



# 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 aprile-maggio 2016 - n. 4-5

# CASA: si compra ma non si investe

### Nonostante i segnali positivi, gli acquisti di beni da mettere a reddito sono fermi

«**G**li italiani credono ancora nella casa?». La risposta dovrebbe essere sì e no. Si se ci si riferisce all'acquisto dell'abitazione di residenza; no, se si ha riguardo all'acquisto di abitazioni da destinare a uso villeggiatura e a quello di case "da mettere a reddito", finalizzate alla locazione. Gli ultimi rilevamenti relativi al numero di compravendite di unità immobiliari residenziali sono finalmente confortanti, dopo anni di crisi.

L'Agenzia delle Entrate ha registrato — nel terzo trimestre del 2015 — un aumento delle transazioni del 10,8% (105.104 atti, 10.000 in più rispetto al corrispondente periodo del 2014). Un dato che segue un altro segno positivo, quello rilevato nel secondo trimestre del 2015, che aveva visto un aumento delle compravendite di abitazioni dell'8,2% rispetto al secondo trimestre dell'anno precedente.

Si tratta di numeri che sono ancora molto lontani da quelli dei periodi floridi, in particolare dell'era pre-Monti (e quindi pre-Imu), ma che indicano una tendenza positiva che deve essere guardata con attenzione. Una tendenza che, naturalmente, risente di vari fattori. Oltre alla circostanza che questi incrementi sono calcolati attraverso il confronto col periodo di

massima depressione per il settore, giocano in favore di un'inversione di tendenza elementi essenziali come il periodo di particolare vantaggiosità dei tassi sui mutui e l'inizio — preannunciato dal Presidente del Consiglio prima dell'estate dello scorso anno — di un cambio di direzione delle politiche fiscali sulla casa, realizzatosi in primo luogo attraverso l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale. Insomma, se i principali elementi che condizionano un atto importante come l'acquisto di un immobile (condizioni del credito e fiscalità immobiliare in primis) fanno registrare qualche segno di miglioramento, gli italiani tornano a muoversi nel solco di quella che è ormai una tradizione consolidata e mirano ad acquisire la proprietà della casa di abitazione. Con difficoltà, attraverso sacrifici, ma lo fanno, continuano a farlo: per uscire dalla famiglia di provenienza; per lasciare la condizione di inquilini (mal sopportata in un Paese che — con imperdonabile miopia — ha fatto sì che l'affitto fosse identificato, se non con il disagio sociale, comunque con la condizione di coloro che "non possono permettersi di comprare"); per migliorare la propria situazione, attraverso l'acquisto di un'abitazione

più grande o più pregiata.

Dove, però, gli acquisti dei privati non accennano a tornare è nei due comparti cui si accennava sopra: quello delle cosiddette "seconde case" e quello delle case da investimento, da destinare alla locazione. E qui, non può essere negato, l'imposizione fiscale gioca un ruolo fondamentale.

Le case di villeggiatura — così come quelle date in affitto — hanno sofferto e stanno tuttora soffrendo in modo particolare le conseguenze degli aumenti di tassazione locale disposti con la manovra finanziaria del dicem-

segue a pagina 2

### TESSERAMENTO 2016



**Rinnova l'abbonamento**

## DALLA PRIMA PAGINA

bre 2011. La somma di Imu e Tasi determina carichi di imposta per lo meno tripli rispetto alla vecchia Ici. E anche la tassa rifiuti – come dimostra un recente studio di Confcommercio – continua a far registrare aumenti esponenziali delle tariffe stabilite dai Comuni.

Analoghe considerazioni possono essere svolte per le abitazioni locate, con la differenza che per una specifica categoria di queste ultime – quel-

le affittate attraverso i contratti "concordati", a canone calmierato – la Legge di Stabilità ha dato un primo, interessante segnale di attenzione attraverso la riduzione del 25% sia dell'Imu sia della Tasi (che è seguito alla fissazione al 10% dell'aliquota della cedolare secca sostitutiva dell'Irpef e delle imposte di registro e di bollo). I segni «più» che contraddistinguono le ultime rilevazioni sulle compravendite

di abitazioni, insomma, vanno salutati con soddisfazione, ma non devono ingannare. Per risollevarne un mercato sfiancato – a differenza di ogni altro settore – non solo dalla crisi economica generale ma anche da quella indotta derivante da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato dal Governo nella politica sull'immobiliare prosegua e si consolidi.

