



notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confedilziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978

Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile - contiene IP

anno XLIV novembre-dicembre 2021 - n. 11-12

IMMOBILI, NO A RIFORME DEL CATASTO PERCHÉ CHIESTE DALL'UE

La priorità deve essere, invece, la riduzione dell'Imu

Stralciare o comunque modificare dalla riforma fiscale la norma sulla revisione del catasto. E intervenire invece sull'IMU, riducendo quantomeno quella che i contribuenti sono chiamati a pagare sugli immobili inagibili e su quelli occupati abusivamente. Infine, superare la limitazione territoriale della cedolare secca per gli affitti a canone concordato. È quello che i proprietari immobiliari chiedono a gran voce a governo e parlamento, preoccupati che l'annunciata revisione degli estimi, ufficialmente derubricata dal governo a «inventario dei beni immobili presenti sul territorio nazionale», punti invece ad aumentare ulteriormente le tasse sul mattone. «C'è il serio rischio che la riforma sia imposta dall'Unione europea, che da sempre punta ad aumentare le tasse sul patrimonio e a ridurre quella sul lavoro», dice Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, durante la presentazione, con Aspesi, l'associazione che rappresenta le società di promozione e sviluppo immobiliare, del rapporto «La ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana». «Qualsiasi intervento sul catasto non ha effetto solo sull'IMU, ma anche sulle prime case, sia in sede di compravendita, con l'imposta di registro, che per quanto riguarda le prestazioni sociali, con l'Isee che è influenzato dal valore patrimoniale catastale». Sui bonus edilizi, Spaziani Testa spera che il governo faccia un passo indietro: «siamo critici sul forte ridimensionamento di una struttura di incentivi che dovrebbe essere, a regime, non ai livelli del 110% e del 90%, ma stabile, con un livello di detrazione ragionevole e con un sistema tale da consentire a tutti i soggetti e gli immobili di essere interessati»

Bomba Catasto e aumento tasse su affitti

Giorgio Spaziani Testa, Presidente Confedilizia:

“Prima la Uil, ora la Cisl. Nel silenzio di altre organizzazioni, diamo atto a due Sindacati di lavoratori di aver evidenziato gli enormi



rischi per i cittadini italiani della revisione del catasto, che il Governo ha deciso di inserire nella riforma fiscale contro il volere del Parlamento. Rinnoviamo il nostro appello alle forze politiche: si rispetti quanto stabilito il 30 giugno dalle Commissioni Finanze di Camera e Senato e si stralci l'articolo 7 dal disegno di legge approvato in Consiglio dei ministri. Il settore immobiliare – già piegato da una patrimoniale da 22 miliardi l'anno, l'Imu – non può sopportare neppure la prospettiva di aumenti futuri, che sta invece già provocando guasti su un mercato bisognoso di riprendersi. Si elimini alla radice il problema e si avvii il cammino della riforma fiscale in modo sereno e condiviso, disinnescando anche l'altro grande pericolo per il comparto, quello di un aumento della tassazione sugli affitti abitativi, che non potrebbe che creare ulteriori tensioni in un settore tuttora mortificato dal blocco degli sfratti”.

LEGGE DI BILANCIO 2022

Ripristino per tre anni e per tutti i tipi di incentivo, insieme alla cessione del credito, con le modifiche al Ddl di bilancio varato dal governo, ora in esame al Senato.

Anche quest'anno la legge di bilancio è finita al centro di un fitto lavoro dopo l'approvazione formale in Consiglio dei ministri. Ma i tavoli tecnici e politici che si stanno riunendo a ripetizione per il testo definitivo, in esame ora al Senato, potrebbero portare buone notizie. La prima riguarda i bonus edilizi, per i quali si riaffacciano lo sconto in fattura e la cedibilità del credito anche negli interventi che non rientrano nel super sconto del 110%.

