



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 XXXVI ottobre 2013 - n. 10

notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

I SEGNALI DI RIPRESA ci sono, ma vanno consolidati NON C'È TEMPO DA PERDERE

Il rapporto tra Fisco e casa è cambiato. C'è stata un'inversione di tendenza, netta. Ma sarà sufficiente per ridare fiato all'immobiliare?

Gli ultimi provvedimenti hanno tolto lo scoramento che aveva preso i più. L'abolizione dell'Imu, la sua sostituzione con la service tax (tassa istituita "in luogo" dell'Imu, dice il comunicato ufficiale), l'incoraggiamento fiscale all'affitto, l'apertura alle nostre proposte per un Catasto trasparente e controllabile, sono segnali importanti. Come fondamentale è il passaggio dalla tassazione della proprietà in sé (ad libitum, quindi; senza riferimenti) alla tassazione dei servizi ricevuti (che non potrà non essere oggettivamente collegata all'entità e alla qualità dei servizi stessi). Ancora: decisiva è l'apertura ad un federalismo competitivo tra enti impositori (che andrà controllato, anche aprendo a siste-

mi – o Autorità – che evitino accordi elusivi, per non dire collusivi). Cauto ottimismo, dunque, per il mercato immobiliare (anche in relazione ai tempi, e modi di risoluzione della crisi ministeriale).

Ottimismo che va, comunque sia, riempito di nuovi, coerenti contenuti con i provvedimenti attuativi in certi casi, e con i provvedimenti cornice in altri. Gli strumenti per il rafforzamento della fiducia sboccia sono presto individuabili: il Decreto Fare 2 ed il Collegato alla legge di stabilità oltre che quest'ultima direttamente. Sono i "treni" legislativi per rimuovere assurdità e anomalie. Ma soprattutto per intervenire – con coraggio e nonostante potenti lobby sostenute dal potere mediatico oligopolista – contro una sclerotizzazione dell'affitto ad uso diverso dall'abitativo che, ancora governato da un'intoccata legge di 35 anni

fa (equo canone), condanna a morte i piccoli esercizi commerciali, artigianali e industriali, anche impedendone il rinnovo generazionale. Tutti lussi che questa Italia – se crede, e spera, nella rinascita – proprio non può permettersi.



SERVICE TAX, ATTENDIAMO I PROVVEDIMENTI APPLICATIVI

Come riferito sul notiziario di settembre, nel Consiglio dei ministri dello scorso 28 agosto è stato preannunciato per metà ottobre – contestualmente all’approvazione della legge di stabilità – il varo della Service Tax. Solo nei prossimi numeri del notiziario potremo quindi dare conto degli sviluppi della vicenda. Da parte sua, la Confedilizia ha avuto modo di ribadire e precisare – anche alla Camera dei deputati, nel corso di un’audizione in merito al decreto in materia di Imu – quanto già fatto presente in occasione di un’audizione in Senato dello scorso giugno.

La Service Tax – che, a tenore del comunicato stampa della Presidenza del Consiglio del 28.8.’13, entrerà in vigore dal 2014 “in luogo dell’Imu” – riguarderà sia gli immobili abitativi sia quelli ad uso diverso dall’abitativo, in relazione alla fruizione



dei servizi locali. Dovrà trattarsi di una tassa collegata ai servizi apprezzati dai Comuni, commisurata al beneficio (o ai benefici) apportato/i da tali servizi ai singoli immobili, di cui “aumentino” il valore (F. Saccoccanni, conf. stampa 28.8.’13). Il nuovo tributo dovrà avere un carattere di corrispettività e dovrà essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupano l’immobile in via transitoria in relazione ad attività lavorative o di

diversa natura, svolte nei Comuni.

La legge nazionale dovrebbe fissare i parametri di riferimento sia in relazione ai servizi collegati in via diretta a un immobile sia in relazione ai servizi collegati in via diretta all’utilizzo da parte degli abitanti di un immobile (es.: per la prima specie di servizi, parametri strutturali: tipo fognatura, metropolitana, asili e scuole ecc.; per la seconda specie, parametri non strutturali: vigilanza, illuminazione, anagrafe, servizi di trasporto urbano ecc.).

I Comuni dovrebbero decidere le aliquote e, in particolare, il “peso” dei singoli parametri al fine della determinazione del tributo, sulla base del criterio del beneficio apportato agli immobili e ai contribuenti incisi. Tutto comunque è sospeso (anche il giudizio di merito) all’esame della normativa applicativa.