## NON SI FERMANO I FURTI NELLE ABITAZIONI

**L**adri in azione il sabato sera, ma anche negli altri giorni della settimana a Sedico, Belluno, Longarone. Abitazioni messe a soqquadro, forzate porte e finestre per entrare. C'è veramente da essere preoccupati, con l'ormai nota destrezza hanno forzato porte e finestre per introdursi nelle abitazioni e razziarle. Triplice colpo quello messo a segno dai soliti ignoti il sabato in alcune case a Sedico in via Agordina.

Da quantificare la reale portata del bottino, anche se le denunce dei derubati riferiscono di diversi oggetti in oro trafugati. I ladri sono entrati in azione in una finestra temporale relativamente ristretta, tra il tardo pomeriggio e la sera. Hanno colpito all'inizio della via, in tre abitazioni, tutte in quel momento senza nessuno all'interno. Il modus operandi è ormai quello noto: è stato utilizzato un utensile da scasso per forzare uno degli infissi, niente di troppo complicato, questione di pochi secondi. Una volta aperti un varco i malviventi sono riusciti a entrare nella prima abitazione, rovistando ovunque, senza lasciare nulla al caso. Cassetti aperti, armadi spalancati, tutto il contenuto gettato sul pavimento. Stessa procedura anche nella seconda abitazione visitata, non distante dalla prima. In questo caso i

ladri si sono introdotti nell'abitazione forzando una porta-finestra: messi a soqquadro il soggiorno, la cucina, le camere da letto e i bagni. Il terzo colpo poco più avanti, anche in questo caso nel mirino è finita un'abitazione in quel momento lasciata sguarnita dai proprietari, sprovvista di sistema d'allarme. Tre furti che hanno fruttato un bottino consistente, con gioielli e monili in oro volatilizzati. I primi ad accorgersi dell'accaduto i proprietari di una delle tre abitazioni, rientrati in serata.

Sempre il sabato pomeriggio, verso sera a Mas in un'altra abitazione, stesso copione i ladri si sono introdotti nell'abitazione forzando una porta-finestra entrando poi direttamente nella camera da letto, ma in questo caso ha funzionato l'antifurto e se la sono dati a gambe, il sabato successivo in un'altra casa nelle vicinanze hanno letteralmente razziato due appartamenti. Ad accorgersi dell'accaduto i proprietari di una delle due abitazioni, rientrati a metà serata.

Furto in via Cal de Messa a Sedico dove spariscono un orologio e gioielli d'oro. I padroni di casa erano andati fuori a cena e hanno fatto la scoperta al rientro. Cassaforte sradicata dal muro e portata via. Conteneva un orologio di pregio, oltre che braccialetti e altri monili d'oro. Il bottino del furto più grosso, a Sedico, è stato quantificato in circa 3 mila euro, accanto al valore affettivo. Ma ci sarebbe stato anche un altro tentativo di furto in paese, sempre nella notte tra venerdì e sabato, ma non avrebbe dato altrettanta soddisfazione al ladro o ai ladri.

A Belluno ladri nella frazione di Besla padrona di casa era morta da qualche giorno ma i ladri le portano via anche il corredo da sposa. Lenzuola e federe di grande pregio prese dai cassetti di un vecchio comò, in camera da letto. Ma sono spariti anche una cassaforte con dentro dei gioielli, più o meno preziosi e altri effetti personali. Non sarebbero stati trovati dei soldi, nella casa visitata dai ladri,



Ecco come hanno trovato la casa dopo il furto.



Ladro in azione

perché la famiglia dell'anziana si era preoccupata di metterli al sicuro.

Nemmeno più un attimo per portare il bimbo all'asilo. Dieci minuti, giusto il tempo di portare il bimbo all'asilo. In quel lasso di tempo ignoti le hanno sfondato il vetro della macchina, rubando la borsetta che aveva lasciato sui sedili. Nel portafoglio c'erano 500 euro, la donna aveva appena fatto un prelievo al bancomat. Il furto è successo un giovedì mattina vicino all'asilo di Cusighe, e non è la prima volta che accadono episodi di questo tipo.

