



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 giugno-luglio 2016 - n. 6-7

Le locazioni per finalità turistiche Opportunità, tipologie ed adempimenti

PROGRAMMA

- Ore 9,30** Registrazione dei partecipanti
- Ore 10,00** Interventi di saluto delle autorità
Diego Triches *Presidente Associazione Proprietà Edilizia di Belluno*
avv. Cristiano Corazzari *Assessore al Territorio, cultura e sicurezza Regione Veneto*
- Ore 10,30** Apertura dei lavori
Avv. Giorgio Spaziani Testa *Presidente nazionale Confedilizia*
- Ore 10,50** Il rapporto fra la normativa nazionale e la normativa regionale
Prof. Vittorio Angiolini *Ordinario di Diritto Costituzionale all'Università degli Studi di Milano*
- Ore 11,30** Gli alloggi locati in zone turistiche e le figure affini: adempimenti amministrativi, fiscali e di ordine pubblico.
Avv. Vincenzo Nasini *Coordinamento legali Confedilizia*
- Ore 11,50** La tassazione: Irpef o cedolare secca e l'imposta di soggiorno
Rag. Luca Segalin *Segretario Generale Confedilizia Veneto*
- Ore 12,10** Gli elementi per sfruttare al meglio le locazioni turistiche: le leve del vantaggio competitivo
Avv. Carlo del Torre *Coordinamento legali Confedilizia*
- Ore 12,30** Interventi e quesiti dei partecipanti
Coordina i lavori Michele Vigne *Presidente Confedilizia Veneto*

Sabato 30 luglio 2016 - ore 10

Sala Cultura - Palazzo delle Poste - CORTINA D'AMPEZZO

PERCHÉ QUESTO CONVEGNO

Il Codice del turismo (decreto legislativo n. 79 del 2011, articolo 53) dispone che "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione". In precedenza, la legge n. 431 del 1998, di riforma delle locazioni abitative, aveva escluso - con l'articolo 1, comma 2, lettera c) - l'applicabilità della maggior parte delle norme ivi contenute agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche (e quindi anche delle disposizioni relative alle locazioni aventi natura transitoria).

La regolamentazione delle locazioni stagionali, aventi finalità turistico-abitativa, deve dunque avere come riferimento le norme codicistiche, afferenti le locazioni di immobili in genere, di cui agli artt. 1571 e seguenti. Ciò consente alle parti di accordarsi specificamente su tutto, sia per quello che concerne l'esatta regolamentazione della locazione, sia per quello che attiene all'esatto adempimento delle obbligazioni da essa scaturenti e riferibili al locatore, come al conduttore.

Questa disciplina va inoltre differenziata da quella delle figure affini aventi natura alberghiera, anche in ordine agli adempimenti amministrativi e fiscali.

convegno nazionale di confedilizia

PARTECIPA AL CONVEGNO ED ALL'ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE. IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

RIUNIONE A ROVIGO



Si è tenuta a Rosolina (Rovigo) la riunione trimestrale itinerante del Consiglio direttivo della Federazione. Presenti tutti i rappresentanti delle associazioni del Veneto che hanno approfondito i numerosi temi posti all'ordine del giorno: Attività in essere con le associazioni collegate: Assindatcolf, Gesticond, Assotrust, FIMPE; Sicurezza in casa (effrazioni e truffe) iniziative; Esame situazione corsi di amministratori condominiali nelle singole APE del Veneto; Situazione del mercato degli affitti, delle compravendite e delle aste giudiziarie nelle varie Province; Prossimi eventi in programma nelle varie APE fra i quali il convegno nazionale che si terrà a Cortina d'Ampezzo sulle locazioni turistiche; Lo stato dei rapporti con la Regione.

RIUNIONE A VENEZIA

Presso Ca' Annelise, nella Sala "Convegni" della Banca Popolare di Vicenza, si è svolta la 70^a Assemblea Confedilizia Venezia su un tema di particolare attualità "Le locazioni turistiche: questioni giuridiche ed aspetti pratici". Non poteva mancare il filo conduttore di ogni incontro tra i vip del mondo immobiliare: la tassazione sulla casa.

