



# notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

[www.confediliziabelluno.it](http://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

anno XLVI agosto-settembre-ottobre 2023 - n. 8-9-10

**Concluso il corso di formazione annuale obbligatoria**

## **ESAME SUPERATO PER 32 AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO**



Foto di gruppo per i 32 amministratori di condominio che hanno partecipato al corso

## ESAME SUPERATO PER 32 AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

**S**i è concluso il 4 ottobre, con la partecipazione in presenza e con il superamento dell'esame finale, il nono corso annuale di aggiornamento degli amministratori di condominio. È scaduto infatti lo scorso 8 ottobre il termine entro cui deve essere svolto il corso di formazione periodica per amministratori condominiali, finalizzato a soddisfare l'obbligo di aggiornamento annuale (dal quale sono esclusi gli amministratori del proprio condominio). Sulla base dell'attuale quadro normativo, è previsto che, per svolgere l'incarico di amministratore occorre, fra le altre cose, frequentare un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica con cadenza annuale di durata di almeno 15 ore con esame finale.

Il corso è stato organizzato da Confedilizia Belluno in collaborazione con Coram e Collegio dei Geometri.

Per facilitare gli amministratori dislocati in provincia, anche quest'anno si sono tenute due sessioni: una a Cortina d'Ampezzo il 2 ottobre presso la sala Amormino a Pian da Lago, il 3 ottobre a Belluno presso la sala del Collegio dei Geometri, ed ancora il 4 ottobre a Belluno presso il Collegio Geometri, con l'esame finale.

I 32 partecipanti hanno seguito con attenzione ed interloquendo con quesiti le lezioni tenute dai formatori: il rag. Alessandro Molinari che ha illustrato gli aggiornamenti sui vari bonus fiscali previsti per le diverse tipologie di interventi edilizi; il perito Michele Vigne (le novità in materia di rischio incendio e la fragilità della sicurezza antincendio nei condomini); il perito Plinio Balcon (i pannelli fotovoltaici e i relativi impianti elettrici e i punti di ricarica in condomini per

gli automezzi elettrici); gli avvocati Gianluca Nicolai ed Elisa Tomasella (aggiornamento sulla giurisprudenza condominiale più recente, la videosorveglianza e privacy in condominio), il geom. Paolo Vaccari (aspetti tecnici delle sanatorie negli edifici condominiali).

Soddisfazione è stata espressa da parte dei partecipanti, da parte del responsabile scientifico del corso l'avv. Giovanna Losso, vicepresidente di Confedilizia Belluno e dall'avv. Mariangela Capuzzo presidente della Commissione del Registro Amministratori Coram di Belluno per la preparazione dei formatori e la completezza degli argomenti trattati.

Il presidente di Confedilizia Belluno Michele Vigne ha ricordato come avvalersi di amministratori competenti e preparati - come quelli che hanno oggi superato l'esame e conseguito il diploma - rappresenti una ulteriore garanzia, per il condominio ed anche per i condòmini stessi.

Gli amministratori che hanno frequentato il corso con il superamento della prova finale (nella foto con il diploma conseguito) sono i seguenti: Amormino Eugenio, Andreotta Aldo, Andreotta Roberto, Canal Marco, Constantini Massimo, Dal Molin Roberto, Dell'Osbel Livio, De Martin Topranin Silvia, De Paris Gilberto, De Vecchi Marcello, De Zordo Francesca, Gallina Lara, Garaffa Alberto, Gaspari Michela, Giacin Denis, Lozza Agostino, Lucia Mara, Maioni Roberto, Montanari Sergio, Pampanin Luca, Pezzolla Barbara, Piccolin Mauro, Savaris Ruggero, Schiavon Lorena, Soraru' Marika, Tormen Filippo, Tormen Nicola, Zampieri Chiara, Zanghellini Michel, Zardini Elisabetta, Zardini Lacedelli Nicola, Zardini Nicoletta.

## REDDE RATIONEM

NO ALLA  
DIRETTIVA UE



SULLE CASE  
GREEN

**O**ttobre è un mese fondamentale per l'Italia e per il risparmio immobiliare. È fissata, infatti, per il giorno 12 una riunione che si preannuncia decisiva per le sorti della proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici (la cosiddetta direttiva "case green").

