



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 DBS, Rasai di Seren del Grappa (BL) Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile - contiene IP

anno XLV novembre-dicembre 2022 - n. 11-12

È MANCATO IL NOSTRO STORICO PRESIDENTE DIEGO TRICHES

Non avrei mai pensato di trovarmi in questo momento a dover scrivere questo pensiero di ricordo di Diego Triches, un caro amico con il quale abbiamo trascorso molti anni di attività associativa e di lavoro insieme.

Ricordo i primi incontri nella sua officina a Castion quando produceva la carpenteria per la Comedil e per Corona che all'epoca seguivo. Poi l'inizio dell'avventura associativa nel 1977 in Associazione Industriali quando con



19 soci fondatori si diede avvio alla ricostituzione della Associazione della Proprietà Edilizia nominando lui presidente ed io segretario.

Sono stati anni di continua collaborazione e sincera amicizia che ci hanno fatto costruire insieme un'associazione dedicata al servizio e difesa dei proprietari di casa bellunesi. Ricordo i primi tentativi e gli sforzi per far crescere la compagine associativa con pazienza e costanza e nel per dare visibilità

alla Associazione a livello provinciale e poi a livello regionale e nazionale e farla diventare un punto di riferimento serio e competente per i proprietari di casa.

La carica umana di Diego faceva aprire le porte e faceva sorridere anche gli imbronciati, in particolare nelle riunioni a carattere nazionale ed internazionale, alle quali partecipavamo assieme.

Ci mancherà certamente il suo sorriso e la sua voglia di fare che lo contraddistingueva in ogni occasione.

Michele Vigne



Uno degli ultimi incontri di Diego in Associazione con Rita, Federica, Lia, Michele e Gabriella

OGGI LO STATO RIFIUTA LA DONAZIONE DEGLI IMMOBILI

Sono andati in vacanza, a sciare o a fare il bagno al sole, e quando tornano scrivono ai giornali.

Quest'anno pare siano di moda le case abbandonate, o comunque in disordine. In Austria, ha scritto uno, le case non tenute a prova di decoro urbano, vengono espropriate. E un altro s'è chiesto: possibile che non esista una legge che obblighi i proprietari a tenere le case (e le facciate nei centri storici, in particolare) in ordine? E molti giornali non sanno rispondere. L'armamentario giuridico (come lo chiamava Einaudi) c'è invece tutto, in Italia. I regolamenti edilizi, già dall'800 prevedono norme che danno ai Comuni la possibilità di fare i lavori necessari (al decoro, o alla sicurezza) e di porre poi le relative spese a carico dei proprietari. L'art. 827 del Codice civile del 1942 (e tuttora in vigore) prevede addirittura, dal canto suo, che gli immobili "vacanti" sono di proprietà dello Stato.

E allora, se è così (come è così) perché non si agisce? La situazione è cambiata, eccome. Per questo non si agisce, per un minimo di pudore – anche – e perché, comunque, gli immobili sono stati trasformati da sogno in incubo dalla tassazione Monti, mantenuta dai Governi successivi e addirittura aggravata. A parte il fatto che anche molti immobili pubblici (dello Stato e di enti locali senza poteri impositivi o con poteri insufficienti) sono in condizioni degradate. Quando viaggiamo in treno o in automobile anche nella fiorente Emilia, siamo colpiti – ad esempio – dall'enorme quantità di case rurali (cascine e abitazioni) abbandonate, vere cattedrali nel deserto. Ebbene, chi guarda si ricordi che dietro quelle case c'è un proprietario che paga fior di quattrini, migliaia di euro per Imu, Tasi e paccottiglia fiscale varia. Sì, paga anche se non l'usa, per effetto della legge nazionale e anche dei regolamenti tributari locali (che, a volte, sono ancor più restrittivi a favore del Fisco della normativa statale). Tempo fa, tutti questi immobili sono infatti stati trasferiti dal Catasto rurale al Catasto civile, per ragioni di semplificazione, si disse allora. Nessuno protestò (perché si pensa sempre che le cose