Lo ha sottolineato il presidente dell'Associazione della proprietà edilizia di Venezia, Giuliano Marchi, nella sua relazione annuale all'assemblea dei soci: "Un'eccessiva tassazione sugli immobili ha un'inevitabile ricaduta negativa per l'intera economia nazionale. Un'imposizione che abbia carattere di patrimoniale espropria di fatto la proprietà immobiliare ed è in contrasto con i principi costituzionali, in particolare quello che regola il sistema

della capacità contributiva".

L'avvocato Marchi ha sostenuto la posizione della Confedilizia nazionale non solo riguardo alla tassazione sulla casa, ma anche sulla riforma del catasto, per una ragione concreta: "Le rendite catastali avulse da una redditività reale - ha detto - sono sostanzialmente una finzione giuridica. Oggi la proprietà edilizia raramente riesce a produrre reddito netto, sicuramente non lo può produrre solo per il fatto che un soggetto abbia la proprietà di un immobile. E nemmeno la titolarità del diritto di proprietà può essere di per sé indice di ricchezza: si pensi, per esempio, a coloro i quali sono titolari di un immobile gravato da mutuo".

Giuliano Marchi ha affrontato anche il tema degli sfratti e delle morosità: "Bisognerà ancora lavorare per superare l'inequo sistema del termine di grazia in base al quale il conduttore, attraverso quello che costituisce un vero e proprio abuso del diritto, utilizza detto istituto giuridico-processuale solo per continuare ad occupare l'immobile di fatto senza pagare alcun corrispettivo".

Nel suo intervento, Marchi ha insistito anche sulla necessaria applicazione della cedolare secca sugli immobili commerciali e ha chiesto che "venga riconosciuta la specialità di Venezia e gli immobili non vengano declassati".

E sul diritto dei proprietari ad affittare ai turisti, ha detto: "Utilizzare il proprio immobile per locarlo, eventualmente anche per finalità turistiche costituisce un mezzo per continuare ad abitare a Venezia e per creare indotto: l'alternativa, non riuscendo a sopportarne il carico fiscale e gli oneri manutentivi, è vendere a stranieri i propri immobili e ritirarsi oltre il ponte, come amano dire i veneziani del centro storico".

Il presidente regionale Michele Vigne nel portare il saluto della Federazione ha espresso un plauso all'iniziativa ed ha invitato i presenti ad essere vicini all'associazione perché in più ci si difende meglio.

TASSE CASA, CONFEDILIZIA: DALLE POLEMICHE SI PASSI A PROGETTI

«Passato il 16 giugno, la contrapposizione tra chi ha voluto celebrare l'eliminazione della Tasi sulla prima casa e chi, invece, ha preferito rimarcare la giornata delle mille tasse, dovrebbe ora lasciare il posto a un'analisi realistica della situazione del settore immobiliare e delle sue esigenze. E da un esame obiettivo della realtà non può che discendere la consapevolezza della necessità di ulteriori interventi di detassazione per il comparto, soprattutto nei suoi elementi più fragili, come il non residenziale. Auspichiamo, allora, una seria riflessione, ed un confronto, sulle misure più adeguate - di carattere fiscale ma non solo - per affrontare in modo strutturale il dramma dell'incessante moltiplicarsi, in tutta Italia, di locali commerciali vuoti e abbandonati. Far finta di nulla non vuol dire solo danneggiare i proprietari di questi beni, ma anche rendersi complici di un impoverimento crescente e della inesorabile decadenza di migliaia di centri urbani un tempo vitali». Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a Trieste nel corso dell'assemblea della locale Associazione territoriale della Confederazione.

