



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 XL giugno 2017 - n. 6

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

Si è concluso il 31 maggio il terzo 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 tenutesi a Belluno presso la sala della sede del Collegio Geometri e a Cortina presso la sala conferenze della Cassa Rurale, gentilmente concesse per l'occasione.

I relatori erano l'avvocato Carlo del Torre membro del coordinamento legale di Confedilizia, il rag. Luca Segalin amministratore di stabili in Venezia e consigliere nazionale di Confedilizia, l'ing. Daniele Tissi esperto in sicurezza dei luoghi di lavoro, il geom. Paolo Vaccari esperto in materia catastale e presidente del collegio Geometri di Belluno, Michele Vigne responsabile nazionale del coordinamento tecnico di Confedilizia. Il responsabile del corso è stato l'avvocato Giovanna Losso, consigliere di Confedilizia Belluno.

Durante le lezioni sono stati trattati i principali argomenti che riguardano gli aggiornamenti sulle regole della

contabilizzazione del calore e il distacco dal riscaldamento centralizzato in condominio, le linee vita sui tetti dei fabbricati soffermandosi su cosa è cambiato e cosa cambierà nella Legge Regionale del Veneto. Si sono affrontati i temi dei contratti nel condominio, il ricorso in materia catastale e la nuova contabilità del condominio.

Va ricordato che l'aggiornamento periodico per gli amministratori è un obbligo annuale stabilito dalla legge e senza del quale non possono proseguire nell'attività.

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 come la termoregolazione e contabilizzazione – che devono essere eseguite

entro il 30 giugno - e le possibilità di esonero dall'obbligo a fronte di una perizia di un tecnico abilitato che ne evidensi l'impossibilità tecnica e/o la non convenienza economica .

Tutti i 33 partecipanti hanno superato anche l'esame finale rispondendo positivamente ai test ed hanno ottenuto il diploma che abilita il proseguimento nell'attività.

Il Responsabile Scientifico del corso avv. Giovanna Losso, al termine dell'esame, ha dichiarato "E' 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 vivacemente con i relatori.

Questa – ha dichiarato il presidente

segue a pagina 2



Gli amministratori posano con il diploma conseguito.

DALLA PRIMA PAGINA

dente dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno – Confedilizia Diego Triches – è stata per noi una interessante iniziativa perché vede rassicurati i proprietari immobiliari che affidano la gestione dei loro beni ad amministratori capaci e aggiornati.

L'esame finale con esito positivo è stato superato da: Amormino Eugenio, Amormino Fabrizio, Andreotta Aldo, Andreotta Roberto, Canal Marco, Ciprian Andrea, Constantini Massimo, De Boni Marco, De Martin Topranin Silvia, De Paris Gilberto, De Vecchi Marcello, De Zaiacomo Alessio, Garaffa Alberto, Gaspari Michela, Gava Andrea, Levis Renata, Maioni Roberto, Montanari Sergio, Montini Wanda, Pampanin Luca, Piccolin Mauro, Piller Crotter Luigi, Savaris Ruggero, Scotti Filippo, Scotti Gian Paolo, Sorarù Marika, Toffoli Gianna, Tormen Nicola, Zampieri Tonino, Zanghellini Michel, Zardini Elisabetta, Zardini Lacedelli Nicola e Zardini Nicoletta.

Tra i 33.000 dipendenti della commissione Ue, non ce n'è uno che studi il settore immobiliare? **LA TASSAZIONE SUGLI IMMOBILI VA RIDOTTA, PER FAVORIRE LA CRESCITA**