A quasi due anni dall'inizio della battaglia della Confedilizia contro questo provvedimento, dunque, siamo a un bivio: l'Europa sceglierà se sottomettersi all'ideologia green e alle sue nefaste conseguenze ovvero se cominciare ad affrontare i temi dell'ambiente con equilibrio e buon senso. Due alternative nettamente distinte, nell'ambito delle quali se ne potrebbe incuneare un'altra, quella del compromesso, di cui naturalmente occorrerebbe valutare attentamente i contorni.

L'importanza di questo passaggio decisionale è enorme, anche se in tanti continuano a non rendersene conto. I motivi li abbiamo spiegati mille volte e non è necessario tornarci su. La medesima nostra posizione l'ha assunta l'Abi, l'associazione delle banche italiane, e forti critiche al provvedimento Ue sono state espresse a più riprese dalle forze politiche che in Italia compongono la maggioranza che ha dato vita al Governo Meloni: Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia. In più, negli ultimi mesi si sono registrate dichiarazioni fortemente ostili alla normativa da parte di ben tre Ministri di un Paese importante come



**Giorgio Spaziani Testa**  
presidente Confedilizia.

la Germania. Eppure, siamo ancora qui a parlarne. Perché? Perché le forze politiche che formano la maggioranza politica in sede europea (la cosiddetta maggioranza Ursula) – compreso il Partito popolare del quale fa parte Forza Italia, che si è distinta per una posizione autonoma e in dissenso – hanno assecondato sin dall'inizio quel Green Deal europeo, di cui la proposta di direttiva sugli immobili è parte, tanto caro al suo principale fautore, l'olandese Frans Timmermans.

Come finirà? Non lo sappiamo. Sappiamo però che la Confedilizia si è spesa in ogni modo, per quasi due anni, per evitare ai proprietari italiani (e anche a quelli europei, considerata la rilevanza avuta nel contesto europeo dalle nostre iniziative) una sorte che non meritano.

Se prevarrà l'oltranzismo, la nostra battaglia proseguirà sia sul piano nazionale, per incidere sui provvedimenti che la direttiva demanda ai Governi dell'Unione, sia nella stessa sede europea, non dovendosi escludere l'ipotesi di un intervento correttivo – o, meglio, riparatorio – soprattutto in caso di nuovi equilibri politici post elezioni.

Se, al contrario, i nostri sforzi saranno premiati e dall'ultimo confronto uscirà una decisione di buon senso, potremo finalmente aprire una nuova fase e contribuire alla proposizione di politiche adeguate alle esigenze del nostro Paese e del nostro patrimonio immobiliare, per il suo efficientamento energetico ma anche per il suo miglioramento sul piano della sicurezza, specie dal punto di vista sismico.

**UNA CASA  
LA TUA  
LA PIÙ PROTETTA**

**Hai rinnovato  
l'abbonamento?**



**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](mailto:info@sparkasse.it)

[sparkasse.it](http://sparkasse.it)

 **SPARKASSE**  
CASSA DI RISPARMIO

# CONFEDILIZIA: DA 140 ANNI AL FIANCO DEI PROPRIETARI DI CASE

Confedilizia celebra nel 2023 i 140 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi. Nel 1883 sorse infatti a Genova la «Associazione fra i proprietari» e poi altre Associazioni nacquero in centri minori, come Rivarolo e Comigliano, nel genovese. A Milano, l'Associazione della proprietà edilizia venne fondata nel 1893.

Ma Associazioni fiorirono anche nelle zone italiane soggette all'impero asburgico: a Zara già dal 1890, a Pola dal 1895, mentre a Trieste un'Associazione risultava costituita nel 1897, formalmente riconosciuta dall'imperial-regio Luogotenente. Fu poi la volta di Bari (1904), dí Como (1908) e anche di Venezia (1913) e Napoli (1913). E via via, negli anni, di tante altre città. Poi queste Associazioni sentirono l'esigenza di un Coordinamento nazionale.