DECIMA EDIZIONE DELLA FESTA DEL CONDOMINIO

Anche quest’anno si è svolta a Belluno la Festa del condominio giunta alla sua decima edizione, istituita dalla Confedilizia nel 2004, con lo scopo di creare un momento di aggregazione, confronto e riflessione attorno all’entità condominiale, con cui circa 30 milioni di italiani hanno a che fare.

L’evento centrale della giornata è stato rappresentato dal momento dedicato alle risposte ai quesiti sul condominio che alcuni partecipanti hanno posto agli esperti presenti.

L’iniziativa infatti aveva la finalità di ascoltare dalla viva voce degli interessati quali siano le esperienze, i suggerimenti ed i problemi giuridici, fiscali, tecnici e sociali che caratterizzano la vita condominiale dopo la riforma.

Durante la mattinata è stato inoltre distribuito a tutti i partecipanti «Lo Stressometro del condominio» (ovvero come prevenire e ridurre lo stress da condominio). Tale pubblicazione curata dalla Confedilizia ha, tra l’altro la funzione di aiutare, mediante un divertente test, “a conoscere i maggiori problemi che affliggono la vita condominiale. La

lettura dello “stresso metro”, poi, ricorda anche esempi di comportamenti scorretti da evitare (come l’accensione della lavatrice nelle ore notturne o il ticchettio dei tacchi alti): tali comportamenti, nella frenetica routine quotidiana delle nostre città, rischiano in pratica di essere posti in essere senza un vero e proprio “dolo”, ma semplicemente per trascuratezza.

Particolarmente apprezzata da parte dei presenti è stata anche la pubblicazione tascabile “all’Assemblea con le regole in tasca”.

Si tratta di una pubblicazione tascabile, aggiornata con le ultime novità introdotte dalla legge di riforma del condominio

(in vigore dal 18 giugno scorso), che è stata concepita quale agile e pratico sussidio per orientarsi tra le regole che disciplinano lo svolgimento delle assemblee di condominio e i casi particolari che spesso si pongono nel corso delle stesse.

Ogni condomino potrà, così, avere sotto mano tutto quanto occorre (norme di legge, giurisprudenza, maggioranze ecc.) per prendere parte alla seduta condominiale in modo informato. Senza, peraltro,

che il verificarsi di particolari circostanze (come, appunto, quella, solo per fare un esempio, dell’intervento in assemblea che si allontana prima della votazione) lo possano cogliere impreparato.

Anche il Presidente della Confedilizia Sforza Fogliani ha sottolineato con un suo telegramma l’importanza di questo «momento di aggregazione nella costante riaffermazione dei valori sociali dell’istituzione condominiale nonché dell’importante compito riservato agli amministratori nella difesa della proprietà immobiliare».



RIFORMA DEL CONDOMINIO E DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO

La legge di riforma dell'istituto condominiale ha riscritto l'art. 1118 c.c. ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale ora, al quarto comma, così dispone: "Il condominio può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Si tratta di una previsione che recepisce un orientamento consolidato della giurisprudenza e che, dunque, non introduce un principio nuovo. In passato, infatti, i giudici in più occasioni avevano riconosciuto ai singoli condòmini la facoltà di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento. Ciò, sempreché da tale operazione non fosse derivato "né un aggravio di spese" per coloro che avessero continuato a fruire del riscaldamento centralizzato, "né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5974 del 25.3.'04). Chi si distaccava – sempre secondo questo indirizzo – doveva comunque continuare a contribuire alle spese richieste per la conservazione dell'impianto comune (es: manutenzione straordinaria), mentre era esonerato da quelle relative al suo uso (es.: acquisto del combustibile) (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 15079 del 30.6.'06).

Le condizioni per esercitare il distacco erano, insomma, state già cristallizzate da tempo e il legislatore della riforma non ha fatto altro, in fondo, che codificarle. Ciononostante, l'applicazione in concreto della disposizione che qua si commenta merita senz'altro un approfondimento. Al di là, infatti, delle legittime considerazioni che le condizioni poste dall'art. 1118 c.c. per il distacco potranno richiedere difficili accertamenti tecnici, specie in caso di vertenze giudiziarie (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del*