ATTENZIONE AI SEGNI POSITIVI NELLE COMPRASVENDITE

I segni più, nelle compravendite, non devono ingannare. Per risollevare un mercato sfiancato oltre che dalla crisi economica generale, da quella indotta da scelte fiscali errate, è necessario che il cambio di direzione iniziato nella politica sull'immobiliare prosegua. Le imposte, statali e locali, raggiungono un livello tale da erodere fino all'80% del canone di locazione, anche per via dell'irrisoria deduzione Irpef per le spese, pari al 5%. Una percentuale d'imposizione che arriva a sfiorare il 100% se alle tasse si aggiungono le spese alle quali il proprietario-locatore deve far fronte e l'eventuale indennità di avviamento. L'unico modo per creare disponibilità di locali per negozi e botteghe, è restituire un minimo di redditività all'investimento in immobili commerciali e così ricostituire una virtuosa dinamica economica di cui siano protagonisti i piccoli risparmiatori in veste di proprietari/locatori e i piccoli operatori economici in qualità di inquilini (G. Spaziani Testa, Italpress 15.6.'16).

VIA IMU E TASI DAI NEGOZI E NOI POTREMO ABBASSARE GLI AFFITTI Il presidente nazionale Spaziani Testa a Belluno

Questa la proposta di Confedilizia all'amministrazione comunale: obiettivo rivitalizzare il centro storico e far ripartire le attività commerciali e artigianali.

Fiscalità troppo alta e regole contrattuali troppo rigide. Colpa dello Stato ma colpa anche del Comune. Così si svuota il centro storico.

«Solo se il Comune di Belluno annullerà le tasse sul patrimonio – Tasi e Imu – per i negozi, i proprietari potranno abbassare gli affitti». La proposta arriva dal presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, e dal «collega» regionale, il bellunese Michele Vigne.

«La nostra è una proposta importante nell'ottica del rilancio del centro storico, dove ormai gran parte dei negozi sono chiusi», sono le parole di Spaziani Testa «L'abbandono del cuore della città comporta problemi di degrado e sicurezza, oltre che disagi per l'intera economia cittadina. Le varie amministrazioni locali facciano un esame di coscienza e decidano se preferiscono che si generino questi disagi nella loro città o se non sia meglio abbassare la tassazione sugli immobili per riavviare l'economia locale. Con le locazioni abitative abbiamo raggiunto l'accordo per i canoni concordati e questo ha dato un nuovo impulso al mercato. Ora dobbiamo farlo anche per le attività economiche».

Confedilizia chiede, quindi, una tassazione più equa, «perché tra Irpef, addizionali regionali e comunali, Imu e Tasi, l'imposizione fiscale ha raggiunto un peso del 60%. Al proprietario resta poco in mano e con quello deve provvedere alla manutenzione ordinaria. Non dimentichiamo, poi, che se l'inquilino è moroso, tocca al proprietario farsi carico di saldare i conti, pagando tasse su importi mai percepiti».

E allora cosa fare?

«Circa 6-7 mesi fa siamo stati sentiti dal sindaco Massaro e dall'assessore Frison, che ci hanno chiesto cosa proponevamo per rilanciare il centro storico. Noi abbiamo chiesto di azzerare le tasse sul patrimonio al proprietario per un breve periodo, almeno i mesi

necessari all'avvio del nuovo negozio.

Solo così si può pensare di ridurre il canone di locazione. Ci hanno detto che ci avrebbero fatto sapere, peccato che da quel giorno non abbiamo visto più nulla. Abbiamo letto che sono state chiamate le categorie imprenditoriali per fare un accordo. Se siamo rimasti fuori, significa che non vogliono dialogare con noi», ha precisato Vigne.

Se da un lato si chiede la detassazione, dall'altro a livello nazionale Confedilizia si sta muovendo affinché il legislatore preveda una deroga alla norma del 1978 che impone ai pro-

prietari di siglare dei contratti di 6 anni più altri 6 o di 9 più altri 9 con lo stesso canone. «E anacronistico pensare che una persona possa rimanere in un negozio per sei o nove anni con lo stesso affitto. Bisogna attivare contratti più brevi e con importi variabili nel tempo, per venire incontro a chi avvia un'attività», dicono ancora Vigne e Spaziani Testa.

