



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 XXXVIII luglio-agosto 2015 - n. 7-8

NO ALLA TASSA DI SOGGIORNO PER LE LOCAZIONI SENZA PRESTAZIONI DI SERVIZI!

Confedilizia Veneta ha lanciato la crociata contro l'imposta di soggiorno fatta pagare dai Comuni a chi affitta appartamenti a turisti senza prestazione di servizi. In Veneto le unità immobiliari date in affitto a scopi turistici senza prestazioni di servizi non rientrano tra le strutture ricettive. E in base alla legge regionale 45 del 2014, sono conseguentemente esenti dall'imposta di soggiorno, hanno precisato, in una conferenza stampa tenutasi a Venezia, il presidente regionale Michele Vigne e il segretario Luca Segalin, annunciando di essere pronti a dare battaglia.

Giova ricordare che l'imposta di soggiorno è regolata dall'articolo 4 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Tale norma attribuisce ad alcune categorie di Comuni (Co-

muni capoluogo di provincia, unioni di Comuni nonché Comuni inclusi negli elenchi regionali delle località turistiche o città d'arte) la facoltà di istituire, con deliberazione del Consiglio, «un'imposta di soggiorno a carico di coloro che alloggiano nelle strutture ricettive situate sul proprio territorio».

Con riferimento alla Regione Veneto, per l'individuazione delle strutture ricettive occorre fare riferimento alla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, come modificata dalla legge regionale 30 dicembre 2014, n. 45. Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera h), di tale legge, si definisce struttura ricettiva la «struttura aperta al pubblico, dotata dei requisiti minimi previsti dalla presente legge, per fornire ai turisti, a pagamento, alloggio temporaneo non residenziale ed altri servizi durante il soggiorno del cliente». La stessa lettera dispone poi che, «ai limitati fini di cui all'articolo 27-bis, sono, altresì, strutture ricettive, non aperte al pubblico, gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", senza prestazione di servizi». Il richiamato articolo 27-bis concerne gli «alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sen-

si dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, senza prestazione di servizi» che – ai sensi della stessa norma – «sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano solo le disposizioni di cui al presente articolo».

Dal quadro normativo come sopra ricostruito emerge con chiarezza che, nell'ambito del territorio veneto, le unità immobiliari locate senza prestazioni di servizi non rientrano nella categoria delle "strutture ricettive", per le quali la legge nazionale concede ad alcuni Comuni la possibilità di prevedere l'applicazione di una imposta di soggiorno, posto che esse sono da considerarsi tali – per espressa previsione della legge regionale – solo «ai limitati fini di cui all'articolo 27-bis», vale a dire esclusivamente allo scopo di prevedere per tali immobili alcuni adempimenti amministrativi. E, come precisato dalla relazione di accompagnamento alla legge regionale n. 45/14, «nessun altro adempimento, anche solo amministrativo (come ad esempio la classificazione), è richiesto a queste strutture».

Consegue a quanto sopra evidenziato – in applicazione del principio della riserva di legge di cui all'articolo 23 della Costituzione – che, nell'ambito del territorio veneto, l'im-



Il presidente regionale Michele Vigne e il segretario Luca Segalin.

DALLA PRIMA PAGINA

posta di soggiorno di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 23/2011 non può essere prevista nei confronti delle unità immobiliari date in locazione senza prestazione di servizi.

Tale limitazione trova applicazione naturalmente, anche con riferimento al Comune di Belluno. Ciò, nonostante il fatto che la tabella allegata al Regolamento in materia approvato dallo stesso Comune indichi fra le fattispecie oggetto del tributo anche la fattispecie di cui all'articolo 27-bis della legge regionale n. 11/13. Tale indicazione, infatti, non risulta coerente con il quadro normativo sopra descritto e con lo stesso articolo 2 del Regolamento, che individua il presupposto dell'imposta nel pernottamento in strutture ricettive "così come definite dalla Legge Regionale Veneto n. 11 del 14/06/2013". Legge che – come detto – non considera in via generale strutture ricettive le unità immobiliari date in locazione senza prestazione di servizi.

LA REGIONE VENETO EMANA LE CONDIZIONI OPERATIVE E LE PROCEDURE PER LA COMUNICAZIONE DEI DATI DEGLI ALLOGGI DATI IN LOCAZIONE TURISTICA

La legge regionale n. 45/2014 ha stabilito la tipologia di alloggi da ritenersi strutture ricettive senza la prestazione di servizi, alle quali si applicano solo le disposizioni previste dall'articolo 27 bis, ribadendo che non sono soggette a classificazione e i locatori sono tenuti all'assolvimento solo di taluni adempimenti di comunicazione sia in ordine alla anagrafica di tale tipologia di alloggi sia alla movimentazione turistica.