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

“La Commissione europea – in occasione della diffusione delle sue ‘raccomandazioni’ all’Italia – è tornata a criticare la scelta del Governo Renzi di eliminare la tassa sulla prima casa, suggerendo di reintrodurla per le famiglie con redditi elevati. Che dire? E’ davvero un peccato che, da un’istituzione che impiega 33.000 dipendenti, non possa mai giungere un’analisi un po’ più ragionata delle politiche tributarie. Tra l’altro, chissà se la Commissione sa che sulle prime case che il Fisco considera di lusso (pur se sovente non lo sono), di tasse se ne pagano ancora addirittura due: l’Imu e la Tasi. In ogni caso, se proprio la Commissione Ue ritiene di dover commentare le scelte di politica fiscale dei singoli Governi e Parlamenti dell’Unione (cosa che non è affatto scontato che debba fare), è mai possibile che non trovi – fra quei 33.000 dipendenti – un giovane lau-

reato in grado di approfondire il tema dell’impostazione immobiliare e dei riflessi di questa sull’economia? Lo si cerchi e lo si incarichi di studiare il tema. A una condizione, però: che non gli si diano direttive politiche. I risultati – se questa condizione venisse rispettata – sarebbero interessanti. Si scoprirebbe, anzitutto, che non ha il minimo fondamento la tesi, che le istituzioni internazionali si rimbalzano a vicenda e che la Commissione copia e incolla anche oggi, secondo la quale le imposte sugli immobili sarebbero meno dannose per la crescita rispetto alle altre. E si apprenderebbe – analizzando il caso italiano – che sono incalcolabili i danni causati all’intero Paese dallo spropositato aumento della tassazione immobiliare iniziato con il 2012.

Le raccomandazioni Ue che ne seguiranno, c’è da giurarci, sarebbero ben diverse da quelle che abbiamo letto oggi. Non si soffermerebbero sulla diminuzione di 3 miliardi e mezzo di euro (Tasi prima casa) di un carico tributario annuale aumentato di 15 miliardi su tutti gli immobili. Si occuperebbero dell’impostazione immobiliare nel suo complesso e ne chiederebbero la riduzione. Per favorire la crescita”.

In Italia le tasse sulla casa sono basse (o no?)

Federico Fubini scrive sul Corriere della sera che in Italia il prelievo sugli immobili “è meno alto che altrove e viene compensato opprimendo le imprese e il lavoro dipendente (anche) di chi non può permettersi un appartamento di proprietà”. Dunque, abbiamo scherzato. Confedilizia esagera, in Italia si sta meglio che “altrove”...

Qui da noi, il gettito dei tributi sugli immobili ha raggiunto i 50 miliardi di euro. Ma “altrove” è peggio...

Qui da noi, le imposte patrimoniali si sono quasi triplicate a partire dal 2012. Ma “altrove” è peggio...

Qui da noi, chi dà in affitto un negozio paga ben 7 tributi (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, registro, bollo), lasciando allo Stato e ai Comuni fino all’80% del canone di locazione (e con quel che rimane deve pagarci le spese di manutenzione). Ma “altrove” è peggio...

Qui da noi, se hai un’altra casa nel Comune in cui vivi e non riesci ad affittarla, lo Stato ti punisce chiedendoti ben 5 imposte (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef). Ma “altrove” è peggio...

Qui da noi, il canone di locazione va indicato nella dichiarazione dei redditi anche se non viene percepito, salvo (complesse) possibilità di deroga previste solo per gli immobili abitativi. Ma “altrove” è peggio...

In Italia la situazione è questa. “Altrove”, però, stanno peggio. Dove, non è dato sapere, ma fidiamoci: lo dice il Corriere della sera.

TESSERAMENTO 2017



*Una casa, la tua
la più protetta
HAI RINNOVATO
L'ABBONAMENTO?*

COMPRAVENDITA IN AMBITO CONDOMINIALE E OBBLIGO DI INFORMAZIONE SU LITI IN CORSO

Il condomino che venga la sua unità immobiliare e non informi l'acquirente dell'esistenza di una causa in corso che coinvolge il condominio, può essere chiamato a rispondere di tale comportamento?

Per dare risposta al quesito occorre prendere l'avvio dai principii generali del codice civile in tema di comportamento delle parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto. Materia, questa, che trova la sua disciplina nell'art. 1337 cod. civ., il quale prevede che, in tali casi, le parti hanno l'obbligo di "comportarsi secondo buona fede". Ciò che implica – come chiarito dalla Cassazione – il "dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto" (sent. n. 19024 del 29.9.'05).