«Adesso basta», scrivevamo nel notiziario del dicembre scorso lamentando una serie di furti in provincia per fronteggiare i quali chiedevamo più sicurezza, più fermezza e certezza della pena. Sembra però che i nostri governanti vivano in un altro Paese o quantomeno non si sentano minimamente toccati da queste continue violazioni della proprietà e della sicurezza delle persone. Ha molto ben scritto il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa nell'articolo pubblicato su "Tempo" il 22 marzo scorso e che riportiamo di seguito «meritano una riforma vera e incisiva gli italiani le cui vite sono state letteralmente sconvolte dall'intrusione violenta nelle loro case e i tanti altri che vivono con ansia il rischio di subire la stessa sorte».

Quando avremo la soddisfazione di vedere che chi ci governa ha veramente a cuore la sicurezza dei propri cittadini?

## UNA LEGGE PER DIFENDERE LE VITTIME

**N**egli ultimi mesi si è parlato ossessivamente di unioni civili, con discussioni infinite sui giornali e tv. Con molta meno "passione" è stata trattata invece dai media una proposta di legge, da tempo in Parlamento, su un tema che meriterebbe almeno altrettanta attenzione: la riforma delle norme sulla legittima difesa. Il testo iniziale, di iniziativa della Lega – poi sostenuta da Forza Italia, Fratelli d'Italia e Conservatori e Riformisti – prevedeva la sostanziale trasposizione nel nostro ordinamento di un principio presente nella legislazione di altri Paesi europei: vi è presunzione di difesa legittima, e quindi non punibilità, per gli atti diretti a respingere l'ingresso di sconosciuti, mediante effrazione, di un'abitazione privata o in un luogo dove si svolge un'attività lavorativa, con violenza o minaccia. Attualmente, invece, è il giudice che stabilisce discrezionalmente, caso per caso, se sussistano i requisiti di non punibilità della condotta di colui che si difende in casa propria.

E il risultato è che ripetute sono le condanne a carico di persone offese che reagiscono con la forza alle intrusioni violente nelle loro abitazioni o nei loro negozi. Mentre i malviventi restano molte volte liberi di circolare e altrettanto di frequente sono recidivi



*Giorgio Spaziani Testa  
Presidente Confedilizia*

nei loro atti criminali, sempre più spesso efferati. L'idea di una presunzione assoluta di legittima difesa è più che ragionevole. Eliminerebbe le ambiguità e le incertezze dell'attuale regolamentazione, lamentate anche dal ministro Enrico Costa.

La proposta iniziale non sarà perfetta, ma l'impostazione è quella giusta. Alla Camera, invece, essa è stata stravolta e snaturata, con l'approvazione di una norma che salverebbe la vittima dalla punibilità solo se dimostrasse di essersi trovata in «grave turbamento psichico». E dunque rimettendo ancora al giudice la valutazione su presupposti, di fatto, indimostrabili. Meritano una riforma vera e incisiva gli italiani le cui vite sono state letteralmente sconvolte dall'intrusione violenta nelle loro case e i tanti altri che vivono con ansia il rischio di subire la stessa sorte.

Il Tempo 22.3.2016  
*Giorgio Spaziani Testa  
Presidente Confedilizia*

## NOTIZIE DALLA REGIONE

### NUOVI TRENI SWING: dopo appena un mese dall'avvio del nuovo servizio Conegliano-Belluno dovranno essere fermati per delle verifiche tecniche

«**R**innovamento della flotta e puntualità: sono le due principali sfide alle quali siamo attesi nell'impegnativa azione di potenziamento complessivo del servizio di trasporto ferroviario. Oggi facciamo un passo avanti decisivo per vincere tali sfide e a questo traguardo presto ne aggiungeremo altri perché stiamo concretamente migliorando la qualità della mobilità su ferro del Veneto». Così diceva il 22 febbraio a Conegliano, in provincia di Treviso, il presidente della Regione, Luca Zaia, alla cerimonia di consegna del primo dei sette treni

Swing che entreranno in esercizio sui binari del Veneto nel corso del 2016 (uno subito, altri cinque in giugno, l'ultimo entro la fine dell'anno).