Fu così che il 17 ottobre 1915, a Milano, venne fondata la «Federazione fra le Associazioni dei Proprietari di case», presenti (in rappresentanza delle Associazioni fondatrici) i delegati delle sedi di Alessandria, Bologna, Cagliari, Como, Cremona, Firenze, Genova, Livorno, Mantova, Milano, Monza, Napoli, Pavia, Rivarolo ligure, Roma, Torino, Venezia e Verona. Piacenza si aggiunse due anni dopo (1917).

Da quel momento, come evidenziava Corrado Sforza Fogliani in occasione della ricorrenza dei 120 anni, la Confedilizia – pur avendo registrato qualche mutamento di nome (venne, infatti, inscritta nelle strutture corporate durante il fascismo e fu ricostituita nel 1945) – ha rappresentato e rappresenta la categoria dei proprietari di immobili, difendendo la proprietà privata nell'ambito di un libero mercato ed avendone sempre presente la funzione non solo economica e sociale, «ma anche – e soprattutto – etica e civile».

Abbiamo celebrato il nostro cento-



quarantesimo anniversario a Piacenza, dove si è svolto l'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, come ogni anno arricchito da un dibattito con esponenti del Parlamento e del Governo. E lo abbiamo fatto anche ricordando (attraverso gli interventi di autorevolissimi relatori) proprio la figura di Corrado Sforza Fogliani, che di questa Confederazione è stato Presidente per 25 anni. Ricordo al quale abbiamo affiancato

quello di un altro piacentino illustre, Marco Bertoncini, appena scomparso, già Segretario generale della Confedilizia e notista politico di RatioOggi fino a pochi giorni fa.

Da domani ripartiremo per una nuova stagione di lavoro e di impegno su tanti fronti: da quello della riforma

fiscale (con la nostra attenzione puntata soprattutto sulla cedolare secca per le locazioni non abitative) a quello della direttiva «case green» (che vede la Confedilizia impegnata da quasi due anni su posizioni di contrasto verso le quali ora confluiscano in tanti); da quello degli «affitti brevi» (con la sconfortante iniziativa legislativa antipro proprietari del Ministro del turismo, che vede tutto il mondo associativo di riferimento fortemente contrario) a quello delle locazioni degli studenti (per il quale auspichiamo che la demagogia lasci spazio ai ragionamenti).

Passando per una legge di bilancio che si preannuncia particolarmente problematica, ma con la soddisfazione di avere appena ottenuto una nuova deroga ridotta nella sua estensione, ma importante nel suo significato profondo) alla preistorica legge sulle locazioni non abitative.

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

### LOCAZIONE TERRAZZA PER INSTALLAZIONE ANTENNA RADIO PRIVATA, QUALE DISCIPLINA DI LEGGE?

La locazione della terrazza condominiale per l'installazione di un'antenna di una radio privata rientra nello schema tipico della locazione, ed è pertanto soggetta alla disciplina degli art. 27 ss. legge n. 392 del 1978, attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore.

### CHI PAGA LE SPESE DI ALLACCIO DEL CONTATORE ELETTRICO?

In assenza di una diversa pattuizzazione contrattuale, le spese per il collegamento dell'impianto elettrico dal contatore all'interno dell'appartamento locato sono a carico del locatore, a norma dell'articolo 1575, numeri 1 e 2 del Codice civile, secondo cui il proprietario deve consegnare al con-

duttore il bene locato in buono stato di manutenzione ed idoneo a servire all'uso convenuto. Si consideri, inoltre, che il contatore è manufatto destinato a rimanere per sempre acquisito all'immobile cui inerisce.

### LOCAZIONE COMMERCIALE E MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE: SI APPLICANO GLI INTERESSI MORATORI?

Stante la natura commerciale del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, in ipotesi di ritardo nel pagamento del canone, il locatore ha diritto a percepire gli interessi moratori ex D.Lgs. 231/2002; provvedimento di legge attuativo della direttiva europea n. 35 del 2000, che prevede un interesse maggiorato di 8 punti percentuali rispetto al saggio d'interesse aggiornato ogni sei mesi dal Ministro dell'economia e delle finanze.



