



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

contiene I. P.

anno XXXIX gennaio 2016 - n. I

Era stata impallinata l'intera economia. Molto però resta ancora da fare

MONTI HA AMMAZZATO DI TASSE IL SETTORE IMMOBILIARE, RENZI STA CORREGGENDO IL TIRO

La legge di Stabilità 2016 comprende diverse novità e misure che riguardano la casa e il settore immobiliare: dall'abolizione della Tasi sulla prima casa, a eccezione delle abitazioni di lusso, e per quelle date in comodato a figli o genitori; alla riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili affittati a canone concordato; alle detrazioni previste per chi acquista la prima casa con un "leasing". Provvedimenti che segnano un cambio di rotta nelle politiche fiscali sull'immobiliare e che contribuiranno a stimolare i consumi delle famiglie e a rilanciare il mercato degli affitti, in particolare quelli a canone calmierato. Un passo nella direzione giusta a cui dovrebbero seguire altri interventi, come la detassazione degli immobili affittati a uso diverso dall'abitativo come i locali commerciali che subiscono un'imposizione fiscale tale da rendere la situazione insostenibile.

In merito ai provvedimenti più significativi ed agli effetti che avranno su

nota l'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, col suo valore di quasi 4 miliardi di euro, che è certamente l'intervento più noto in quanto di più diffusa applicazione. Contribuirà a stimolare i consumi, oltre che a dare ossigeno a tante famiglie in difficoltà, nonostante la perdurante discriminazione delle abitazioni considerate "di lusso" che, per le caratteristiche stesse del nostro sistema catastale, tali quasi sempre non sono.

Per quanto riguarda le misure che potranno avere un impatto sul mercato immobiliare vi è poi l'intervento su uno dei comparti più in sofferenza dell'immobiliare, quello dell'affitto. La riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli immobili locali sulla base degli Accordi territoriali porterà a forti risparmi. Basti pensare, ad esempio, che in alcune città venete si possono sfiorare i 400 euro di minori imposte annue. Una riduzione che contribuirà, insieme con la recente riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca, a rilanciare un canale di con-

trattazione che, nonostante la sua connotazione sociale, non è stato salvato dall'offensiva fiscale che risale al governo Monti.

Fra le altre novità rilevanti va rilevata la detassazione del comodato che, pur con i limiti previsti, aiuterà le famiglie che attraverso questa soluzione risolvono i problemi abitativi

segue a pagina 2

**TESSERAMENTO
2016**



Rinnova l'abbonamento

DALLA PRIMA PAGINA

dei giovani e degli anziani. Come sono anche importanti la conferma e l'estensione delle versioni rafforzate delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto mobili. Fondamentali sono anche la disposizione che vieta ai Comuni di alzare le aliquote dei tributi locali nel 2016 rispetto al 2015, e il pacchetto di norme sull'assegnazione agevolata ai soci di immobili, che consentirà di smobilizzare a costi accettabili tanti beni "imprigionati" in società immobiliari.

Ai proprietari di casa che ci chiedono un consiglio pratico nell'applicazione delle novità contenute nella legge di Stabilità diciamo che il primo consiglio pratico è quello di cogliere l'opportunità offerta dalla riduzione del 25% di Imu e Tasi sulle abitazioni affittate a canone calmierato. La nostra Associazione è attrezzata per fornire ogni assistenza ai proprietari, anche attraverso specifici programmi

per il calcolo delle imposte.

In merito ai contratti di affitto che possono essere compresi in questa riduzione di Imu e Tasi si fa presente che la norma permette di considerare interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, con durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori, da 1 a 18 mesi, se stipulati nei Comuni, ad esempio, tutti i capoluoghi di provincia, nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.

Questi in sintesi i principali provvedimenti positivi, ma dobbiamo ricordare che ora serve con urgenza un intervento di detassazione degli immobili locati a uso diverso dall'abitativo. I locali commerciali affittati subiscono un'imposizione che, fra Irpef, addizionali, Imu e Tasi, può arrivare a erodere anche l'80% del canone,

con il quale bisogna anche pagare le spese. È una situazione insostenibile, che contribuisce, come hanno riconosciuto anche Confesercenti e Confcommercio a determinare la crisi del commercio. Crisi che porta con sé problemi di degrado delle nostre città, visto il crescente numero di locali sfitti. Bisogna assolutamente fare qualcosa e confidiamo che il Governo provveda sollecitamente in tal senso.

Cambiare per migliorare

«Non sappiamo se cambiando si migliora, ma sappiamo che per migliorare bisogna cambiare!».