Lo Swing, attrezzato con moderne tecnologie, con strumentazioni e apparecchiature all'avanguardia, assicura ai passeggeri sicurezza e comfort. Raggiunge la velocità di 130 chilometri all'ora, offre 161 posti a sedere (di cui due per persone a mobilità ridotta) ed è dotato di monitor e apparati audio per una migliore comunicazione con i passeggeri. Le carrozze, sono predisposte anche per

il trasporto di biciclette e la videosorveglianza è garantita da sei telecamere interne e quattro esterne. A regime tutti i 28 collegamenti giornalieri sulla tratta Conegliano – Belluno saranno effettuati con i nuovi treni. Inoltre si aggiungeranno tre collegamenti rapidi al giorno fra Belluno e Padova. L'arrivo degli Swing permetterà di utilizzare fra Belluno e Calalzo e fra Belluno e Treviso solo convogli Minuetto in sostituzione delle vecchie automotrici "668". Il 4 marzo si è tenuto l'av-



## DALLA TERZA PAGINA

vio inaugurale della tratta Conegliano Belluno.

Zaia, dopo aver ricordato i numeri del trasporto ferroviario nel Veneto (750 treni; 168 mila passeggeri al giorno, 50 milioni all'anno), ha ribadito la forte volontà di realizzare il "Treno delle Dolomiti" (collegamento Venezia - Cadore - Cortina - Val Pusteria), sottolineando una volta di più che «non è un'utopia ma un progetto realistico, sul quale stiamo già lavorando da tempo». «Serve un miliardo di euro, 1,2 se verrà scelta la variante per Auronzo che passerà sotto le Tre Cime di Lavaredo - ha precisato il governatore -: una cifra non impossibile da reperire, considerando che sono tre i soggetti pubblici impegnati in quest'opera: la Regione del Veneto, la Provincia di Bolzano con il suo presidente Kompatscher e il Governo con il ministro Delrio. Stiamo già sondando il terreno con la BEI, la Banca Europea per gli Investimenti, e altre opportunità sono date dai Fondi Europei e dagli ex Fondi Odi». «L'obiettivo più immediato - ha ricordato Zaia - è l'elettificazione della ferrovia fino a Calalzo: contiamo di realizzarla entro i prossimi tre anni e sarà un po' come preparare la culla per il nascituro Treno delle Dolomiti».



Il nuovo treno Swing.

L'entrata in esercizio degli Swing dovrebbe portare benefici anche su altre linee, entro dicembre infatti sarà riprogrammata tutta l'offerta fra Calalzo, Belluno e Treviso, con treni Minuetto al posto delle vetuste automotrici diesel "668". Il bellunese in meno di un anno potrà quindi contare su treni moderni, confortevoli e affidabili.

Purtroppo però, dopo appena un mese dall'introduzione dei nuovi Swing sulla tratta Conegliano-Belluno, i convogli multicolore dovranno essere fermati per delle verifiche tecniche. Lo stop si è reso necessario dopo la segnalazione dell'Agenzia di sicurezza polacca che indica possibili difetti sui telai dei carrelli del treno. Questi treni infatti sono stati acquistati da numerosi paesi europei per il cabotaggio ferroviario. Trenitalia si è subito attivata informando i vari

enti regionali, compreso il Veneto, del progressivo ritiro dal servizio degli Swing per il monitoraggio di sicurezza. In Veneto, su richiesta dell'assessore regionale ai Trasporti, Trenitalia effettuerà i controlli senza incidere sul servizio che verrà garantito con l'utilizzo di altri tipi di convoglio. A titolo cautelativo, quindi, occorre procedere alle necessarie verifiche, pertanto i convogli verranno progressivamente ritirati temporaneamente dalla circolazione perché il gestore del servizio ferroviario regionale possa effettuare il monitoraggio e gli eventuali interventi che si dovessero evidenziare. «Le problematiche segnalate da Trenitalia non sono presenti su tutti i treni prodotti - premette l'assessore - ma riteniamo che sia doveroso un accurato controllo sui tre convogli Swing in circolazione da un mese in Veneto, sulla tratta Conegliano-Belluno, in attesa dell'esito del monitoraggio. Le verifiche sinora effettuate non hanno sinora evidenziato difformità tali da imporne il fermo, ma vogliamo avere le massime garanzie sulla sicurezza e affidabilità dei treni in circolazione. Il servizio sulla linea veneta è comunque garantito con altra tipologia di convogli e l'utenza non subirà disagio alcuno».