nuovo condominio dopo la riforma, ed.: La Tribuna, 121, 2013) e che comunque la sussistenza di dette condizioni dovrà essere provata da chi è interessato ad installare l'impianto autonomo (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli Editore, 130, 2013), ciò che va evidenziato in punto è che la descritta possibilità di rinunciare al riscaldamento centralizzato deve necessariamente confrontarsi con la disciplina in tema di impianti termici. Non ci riferiamo, in verità, al disposto del d.p.r. n. 59/'09, il cui art. 4, comma 9, prevede (salvo diversa disposizione regionale) che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a quattro e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore maggiori o uguali a 100 kW "è preferibile il mantenimento degli impianti termici centralizzati laddove esistenti", aggiungendo che "le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate" in un'apposita relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico (cfr. Cn lug. '09). Tale disposizione – da alcuni individuata (a torto) come ostativa al distacco del singolo condomino dal riscaldamento comune – riguarda, infatti, la trasformazione dell'impianto centralizzato in tanti distinti impianti autonomi. Tratta dunque di una fattispecie ben diversa: nel caso che ci occupa, l'impianto centralizzato continua a rimanere al servizio del condomino; nel caso della trasformazione, invece, la caldaia comune viene soppressa. Ci riferiamo, piuttosto, al d.p.r. n. 412/'93, il cui art. 5, comma 9, come da ultimo modificato dal d.l. n. 63/'13 (convertito in l. 90/'13) stabilisce che "gli impianti termici installati successivamente al 31.8.'13 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamen-



tazione tecnica vigente". Specifiche deroghe sono previste esclusivamente nei casi in cui: a) si proceda, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in un periodo precedente la suddetta data del 31.8.'13, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo risultati incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco "sopra il colmo del tetto". Salvo i casi suddetti – e in disparte la considerazione che la previsione normativa appena riportata risulta essere comunque meno stringente di quella che è andata a sostituire (cfr. Cn sett. '13) – chi si distacca, dunque, dovrà fare in modo che il suo impianto scarichi i fumi prodotti sopra il tetto dell'edificio in cui l'unità immobiliare è sita. Il che dovrà essere tenuto presente non solo in relazione ai costi da sostenere (in specie dai condòmini dei piani bassi, per i quali la rinuncia all'impianto centralizzato sarà senz'altro più onerosa rispetto agli altri condòmini), ma anche con riguardo ad un eventuale pregiudizio che potrebbe subire il decoro architettonico dello stabile (si pensi ad un canna fumaria installata sulla facciata). Chiarito questo aspetto, resta solo da far presente in argomento, per completezza di trattazione, che, essendo la norma sul distacco di cui al citato art. 1118 c.c. disposizione non espressamente definita inderogabile dal successivo art. 1138 c.c., un regolamento contrattuale potrebbe senz'altro disporre diversamente.

RISPARMIO ENERGETICO, PER I CONDOMINII LA DETRAZIONE DEL 65% VALE FINO AL 30 GIUGNO 2014

Il decreto legge n. 63/13, come convertito, ha prorogato al 31.12.'13 la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici. Lo stesso decreto ha innalzato dal 55% al 65% la percentuale di detraibilità delle spese sostenute nel periodo che va dal 6.6.'13 (data di entrata in vigore del decreto) al 31.12.'13.

Va sottolineato che è prevista una maggiore durata dell'agevolazione, fino al 30.6.'14, per gli interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Dal 1° gennaio 2014 (per i condomini dal 1° luglio 2014) l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale del 36% prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.



42° CONGRESSO UIPI A LISBONA La lenta ripresa nel settore immobiliare non deve essere ostacolata da ulteriori austerità

Due bellunesi, Michele Vigne - vice presidente nazionale di Confedilizia e Diego Triches presidente dell'associazione di Belluno hanno rappresentato la proprietà edilizia italiana al 42° Congresso Internazionale della Proprietà Immobiliare (UIPI) tenutosi a Lisbona in Portogallo dal 19 al 22 settembre e che ha coinciso con la celebrazione del 125° anniversario dell'Associazione portoghese dei Proprietari Immobiliari e del 90° Anniversario della UIPI.

Il Congresso, che aveva come tema "Crisi finanziaria e patrimonio immobiliare", ha riunito più di 200 rappresentanti di associazioni di proprietari di immobili di tutta Europa. Relatore principale è stato l'economista di fama mondiale, Nouriel Roubini, che ha esposto le sue opinioni sulle vie d'uscita dalla crisi ed il futuro dei mercati immobiliari globali ed europei.

Nouriel Roubini ha detto: «Ci sono alcuni segnali di ripresa, anche se alcuni mercati immobiliari europei sono ancora a rischio di fragilità. Troppa austerità fiscale, e se fatta troppo rapidamente, è un rischio per l'economia. Bisogna ritornare indietro e rivedere alcuni di questi aggiustamenti al fine di evitare di danneggiare ulteriormente l'economia».