Sempre la giurisprudenza di legittimità ha osservato che la violazione del suddetto obbligo di comportarsi, nel corso delle trattative, secondo buona fede assume rilevanza anche nel caso in cui il contratto, ancorché concluso validamente, "risulti pregiudizievole per la parte rimasta vittima" della condotta scorretta. E, in tale ipotesi, ha ragguagliato "il risarcimento del danno al minor vantaggio o al maggior aggravio economico" determinato da tale comportamento. Ciò, salvo la prova dell'esistenza di ulteriori danni che risultino collegati alla condotta in questione "da un rapporto rigorosamente consequenziale e diretto" (cfr., ancora, la citata sent. n. 19024/'05). Se a quanto precede aggiungiamo, poi, che, secondo la giurisprudenza di merito, il venditore che tace l'esistenza di situazioni, in ambito condominiale, che possono rivelarsi onerose per parte acquirente viola il predetto obbligo di buone fede (Trib. civ. Milano sent. n. 10141 del 14.9.'06), possiamo allora concludere che in effetti, ove dalla condotta in parola derivi un pregiudizio alla controparte, quest'ultima deve ritenersi possa agire nei confronti del venditore

per il risarcimento del danno subito. Dunque, in caso di compravendita di un immobile sito in un edificio condominiale, deve ritenersi che il venditore debba dare conto, nell'atto, anche di eventuali liti in corso. E in questa prospettiva si rileva di particolare utilità la previsione di cui all'art. 1130, n. 9, cod. civ., che indica tra i compiti dell'amministratore anche quello di fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione di "eventuali liti in corso": chi intende vendere può così, tramite l'amministratore, avere il quadro delle vertenze giudiziarie in

essere e rendere facilmente edotto, sul punto, il futuro acquirente (che naturalmente, potrà chiedere al venditore la dichiarazione in punto che lo stesso venditore – in quanto condòmino – ha diritto di ottenere. Per un approfondimento del connesso problema dell'imputazione, in ambito condominiale, delle spese pendenti in caso di trasferimento della proprietà si rinvia a Cn di giugno 2014. Ma è comunque del tutto chiaro che il problema del pagamento dei contributi condominiali (art. 6 Disp. att.) nulla ha a che fare con quello trattato in questo articolo

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 usi domestici 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 

CONFUSIONE SUGLI IMMOBILI SFITTI, VUOTI, NON OCCUPATI

di Corrado Sforza Fogliani
presidente Centro studi
Confedilizia

Si fa molta confusione fra immobili sfitti, vuoti, non occupati. Gli unici dati ufficiali sono quelli rilevati dall'Istat, in occasione del censimento. Essi identificano gli immobili non occupati da residenti, che dunque non sono liberi, perché possono essere abitati da persone non residenti. Bisogna poi tenere conto degli immobili tenuti a disposizione, delle seconde case di villeggiatura, degli edifici in costruzione, degli appartamenti in vendita, degli immobili in corso di restauro, di quelli che avrebbero bisogno di recuperi che non vengono effettuati per mancanza di mezzi. Bisognerebbe dunque spiegare quali siano le unità immobiliari impropriamente definite sfitte, perché il termine dovrebbe essere riservato a immobili destinati alla locazione che non siano attualmente locati, per vari fattori, comprese la ricerca di trovare un inquilino e le difficoltà sul mercato. Che cosa significa, dunque, parlare di case "vuote" o "non utilizzate"? Molte sono "piene" (per esempio, perché locate a turisti, a studenti, a lavoratori fuori sede ecc.), moltissime sono utilizzate direttamente dal proprietario o dalla famiglia. L'uso di simili aggettivi è a volta a volta improprio, errato, infondato. Quanto ai numeri offerti, non sono spiegati né i modi di rilevazione, né la fonte, né il periodo di riferimento. Se ne ricava che le cifre fornite non hanno alcunché di scientifico e di attendibile. Qualcuno, ad esempio, può veramente pensare che in una città sia "vuota" la metà delle case? L'affitto, in Italia, va rilanciato. Ma non diffondendo numeri di questo tipo.