Perché sono bastate poche ore a capire che il compromesso finito nella bozza di manovra esaminata dal Governo, con la stabilizzazione triennale dei bonus al 50 e al 65% e la proroga annuale del bonus facciate in formato ridotto dal 90 al 60%, avrebbe rischiato grosso nel corso dell'esame parlamentare. Le obiezioni della maggioranza, arrivate prima di tutto dal Movimento 5 Stelle, si sono concentrate sull'addio alla possibilità di scontare direttamente l'agevolazione

in fattura e di cedere il credito, senza aspettare quindi le detrazioni dall'Irpef degli anni successivi. Nel testo preparato dal Governo questo meccanismo sarebbe sopravvissuto dall'1° gennaio solo per il superbonus del no per cento. L'alleggerimento dei bonus edilizi è stato subito cannoneggiato dalle critiche dei costruttori e dei proprietari riuniti in Confedilizia, che hanno parlato di «vera e propria decimazione del sistema di incentivi». E ha alimentato da subito un confronto vivace nella maggioranza, vivace al punto da convincere il Mef a fare macchina indietro e preparare un nuovo testo che fa sopravvivere le due opzioni alternative per tutta la nuova vita dei bonus: per un triennio, quindi, nel caso degli incentivi stabilizzati fino al 2024. Il ritorno di questi meccanismi punta anche ad attenuare l'effetto regressivo dei bonus, che sono sfruttabili con le detrazioni solo da chi ha la liquidità per sostenere i costi iniziali e la capienza Irpef per scontare poi l'incentivo dalle imposte. L'obiettivo del nuovo testo è prorogare il sistema introdotto per il biennio 2020-21 dal decreto Rilancio dell'anno scorso (articolo 121 del DL 34/2020), che aveva previsto sconto in fattura e cedibilità del credito per sei filoni di intervento: recupero del patrimonio edilizio, interventi di efficienza energetica, misure antisismiche, recupero o restauro delle facciate, installazione di impianti fotovoltaici o di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici. La novità sul tavolo impatta ovviamente sull'architettura delle coperture costruita con la manovra, che incrocia anche il confronto in corso sulla proroga del super-bonus per le villette. Inserite nel testo iniziale della legge di bilancio, ma con il vincolo per i proprietari di avere un Isee fino a 25mila euro, sono finite anche loro al centro di un fuoco incrociato delle forze politiche e delle associazioni di categoria. Eliminare il vincolo della ricchezza familiare per accedere al 110% fino al 31 dicembre 2022 obbligherebbe la Ragioneria a rivedere i saldi dell'intero Ddl di bilancio. La manovra, insomma, inizia a cambiare ancora prima di entrare in Parlamento, dove in ogni caso il confronto interno alla maggioranza si annuncia parecchio articolato.

Marco Mobili e Gianni Trovati – il Sole
24 Ore 4.11.2021



SUPERBONUS 110%

LA TUA CASA, IL TUO MONDO.

Scopri l'agevolazione green per i lavori di recupero e riqualificazione energetica e antisismica della tua casa. Con Ecoprestito CiviBank finanzia i tuoi interventi e si rende disponibile ad acquistare il tuo credito fiscale.

Con Superbonus 110% hai un motivo in più per amare l'ambiente. E la tua casa.

Civi Bank

La Banca per il NordEst

Banca di Cividale | Direzione Generale via sen. Guglielmo Pelizzo n. 8-1 - 33043 Cividale del Friuli | info@civibank.it | www.civibank.it
Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali tue referenti ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della banca.

TESSERAMENTO 2022

**SUPERIAMO ASSIEME QUESTO MOMENTO DIFFICILE.
CHIEDIAMO UN IMPEGNO A TUTTI: RINNOVARE IL TESSERAMENTO
E PORTARE ALL'ASSOCIAZIONE UN NUOVO SOCIO!**

Gentile Socio,
Eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2022, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.

In questo periodo il mondo immobiliare guarda con preoccupazione ai contenuti della delega fiscale, in particolare con riferimento alla prospettata revisione del catasto e al rischio di aumenti di tassazione sulle abitazioni locat.

Il nostro settore ha bisogno di fiducia per esprimere al meglio la sua naturale vocazione quale motore di sviluppo dell'intera economia. Famiglie e imprese devono operare in un contesto di serenità e di chiarezza, specie in una fase di ripartenza del Paese. Ma l'annuncio della revisione del catasto ha già minato questo equilibrio, condizionando gravemente le scelte di investimento che si andavano preparando. La possibilità, poi, di un incremento delle aliquote della cedolare secca sugli affitti abitativi rappresenta una mina pericolosissima in un ampio comparto che attendeva, invece, segnali di attenzione positiva per superare la disastrosa esperienza del blocco sfratti ancora in atto.

Anche sugli incentivi per gli interventi sugli immobili serve chiarezza. Assodato che l'esperienza del superbonus del 110 per cento non può essere la regola, occorre impostare subito un sistema stabile ed equilibrato di misure tese a favorire il miglioramento di tutto il nostro patrimonio immobiliare, dai punti di vista estetico, della sicurezza ed energetico.