«Se questo avvenisse, si potrebbe sicuramente avere più possibilità di affittare gli immobili, che rischiano altrimenti di rimanere sfitti. Serve più flessibilità per adattarsi ai tempi attuali».

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 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

IN COLLABORAZIONE CON 



Con la partecipazione del presidente nazionale di Confedilizia si è tenuta la premiazione del Concorso con gli studenti delle scuole Secondaria di Primo e Secondo Grado

LA MIA CITTÀ. UNA FRAGILE E MERAVIGLIOSA RELAZIONE TRA EDIFICI, SPAZI, COMPORTAMENTI E SGUARDI

La nostra Associazione ha avviato, ancora lo scorso anno, una importante iniziativa di collaborazione con l'Ufficio e le Scuole in Rete per un Mondo di Solidarietà e Pace della provincia di Belluno, organizzando un concorso rivolto alle classi terze della secondaria di Primo Grado e a tutte le classi della Secondaria di Il Grado per la produzione di elaborati che evidenzino un percorso di ricerca e riflessione sul tema della valorizzazione e la tutela dell'ambiente urbano. In particolare gli studenti e/o le classi dovranno riflettere, con le modalità più diverse dalle più innovative e multimediali alle più tradizionali, sui comportamenti individuali che provocano evidenti conseguenze negative o positive per l'ambiente della propria città.

Lo studente o la classe dovevano dimostrare che il prodotto finale è il frutto di una ricerca personale e/o di un lavoro di approfondimento collettivo sul tema degli edifici e del loro decoro quali elementi di valorizzazione dell'ambiente urbano. In particolare gli studenti, con modalità e approcci possibilmente originali, dovevano riflettere, indagare, evidenziare, analizzare o raccontare i comportamenti individuali che sviluppano degrado nella propria città (es. scritte sui muri, atti di vandalismo, immondizia, parcheggio selvaggio, ecc.) e immaginare, riconoscere o progettare comportamenti e pratiche



in grado di valorizzare a beneficio di tutti e ciascuno l'ambiente in cui si svolge la vita della comunità. Sono stati valorizzati particolarmente gli elaborati che, nella propria analisi, hanno citato maggiormente luoghi e spazi concreti della città.

Una giuria ha assegnato un totale di 2.500 euro in premi, offerti da Confedilizia, in base alla qualità della partecipazione degli alunni al bando e secondo le categorie e criteri precisati in uno specifico allegato.

Il progetto si inserisce all'interno di un percorso di promozione delle competenze civiche che le Scuole in Rete promuovono anche in collaborazione con gli enti locali.

I premi potranno costituire borse di studio per partecipare alle attività delle Scuole in Rete (viaggi di Istruzione) o per l'acquisto di libri.

Gli elaborati sono stati sottoposti al giudizio, insindacabile e inoppugnabile, di una giuria di esperti che hanno utilizzato i seguenti criteri:

- Originalità/aspetto artistico (max punti 25)



- Aderenza al tema e spessore del contenuto/messaggio (max. punti 50)
- Qualità della ricerca personale o di gruppo (accuratezza, varietà, quantità e qualità delle fonti, modalità del processo di ricerca collettivo o individuale) (max punti 25).

Le premiazioni, coordinate dal prof. Franco Chemello, si sono tenute il 7 giugno 2016 presso il Teatro Comunale alla presenza del Presidente nazionale di Confedilizia avv. Giorgio Spaziani Testa, dei dirigenti provinciali di Confedilizia Vigne e Triches, della Dirigente Scolastica Michela Possamai e del Sindaco di Belluno Jacopo Massaro.

I premiati:

Lavoro di gruppo

I° Premio Scuola media Classe III Istituto comprensivo Gianni Rodari di Santa Giustina; Classe II B Galilei; Classe II A Segato; Classe II C Segato; Classe I° A Liceo Tiziano; Classe III° B Liceo Tiziano.