Wilson Churchill

DETASSAZIONE AFFITTO: I RISPARMI A BELLUNO

Confedilizia diffonde i dati relativi agli effetti sui singoli contribuenti della riduzione del 25 per cento – disposta con la legge di stabilità – dell'Imu e della Tasi sugli immobili locati attraverso i contratti "concordati". I risparmi sono stati calcolati su immobili-tipo situati nella nostra città.

Sono interessate a questo sgravio tre tipologie di contratti di locazione: i contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; i contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; i contratti transitori (di durata da 1 a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando

gli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia).

La norma dispone che l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune, «è ridotta al 75 per cento». La conseguenza è che la riduzione di un quarto dell'Imu e della Tasi si applicherà nel 2016 all'imposta dovuta sulla base delle aliquote stabilite per il 2015 dai singoli Comuni. Ciò, perché la stessa legge di stabilità vieta alle amministrazioni locali, per il prossimo anno, di modificare in aumento

le aliquote stabilite per quest'anno.

«Si tratta – ha dichiarato il presidente di Confedilizia di Belluno Diego Triches – di una misura importante, che rappresenta quell'inversione di tendenza nella tassazione degli immobili locati che Confedilizia chiedeva da tempo. La consideriamo – insieme con le altre misure di riduzione delle imposte sulla casa previste dalla legge di stabilità – un ottimo punto di partenza per un cammino, che dovrà proseguire, di graduale ma continua correzione degli errori compiuti sull'immobiliare a partire dalla Manovra Monti».

Gli effetti sulla nostra città sono riportati nella tabella seguente:

	Città	Tot. Rendita catastale	Numero unità immobiliari	Rendita media*	Aliquota Imu/Tasi	Imposta (Imu/Tasi) dovuta nel 2015	Imposta (Imu/Tasi) dovuta nel 2016	Risparmio di imposta
1	Belluno	6.113.490	12.163	503	9,6	811	608	-203

Fonte: Confedilizia

* Rendita media per immobili di categoria catastale A/2 tratta dalle statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate
Importi espressi in euro

15ª Conferenza Organizzativa Nazionale

Si è svolta a Roma – nella Sala Einaudi situata all'interno dei nuovi uffici di Confedilizia in Roma (presso Palazzo Bernini al Corso) – la 15ª edizione della Conferenza organizzativa nazionale alla quale hanno partecipato il nostro presidente provinciale Diego Triches ed il presidente regionale Michele Vigne.

La giornata è stata aperta da una relazione del presidente confederale, Giorgio Spaziani Testa, che ha dapprima fatto il punto sull'a-



zione di tutela degli interessi della proprietà immobiliare svolta e da svolgersi da parte di Confedilizia, e successivamente si è soffermato sull'attività di promozione dello sviluppo delle Associazioni territoriali in atto e in preparazione da parte della Sede centrale.

Successivamente, è stata la volta della presentazione – da parte della dott.ssa Alessandra Egidi – della struttura e dell'impostazione del nuovo sito Internet confederale, in fase di gestazione.

A seguire, è stato illustrato un accordo in via di perfezionamento fra Confedilizia e Wolters Kluwer, la prestigiosa azienda che è un punto di riferimento sia per l'editoria giuridica e fiscale (attraverso Ipsos, Leggi d'Italia ecc.) sia quanto a strumenti per i professionisti. L'accordo è relativo alla realizzazione di un programma informatico in corso di realizzazione per la gestione dei contratti di locazione da parte delle Associazioni territoriali; software che avrà il marchio Confedilizia e che sarà messo a disposizione delle sedi e continuamente aggiornato.

Si è poi parlato – anche grazie ad una relazione dell'ing. Antonio

de Santis – di Commissioni censuarie e dell'importante ruolo che nelle stesse devono avere sia le Associazioni territoriali di Confedilizia sia il Coordinamento interassociativo Catasto che attorno ad essa si è costituito.

È seguito un intervento del presidente del Centro studi confederale, Corrado Sforza Fogliani (al quale si deve proprio – fra l'altro – la creazione del citato Coordinamento), il quale si è soffermato sulle questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare.

Il presidente della Federazione Veneto, oltre che vicepresidente confederale, Michele Vigne, ha raccontato l'esperienza dell'acquisto della sede da parte dell'Associazione di Belluno, illustrando tutte le fasi di questo importante progetto, dalla maturazione dell'idea al suo perfezionamento, reso possibile soprattutto grazie al coinvolgimento attivo dei soci. Da parte del presidente Vigne è stata poi presentata anche un'iniziativa che, sempre a Belluno, è in corso di organizzazione con le scuole locali, finalizzata a far conoscere l'Associazione alle nuove generazioni.