L'Associazione, grazie anche alla sua diffusa presenza sul territorio bellunese, ha dimostrato di mantenere fede alla sua missione statutaria, impegnandosi, con volontà e dedizione, a mantenere ed implementare programmi di consulenza ed assistenza a favore di tutti gli associati.

A questo scopo, le nostre dipendenti, coordinate dalla bravissima Lia, si sono attrezzate per assicurare la costante presenza, anche in questo periodo di Covid, in persona, telefonica, e tramite email.



Così facendo si è potuto mantenere in modo capillare un'attività di contatto con i soci consentendoci di avere anche informazioni sul loro stato di salute, e per fornire assistenza anche "psicologica", laddove necessaria così come per far sentir loro la vicinanza dell'Associazione in un momento storico così particolare. Il riscontro da parte dei soci

è stato molto positivo.

Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano anche solo per il mantenimento in efficienza delle attrezzature d'ufficio e ciononostante il Consiglio Direttivo ha deciso di tenere immutata la quota associativa ferma ormai da 7 anni, ma ricordando che ora, più che mai, è necessario incrementare il numero dei soci per permetterci di far fronte insieme alle spese di funzionamento che conteniamo, come sempre, al massimo.

Ecco allora che proprio per sostenere questa convinta e generosa attività che tutti insieme portiamo avanti, mi permetto di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2022 sin dal momento del ricevimento della presente lettera.

La misura del contributo annuo, in considerazione del perdurare del particolare periodo di crisi, su decisione del Consiglio Direttivo è stata mantenuta ferma in euro 85.

Siamo certi che Lei, apprezzando il lavoro della nostra Associazione provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia.

Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarla tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, mi è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

IL PRESIDENTE - Diego Triches

Per facilitare i pagamenti si segnala che è possibile effettuare il versamento della quota sociale anche a mezzo bonifico bancario sul conto corrente c/o BANCA DI CIVIDALE SCPA- Filiale di Belluno

Iban n° IT32B0548411900CC12000651

intestato all'Associazione. CAUSALE: quota associativa anno 2022 - socio numero o nome e cognome

VERSO VENETO 2050 CONTRO IL CONSUMO DI SUOLO L'ASSESSORE CORAZZARI: "I NOSTRI SFORZI INIZIANO A DARE I PRIMI RISULTATI"

Grazie alle iniziative messe in atto dalla Regione del Veneto e a quelle ancora da realizzare, il Veneto non è più la prima regione in Italia per consumo di suolo. A dirlo sono i dati contenuti nell'8° Rapporto "Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici" prodotto da SNPA (Sistema Nazionale per la Protezione dell'Ambiente e pubblicato a luglio 2021. I dati nel dettaglio indicano per il Veneto l'11,87 per cento di territorio consumato contro una media nazionale del 7,11 per cento e una crescita di 882 ettari edificati nel 2020 rispetto all'anno precedente.

Il Veneto ha avviato i primi interventi per il contenimento del consumo di suolo con la legge regionale 14/2017,

un percorso proseguito in vista dell'obiettivo comunitario di consumo zero per il 2050 con la legge 14/2019 "Veneto 2050" che promuove azioni volte alla riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio veneto. Oltre al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) con cui il Consiglio Regionale ha delineato strategie e politiche orientate a una razionale programmazione dell'uso del suolo, in attuazione della legge regionale n. 14 del 2017 sono stati annualmente finanziati interventi volti alla riqualificazione edilizia, ambientale e alla rigenerazione urbana attraverso la demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché dei manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale. Più precisamente, fino al 2020 sono stati assegnati contributi per complessivi 758.743 euro per 30 interventi di rinaturalizzazione del suolo che hanno interessato una superficie di circa 29.000 mq e un volume demolito pari a circa 61.500 mc.; anche per il 2021 sono stati messi a bando 135.827 euro.

La Regione del Veneto si è inoltre attivata per predisporre un piano di monitoraggio che consenta, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo Territoriale, la raccolta, il computo e la valutazione dell'efficacia dell'azione di governo del territorio al fine di predisporre eventuali correttivi in riferimento alle disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo.