# LA MORSA SULLA CASA BRUXELLES PREPARA UNA PATRIMONIALE

Verso un carico fiscale  
senza precedenti



L'ipotesi di imposte  
sull'efficientamento

Le parole del vicepremier Matteo Salvini che ha aperto all'ipotesi di un mini-condono edilizio e si è espresso contro la regolamentazione degli affitti brevi hanno suscitato come prevedibile numerose reazioni alimentando il sempre attuale dibattito sulla casa in un paese come l'Italia con oltre il 70% delle famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vive.

Ciclicamente torna in auge l'ipotesi di introdurre nuove tasse sulla casa e di chi propone una patrimoniale dimenticando che una patrimoniale esiste già nei fatti e si chiama Imu. L'imposta Municipale Propria si paga a livello comunale sul possesso dei beni immobiliari (esclusa la prima casa) ed è a carico del proprietario. Introdotta dal governo Monti nel 2012 porta ogni anno nelle casse dello Stato circa 22 miliardi di euro e, da quando è entrata in vigore, si calcola abbia contribuito per 270 miliardi ai bilanci pubblici.

L'altra grande tassa sulla casa è la Tari la tassa sui rifiuti solidi urbani. L'imposta versata dai cittadini per i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che deve pagare anche chiunque possiede locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti. Secondo i dati della Uil, la Tari nel 2022 ha toccato un costo di 325 euro annui di media con una crescita del 3.7% e negli ultimi cinque anni è aumentata mediamente del 7.7%. Se si è proprietari di un immobile e si decide di affittarlo è necessario pagare ulteriori tasse e in questo caso ci sono due opzioni: aderire al regime di tassazione ordinaria oppure aderire al regime di cedolare secca. La cedolare secca prevede un'aliquota fissa pari al 21% e si può applicare solo per gli affitti brevi. Negli altri casi

fa fede lo scaglione IRFEF di appartenenza così suddiviso: reddito fino a 15.000 euro, aliquota del 23%; reddito tra 15.001 e 28.000 euro, aliquota del 27%; reddito tra 28.001 e 55.000 euro, aliquota del 38%; reddito tra 55.001 e 75.000 euro, aliquota del 41%; reddito superiore a 75.000 euro, aliquota del 43%.

Nella babaia fiscale italiana non potevano mancare le tasse sull'acquisto della casa che consistono in un'imposta di registro del 2% sul valore dell'immobile (se si tratta di prima casa) e del 9% dalla seconda casa in poi, oltre all'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro l'una. Nel caso si tratti di una seconda casa le tasse aumentano notevolmente senza contare tutte le altre spese che l'acquirente deve sostenere a partire dal Notaio; capitolo a parte è il caso in cui si decide di aprire un mutuo per l'acquisto dell'immobile.

Come se già non bastassero le tasse locali e nazionali, anche l'Unione europea vuole mettere le mani sul patrimonio immobiliare colpendo in particolare gli Italiani con la direttiva case green che prevede l'efficientamento energetico degli edifici residenziali che dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e D entro il 2033. Si tratta a tutti gli effetti di una patrimoniale mascherata poiché saranno i cittadini a sostenere i costi delle ristrutturazioni.

Secondo Confedilizia, se la direttiva Ue fosse approvata, il costo degli interventi per le famiglie Italiane potrebbe variare tra i 66 e i 90 miliardi di euro in un primo step e addirittura tra i 444 e i 600 miliardi nel secondo step di efficientamento, mentre non sarebbe possibile fare stime realisti-

che sugli immobili a impatto zero a causa dei costi elevatissimi.

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia da sempre impegnato a difesa della proprietà spiega: «In un paese come l'Italia in cui c'è l'Imu che è una patrimoniale da 22 miliardi l'anno e il rischio di una patrimoniale mascherata attraverso la direttiva case green dell'Ue, bisognerebbe sgravare gli oneri fiscali ai proprietari e non introdurne ulteriori».

Oltre a una questione economica nel dibattito sulla casa c'è però anche un tema culturale di fondo: finché non si inizierà a considerare la proprietà immobiliare come un bene sacro in cui, meno interferiscono lo Stato e le entità sovranazionali come la Ue e meglio è, sarà difficile fermare l'introduzione di nuove tasse sulla proprietà.