ignobili tocchino solo gli altri). La Confedilizia segnalò il pericolo, ma nessuno si associò. Il risultato è che queste case pagano oggi come le case dei centri storici. E pagano a meno che non crollino (tant'è che da più parti vengono demolite volontariamente, a meno che – prima – la Soprintendenza non le abbia vincolate: dopo di che, c'è da pagare e basta). Alcuni proprietari, per questo hanno riempito quelle case (per una nazione normale, un patrimonio, ma in Italia – invece – solo un fardello di responsabilità e spese) di immigrati, in accordo coi Prefetti. Ma ora, anche quella possibilità – per chi l'ha percorsa – è finita. Si paga e basta. È la vendetta dell'imposizione patrimoniale, accettata incoscientemente anche qua, perché si pensava dovesse interessare solo gli "speculatori" dell'edilizia: ora, è ormai un criterio generalizzato, che colpisce tutti e tutto, o quasi, e le produzioni più varie. Siamo tornati agli Stati preunitari, che avevano imposte patrimoniali. Poi venne lo Stato unitario liberale, che tassò solo i redditi, con un Catasto – anche – rigorosamente reddituale. Ora, siamo tornati all'imposizione patrimoniale (per poter tassare

– dunque – anche se, in campagna come in città, non c'è alcun reddito né reale né figurativo, come nel caso che un immobile lo abiti il proprietario). Con l'aggravante che questo non lo si fa oggi perché non si sanno o non si possono accertare i redditi. Ma nell'illusione – anni fa, quando, si fecero queste regole – di incassare di più. Ora, ove si guardasse a quanto le case valgono davvero al libero mercato (che non c'è neppure, salvo immobili particolari), sarebbe esattamente il contrario. E perché, allora, le case in disordine non si espropriano? Magari, i proprietari non chiederebbero di meglio. Invece, siamo a questo punto. Che molti proprietari invocano di poter consegnare i loro immobili "vacanti" (cioè vuoti, in disuso) allo Stato, e ciò a termini della norma del Codice già citata (che è nata ed è sempre servita proprio ad espropriare chi non tiene gli immobili in ordine), ma lo Stato si rifiuta di accettare la "donazione". Siamo a questo, nelle campagne come nelle città. Altro che regolamenti edilizi e poteri sostitutivi per proteggere il decoro urbano.

*Corrado Sforza Fogliani
Presidente Centro Studi Confedilizia*

BUON LAVORO AL NUOVO GOVERNO

Il Governo Meloni lo valuteremo dalle azioni, come è ovvio, ma una novità positiva va già individuata: si tratta – come ha dichiarato il Presidente del Consiglio nel suo discorso alle Camere – di un "Governo politico, pienamente rappresentativo della volontà popolare". Con le conseguenti responsabilità, aggiungiamo noi.

È una novità che fa seguito a quelli che Giorgia Meloni ha definito dieci anni di Governi "deboli, eterogenei, senza un chiaro mandato popolare", che hanno lasciato l'Italia "negli ultimi posti in Europa per crescita economica e occupazionale". Dieci anni – aggiungiamo anche qui noi – iniziati non casualmente con l'ineffabile manovra Monti, che triplicò la tassazione patrimoniale sugli immobili (250 miliardi di euro di Imu dal 2012 al 2022). Per il resto, del discorso di insediamento selezioniamo tre spunti interessanti: un motto ("Non disturbare chi vuole fare"), una sottolineatura (la necessità di combattere lo spopolamento delle aree interne), un impegno (l'attenzione ai corpi intermedi). Buon lavoro al Governo e alla nuova maggioranza, confidando che per la loro azione vogliano tenere presenti le "5 priorità per l'immobiliare" individuate da Confedilizia, che già prima delle elezioni abbiamo portato all'attenzione di tutte le forze politiche.



Notizie dalla Regione Veneto

Due anni dopo Vaia. EFFICIENZA NEL RECUPERO DEL TERRITORIO E AUMENTO RESILIENZA



L'assessore al Dissesto idrogeologico Gianpaolo Bottacin si è recato a Rocca Pietore per un ampio sopralluogo ai numerosi cantieri presenti nel comune Agordino. "Qui c'è stato l'epicentro di Vaia e conseguentemente molti sono gli interventi che si sono resi necessari - spiega l'assessore -: sono infatti ben 58 i cantieri avviati e in buona parte completati dopo l'evento calamitoso, investendo la ragguardevole somma di quasi 70 milioni di euro".