FEDERAZIONE VENETA

RIUNIONE A VENEZIA



Si è tenuta a Venezia in Rialto presso la nuova sede dell'ufficio del presidente della locale associazione (g.c.), avv. Giuliano Marchi, la riunione del Direttivo delle Associazioni della Federazione Veneta.

All'ordine del giorno numerosi gli argomenti trattati quali l'esame delle situazioni delle singole associazioni alla luce della ripresa post-pandemica; le proposte da illustrare alla prossima Conferenza Organizzativa Nazionale; l'analisi dell'andamento dei valori immobiliari post Covid 19; un aggiornamento dei rapporti intrattenuti con Regione Veneto.

PER LA CONSULTA, IL BLOCCO SFRATTI NON È

INCOSTITUZIONALE...

C'era una volta il diritto di proprietà. Potrebbe limitarsi a questa frase il commento alla sentenza con la quale la Corte costituzionale ha giudicato "non fondata" la questione di legittimità del blocco degli sfratti. Secondo la Consulta, dunque, non contrasta con la Costituzione della Repubblica italiana il fatto che per quasi due anni (il blocco è iniziato il 17 marzo 2020 e il suo termine è attualmente previsto per il 31 dicembre) venga impedita per legge l'esecuzione di provvedimenti giudiziari che hanno ordinato la restituzione ai proprietari di immobili abusivamente occupati. Requisizione di fatto, niente reddito, niente risarcimenti, in moltissimi casi a danno di famiglie di proprietari a reddito medio-basso. Ma tutto ciò, secondo la Corte, non contraddice la nostra Carta fondamentale.

Lo scarno comunicato dell'ufficio stampa della Consulta – l'unico testo disponibile al momento di chiudere in tipografia il presente numero di Confedilizia notizie – riferisce che "la Corte ha osservato, in particolare, che il legislatore ha progressivamente ridotto, con l'attenuarsi della pandemia, l'ambito di applicazione della sospensione, destinata comunque a cessare il 31 dicembre 2021".

Bene, ai proprietari in attesa di riavere il frutto del loro lavoro e del loro risparmio riferiremo che "comunque" il 31 dicembre la requisizione di Stato avrà termine (e chissà se sarà vero). Intanto, possono continuare a cercare altrove le risorse per vivere, Caritas inclusa. In attesa di ottenere giustizia attraverso, magari, una meritoria trasmissione televisiva – Fuori dal Coro di Mario Giordano, su Rete 4 – che ha sposato da tempo la causa della lotta ai "ladri di case" (con la collaborazione di Confedilizia).



**UNA CASA LA TUA
LA PIÙ PROTETTA**

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

OMESSA CONSEGNA E CANONE

“La mancata consegna dell’immobile locato da parte del locatore – è la massima della sentenza n. 9666/’20 della Suprema Corte, inedita – esclude l’obbligo del conduttore di pagare il canone, senza che assuma rilievo la facoltà del locatario di agire per la consegna coattiva del bene o per la risoluzione del contratto”.

AMMINISTRATORE, ATTRIBUZIONI

“Non rientra tra le attribuzioni dell’amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all’assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d’interesse comune, ovvero di delegare l’amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell’attività dispositiva negoziale affidatagli”. Così si è espressa la Cassazione con sentenza n. 10846/’20, inedita.

RINUNCIA ALL’INDENNITÀ DI AVVIAMENTO

“L’art. 79 legge n. 392 del 1978, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all’indennità per la perdita dell’avviamento commerciale di cui all’art. 34 della stessa legge, e, “a fortiori”, ad avvalersi della facoltà di impedire che l’esecuzione si compia senza la corresponsione (o l’offerta nella misura dovuta) della detta indennità”. Sentenza della Cassazione n. 12405/’20, inedita.

DISDETTA, TERMINE SEMESTRALE

Precisa decisione della Cassazione (sent. n. 11308/’20) su un ricorrente argomento. “In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo “a canone concordato”, ciascuna delle parti può assumere, tramite l’invio di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza del termine biennale di proroga stabilito dalla legge, l’iniziativa di rinnovare il contratto con diverse condizioni o di farne cessare gli effetti. In assenza di una di tali iniziative, si verifica un tacito rinnovo di durata biennale alle medesime condizioni economiche; la stessa frequenza biennale riguarda i successivi rinnovi, purché nessuna delle parti menzionate chieda di modificare l’accordo o di concludere il rapporto”.