Lavori individuali:

I° Premio Balcon Federica Liceo Scientifico Galilei; Carlotta De Biasio Liceo scientifico Galilei; II° premio Eleonora Giancotti I B Liceo Tiziano; Colle Alessia liceo Galilei; III° premio David Isabella Liceo Renier; Maria Teresa Larese Liceo Tiziano I A; Vettorello Fabio III L G Catullo; Celato Maria Grazia Liceo Galilei.



SI È CONCLUSO A BELLUNO IL CORSO DI AGGIORNAMENTO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO



Si è concluso il secondo corso annuale di aggiornamento per amministratori di condominio organizzato dall'Associazione della Proprietà Edilizia di Belluno - Confedilizia in collaborazione con il Collegio dei Geometri, CORAM e GESTICOND.

Numerosi amministratori provenienti da più parti della Provincia, hanno partecipato alle lezioni tenute dagli esperti di Confedilizia che si sono succeduti nelle varie giornate.

Sono stati trattati i principali argomenti che riguardano le nuove regole sulla contabilizzazione del calore e il distacco dal riscaldamento centralizzato in condominio, DURC aggiornamenti alla normativa, aspetti giuridici e responsabilità dell'amministratore nei contratti d'Appalto e la mediazione in condominio. L'aggiornamento per gli amministratori è un obbligo annuale.

Sono quindi state toccate tante problematiche che interessano anche i bellunesi proprietari di casa in condominio soprattutto per quanto riguarda le novità per gli impianti termici.

All'esame finale 32 amministratori hanno ottenuto il diploma che abilita al proseguimento nell'attività.

Il Responsabile Scientifico del corso avv. Giovanna Losso, al termine dell'esame, ha dichiarato «È stata una interessante occasione nella quale si sono visti amministratori competenti e interessati a svolgere nel miglior modo e con professionalità e preparazione la loro attività, che hanno interagito vivamente con i relatori.

Questa – ha dichiarato il presidente dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno – Confedilizia Diego Triches – è stata per noi una interessante iniziativa perché vede assicurati i proprietari immobiliari che affidano la gestione

dei loro beni ad amministratori capaci e aggiornati».

L'esame finale con esito positivo è stato tenuto da: Andreotta Aldo, Andreotta Roberto, Canal Marco, Ciprian Andrea, Constantini Massimo, De Boni Marco, De Paris Gilberto, De Lorenzo Lara, De Martin Topranin Silvia, De Paris Gilberto, De Vecchi Marcello, De Zaiacomo Alessio, Garaffa Alberto, Gaspari Michela, Levis Re-

Come di consueto
gli Uffici dell'Associazione
chiuderanno per ferie

DALL'8 AL 21 AGOSTO

e riapriranno

LUNEDÌ 22 AGOSTO

arrivederci,
e buone vacanze a tutti
(a quelli che le faranno,
naturalmente...)

nata, Maioni Roberto, Montanari Sergio, Montini Wanda, Pampanin Luca, Pellegrino Rolando, Piccolin Mauro, Pierobon Armando, Piller Croter Luigi, Savaris Ruggero, Scotti Gian Paolo, Sorarù Marika, Toffoli Gianna, Tormen Nicola, Zampieri Tonino, Zanghelli Michel, Zardini Elisabetta Zardini Lacedelli Nicola, Zardini Nicoletta, Amormino Eugenio, Amormino Fabrizio, Zambelli Michele, Scotti Filippo.

La lente sulla casa

a cura del Presidente del Centro Studi

Partecipazione all'assemblea di coniugi comproprietari

di Corrado Sforza Fogliani

Non è infrequente che marito e moglie siano comproprietari di un'unità immobiliare sita in un edificio condominiale. Ciò che pone il seguente interrogativo: chi, tra di essi, ha diritto di essere convocato e di partecipare all'assemblea di condominio?