Il presidente dell'UIPI, Stratos Paradias, ha aggiunto: «I proprietari hanno ancora tempi difficili davanti a loro: le imposte sulla proprietà sono in aumento in tutta Europa, per ridurre i deficit nazionali della spe-



sa pubblica che in molti Paesi non si vuole ridurre; il mercato dell'affitto rimane debole ed i proprietari hanno difficoltà a pagare i mutui contratti. Tuttavia, ci sono segnali di una lenta ripresa ed i proprietari di immobili potranno sopravvivere a questa crisi nello stesso modo in cui gli edifici sopravviveranno ai loro proprietari. Tuttavia, è fondamentale che questa ripresa non sia ostacolata da ulteriori austerità».

Sono quindi seguite le relazioni della situazione immobiliare nei principali Paesi (Germania, Francia, Gran Bretagna, Italia e Spagna). La relazione sulla situazione della proprietà immobiliare in Italia e della sua tassazione è stata tenuta da Michele Vigne che ha ricordato come la tassazione del settore immobiliare nel 2012 fra imposte dirette ed indirette abbia raggiunto la cifra di ben 51,3 miliardi di euro!

Vigne ha ricordato la particolarità della pesante tassazione italiana specie dopo la manovra di Monti. Attualmente in Italia gli immobili sono collettati a tributi di tipo patrimoniale (l'Imu nella sua versione sperimentale); reddituale (l'Irpef e relative addizionali comunali e regionali, nonché l'Ires); indiretto, sui trasferimenti e sulle locazioni (Iva, imposta di registro, imposte ipotecarie e catastale, imposta sulle successioni e sulle donazioni). Ma il settore è colpito, ha continuato Vigne, direttamente o indirettamente, da un'altra serie di forme di imposizione, che vanno dal tributo per le funzioni di raccolta e smaltimento dei rifiuti (tassa o tariffa rifiuti fino al 2012, Tares dal 2013) al tributo provinciale per la protezione dell'ambiente.



Banca di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 32100 Belluno
Tel. 0437 1850011 fax 0437 292968
E-mail: cdbelluno@civibank.it

LO SCADENZARIO DEL PROPRIETARIO DI CASA E DEL CONDOMINIO NOVEMBRE 2013

18 NOVEMBRE 2013 – LUNEDÌ

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2013.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2013 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'aconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2013 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2013; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2013, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati.

Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, presentando entro i 20 giorni successivi l'attestato di versamento nonché, per i contratti registrati precedentemente il 1° luglio 2010, il modello 69. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca

I nuovi contratti di locazione di immobili, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati – senza pagamento delle imposte di bollo e di registro – entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello cartaceo 69 ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello cartaceo 69 entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte.

L'opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello 69 entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

ATTIVITÀ della FEDERAZIONE



nuova legge sul condominio e le iniziative messe in atto nelle singole associazioni, il punto sui rapporti con la Regione Veneto e la situazione del mercato degli affitti e delle compravendite nelle varie province.

È stato valutato con soddisfazione il lavoro svolto dalla sede centrale, ed in particolare del presidente Sforza Fogliani e del segretario generale Spaziani che sono riusciti con un impegno costante ed ininterrotto, anche durante il periodo di ferie, a far sì che il Governo effettuasse una svolta storica per la proprietà immobiliare facendo cadere un'ottocentesca discriminazione e stabilendo che la tassazione della casa non sarà più determinata dalla proprietà, ma collegata ai servizi che ne aumentino il valore. Si è così aperta la via all'unico federalismo concepibile, quello competitivo, con una decisiva rottura col passato, anche a riguardo degli affitti, che non vengono più penalizzati, ma incentivati. I presidenti delle associazioni della proprietà edilizia del Veneto

Riunione a Vicenza

Si è tenuta a Vicenza, presso il palazzo Valmarana Braga (g.c.), la riunione del Consiglio Direttivo della Federazione. Gli argomenti trattati hanno riguardato le nuove disposizioni in materia di Catasto e tassazione immobiliare, la

hanno espresso un plauso di ringraziamento per il presidente Sforza Fogliani invitandolo a proseguire nell'azione intrapresa.