Con la Deliberazione n. 881 del 13 luglio 2015 la Giunta Regionale ha approvato la prima definizione delle condizioni operative e delle procedure per la comunicazione dei dati turistici degli alloggi dati in locazione turistica. Il provvedimento è

pubblicato nel **BUR n. 73 del 24 luglio 2015**. Con tale deliberazione la Regione ha ritenuto di **precisare in modo inequivocabile** che le strutture ricettive di cui all'art. 27 bis non sono aperte al pubblico (articolo 2, comma 1, lettera h, della L.R. n. 11/2013), non forniscono alcun servizio agli ospiti. Ora, come previsto dall'articolo 27 bis, comma 2 della legge regionale n. 11/2013, coloro che intendono locare gli alloggi ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, alle condizioni sopra indicate, sono tenuti a comunicare, secondo le procedure definite dalla Giunta regionale:

- a) il periodo durante il quale si intende locare l'alloggio, il numero di camere e di posti letto;
- b) gli arrivi e presenze turistiche, per provenienza.

Di seguito si riporta il testo del deliberato:

LA GIUNTA REGIONALE – omissis – DELIBERA:

- di dare atto che gli alloggi in locazione per finalità esclusivamente turistiche, ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, senza prestazioni di servizi, sono strutture ricettive, non aperte al pubblico né soggette a classificazione, che assicurano esclusivamente:
 - la fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, gas ed eventuale climatizzazione;
 - manutenzione dell'alloggio, riparazione e sostituzione di arredi e dotazioni deteriorate;
 - pulizia dell'alloggio e, se richiesto, fornitura di biancheria, anche del bagno, entrambi esclusivamente ad ogni cambio dell'ospite;
 - di stabilire che, le strutture ricettive che svolgono attività di locazione turistica possono soddisfare le condizioni di comunicazione dell'attività medesima previste dall'art. 27 bis, comma 2 della Legge regionale n. 11/2013, così come modificata dalla Legge regionale n. 45/2014, mediante:
 - la registrazione dei soggetti nell'anagrafica regionale delle attività turisti-
- che per quanto concerne il periodo di locazione, il numero di camere e di posti letto;
- l'accreditamento al sistema regionale per la comunicazione in via informatica dei dati degli arrivi e delle presenze turistiche per provenienza;
- 3.** di precisare che sono tenuti agli obblighi di comunicazione di cui al punto 2 tutti i soggetti che danno in locazione gli alloggi ai turisti e che tali obblighi possono essere assolti direttamente dal locatore ovvero tramite mandatario, come ad esempio le agenzie immobiliari o immobiliari turistiche e le associazioni di categoria;
- 4.** di stabilire, ai fini di una semplificazione operativa e procedurale, che:
A) per i soggetti già registrati, alla data di pubblicazione del presente provvedimento, come unita abitative ammobiliate non classificate (UANC) nelle procedure regionali:
 1. l'attuale registrazione anagrafica come UANC è considerata come assolvimento dell'obbligo di registrazione quale locazione turistica, fino a diversa comunicazione del locatore, o suo mandatario, di cessazione dell'attività di locazione ovvero di avvenuta classificazione in una delle tipologie ricettive complementari previste dalla deliberazione n. 419/2015;
 2. anche le agenzie immobiliari e immobiliari turistiche, che agiscono in qualità di mandatari dei locatori, continuano ad essere registrate con le procedure attuali;
B) per i soggetti attualmente non registrati nelle procedure regionali le comunicazioni di locazione da parte dei locatori (o loro mandatari) vanno effettuate al Comune utilizzando il modello di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante del presente provvedimento;
- 5.** di stabilire che per l'invio della comunicazione dei dati relativi agli arrivi e alle presenze turistiche, per provenienza, i soggetti di cui al punto 2, nonché i loro mandatari, sono tenuti ad accreditarsi al sistema utilizzando la procedura regionale dedicata rinvenibile nella sezione "area operatori" del portale regionale www.veneto.eu;
- 6.** di prevedere che la login e la pas-

REGIONE DEL VENETO
Ufficio regionale

Allegato A alla DGR n. **del**
LOCAZIONE TURISTICA
L.R. 11/0110 art. 27 bis.