Francesco Giubilei  
il Giornale 25.9.2023

Tramite  
**Confedilizia**  
puoi comodamente  
ottenere  
**visure catastali**  
anche ipotecarie

Informazioni  
presso tutte  
le Associazioni e  
le Delegazioni territoriali

## CASI CLINICI DI CONDOMINIO

### IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO CENTRALIZZATO CHE NON FUNZIONA: È LEGITTIMO NON PAGARE LE SPESE?

L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune ed alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di condizionamento non eroghi sufficiente refrigerio non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio, poiché il condomino non è titolare di una pretesa a una prestazione cosiddetta sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

### IMMOBILE DALL'ESTETICA COMPROMESSA, SI PUÒ ANCORA LEDERE IL DECORO ARCHITETTONICO?

Il degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni non rileva di per sé per escludere l'impatto di un'opera modificativa recente sul decoro architettonico. In materia di condominio negli edifici, nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico è da adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originaria, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche ed all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni (in questo senso anche la recente Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n. 16518).

### SEPARAZIONE CONIUGALE: CHI DEVE PAGARE L'IMU?

L'obbligo grava sul coniuge assegnatario, cioè su colui che continua a vivere nella casa coniugale, solitamente insieme alla prole. Ciò anche nella fattispecie in cui la casa coniugale sia di proprietà di terze persone, come ad esempio dei genitori di uno dei coniugi o perfino di un estraneo alla famiglia (in questo senso cfr. Cass. civ. 3 marzo 2023 n. 6545).

### AVVISO DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA: COME SI COMPUTANO I TERMINI?

L'avviso di convocazione dell'assemblea, come è noto, deve pervenire ai condòmini cinque giorni prima della riunione di condominio, con l'indicazione non solo del luogo e dell'orario, ma con una sintetica esposizione dei punti all'ordine del giorno che saranno trattati. I cinque giorni entro cui deve essere consegnato l'avviso di convocazione vanno riferiti alla prima convocazione e non alla seconda; non si considera, poi, la data in cui l'amministratore ha spedito la raccomandata con l'avviso di convocazione, ma quello di ricevimento della stessa da parte

del destinatario. Da ultimo si tenga presente che si tratta non di cosiddetti "giorni liberi"; pertanto nel computo vanno considerati sia il giorno iniziale che quello finale, come ha ricordato la Suprema Corte con sentenza n. 8635 del 30.06.2021.

### INCIAMPA NEL GRADINO DELL'ASCENSORE, CHI NE RISPONDE?

L'articolo 2051 del Codice civile attribuisce la responsabilità per i danni procurati da un oggetto – nella fattispecie l'ascensore condominiale – al relativo custode/ proprietario. I principi generali del nostro ordinamento impongono di tenere sempre un comportamento prudente e diligente, evitando quindi di agevolare il verificarsi di incidenti facilmente evitabili. Da ciò consegue che, qualora il dislivello dell'ascensore sia facilmente visibile e non costituisca un'insidia, l'unico responsabile resta il danneggiato, il quale, dunque, non potrà vantare pretese di risarcimento. E nemmeno potrà chiedere ristori per danni quando l'incidente sia stato determinato da caso fortuito, ossia un fattore imprevedibile e inevitabile anche usando l'ordinaria diligenza. In buona sostanza, la responsabilità del condominio sussiste solo nell'ipotesi in cui il dislivello non sia agevolmente visibile o non sia segnalato.

### LE NORME SULLE DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI VIGONO ANCHE TRA CONDOMINI?

In tema di condominio, qualora l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. a tutela degli altri comproprietari, deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza il rispetto delle norme sulle distanze tra proprietà contigue, applicabili, di regola, anche in ambito condominiale, purché la relativa osservanza sia compatibile con la particolare struttura dell'edificio condominiale (cfr. in argomento la recente Cassazione civile, sez. II, 19 aprile 2023, n. 10477).

### AMMINISTRATORI

PER EVITARE  
INCIDENTI DI PERCORSO  
CONTROLLATE  
CHE TUTTI GLI ANNI  
SIANO COPERTI  
DAL RELATIVO ESAME  
DI AGGIORNAMENTO

La legge consente  
che si facciano esami  
di aggiornamento  
anche per anni passati