Tra i progetti più simbolici il ripristino dei Serrai di Sottoguda: "un intervento che da solo vale oltre 8 milioni di euro. Nonostante qualche ritardo dovuto alla sua complessità, anche quest'opera ora sta procedendo in maniera spedita".

"Oltre duemilacinquecento cantieri avviati nel post Vaia - conclude l'assessore - in buona parte seguiti direttamente dalle nostre strutture regionali o dalle nostre società, in diversi casi da altri soggetti attuatori che si sono comunque interfacciati con le strutture regionali, per un impegno immane da quasi un miliardo di euro. A Rocca, come un po' dappertutto, con risultati che hanno dimostrato estrema efficienza nel recuperare il territorio e aumentarne la resilienza".

QUANDO I COMUNI DEVONO RESTITUIRE L'IMU

Con sentenza di questi giorni (pres. Sciarra, rel. Antonini) la Corte costituzionale ha stabilito l'incostituzionalità della legge del 2014 che, ai fini delle agevolazioni IMU, prima casa, stabiliva che le stesse si avessero se, e per quelle case in cui, in esse abitasse il possessore, e l'intero nucleo familiare vi dimorasse abitualmente e vi avesse anche la residenza anagrafica.

La Corte costituzionale ha anzi dettato la corretta qualificazione dell'abitazione principale disponendo che per essa "si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". La Consulta ha anzi usato parole di fuoco per la normativa rimasta paradossalmente in vigore per otto anni: nel nostro ordinamento costituzionale - è detto nella decisione - non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile. La Consulta ha anche fatto un esempio veramente centrato: "In un contesto come l'attuale - ha detto - caratterizzato dall'aumento della mobilità del mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale".

Per ottenere la restituzione delle somme IMU indebitamente corrisposte, gli interessati devono presentare apposita istanza di rimborso al competente Comune entro cinque anni da quando è stato effettuato il versamento o da quando è sorto il diritto alla restituzione. Confedilizia ha istituito appositi Sportelli rimborso in ogni provincia, ma è auspicabile che i Comuni non trattino i cittadini come sudditi e almeno in questo caso diano prova di civiltà, restituendo spontaneamente le somme maltolte.

ELEZIONI POLITICHE 2022

Con il nuovo sistema elettorale e la riduzione del numero dei parlamentari la nostra provincia, che nella passata legislatura aveva sette parlamentari e due ministri, stavolta ne ha solo due: uno "stanziale" e uno di origini bellunesi: il **sen. Luca De Carlo**, sindaco di Calalzo, e l'**on. Marco Osnato**, figlio dello storico notaio e nostro socio Pasquale, nato a Belluno, il 20 marzo 1972 poi trasferitosi per lavoro a Milano ed eletto nella circoscrizione Lombardia 2.

Ad entrambi è stato assegnato un ruolo di prestigio: Il sen. Luca De Carlo eletto Presidente della Commissione Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare e l'on. Marco Osnato eletto Presidente della commissione Finanze. Le commissioni sono organi collegiali, sono



Il sen. Luca De Carlo



l'on. Marco Osnato

formate cioè da più parlamentari che prendono insieme decisioni, e ognuna di esse è specializzata in un ristretto insieme di argomenti. Il loro ruolo è essenziale per i lavori parlamentari: è lì che si analizzano i disegni di legge, si discutono eventuali modifiche e spesso si trovano compromessi tra le forze politiche, prima che le proposte vengano approvate dalle camere.

SUPERBONUS E DINTORNI

Chiarimenti a seguito del decreto “Aiuti-bis”