## SOCIETÀ IMMOBILIARI, APPROVATI I DECRETI SUGLI STUDI DI SETTORE

**A**cquisito il parere della Commissione degli esperti per gli studi di settore lo scorso 2 dicembre, sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale (S.O. n. 16 alla G.U. 29.12.'15, n. 301) i decreti in materia di studi di settore in evoluzione per il 2015. Il via libera ha riguardato anche i correttivi anticrisi per gli studi di settore 2015. La Commissione degli esperti ha approvato i medesimi piani di interventi già previsti per il 2014 relativi all'analisi di normalità economica, ai correttivi congiunturali di settore, ai correttivi congiunturali territoriali e ai correttivi congiunturali individuali. L'approvazione degli studi di settore è stata preceduta da una fase di confronto tendente a verificare l'idoneità degli stessi a presentare correttamente la realtà economica alla quale si riferiscono. Relativamente allo studio

WG40U (Locazione, valorizzazione, compravendita di beni immobili - evoluzione dello studio VG40U) si sono svolte due riunioni il 16 e 30 ottobre 2015. Nel corso di dette riunioni, sono stati esaminati esempi forniti da Confedilizia, Cna e Confartigianato. Confedilizia ha altresì formulato specifiche osservazioni. Gli studi di settore approvati con i suddetti decreti, che riportano nelle allegate note tecniche e metodologiche e tabelle

### NON FIDATEVI

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

**CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE**

gli elementi necessari alla determinazione presuntiva dei ricavi, si applicheranno, ai fini dell'accertamento, a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 31.12.'15. Al fine di rendere disponibile on line, in anticipo rispetto agli scorsi esercizi, la modulistica ufficiale e soprattutto il software Gerico 2016 necessario per poter procedere con le elaborazioni alla verifica della congruità, coerenza e normalità dei ricavi dichiarati dai vari contribuenti, entro la fine del mese di marzo 2016 saranno approvati i decreti di integrazione degli studi di settore in vigore per l'annualità 2015. Subito dopo, saranno acquisiti gli interventi correttivi elaborati al fine di tenere conto degli effetti della crisi economica e dei mercati, con particolare riguardo a determinati settori o aree territoriali.

## DEF: Confedilizia, bene impostazione, giù tasse, priorità affitti commerciali

**R**afforzare gli interventi di riduzione fiscale ed in particolare ripristinare nel settore immobiliare «un livello di tassazione sopportabile dopo gli aumenti determinatisi con la manovra Monti di fine 2011, che ha portato la sola imposizione di tipo patrimoniale – al netto delle misure contenute nell'ultima legge di stabilità – da 9 a 25 miliardi di euro ogni anno». È la richiesta avanzata da Confedilizia nel corso dell'audizione alle Commissioni Bilancio di Camera e Senato sul DEF, il Documento di economia e finanza, previsto dalla Legge 7 aprile 2011 n. 39, che viene presentato alle Camere entro il 10 aprile di ogni anno. È il principale strumento della programmazione economico-finanziaria in quanto indica la strategia economica e di finanza pubblica nel medio termine. Viene proposto dal Governo e approvato dal Parlamento.

Un settore sul quale l'associazione storica dei proprietari di casa ritiene prioritario intervenire è quello degli immobili non abitativi locati, in pratica quelli destinati al commercio. «La situazione di questo comparto è molto grave, e per giunta acuita dalla presenza di una legislazione vincolistica fuori dal tempo, che impedisce a proprietari e inquilini di concordare liberamente gli elementi essenziali del contratto e che quindi non consente l'incontro di domanda ed offerta, in particolare in caso di apertura di nuove attività da parte di giovani. Le imposte, statali e locali (ben 7), - denuncia il presidente della Confedilizia Veneta Michele Vigne - raggiungono

un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione».