Un intervento particolarmente originale è stato quello del presidente dell'Associazione di Catanzaro, Sandro Scoppa, che ha mostrato come sia possibile promuovere le iniziative delle Associazioni territoriali attraverso la realizzazione di brevi video redazionali (ne sono stati proiettati tre) il cui utilizzo può essere il più vario: pubblicazione sul sito o sulla pagina Facebook dell'Associazione, messa a disposizione delle televisioni locali, invio ai siti web di informazione, ecc.

Di condominio, del Coram (Coordinamento Registri amministratori) e dei corsi per amministratori si è parlato con il responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia, Vincenzo Nasini.

Mentre, sempre in tema condominiale, sulle questioni più attuali relative al riscaldamento si sono soffermati il vicepresidente confederale Paolo Scalettari e il presidente della Federazione Piemonte

e Valle d'Aosta Pier Paolo Bosso. Quest'ultimo ha poi anche fatto il punto sulla convenzione Confedilizia-Intesa San Paolo in merito al Servizio Garanzia Affitto.

Il presidente dell'Associazione di Forlì, Carlo Caselli, ha svolto un intervento in merito alla questione della tassazione locale sulle aree fabbricabili, che ha visto la Confedilizia della città romagnola conseguire un importante successo al termine di una pervicace azione nei confronti dell'amministrazione comunale.

Alla Conferenza ha partecipato il presidente di Assindatcolf, Renzo Gardella, che ha portato un messaggio di saluto ai presenti.

Alla riunione è intervenuto anche il prof. Lorenzo Infantino, ordinario di metodologia delle scienze sociali presso l'Università Luiss Guido Carli di Roma.

I NOSTRI CONSUMI ENERGETICI NEL RESIDENZIALE SONO NELLA MEDIA EUROPEA

Da un'analisi svolta dall'American Council for an Energy-Efficient Economy (Acee) condotta su scala mondiale, utilizzando 31 distinti parametri suddivisi in quattro principali categorie (indicazioni energetiche nazionali, consumi nel settore edilizio, trasporti ed industria), emerge che l'Italia si colloca al secondo posto per il livello di efficienza energetica. Nello studio emerge, infatti, che il settore edilizio residenziale italiano ha consumi che si collocano nella media europea e l'Italia segue immediatamente la Germania nella graduatoria stilata dall'organismo statunitense. Evidentemente l'insieme delle misure poste in essere negli ultimi anni dal nostro Paese per aumentare il livello di efficienza energetica (tra queste il conto termico e le detrazioni fiscali) stanno producendo gli effetti auspicati. Sul sito www.confedilizia.eu è possibile visionare la sintesi dello studio.

QUESITI SU QUESTIONI CONDOMINIALI

Quesito

Si chiede come ripartire la spesa relativa al rifacimento di un muro di confine esistente tra due condomini.

PARERE

Se si tratta di muro di confine che come tale deve presumersi in comunione tra i condomini dei due civici, la spesa di cui trattasi – salvo che detto muro espliciti un'utilità diversa tra i fabbricati in questione – va ripartita prima al 50% tra i due condomini e poi all'interno di ciascuno di essi, tra i rispettivi condòmini in proporzione ai valori millesimali di proprietà.

Naturalmente occorre verificare l'eventuale esistenza di previsioni diverse contenute nel regolamento condominiale contrattuale, ove esistente.

Quesito

In caso di manutenzione/sostituzione dei semplici contorni (davanzale, spalle e cappello) in marmo delle finestre, si vuol sapere se la relativa spesa sia di competenza del singolo proprietario o del condominio.

PARERE

È necessario verificare caso per caso. In linea generale, e quindi fatte salve specifiche situazioni, si tratterebbe di parti di manufatto pertinenti alle singole unità immobiliari e quindi di competenza esclusiva.

LE "VARIE ED EVENTUALI"

Di prassi, nella convocazione della riunione di condominio, l'elenco degli argomenti da trattare termina con la voce "varie ed eventuali". Il che pone, principalmente, il seguente interrogativo: può l'assemblea deliberare legittimamente su questioni che, nel corso della discussione di questa voce, dovessero emergere? La risposta al quesito è da ritenersi negativa. Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò, in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione (cfr.

AA. VV., Trattato del condominio, ed. Cedam, 2008, 681).