La questione può essere agevolmente risolta richiamando quanto la normativa prevede in caso di immobile appartenente in proprietà indivisa a più soggetti e considerando che i soggetti in parola, in quanto comproprietari, sono, ovviamente, entrambi qualificabili come condòmini. Ulteriore conseguenza di quanto precede è così che a ciascuno di loro dovrà essere comunicata, con le modalità di cui all'art. 66 Disp. att. Cod. civ. – e, quindi, per iscritto – la convocazione dell'assemblea e non avrà alcun rilievo l'eventuale esistenza di circostanze presuntive (es.: coppia convivente senza contrasto interno di interessi) tali da far ritenere che un coniuge abbia informato l'altro della convocazione ricevuta.

Quanto alla partecipazione dei

coniugi comproprietari alla riunione di condominio, la norma cui far riferimento per dirimere la questione è invece l'art. 67, secondo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui, "qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante" in assemblea, che dovrà essere designato a norma dell'art. 1106 cod. civ. e cioè dalla maggioranza degli stessi comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote (e, evidentemente, espressi al proposito, o in riunione apposita verbalizzata o in altra forma scritta e, comunque, con documentazione idonea, che sarà da portare al presidente dell'assemblea condominiale per l'accreditamento). Nel caso che ci occupa, quindi, i coniugi interessati dovranno seguire senz'altro questa regola e, ove non riescano a designare un loro rappresentante comune, l'unica via – incredibile a dirsi, ma la (nuova) normativa è quel che è – sarà un ricorso urgente all'autorità giudiziaria!

QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE

Quesito

Si vuol sapere se nel caso di acquisto di immobile in condominio a seguito di asta giudiziaria, l'acquirente sia tenuto a pagare tutti i debiti o solamente quelli dell'anno precedente all'acquisto.

PARERE

Non vi è alcuna differenza rispetto ad un normale acquisto: l'acquirente è obbligato per l'anno in corso e quello precedente.

Quesito

Si domanda quale sia la norma da applicare per la partecipazione di un condominio all'assemblea di un supercondominio con 80 partecipanti.

PARERE

Se i partecipanti al supercondominio sono più di sessanta si deve applicare l'art. 67 disp. att. cod. civ. Ogni condominio deve designare con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ. (cioè con un numero di voti che rappresenti, sia in prima sia in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti e almeno i 2/3 del valore dell'edificio) un rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti co-

muni a più condominii e per la nomina dell'amministratore.

Quesito

Si domanda come vada ripartita la spesa relativa alla tinteggiatura delle scale condominiali.

PARERE

La questione posta rientra nel novero di quelle controverse, sia in dottrina sia in giurisprudenza. Così per la sentenza della Cassazione n. 3968/'97, le murature che compongono le scale ne sono "componenti essenziali e inscindibili". La pronuncia della Cassazione n. 15444/'07 ha inoltre ribadito che per scale si intendono anche tutte quelle cose che le compongono e completano, quali ad esempio le murature che le delimitano, i parapetti e i passamani.

Muovendo da questa premessa, dovrebbe ritenersi applicabile anche alla tinteggiatura delle pareti l'art. 1124 cod. civ. Accanto a tale orientamento esistono però pronunce che non hanno mancato di considerare i muri non come componenti delle scale, ma come parte della struttura portante dell'intero edificio e quindi quale

parte comune necessaria per l'esistenza dell'edificio stesso (si veda, in questo senso, Tribunale Bologna n. 2695/'00) con conseguente applicabilità non dell'art. 1124 cod. civ., ma dell'art. 1123, primo comma, cod. civ. Per completezza rammentiamo che l'eventuale specifica previsione del regolamento di condominio contrattuale prevarrebbe su qualsiasi diversa considerazione.

Quesito

Si chiede di sapere, in un condominio composto da otto unità immobiliari, quale sia la maggioranza necessaria per deliberare in ordine alla periodicità con cui pulire il vano scale.

PARERE

La pulizia delle parti comuni è un servizio che attiene all'ordinaria manutenzione e come tale rientra tra le normali attribuzioni dell'amministratore.

Se proprio si vogliono porre al vaglio dell'assemblea la periodicità di effettuazione del servizio, la relativa delibera può essere adottata con la maggioranza di cui al terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.



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

* 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.