Confedilizia chiede quindi anche la stabilizzazione della cedolare secca al 10% che scadrà il 31 dicembre 2017 e il ripristino della deduzione Irpef per i redditi da locazione al 15%. È inoltre necessario estendere il campo di applicazione dell'esenzione Imu prevista per gli immobili delle imprese di costruzione che le imprese stesse non riescano né a vendere né a locare. «L'esenzione – per ragioni di uniformità e, di conseguenza, di equità – dovrebbe essere prevista anche nei confronti delle società che effettuano attività di compravendita e locazione di immobili».

### ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

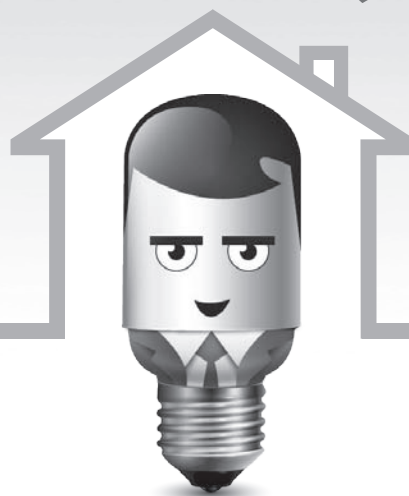
#### RIUNIONE A VERONA

Si è tenuto a Verona presso la sede della locale associazione la prima riunione annuale del consiglio regionale della Confedilizia. Sono stati affrontati una serie di argomenti di interesse della categoria fra i quali l'andamento del tesseramento 2016, le nuove disposizioni in materia di Catasto e lo stato di attuazione della raccolta rogiti compravendite, contratti di locazione e aste giudiziarie, i corsi di aggiornamento degli amministratori condominiali ed infine la situazione del mercato degli affitti, delle compravendite e delle aste giudiziarie nelle varie Province.



*I presidenti delle associazioni venete riuniti a Verona.*

## 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 IVA.

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 regolamento datato 1946 relativo ad un condominio costruito nei primi del '900, vengono citati, in un'apposita clausola, i diritti di sopraelevazione che il costruttore ha riservato per sé e per i propri eredi. Stante l'assenza del costruttore, che da decenni non è proprietario di unità abitative o parti del palazzo o condominio, ed esclusa qualsiasi partecipazione ai costi, ad esempio per la manutenzione del tetto e del sottotetto, si domanda se tale limitazione sia ancora valida.

### PARERE

Bisognerebbe esaminare attentamente il regolamento. Sulla scorta della sola espositiva – e considerato che il regolamento in questione nulla prevede con riguardo agli aventi causa (cioè per i terzi acquirenti a titolo oneroso) facendo riferimento solo agli "eredi" – è da ritenersi che la clausola di cui trattasi non valga per le unità immobiliari compravendute.

### Quesito

Si domanda come vada ripartita la tassa per l'occupazione suolo pubblico (Tosap) gravante sull'androne carraio e sulle griglie di areazione delle sottostanti cantine.

### PARERE

Qualora il passo carraio sia posto a vantaggio di tutti i condòmini, la Tosap deve essere da loro sostenuta in base ai millesimi di proprietà.

Restano salvi, naturalmente, un diverso accordo tra tutti i comproprietari o una diversa previsione del regolamento contrattuale.

Chi non ha un posto auto nell'auto-rimessa e non può comunque accedervi, non è tenuto a partecipare alla spesa.

Per quanto riguarda le griglie di areazione, svolgendo una funzione ad esclusivo servizio delle cantine, la Tosap deve essere pagata dai proprietari di queste ultime, in proporzione ai millesimi di proprietà.

### Quesito

In un condominio, l'amministratore dimissionario si trova nell'urgenza di procedere alla richiesta del decreto ingiuntivo per quote condominiali di rilevante importo non versate da parte di un condòmino. Il legale dallo stesso interpellato, però, ritiene che essendo l'amministratore dimissionario, non abbia titolo per poter procedere. Si chiede un parere in merito.

### PARERE

La giurisprudenza ha recentemente statuito che l'amministratore revocato dal tribunale non può agire per il recupero del credito. Trattasi, però, di situazione diversa da quella del dimissionario che secondo la previsione dell'art. 1129 cod. civ. deve compiere gli atti urgenti per evitare pregiudizi al condominio. Quel che rileva quindi è appunto la presenza di quel requisito dell'urgenza che legittimerebbe l'operato dell'amministratore dimissionario e che va verificata caso per caso.



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 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).