AI COMUNE di:

(per le imprese da presentare tramite SUAP)

BLA sottoscritto/a

Cognome _____

Nome _____

Codice fiscale:

Residente nel comune di: _____

C.A.P. _____

Via: _____

n. _____

Tel.: _____

e-mail: _____

P.I.C. _____

(Specificare se legale rappresentante di società/persona giuridica e titolare di detta individuale)

Legale rappresentante di società/ente/Agenzia

Ditta individuale

dal/verso:

Denominazione:

Sede

Via

n° _____

C.A.P.

Comune: _____

Tel.: _____

e-mail: _____

P.I.C. _____

COMUNICA

che intende offrire in locazione turistica, senza prelazione di servizi, ai sensi dell'art.27 bis L.R.11/2013
gli alloggi descritti nella "scheda di seguito" unita alla presente comunicazione

come locatore come locatore mandatario

nei seguenti periodi:

annuale (alloggi offerti in qualsiasi periodo dell'anno)

stagionale (alloggi offerti solo nei/sai periodi di seguito specificati)

dal:

al:

dal:

al:

dal:

al:

dal:

al:

I periodi indicati si intendono validi fino a nuova comunicazione

REGIONE DEL VENETO
Ufficio Regione

Aleggato A alla DGR n. del
LOCAZIONE TURISTICA

L.R. 11/01/12 art. 27 bis.

allegato alla comunicazione di locazione turistica
scheda dettaglio

scheda n°

Cognome _____ Nome _____

	Via	n. civico	Ind.	Periodo d'apertura (Mese)	mese(s) vacanze	mese(s) posti letto
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						

Riepilogo capacità ricevuta

n. totale alloggi

n. totale camere

n. totale posti letto

■ indicare "A" oppure "B" - An = annuale, S = stagionale - con riferimento ai periodi specificati nel prototipo della comunicazione

Data: _____

Firma: _____

Allegati A - modello di comunicazione di avvio di locazione.

sword generata dalla procedura di accreditto di cui al punto 3. consente al locatore o suo mandatario di eseguire tutto le operazioni di segnalazione degli arrivi e presenze turistiche, per provenienza "online", senza alcun ulteriore aggravio amministrativo,

- 7.** di approvare il modello di comunicazione di avvio di locazione di cui all'Allegato A, che costituisce parte integrante del presente provvedimento;
 - 8.** di autorizzare il Direttore della Sezione Turismo ad apportare, con proprio decreto, marginali modificazioni ed integrazioni all'Allegato A al presente provvedimento;
 - 9.** di prendere atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;
 - 10.** di pubblicare il presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione e di inserirlo nel portale regionale www.regione.veneto.it/turismo.

Gli Uffici dell'Associazione chiuderanno per ferie

DAL 9 AL 23 AGOSTO
e riapriranno
LUNEDÌ 24 AGOSTO

Buone vacanze a tutti
(a quelli che le faranno,
naturalmente...)

IL MUTUO CHE TI FA SENTIRE A CASA.

SPREAD
A PARTIRE DA
1,95%*

Fino al 100%
del valore
dell'Immobile

CiviMutuo PROMOZIONE SOCI

Il finanziamento ideale per costruire
acquistare o ristrutturare la tua casa.

www.civibank.it

*offerta valida sui mutui erogati entro il 31/12/2014

Per informazioni rivolgiti
presso la filiale di Belluno
Piazza Castello, 2
Tel. 0437 1850011
cdbelluno@civibank.it

Banca Popolare di Cividale
Gruppo Banca Popolare di Cividale

Messaggio promozionale rivolto esclusivamente ai Soci della Banca Popolare di Cividale. Offerta soggetta a limitazioni e valida per mutui progettati entro l'31/12/2014. L'offerta comprende il tasso P.A.E. del 2,44% calcolato sullo Mutuo ipotecario (tasso variabile) per un importo funzionale di 3 mesi con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – importo funzionale fino all'80% del valore dell'immobile (valore netto) – durata 240 mesi – spread minimo - TAN 2,35% (ipotesi formulata con riferimento all'Euribor 6 mesi base 365, media mese di giugno 2014, arrotondato ai dieci centesimi) – rate superiori pari a 0,400 + spread 1,95% riservato a soci con età inferiore ai 35 anni 1 – spese di istruttoria e carico della Banca – spesa incasso rate € 2,00 – imposta sostitutiva 0,25%. Per le condizioni contrattuali si rinvia ai Fogli Informativi a disposizione presso le filiali della Banca e nel sito internet www.civibank.it. La concessione del Mutuo è a discrezione della Banca.