Dello stesso parere è anche la Cassazione la quale, in più occasioni, ha osservato che l'avviso di convocazione deve "specificatamente" elencare (pena l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare, "in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione" (cfr., ex multis, Cass. sent. 1511 del 19.2.'97). Un assunto che – a seguito delle modifiche recate dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) – troviamo ora codificato nell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. (laddove è stabilito che l'avviso de quo debba contenere, fra l'altro, "specificata indicazione dell'ordine del giorno", in difetto prevedendosi l'impugnabilità ex art. 1137 cod. civ.) e che conferma quindi – seppur indirettamente – come, sia per il legislatore della riforma sia per la giurisprudenza di legittimità, nell'ambito della voce "varie ed eventuali" si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ovvero dare informazioni, comunicazioni e suggerimenti per future assemblee ma non si possano invece, a pena di invalidità della relativa delibera, assumere decisioni. Per completezza, è il caso di segnalare, comunque, che l'insufficiente formulazione dell'ordine del giorno è stata considerata non sortire alcun effetto ove ricorra la duplice condizione che tutti i partecipanti al condominio abbiano presenziato all'assemblea e che gli stessi abbiano acconsentito a trattare un tema non elencato all'ordine del giorno (cfr., in dottrina, R. Triola, Il condominio, Giuffrè editore, 2007, 439, e in giurisprudenza, in senso sostanzialmente analogo, Cass. sent. n. 989 del 15.2.'79 e Cass. sent. n. 5889 del 20.4.'01). Applicando al caso che ci occupa questo orientamento (che la nuova formulazione del citato art. 66 disp. att. cod. civ. non contraddice), anche una delibera assunta nell'ambito della voce "varie ed eventuali", ma in presenza delle predette due condizioni, è, dunque, da ritenersi legittima.

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

RIUNIONE A VICENZA



Si è tenuta ad Arcugnano (VI) la quarta riunione trimestrale annuale del Consiglio direttivo della Federazione. Fra i temi all'ordine del giorno: Nuove disposizioni in materia di Catasto. Verifica avanzamento delle iniziative intraprese e delle designazioni dei rappresentanti nelle Commissioni censuarie; Corsi per amministratori - analisi e considerazioni stato di attuazione anno 2015; Situazione del mercato degli affitti, delle compravendite e delle aste giudiziarie nelle varie Province; Argomenti di comune interesse da sottoporre all'Assemblea Organizzativa Nazionale.

RIUNIONE A ROVIGO



Anche quest'anno l'associazione di Rovigo non ha voluto mancare al tradizionale consiglio di fine anno per il tradizionale scambio degli auguri e per la programmazione delle attività dell'anno 2016, che si preannuncia particolarmente impegnativo per la difesa dei proprietari di casa.

Hanno partecipato al consiglio il presidente regionale Michele Vigne accompagnato dal segretario generale Luca Segalin.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di FLAVIO SALTARELLI

È valido il contratto di locazione tra un solo comproprietario ed il conduttore?

Il contratto di locazione è perfettamente valido anche se stipulato da un solo comproprietario, come statuito anche dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza del 4 luglio 2012 n. 11136. Per quanto attiene il rapporto tra il comproprietario firmatario e gli altri comproprietari la giurisprudenza dominante ravvisa i caratteri della gestione di affari altrui, disciplinata dall'art. 2028 e ss. del Codice Civile: fattispecie che ricorre quando un soggetto, pur non essendovi obbligato, compie atti di gestione di affari di cui è titolare altro soggetto, procurando a quest'ultimo un vantaggio. Gli altri comproprietari potranno anche ratificare, a norma dell'art. 2032 c.c., l'atto compiuto essendo così legittimati a riscuotere il canone di locazione pro quota. Con la ratifica, i medesimi saranno altresì tenuti nei confronti del conduttore ad adempiere alle obbligazioni del locatore previste dall'art. 1575 c.c. (es. consegnare la cosa locata in buono stato manutentivo, garantire il pacifico godimento ecc.).

L'inquilino può concedere in locazione a terzi l'immobile?

A norma dell'art. 1594 c.c., il conduttore ha facoltà di sublocare la cosa locatagli. Le parti, a mente del predetto articolo, possono tuttavia privare il conduttore di tale facoltà, vietando nel contratto la sublocazione e prevedere espressamente che, la violazione di tale patto, integri il "grave inadempimento" necessario per agire in giudizio per la risoluzione del contratto. In merito la giurisprudenza ha avuto occasione di statuire che "il divieto di sublocazione e/o di comodato, non può ritenersi violato per il solo fatto che il conduttore abbia ospitato terze persone, per un cospicuo periodo di tempo, costituendo tale circostanza un mero indizio, privo di rilievo probatorio ai fini della prova dell'inadempimento, se non accompagnato da ulteriori circostanze idonee a dimostrare che il conduttore avesse accordato agli ospiti facoltà proprie del comodataro" o del subconduttore (recentemente Trib. Milano, sez. XIII,

Est. Rota, 10 marzo 2015, n. 3283).