Con la circolare n. 33/E del 6.10.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al superbonus e agli altri bonus edilizi alla luce delle modifiche introdotte dal d.l. n. 115/2022 (noto come “Aiuti-bis”) alla disciplina dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali ex art. 121, d.l. n. 34/2020 e in merito alla regolarizzazione di errori nella indicazione dei dati nella comunicazione per l'esercizio dell'opzione. L'art. 33-ter del d.l. “Aiutibis” ha infatti circoscritto – modificando per l'ennesima volta il comma 6 del citato art. 121 – ai casi di “dolo o colpa grave” la responsabilità in solido dei fornitori e dei cessionari con il committente in ipotesi di carenza dei presupposti costitutivi dei bonus in questione. E ciò esclusivamente qualora si tratti di crediti per i quali siano stati acquisiti i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di cui all'art. 119 e all'art. 121, comma 1-ter, d.l. n. 34/2020. È stata pure prevista una disciplina transitoria per i crediti sorti prima dell'introduzione degli obblighi di acquisizione dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni ex comma 1-ter dell'art. 121. Dopo la modifica legislativa vi era però ancora bisogno – come evidenziato anche da Confedilizia – di un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle entrate che potesse superare le incertezze causate in tema di responsabilità in solido anche dalla circolare delle Entrate n. 23/E. L'Agenzia delle entrate lo ha fatto proprio con la circolare n. 33/E con cui ha chiarito che “per la corretta individuazione delle nozioni di dolo e colpa grave, occorre fare riferimento al d.lgs. n. 472 del 1997, che reca disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, e ai chiarimenti già forniti con la circolare n. 180 del 10 luglio 1998, ove si precisa che: - si considera dolosa, ai sensi del richiamato articolo 5, comma 4, del d.lgs. n. 472 del 1997, «la violazione attuata con l'intento di pregiudicare la determinazione dell'imponibile o dell'imposta ovvero diretta ad ostacolare l'attività amministrativa di accertamento». Ciò

che rileva in questa nozione è la volontà dell'autore della violazione consapevolmente diretta all'evasione, cosicché non è mai possibile considerare doloso quel comportamento che, pur violando la legge tributaria, non persegua intenzionalmente siffatto obiettivo; - la colpa grave, ai sensi del citato articolo 5, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, sussiste «quando l'imperizia o la negligenza del comportamento sono indiscutibili e non è possibile dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata e, di conseguenza, risulta evidente la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari [...]». Essa è, pertanto, connessa all'imperizia o negligenza

indiscutibili ovvero, avendo riguardo al possibile errore di diritto, all'impossibilità di dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata. Queste proposizioni definiscono comportamenti caratterizzati da violazioni palesi sia sul piano dei fatti, sia sul piano dell'interpretazione giuridica, tali da comportare l'evidente macroscopica inosservanza di obblighi tributari elementari”. Alla luce delle nuove disposizioni, l'Agenzia ha altresì evidenziato che gli indici illustrati e riportati nella precedente circolare n. 23/E (finalizzati ad orientare l'attività dell'Amministrazione finanziaria nella valutazione della sussistenza o meno, in capo agli acquirenti dei crediti di cui all'art. 121 più volte citato, della necessaria diligenza), “in particolare quelli connessi ai profili soggettivi e oggettivi, costituiscono solo istruzioni rivolte agli organi di controllo dell'Agenzia delle entrate allo scopo di rendere omogenee e trasparenti le attività istruttorie svolte sull'intero territorio nazionale. Si tratta di una elencazione che riveste carattere meramente esemplificativo, elaborata a supporto degli Uffici, i quali possono valutare l'eventuale presenza di tali indicatori – che, a seconda dei casi, possono assumere rilevanza singolarmente laddove l'anomalia evidenziata dal singolo indice rivesta particolare gravità, oppure nel loro complesso, unitamente ad altri elementi – al fine di orientare le istruttorie in ordine alla configurabilità del concorso nella violazione da parte dei fornitori o dei cessionari, in relazione ai controlli fiscali in corso o che verranno avviati”.

LA PIAGA DELLA BUROCRAZIA

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo
in La via 6.10.51

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

TESSERAMENTO 2023

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

Gentile Socio,
Eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2023, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.

È stato per noi un anno particolare anche di riorganizzazione interna resa necessaria dopo che Lia Bonifaci, la nostra storica segretaria, dopo 42 anni di servizio ha deciso di godersi la meritata pensione. Ecco allora che, da metà febbraio si era impegnata a trasferire le proprie conoscenze e competenze a Federica, che poi la ha sostituita, facendola lavorare al proprio fianco fino al 30 aprile, giorno in cui è andata definitivamente in pensione. E da allora Rita, Gabriella e Federica si sono organizzate per poter continuare l'attività associativa contenendo al massimo gli inevitabili disagi che possono, alle volte, comportare i cambiamenti di referenti, specie per i soci più anziani. Il Consiglio Direttivo ne sta monitorando l'operato e, lo diciamo con soddisfazione, ce la stanno veramente facendo impegnandosi al massimo, con la consueta passione e disponibilità. Grazie ragazze per l'impegno che ci state mettendo per rendere sempre più efficiente e moderna la nostra amata Associazione. Inoltre, il nostro storico presidente Diego Triches ha avuto qualche problema di salute ed anche in questo caso i due vice presidenti avv. Giovanna Losso e geom. Paolo Vaccari unitamente a Michele Vigne, quale da tempo consigliere delegato, hanno cercato di sopperire al compito. Poi pochi giorni fa la tristissima notizia della morte di Diego il nostro amatissimo presidente. Per quest'anno pensiamo di averne