COMUNE DI BELLUNO

Aree edificabili: si potrà trasformarle in verdi

La procedura andrà in consiglio comunale entro la fine del mese; tutte le richieste che saranno inviate dai cittadini entreranno in una variante. Il Comune va incontro ai cittadini che possiedono aree edificabili ma non hanno intenzione di andare a costruirvi. E lo fa tramite una variante urbanistica, che non andrà comunque a incidere sul dimensionamento complessivo del Piano regolatore.

«Nello specifico si tratta di varianti verdi per la riclassificazione delle aree edificabili», spiega Franco Frison, assessore all'urbanistica di Belluno. «Ci muoviamo in attuazione della legge regionale 4 di quest'anno, che dà ai Comuni la possibilità di procedere in questa direzione. Nello specifico in assenza del Pat, non si potrebbero fare delle varianti, ma la Regione ha stabilito delle deroghe: una per le aree bianche (e il Comune capoluogo si è già mosso in tal senso lo scorso anno, *n.d.r.*) e una per quelle verdi. In quest'ultimo caso, la nostra intenzione è soddisfare le richieste di cittadini che sono in possesso di aree edificabili ma non vogliono costruire, facendo in modo dunque che le aree

stesse tornino a esser non edificabili».

L'avvio della procedura andrà in consiglio entro la fine del mese. Da quel momento il Comune pubblicherà un avviso all'albo on line e gli interessati avranno tempo 60 giorni per presentare le proprie domande. «Domande che dovranno essere valutate in base alla coerenza con il tessuto urbanistico del luogo in questione», aggiunge Frison. «Tutte le richieste pervenute, dopo la valutazione, verranno quindi portate in consiglio in un'unica variante. Parliamo solo di lotti edificabili e non di piani di lottizzazione, per cui, generalmente, è più difficile che si rinunci a costruire».

«È ovvio che chi presenterà domanda lo farà per due motivi: perché non ha intenzione di edificare, ma c'è anche la questione degli oneri economici, che in questo momento fanno la differenza», commenta ancora l'assessore, consapevole che l'intera operazione avrà anche un impatto in termini di minori gettiti a favore del Comune. «Sappiamo che un impatto sul bilancio ci sarà», dice ancora, «anche se non possiamo



prevedere che portata potrà avere: tutto dipende dal numero di richieste che ci perverranno e, soprattutto, dalla loro entità. In ogni caso, senza entrare in un dibattito relativo alla condivisione o meno dei contenuti della legge regionale, la giunta vuole mettere tutti i cittadini nelle stesse condizioni, dando loro la possibilità di chiedere la riclassificazione».

Una riclassificazione che, come detto, non andrà a incidere sul dimensionamento complessivo del Prg. «Di norma le aree verdi edificabili, nella classificazione urbanistica, rientrano nelle zone B e C1», precisa Frison. «Allo stato attuale non possiamo quantificare con precisione quante sono queste aree. Ma stiamo facendo il censimento per la questione Pat: una volta concluso, il che avverrà a breve, potremmo dare dati certi».

Martina Reolon
(Corriere delle Alpi 17.7.2015)

CONFEDILIZIA: le tasse distruggono il patrimonio immobiliare; +58% di ruderì rispetto al 2011

Sono in continuo aumento le cosiddette "unità collabenti", vale a dire gli immobili ridotti in ruderì a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala la Confedilizia, che ha analizzato i dati forniti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2014, il numero di questi immobili – inquadrati nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 5,1% rispetto al 2013, ma il dato più impressionante è quello che mette a confronto il periodo pre e post IMU: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderì sono aumentati di oltre il 58%, essendo passati da 278.121 a 441.497 (+163.376).

«Si tratta di numeri – ha dichiarato il Presidente della Confedilizia, Gior-

gio Spaziani Testa – che devono far riflettere chi è chiamato a operare le prossime scelte di politica fiscale.



Giorgio Spaziani Testa.