Nella specie, veniva in rilievo l’art. 19 bis del d. l. n. 34 del 2019, inserito, in sede di conversione, dalla legge n. 58 del 2019, che ha fornito l’interpretazione autentica dell’art. 2, comma 5, quarto periodo, l. n. 431 del 1988; la Suprema Corte ha interpretato il menzionato art. 19 bis, evidenziando, inoltre, i profili di illegittimità costituzionale che potrebbero riguardare le “modalità di introduzione” di quest’ultima disposizione nell’ordinamento giuridico.

IMPUGNAZIONE DELIBERA CONDOMINIALE

“In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall’art. 2377, comma 8 cod. civ., dettato in tema di società di capitali, a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l’avvenuta rimozione dell’iniziale causa di invalidità”.

In questi termini si è espressa la Cassazione con sentenza n. 10847/’20, inedita.

DANNI DA UMIDITÀ IN CONDOMINIO

Non sono rare le lamentele dei condòmini circa la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un’inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell’edificio condominiale. In argomento occorre allora sapere che, secondo la giurisprudenza, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all’art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 cod. civ. Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell’immobile non possono essere equiparati al caso fortuito, che – com’è noto – costituisce l’unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ai sensi del predetto art. 2051 cod. civ. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva – con particolare riferimento al caso che qua interessa – che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverberi sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell’edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15291 del 12.7.2011).

La conclusione è, dunque, che l’umidità conseguente ad un’inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l’abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell’edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 cod. civ., ma, al contempo, comporta ex art. 2051 cod. civ. anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità – nei confronti dei singoli condòmini interessati – del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

TUTTOCONDOMINIO

Quali sono i requisiti per vincere la presunzione di comproprietà del pianerottolo

La presunzione (impropria) di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., – e pertanto anche il pianerottolo – può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, e ciò anche quando alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. II, 28/07/2021, n. 21622).

Si può nominare l'amministratore per semplici comportamenti concludenti?

Un condominio può nominare il proprio amministratore anche oralmente attraverso comportamenti concludenti ed inequivoci, senza che ci sia la necessità di un atto scritto d'investitura formale. La nomina può, pertanto, essere anche verbale se accompagnata dall'esercizio di fatto dei poteri. Lo ha ritenuto pure la Suprema Corte con la sentenza n. 3459 del 2015. Secondo gli ermellini, infatti, si può ritenere a tutti gli effetti amministratore di condominio anche colui al quale i condòmini si rivolgono abitualmente per l'espletamento delle relative funzioni seppure in totale assenza di delibere assembleari o nomine giudiziali di sorta.

Va autorizzata dall'assemblea la stipula di un'assicurazione per la tutela legale?

L'amministratore non può stipulare una polizza per la tutela legale volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, se non previa delibera in tal senso da parte dell'assemblea. Le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa vanno ripartite nei rapporti interni tra i singoli condòmini ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Le fognature sono sempre parti comuni?

I condotti fognari, anche se ricavati in un pavimento comune o nel sottosuolo dell'edificio, non sono necessaria-

mente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad un solo dei condòmini, se destinati a servire esclusivamente l'appartamento o il locale cui afferiscono, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione.

Si può esigere di passare a "casa altrui" per riparare la propria?

Il proprietario di un appartamento anche se sito in condominio, in base all'art. 843, comma 1, c.c., può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un manufatto (ad esempio una canna fumaria al servizio di una sola unità, un'antenna satellitare individuale, ecc.) che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune.

Come si distribuiscono i costi dell'isolamento termico del tetto

Secondo la Corte di Cassazione la spesa per l'isolamento termico del tetto di un edificio condominiale – avendo tale intervento lo scopo di proteggere le parti comuni dagli agenti atmosferici – deve essere ripartita "in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c." (cfr. in punto Cass. sent. n. 4403 del 4.5.1999).

Il proprietario di un negozio al piano terra può modificare il marciapiede in corrispondenza del proprio accesso per entrarvi con mezzi a motore?

Il proprietario di un'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio condominiale non può eseguire, in corrispondenza dell'accesso al proprio locale, modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale ove da tale utilizzazione della cosa comune risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Tanto premesso, il nuovo ingresso sarà lecito solo se compatibile con i diritti degli altri partecipanti e con la destinazione del bene interessato.

Una casa la tua la più protetta



Rinnova l'abbonamento

Il Consiglio Direttivo
formula agli Associati
i migliori auguri di
**Buon Natale e
Felice Anno Nuovo**