Durata dell'incarico dell'amministratore, diniego di rinnovazione (o disdetta), revoca

Abbiamo già trattato su queste colonne della durata dell'incarico dell'amministratore a seguito delle novità introdotte dalla legge riforma del condominio (l. n. 220/12). Nell'occasione abbiamo sottolineato, in particolare, come il punto di partenza dell'interpretazione dell'art. 1129, decimo comma, primo periodo, cod. civ. (secondo cui "l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata") sia che il legislatore ha confermato in un anno la durata (certa) dell'incarico di amministratore. Questo, salvo rinnovo (tacito). Salvo – quindi – che l'assemblea manifesti una volontà contraria a tale rinnovo approvando una delibera di disdetta o, meglio, di "dinego di rinnovazione" (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni). Ciò posto, quello che interessa in questa sede (nuovamente) precisare è che il "dinego di rinnovazione" (o disdetta) è istituto del tutto diverso dalla "revoca", potendo quest'ultima intervenire anche nel corso del mandato, così come precisato – con l'espressione "in ogni tempo" – all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. (cfr. C. Sforza Fogliani, Codice del nuovo condominio dopo la riforma, ed. La Tribuna, II edizione, 2015, 137). Senza considerare il fatto che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, espone il condominio ad eventuali richieste di risarcimento. Sostenere, quindi, che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore proseguia nel suo incarico, di anno in anno, non è, all'evidenza, corretto. Da quanto precede discende anche, come ulteriore conseguenza, che al termine del secondo anno (nel caso, cioè, che l'assemblea non abbia esercitato il predetto diniego e l'incarico si sia,

quindi, rinnovato tacitamente per un altro anno) trova applicazione l'art. 1135, primo comma, n. 1, cod. civ., nel quale si tratta il caso in cui l'assemblea provveda alla "conferma" dell'amministratore (dopo, evidentemente, il rinnovo tacito). Ove così avvenga (e a tal fine – come chiarito dalla prevalente giurisprudenza con riguardo alla disciplina previgente – occorrerà lo stesso quorum utile per decidere sulla nomina o sulla revoca: cfr. Cass. sent. n. 71 del 5.1.1980, e Cass. sent. n. 4269 del 4.5.1994), scatterà, allora nuovamente un incarico della durata di un anno, rinnovabile (tacitamente) per un altro anno. Ciò che accadrà, ovviamente, anche



nel caso in cui l'assemblea decida di non confermare il vecchio amministratore e di sceglierne uno nuovo.

In ipotesi di inerzia dell'assemblea, o nel caso in cui non si raggiungano le maggioranze necessarie per deliberare in punto, troveranno applicazione, infine, i consolidati principii espressi dalla giurisprudenza per casi del genere: l'amministratore continuerà ad esercitare tutti i poteri attribuitigli dall'ordinamento "attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore" (cfr., ex multis, Cass. sent. n. 3588 del 25.3.1993) e avrà diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della prorogatio (cfr. Cass. sent. n. 2214 del 14.6.1976).

ATTIVITÀ della
FEDERAZIONE

Riunione a Verona

Si è tenuta a Verona il 18 maggio scorso presso la nuova sede dell'associazione la seconda riunione annuale della Federazione veneta. Nutrita la lista degli argomenti all'ordine del giorno: Stato attuazione delle nuove iniziative di tesseramento nuovi soci e condominii suggerite dalla sede centrale per il corrente anno; Locazioni turistiche e locazioni brevi fatti specie nel territorio veneto: rapporti con la Regione ed i Comuni e comportamenti da tenere; Esame situazioni corso amministratori condominiali nelle singole Ape del Veneto; Situazione mercato affitti, compravendite e aste giudiziarie nelle varie provincie; Prossimi eventi in programma nelle varie APE; Data e luogo prossimo incontro. In particolare nel settore delle locazioni turistiche è stata espressa seria preoccupazione per le continue difficoltà che vengono create dalla politica che sembra voler privilegiare sempre più il mondo degli albergatori con Federalberghi che stanno continuamente attaccando, anche in modo pesante, le