Moltissimi di questo quasi mezzo milione di immobili, infatti, vengono ridotti allo stato di ruderì per decisione dei singoli proprietari, che – non essendo più in grado di far fronte alle spese per il loro mantenimento e alla smodata tassazione patrimoniale in atto dal 2012 – li privano essi stessi delle caratteristiche che li rendono tali. Altri, e il fenomeno non è meno preoccupante, sono immobili che a così gravi condizioni di fatiscenza giungono da sé soli, sempre per la mancanza di risorse economiche da parte dei proprietari. In un quadro di questo tipo, risulta evidente come sia urgente un intervento di riduzione della tassazione su tutti gli immobili. In caso contrario, il fenomeno non potrà che ulteriormente aggravarsi».

A DEMOSTRAZIONE CHE SE SI VUOLE SI PUÒ

SEREN DEL GRAPPA

NIENTE TASI, TASSA RIFIUTI INVARIATA E IMU AL MINIMO

Il sindaco Dario Scopel: «Noi cerchiamo di non caricare aziende e famiglie salvo poi essere penalizzati dallo Stato»



Dario Scopel.

Per quest'anno le previsioni economiche e fiscali del Comune di Seren sono rassicuranti. Il consiglio comunale di martedì sera è arrivato in anticipo rispetto ai municipi vicini con l'approvazione del bilancio previsionale 2015, che fissa una serie di cifre limite alle imposte e alle aliquote. La Tasi ad esempio a Seren non si pagherà per il secondo anno consecutivo, così come

spera di fare anche Quero Vas, che però lo saprà dire con certezza solamente a previsionale approvato. L'Imu naviga sugli stessi numeri dell'anno scorso, ovvero i più bassi consentiti dagli scaglioni statali, mentre è stata introdotta una soglia di esenzione per i redditi fino ai 7.500 euro per quanto riguarda il pagamento dell'Irpef, una boccata di ossigeno per lavoratori saltuari e anziani che sono costretti a fare i calcoli con le monetine per arrivare alla fine del mese. Anche la tassa sui rifiuti rimarrà invariata.

Tutti i punti discussi nella seduta dell'altro ieri erano propedeutici al bilancio previsionale, composto «nonostante le continue mannaie dello Stato centrale», afferma il sindaco Dario Scopel, «è stato uno sforzo non facile da raggiungere, causa la sempre maggiore contrazione dovuta ai tagli dello Stato centrale, ma anche alla perdita di alcune entrate derivanti da affitti e altri fattori. Crediamo però sia importante dare questo tipo di segnale alle famiglie e alle aziende, in un

momento ancora molto critico, in cui la gente e le aziende faticano ancora a riprendersi. Certe volte però mi chiedo se sia davvero il miglior modo di agire, visto che più si cerca di limitare le tasse, più lo Stato ti ripaga con maggiori tagli».

La discussione non si è esaurita qui: «Lavoreremo anche quest'anno su interventi idrogeologici sia direttamente, sia in sinergia con genio e servizi forestali, a sostegno di chi è in difficoltà, sui servizi alla famiglia, sul risparmio energetico». A breve, chiusa la partita degli impianti sportivi delle cucine dopo l'omologazione del campo alle partite di serie D, partiranno entro l'estate cantieri finanziati con i fondi derivanti dai Canoni idrici per la sistemazione di problemi idrogeologici in Valle di Seren, per importo totale di circa 80 mila euro, assieme ad altri interventi di ripristino come pavimentazioni stradali (con fondi comunali), di 19 mila euro.

Francesca Valente
(Corriere delle Alpi 11.6.2015)

CATASTO, SALTATA LA RIFORMA (MA...)

La decisione del Governo di sospendere le operazioni per il Catasto è in sé buona. Ma a un patto: che preluda a una reale (e obiettiva) messa in ordine del Catasto e della tassazione degli immobili.

Il Catasto italiano è sempre stato di natura reddituale (era patrimoniale negli Stati preunitari), e strettamente reddituale era l'imposta fabbricati istituita nel 1865 (di cui celebriamo quest'anno i 150 anni dall'istituzione). Ma la tassazione degli immobili è oggi per più del 50 per cento patrimoniale, per il 30 per cento sui trasferimenti e solo marginalmente reddituale. In Germania, è totalmente di quest'ultimo tipo o quasi: là, una norma addirittura di rango costituzionale stabilisce che non si può colpire un bene oltre il reddito che produce, per l'aspetto espropriativo che inevitabilmente consegue al superamento di questo limite.

