo fino ad un anno di bollette di energia elettrica. Un'offerta davvero... illuminante!

[www.civibank.it](http://www.civibank.it)

[www.mutuowatt.it](http://www.mutuowatt.it)



**Banca Popolare di Cividale**

Gruppo Banca Popolare di Cividale

#### Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 - Tel. 0437-1850011 - [cdbelluno@civibank.it](mailto:cdbelluno@civibank.it)

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della Banca. Operazione a premi soggetta a limitazioni e realizzata in collaborazione con Bluenergy Group S.p.A. Premio consistente in una fornitura gratuita di energia elettrica per uso domestico da parte di Bluenergy pari all'importo massimo di Euro 250,00, comprensivo di imposte e IIVA.

Regolamento completo dell'Operazione su: [civibank.it](http://civibank.it)

IN COLLABORAZIONE CON **BLUENERGY**  
Gas e luce di casa nostra *group*

## QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE

### Quesito

In un condominio, oltre un decennio fa, un condomino ha fatto costruire un ascensore. Successivamente sono subentrati anche gli altri condòmini i quali hanno pagato e pagano tuttora le spese relative a detto impianto. Attualmente le fatture (anche per i controlli periodici) sono intestate al condominio. Il nuovo amministratore chiede se si possa ritenere condominiale l'impianto in questione.

### PARERE

L'ascensore condominiale è da presumersi di proprietà comune quando è stato ab origine installato nell'edificio all'atto della sua costruzione, salvo che il contrario risulti dal titolo. Quella, invece, venga installato successivamente per iniziativa di tutti o parte dei condòmini, ovvero da uno solo dei condòmini, esso appartiene in proprietà al condomino o ai condòmini che lo hanno installato a loro spese, «purché sia fatto salvo il diritto degli altri di par-

tecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera» (Cass. n. 20902/2010).

### Quesito

In un condominio di 6 appartamenti fuori terra, vi è un box sotterraneo appartenente a un proprietario che non ha altri immobili nello stabile. Si domanda se la spesa relativa al ripristino della facciata vada ripartita in base ai millesimi di proprietà di tutti i condòmini.

### PARERE

I proprietari dei box situati in un edificio, anche se non proprietari di un appartamento nel medesimo stabile, sono comunque tenuti al pagamento di alcune spese condominiali di manutenzione ordinaria e straordinaria. La ripartizione di tali spese varia a seconda del luogo in cui il box è collo-

cato, cioè se esso è parte integrante dell'edificio o si trova all'esterno di esso.

Se il box è parte integrante dell'edificio, il proprietario è tenuto a partecipare alla ripartizione delle spese per interventi di ricostruzione parziale o totale effettuati nello stabile, come ad esempio rifacimento delle facciate. In questo caso, la ripartizione avviene in proporzione alla quota millesimale di proprietà.

*Una casa la tua  
la più protetta*



UnipolSai

CASA

### Metti al sicuro la tua casa con una protezione quotidiana

Scegli **UnipolSai CASA**, la polizza che protegge la tua casa e il tuo mondo, hai la sicurezza che desideri in un'unica polizza: **Incendio, Furto e Rapina, Responsabilità Civile, Tutela Legale, Assistenza** e le nuove garanzie **Terremoto e Salvabenessere**.

rate mensili  
**tasso  
zero**  
fino a 5.000 €

TAN 0%  
TAEG 0%

UnipolSai  
ASSICURAZIONI

Divisione **SAI**



la tua mobilità



la tua casa



la tua protezione



il tuo futuro



il tuo risparmio

CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!  
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

**Zanella**  
SOLUZIONI ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163  
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • [info@assicurazionizanella.it](mailto:info@assicurazionizanella.it)

\* Esempio per: RC Terzi (massimale € 500.000) e Incendio Contenuto (somma assicurata € 5.000). Pagamento mensile con addebito sul conto corrente bancario. La durata del contratto varia da 1 a 5 anni, con premi differenziati. Il premio di polizza indicato è comprensivo di oneri fiscali, si riferisce al primo anno ed è soggetto ogni anno ad adeguamento automatico del 3%. Condizioni contrattuali in vigore a febbraio 2014.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it).