I presidenti delle Associazioni venete inaugurano la nuova sede di Verona.

locazioni turistiche. Anche il nuovo testo della norma sugli affitti brevi è molto pericoloso, oltre che di dubbia costituzionalità. Oltre ad introdurre una nuova tassa – con l'estensione dell'imposta di soggiorno alle locazioni e a tutta Italia – viene delegato a un provvedimento non legislativo, da un lato il potere di stabilire che un diritto costituzionale come quello di proprietà attraverso la locazione venga sottoposto ad autorizzazioni, dall'altro quello di trasformare in imprenditore chi superiore a quanto deciderà il funzionario ministeriale di turno o possieda un numero di appartamenti maggiore di quanto sarà gradito allo stesso funzionario. Nuove tasse, nuova burocrazia, nuovi adempimenti, addirittura obblighi di partita Iva, scritture contabili, commercialisti ecc. per chi si permette di fare qualcosa che non è gradito dal mondo alberghiero. Nel Paese del turismo, si uccide la locazione turistica. Come diceva qualcuno, continuiamo pure così, "facciamoci del male".

DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE

Un dubbio ricorrente fra i nostri soci riguarda la disdetta dal contratto e le relative modalità. Consigliamo sempre i soci a venire presso i nostri uffici prima di attivarsi in tal senso perché un approfondito esame del contratto e delle relative clausole potrebbe evitare errori. Riteniamo comunque opportuno ed utile elencare, di seguito, alcuni casi e le sentenze che ne sono derivate.

*Una casa, la tua
la più protetta*



Rinnova l'abbonamento

In tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la disdetta priva della specificazione dei motivi di diniego, intimata per la prima delle scadenze nel regime "ex lege" 9 dicembre 1998, n. 431, benché inidonea ad impedire la rinnovazione contrattuale per tale data, è automaticamente valida per quella immediatamente successiva, salvo che dalla disdetta stessa o da un'opposta univoca volontà successiva dell'intimante non risultì una espressa indicazione in senso contrario. * Cass. civ., sez., III, 30 dicembre 2014, n. 27541, Brescia Luisa c. Romano ed altri, in Arch. loc. e cond. 5/15.

In tema di locazione di immobile ad uso abitativo, nell'ipotesi in cui il locatore, alla prima scadenza quadriennale del contratto, abbia comunicato al conduttore il proprio diniego immotivato alla rinnovazione del contratto e sia sopravvenuta cosa giudicata sull'accertamento dell'inefficacia di quel diniego, sull'automatico rinnovo



del contratto e sulla sua scadenza allo spirare del secondo quadriennio, è precluso al locatore stesso l'esperimento di una nuova azione tendente a far accettare il mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza, sulla base di una diversa (benché tempestiva) comunicazione al conduttore dell'esercizio della facoltà di diniego del rinnovo del contratto sulla base dei motivi di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431. * Cass. civ., sez., III, 11 luglio 2014, n. 15898, Bonizzi c. Fogliani, in Arch. loc. e cond. 1/15.

IL NUMERO DI TELEFONO DELL'ASSOCIAZIONE NON FUNZIONA

Ci siamo trovati al centro di un grave disservizio che ha messo fuori uso le nostre linee telefoniche alle quali si accedeva con i numeri 0437-26935 per il telefono e 0437-292442 per il fax. Per fortuna ha continuato a funzionare la posta elettronica, ma non tutti i soci sono collegati via internet. Ci è stato riferito che a giorni verrà ripristinato il danno, ma al momento in cui scriviamo questo giornale, non è ancora stato provveduto.

Appena tutto sarà a posto ne daremo notizia tramite i giornali, le radio e la televisione locale.

Comprendiamo il disagio che stanno subendo molti nostri soci, soprattutto i più anziani e ce ne scusiamo, anche se questo fatto non dipende da noi, ma dal gestore della rete. Nel prossimo numero racconteremo cosa ci è successo e le azioni che abbiamo dovuto intraprendere.

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.



UnipolSai
ASSICURAZIONI

Divisione **SAI**



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 indica, 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.