Vizi del bene locato: quali rimedi per il conduttore?

Sul locatore gravano diverse obbligazioni, tra le quali vi è l'obbligazione di garantire che il bene locato sia idoneo al godimento pattuito da parte del conduttore. Qualora il bene locato sia affetto da vizi (intesi come difetti che incidono sulla struttura materiale della stessa) tali da ridurre o addirittura impedirne il godimento secondo la destinazione contrattuale – salvo si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili – l'art. 1578 c.c. prevede che il conduttore possa agire in giudizio per ottenere o la risoluzione del

contratto o la riduzione del canone di locazione, oltre al risarcimento dei danni. Il conduttore, finché la presenza del vizio non sia accertata giudizialmente, è comunque tenuto a pagare perfettamente il canone previsto nel contratto.

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

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

www.mutuowatt.it



Banca Popolare di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 - Tel. 0437-1850011 - 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 premio soggetta a limitazioni e realizzata in collaborazione con Bluenergy Group S.p.A. Premio consistente in una fornitura gratuita di energia elettrica per sei mesi da parte di Bluenergy pari all'importo massimo di Euro 280,00, comprensivo di imposte e I.V.A.

Regolamento completo dell'Operazione su: civibank.it

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

7 FAMIGLIE SU 10 IN CASE DI PROPRIETÀ

Nel 2014 il 71,2% delle famiglie è proprietario dell'abitazione in cui vive, in calo rispetto al 2013 (73,4%); fra queste, il 19,3%, sta pagando un mutuo (in aumento del 16,6% dal 2013). Cresce il numero di famiglie che vivono in case in affitto, dal 16,7 al 18,7%. Fra le altre spese per utenze e servizi dell'abitazione, ad incidere maggiormente sulla spesa totale è la bolletta per gas e altri combustibili, che grava nel budget familiare per 70 euro al mese; seguono le utenze per l'energia elettrica con 45,83 euro. Questi alcuni dei dati che emergono dall'edizione 2015 dell'Annuario statistico italiano dell'Istat.

È DI PROPRIETÀ COMUNE IL SOTTOSUOLO

Una questione che si pone con riferimento al condominio negli edifici è quella che concerne la possibilità o meno per il condomino proprietario dei locali posti al piano più basso dell'edificio condominiale di realizzare nuovi locali o comunque nuovi volumi attraverso escavazioni al di sotto dei locali di sua proprietà. La questione si pone soprattutto in considerazione del fatto che vi è una norma (l'art. 1127 c.c.) che attribuisce – pur a de-

NON FIDATEVI

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

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

terminate condizioni – al proprietario dell'appartamento sito al piano più elevato dell'edificio la facoltà di sopraelevazione: ci si domanda pertanto se analoga facoltà (con riguardo alla escavazione nel sottosuolo) spetti al proprietario dell'appartamento posto al piano più basso. La Cassazione ha da tempo risolto la questione in senso negativo: ciò che si afferma infatti è che per il combinato disposto degli artt. 40 e 1117 c.c. il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto della proprietà superficiale che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente dall'art. 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condòmini, e ciò anche per la funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Costituendo il sedime del fabbricato il limite ultimo delle proprietà individuali, que-

ste non si espandono usque ad infera nemmeno se sono ubicate nel piano più basso dell'edificio. Sulla base di tali premesse la Cassazione con la recente sentenza n. 17427 del 19.8.'11 ha affermato che un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'acquisizione della cosa comune alla sua disponibilità esclusiva egli è a ledere il diritto degli altri condòmini su una parte comune dell'edificio.

ULTIME DI GIURISPRUDENZA

Edificio con più scale ed androni. La semplice presenza in un edificio di più scale e più androni non è di per sé sola sufficiente a far ritenere la piena autonomia e indipendenza strutturale e funzionale delle relative porzioni immobiliari rispetto alla rimanente parte dell'intera opera edilizia, ove solo si tenga conto che funzione della scala è anche quella di consentire l'accesso al tetto o al lastrico solare comuni all'intero edificio, e che l'androne non dà accesso solo alla scala, ma anche ai muri perimetrali, anch'essi comuni all'intero stabile condominiale.

Cass. sent. n. 10483 del 21.5.'15

TESSERAMENTO 2016

**UN IMPEGNO PER TUTTI:
rinnovare il tesseramento
e portare all'associazione
un nuovo socio!**

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