Al termine della riunione, interpellato dalla stampa, il presidente della Confedilizia Veneta - Michele Vigne - ha dichiarato:

«Il Governo delle larghe intese deve andare avanti, deve poter proseguire nella sua azione. I provvedimenti in materia di IMU, di fiscalità immobiliare e di sostegno alle politiche abitative hanno già lasciato un segno, l'immobiliare va riprendendosi. Dopo lo scoramento, gli operatori hanno ripreso fiducia, hanno notato l' inversione di tendenza. I contenuti del Decreto fare 2 e della legge di stabilità con il relativo collegato sono decisivi per consolidare i positivi segnali del mercato. Va valorizzata la componente dinamica della proprietà, c'è bisogno nel settore dell'affitto ad uso diverso dall'abitativo di un intervento coraggioso, che rompa la sclerotizzazione e l'impostazione dirigistica che data da 35 anni e che Monti giudicava necessario abbattere con una liberalizzazione accelerata già 15 anni fa. In un momento come questo, le imprese minori, i titolari di attività commerciali e artigianali non possono impegnarsi in contratti di 12 e 18 anni e i proprietari sono anch'essi nella stessa situazione. Occorre favorire il ricambio generazionale ora bloccato, occorre un rinnovamento radicale. C'è bisogno di una riforma forte a costo zero, c'è bisogno di una ventata di libertà altrettanto forte. Solo una ventata dirompente può rimettere in moto l'affitto, e quindi l'investimento, nel settore».

ALL'ASSEMBLEA DOCUMENTATI

Il volumetto, di formato tascabile, è edito dalla Confedilizia edizioni e intende svolgere la chiara funzione di cui al titolo. Reca, così, le norme – vigenti dopo la riforma – sull'assemblea (compresa la norma della legge 382/78 sulla partecipazione a quest'ultima del conduttore), la tabella delle nuove maggioranze assembleari, le tavole sinottiche su chi può fare l'amministratore dopo la legge di riforma e sui casi nei quali è possibile la revoca dell'amministratore.

Particolarmente interessante (nella pubblicazione, curata dall'Ufficio legale della Confedilizia con la collaborazione dell'associazione di amministratori condominiali Gesticond e del Coram - Coordinamento



Registri amministratori Confedilizia la parte afferente "Particolari questioni da tener presente" (ad es., come conteggiare nel quorum sia costitutivo che deliberativo il condominio proprietario di più unità immobiliari di proprietà esclusiva, cos'è lo stalking condominiale, se il presidente dell'assemblea possa porre limiti

di durata agli interventi, se si possa redigere il verbale di assemblea in lingua diversa dall'italiana, se l'assemblea possa essere registrata o videoregistrata e così via).

In sostanza, un pratico libro, che riunisce anche le regole giurisprudenziali più ricorrenti per un corretto svolgimento delle assemblee.

OMICIDIO COLPOSO DEL PROPRIETARIO

Deve ritenersi responsabile a titolo di omicidio colposo il proprietario che abbia ceduto a terzi il godimento di un appartamento dotato di un impianto per il riscaldamento in pessimo stato di manutenzione, qualora l'evento lesivo sia riconducibile al cattivo funzionamento di tale impianto, atteso che il proprietario di un immobile è titolare di una specifica posizione di garanzia nei confronti del cessionario delle facoltà di godimento del bene; posizione di garanzia, in virtù della quale il proprietario è tenuto a consegnare al secondo un impianto di riscaldamento revisionato in pie-

na efficienza e privo di carenze funzionali e strutturali. Né tale responsabilità può essere esclusa in ragione della complessità tecnica degli adempimenti necessari a rendere l'impianto adeguato alle prescrizioni di settore, laddove il proprietario non possa non essere consapevole della vetustà dello stesso e della conseguente esistenza di situazioni di rischio che ne possano conseguire per i soggetti ai quali sia stata consentita l'utilizzazione del fabbricato. Lo ha recentemente stabilito la Cassazione con sentenza del 22 luglio 2013, n. 31356.

Pres. Romis, Est. Dell'Utri, P.M. Iacovillo



assicuratrice
VALPIAVE

**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA
PER UN FUTURO SERENO.
ASSICURATRICE VAL PIAVE,
FELICI DI TUTELARVI.**

SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:

BELLUNO
BELLUNO
TRICHIANA (BL)
PONTE NELLE ALPI (BL)
SEDICO (BL)
PIEVE DI CADORE (BL)
PIEVE D'ALPAGO (BL)
FELTRE (BL)
AGORDO (BL)

via V. Veneto n. 115
via Caffi n. 81
via Roma n. 15
piazzetta Bivio n. 2
viale Venezia n. 47
via Cortina n. 43
via dell'Industria n. 8
via Peschiera n. 1
via Carrera n. 9

tel. 0437/930038
tel. 0437/943822
tel. 0437/555122
tel. 0437/99345
tel. 0437/852047
tel. 0435/30757
tel. 0437/980278
tel. 0439/2847
tel. 0437/640003