L'equívoco (e l'effetto patrimoniale delle nostre tasse) è nato 25 anni fa e dura da allora. Le vigenti rendite catastali dovrebbero infatti rappresentare i cosiddetti "redditi correnti", cioè i canoni effettivamente percepibili, depurati delle spese e delle tasse (per i catastisti, il 30 per cento dei canoni stessi). Invece, non li rappresentano per niente: la revisione del 1990 ha censito solo i valori di mercato, tra-

sformandoli poi in una sorta di (finte) rendite con l'applicazione di tre coefficienti elementari (1, 2 e 3, rispettivamente per case, uffici e negozi). Oggi, così, molti credono di pagare le imposte sulle "rendite", ma in realtà le pagano sul valore catastale degli immobili, come fondamentalmente è. Tanto che le "rendite" del '90 furono bocciate dal Tar e dal Consiglio di Stato nonché, di fatto, dalla Corte Costituzionale, su ricorsi della Confedilizia. Ma non è ancora finita. Quelle "rendite" sono infatti state tutte aumentate: prima, del 5 per cento dal governo Prodi, e poi dal governo Monti (del 60 per cento, per le case). Rappresentano oggi solo il supporto a una tassazione di tipo patrimoniale, che fra una chiacchiera e l'altra viene (comunque) paradossalmente mantenuta, con gli effetti che vediamo, perché in questo settore decide Padoàsan (che ha sempre predicato di tassare gli immobili, per favorirne – pare – la finanziarizzazione). Un buon inizio, di un percorso – peraltro – che speriamo Padoàsan non impedisca.

La decisione del Governo è dunque chiarificatrice, sotto questo punto di vista. Ma, soprattutto, offre l'occasione (che speriamo non sia sprecata) per operare davvero una riconduzione ad equità delle imposte sugli immobili.

QUESITI SU QUESTIONI CONDOMINIALI

Quesito

In un condominio, al piano terreno, sono presenti varie attività commerciali e studi medici. Nel primo verbale di assemblea, in cui si approvò il regolamento condominiale, veniva aggiunto al testo dello stesso il seguente articolo: «l'apertura delle attività commerciali non deve avvenire prima delle ore 7 e non deve chiudere dopo le ore 20. Tuttavia, chi avesse necessità di chiudere dopo le ore 20 dovrà sottoporre richiesta all'assemblea di condominio per l'approvazione. È altresì, vietato adibire i negozi a Internet point, phonecenter, ristoranti, pub, pizzerie anche d'asporto, supermercati (è consentito il piccolo bottegaio)». Nonostante ciò, due negozi sono stati locati e adibiti, uno a sala giochi e l'altro a pizzeria, con notevole disturbo a tutti i condòmini, in quanto restano aperti tutta la notte.

Si chiede un parere.

PARERE

I divieti di destinazione delle singole proprietà esclusive possono essere specificamente e chiaramente previsti solo da un regolamento di condominio di natura contrattuale, non da un



regolamento di natura assembleare, approvato a maggioranza.

Se per le concrete modalità con cui siano esercitate le attività commerciali vengono posti in essere comportamenti lesivi dei diritti degli altri condòmini o delle parti comuni o tali da comportare immissioni di rumore o di altra natura eccedenti la normale tollerabilità è possibile, caso per caso, adire il Giudice per conseguire un provvedimento atto a far cessare tali comportamenti.

Quesito

Tra un condominio e i proprietari confinanti è sorta una lite circa la tollerabilità di un bene. Al fine di addivenire ad una soluzione bonaria della controversia, si chiede di conoscere quale maggioranza occorra, in seconda convocazione, per cedere eventualmente tutto il bene, o parte

di esso, ai suddetti confinanti.

PARERE

Se per "cedere" si intende alienare o vendere il bene in questione è certamente necessaria una delibera totalitaria (1000/1000 millesimi).

L'atto di vendita dovrebbe poi essere sottoscritto da tutti i comproprietari o dall'amministratore in forza di procura rilasciata da tutti i comproprietari medesimi.

Quesito

Si domanda se l'amministratore possa convocare le assemblee condominiali alle ore 18 anziché, come di prassi, alle 21.

PARERE

La scelta dell'orario, così come del luogo della riunione, fatta salva una specifica e diversa deliberazione da parte dell'assemblea a maggioranza o di previsione del regolamento di condominio, è di competenza dell'amministratore.

Al di là di ciò, nella determinazione dell'orario, si dovrebbero tenere presenti non solo le esigenze professionali dell'amministratore, ma anche la situazione di ciascun condominio e le esigenze dei rispettivi condòmini.



**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