incontrate e superate abbastanza, ora dobbiamo tutti impegnarci con la consueta solerzia dando del nostro meglio per servire i soci.

Confedilizia nazionale sta portando in questi giorni all'attenzione del Governo e dei Gruppi parlamentari un documento illustrativo delle maggiori questioni considerate prioritarie dalla Confederazione nonché alcune specifiche proposte di intervento normativo riguardanti il comparto immobiliare. I temi erano già stati anticipati dal Presidente Spaziani Testa in occasione dell'incontro tenutosi a Palazzo Chigi con il Presidente del Consiglio Meloni e con i Ministri Giorgetti, Urso, Fitto e Calderone. A proposito della cedolare secca per gli affitti non abitativi, proposta da sempre portata avanti da Confedilizia e nel 2019 introdotta per i soli contratti relativi ai negozi stipulati in tale anno, va registrato l'annuncio di qualche giorno fa del Viceministro dell'economia Leo di un imminente intervento dell'Esecutivo.

Con l'anno nuovo è nostra intenzione mantenere i servizi con gli associati potenziandoli anche dal punto di vista informatico (si pensi solo alla registrazione telematica dei contratti di locazione), visto che una buona parte dei soci si servono di questi strumenti per rapidità e funzionalità. C'è un divario digitale da superare, ma lo faremo tutti assieme aiutandoci a risolvere anche queste difficoltà in modo che i nostri soci possano usufruire al meglio dei nuovi servizi.

L'Associazione, grazie anche alla sua diffusa presenza sul territorio bellunese, ha dimostrato la capacità 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.

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 8 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, ci permettiamo di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2023 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, ci è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

Il Consiglio Direttivo

**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° IT32B0548411900CC0120000651**

**intestato all'Associazione. CAUSALE: quota associativa anno 2023 - socio numero o nome e cognome
ORA ABBIAMO IN ASSOCIAZIONE ANCHE IL BANCOMAT PER FACILITARE I PAGAMENTI**

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

DELIBERA ASSEMBLEARE E CRITERI DI RIPARTIZIONE

"In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria delle nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" –, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessa, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.". *Cass. 14.04.'21 n. 9839, inedita.*

OMESSA REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO – CONSEGUENZE

"Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato (Principio affermato in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 10 marzo 2011 e registrato il 2 marzo 2012)". *Cass. 4.6.'21 n. 15582, inedita.*

OBBLIGHI ASSUNTI PER LA CONSERVAZIONE DELLE COSE COMUNI

"In tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. C.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore a rappresentanza

dei partecipanti al condominio; ne consegue che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del credito del condominio non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c.". *Cass. 20.04.'21 n. 10371, inedita.*

DANNI CAGIONATI A PORZIONE IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

"Il condominio che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta e "pro quota", alle spese necessarie per la ripartizione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati". *Cass. 24.06.'21 n. 18187, inedita.*



**Sul lavoro come nella vita, i tuoi progetti
meritano di essere sostenuti.**

Le filiali Sparkasse in provincia di Belluno:

- **Belluno:** Via Carrera 40
- **Feltre:** Largo Panfilo Castaldi 18
- **Sedico:** Via Agordina 29
- **Ponte nelle Alpi:** Viale Dolomiti 54a
- **Sovramonte:** Piazza Don F. Fiorenza 184
- **Borgo Valbelluna:** Cavassico Inferiore 170
- **Auronzo di Cadore:** Via Roma 16
- **Pieve di Cadore:** Piazza del Municipio 12

Contattaci: Tel 840 052 052 - info@sparkasse.it

sparkasse.it

SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO