



# 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 maggio-giugno-luglio 2023 - n. 5-6-7

## Assemblea dei delegati 2023

# IMU IN CITTÀ VALE 7 MILIONI: È UNA PATRIMONIALE, VA TOLTA!



Il tavolo della presidenza: Michele Vigne al centro con Giovanna Losso e Paolo Vaccari.

*Si è tenuta presso la sala congressi del ristorante Al Borgo l'assemblea annuale dei delegati di Confedilizia Belluno. I delegati provenienti da più parti della provincia hanno partecipato attivamente ai lavori con domande e proposte.*

# Assemblea dei delegati 2023

**S**i è tenuta presso la sala congressi del ristorante al Borgo l'assemblea annuale dei delegati di Confedilizia Belluno. I delegati provenienti da più parti della provincia hanno partecipato attivamente ai lavori con domande e proposte.

Dopo l'apertura dei lavori con un pensiero rivolto al ricordo dei compianti Diego Triches storico presidente dell'associazione bellunese mancato il 12 novembre e di Corrado Sforza Fogliani presidente nazionale di Confedilizia per oltre 20 anni e che aveva un particolare affetto per l'associazione bellunese, mancato il 10 dicembre, ha avuto inizio l'assemblea ordinaria alla quale hanno partecipato anche i presidenti delle associazioni consorelle di Venezia (Giuliano Marchi), Treviso (Marcello Furlan) e Rovigo (Paolo Mercuri).

Oltre agli aspetti strettamente istituzionali come approvazione dei bilanci preventivo e consuntivo ed i

programmi di attività per il prossimo semestre, l'assemblea ha appreso con soddisfazione la notizia delle innovazioni introdotte nei servizi erogati per meglio servire la platea associativa, che raggiunge ormai le 1400 unità, collocando l'associazione al 6° posto a livello nazionale nel rapporto soci/popolazione. Il presidente Michele Vigne ha inoltre illustrato la nuova composizione del consiglio direttivo e degli esperti nelle consulenze (legale, condominiale, tecnico, fiscale) che presso la sede erogano settimanalmente la consulenza specifica ai soci.

Poi, in una successiva conferenza stampa sono state illustrate le posizioni dell'associazione in merito alla scadenza della prima rata IMU fornendo un po' di numeri (11 mld dall'acconto di giugno, diventata ormai una patrimoniale da 270 mld in 12 anni!); agli affitti brevi ricordando che non è certo con i divieti che si governano i feno-

meni, ma con gli incentivi; ai lavori fatti male nella posa della fibra ottica ed invasioni improprie delle proprietà private rendendo purtroppo mal vista ai cittadini questa importante forma di modernizzazione del Paese.

Al termine dell'incontro con la stampa il presidente Michele Vigne ha dichiarato: prendo atto con molto piacere dell'attaccamento dimostrato dal personale e dai dirigenti per mantenere attiva e moderna la nostra associazione e pronta a servire i soci mantenendo quella caratteristica di famiglia che la nostra associazione ha voluto sempre avere fin dalla sua ricostituzione avvenuta 46 anni fa. Unitamente ai consiglieri e ai delegati continueremo a servire i soci con passione e professionalità e ad essere presenti, vigili ed attenti ad ogni limitazione o violenza che venisse inferta alla proprietà privata che noi riteniamo quale fondamentale ed irrinunciabile concezione di libertà e di vita.



I delegati presenti seguono con attenzione i lavori dell'assemblea.





## Gronde, spese di pulizia e riparazione

Una questione oggetto spesso di discussione tra condòmini riguarda la ripartizione delle spese di pulizia e riparazione delle gronde, cioè dei canali orizzontali di raccolta delle acque bianche che perimetrano la sommità degli edifici condominiali.

Occorre allora aver presente che la giurisprudenza ha precisato che tali canali – avendo la funzione di preservare l'edificio cui servono dall'azione degli agenti atmosferici e, in particolare, dalla pioggia – sono da "annoverarsi tra i beni

di cui il codice civile presume la proprietà comune”, e pertanto, ove un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga diversamente, alle spese per la loro pulizia e riparazione devono partecipare tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà (cfr. Trib. Genova, sent. n. 4766 del 23.11.'05 e, più recentemente, Cass. sent. n. 11109 del 15.5.'07). La stessa tesi è stata sostenuta anche in dottrina (cfr., fra gli altri, G. e P. Terzago, La ripartizione delle spese,

2004, 277). Naturalmente l'inter-  
vento pulizia o riparazione non deve  
essere ascrivibile al comportamen-  
to di un singolo condomino (il che  
sarebbe ipotizzabile, ad esempio,  
qualora il proprietario della terrazza  
dell'ultimo piano avesse omesso di  
manutenersela, con ciò provocando  
colposamente l'intasamento della  
gronda comune perimetrale): in tal  
caso, infatti, la relativa spesa è da  
porsi a suo esclusivo carico (in tal  
senso, Trib. Milano, sent. n. 15193  
del 14.1.'91).

## Una denuncia condivisa **FIBRA OTTICA IN PROVINCIA DI BELLUNO: i lavori devono essere fatti a regola d'arte**

**"F**inalmente ora protestano anche i pubblici amministratori sui lavori fatti male nella posa della fibra ottica" – ha dichiarato in un comunicato la Confedilizia, l'associazione storica dei proprietari di case. Alla modernizzazione dei servizi con la posa di fibra ottica nessuno vuole opporsi, soprattutto al progresso, ricorda il presidente dell'associazione Michele Vigne, e nessuno mette in dubbio la bontà delle fibre ottiche di ultima generazione, ma se queste cose devono essere fatte è giusto che siano fatte a regola d'arte e con la maggior tutela e garanzia possibile per i proprietari dei fabbricati e per il bene pubblico. Vedere le nostre strade rappezzate in malo modo, spesso con posa di bitume color rosa per chiudere in qualche modo il foro ricavato per la posa della fibra, è una cosa disdicevole e che nuoce all'aspetto ed al decoro dei nostri centri che vogliamo rendere invece sempre più piacevoli ed attrattivi.

Purtroppo sembra che, con la scusa della fretta di fare il lavoro, si faccia "saltare" qualche fondamentale passaggio. Più di un proprietario si è rivolto alla nostra Associazione per chiedere aiuto e consiglio su come comportarsi di fronte a tali situazioni con ditte che intervengono, noncuranti dei diritti dei privati, creando

servitù permanenti, ed arrivando al punto di invadere la proprietà privata, senza chiedere l'autorizzazione, realizzando scavi ed opere per posare cavi ed apparecchiature di collegamento.

Come è nostra prassi abbiamo quindi aiutato i soci a sostenere i loro diritti prendendo posizione, dove era necessario. Apprezziamo quindi la posizione assunta da qualche Sindaco, pochi per la verità, nel denunciare questo stato di cose ma ci domandiamo perché prima nessun altro amministratore si è fatto carico di questa situazione? E gli uffici preposti ai controlli dove erano? Perché non sono intervenuti subito? Sistemare ora i lavori fatti male costa, crea nuovo disagio e molto difficilmente si otterrà un bel lavoro come doveva essere fatto prima. E tutto questo per non aver impiegato il tempo, uomini e mezzi necessari per fare il lavoro a regola d'arte come è del resto richiesto fare per ogni opera pubblica.

Noi continueremo con la nostra protesta e vigilanza civica e confidiamo che, con senso di responsabilità ed amore per il bene comune, chi di dovere possa riportare rapidamente un po' di ordine anche in questi utilissimi interventi di posa di fibra ottica e modernizzazione dei nostri paesi, purché siano fatti bene!

## **BILANCI LOCALI E TRIBUTI 2023**

*Nuova proroga  
al 31 luglio 2023*

**I**l Ministero dell'interno, con decreto del 30.5.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31.5.2023, n. 126) ha differito al 31.7.2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali. Si tratta della quarta proroga: infatti con decreto del 13.12.2022 il termine ordinario del 31.12.2022 era stato prorogato al 31.3.2023, poi vi era stato l'intervento della legge di bilancio 2023 che lo aveva prorogato al 30.4.2023 e successivamente il differimento al 31.5.2023 con decreto del 19.4.2023.

Quindi, adesso, in virtù dell'ultimo decreto, slitta al 31 luglio il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti e delibere che – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro la data anzidetta, hanno effetto dall'1.1.2023. Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito.

## **ULTIMISSIME DI GIURISPRUDENZA**

### **MODIFICA DEL DECORO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO**

"Un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria facies architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condomini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice", stabilisce in tal

modo una tutela pattizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico" dagli artt. 1120, ultimo comma, e 1138, primo comma cod. civ., "con la conseguenza che la realizzazione di opere esterne integra di per sé una modificazione non consentita dell'originario assetto architettonico, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino

in caso di sua violazione". Così la Cassazione con ordinanza n. 12795 dell'11.5.2023.

### **QUOTE CONDOMINIALI DETERMINATE IN DEROGA ALLA LEGGE E REVISIONE DEI MILLESIMI**

"Qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano spres-



samente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla «diversa convenzione» di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle". Così la Cassazione con ordinanza n. 12259 del 9.5.2023.

### **ASSEMBLEA E DIRITTO DI CONVOCAZIONE**

"All'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'avven-

ta comunicazione all'amministratore dell'eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1130, n. 6), cod. civ., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, quinto comma, disp. att. cod. civ., sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni". Così la Cassazione con ordinanza n. 10824 del 24.4.2023.

### **CESSIONE IN GODIMENTO DEL LASTRICO SOLARE COMUNE**

"La convenzione con cui il proprietario di un lastrico solare cede in godimento ad altri la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, può dar luogo, in base all'intenzione delle parti, sia ad un contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie (per il quale

occorre perciò la forma scritta ex art. 1350 cod. civ.), sia ad un contratto ad effetti obbligatori, secondo lo schema della concessione ad aedificandum o della locazione (da farsi per iscritto soltanto se di durata ultra novennale: art. 1350, n. 8, cod. civ.)". Così la Cassazione con ordinanza n. 10497 del 19.4.2023.

### **IMPUGNAZIONE DEL RENDICONTO ANNUALE**

"La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera". Così la Cassazione con ordinanza n. 10101 del 17.4.2023.

## **CASI CLINICI DI CONDOMINIO**

### **SI PUÒ INSTALLARE UN CANCELLO PRIVATO SUL BALLATOIO CONDOMINIALE?**

I limiti posti dall'art. 1102 del Codice civile all'uso della cosa comune non impediscono al singolo condomino d'installare un cancello su un ballatoio comune, al fine di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità, purché sia garantita agli altri condòmini l'ordinaria accessibilità ed il godimento comune del ballatoio, circostanza che deve essere specificatamente provata dal partecipante che pretende di usare il bene in modo particolare e più intenso.

### **LA TRASFORMAZIONE DEL GIARDINO COMUNE A PARCHEGGIO COSTITUISCE INNOVAZIONE?**

La trasformazione del giardino comune, realizzata mediante smantellamento delle strutture murarie e verdi, in area destinata a parcheggio costituisce una vera e propria "innovazione" e come tale deve essere assoggettata

al regime previsto dall'art. 1120 del Codice civile (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 10/04/2019, n. 10077).

### **QUALE È IL REGIME GIURIDICO DEI BALCONI?**

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, non essendo necessari per l'esistenza stessa del fabbricato, né destinati all'uso o al servizio di esso. Il rivestimento del parapetto e della soletta possono, invece, essere considerati "beni comuni" qualora svolgano una funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata.

### **REGOLAMENTO CHE VIETA DI SOPRAELEVARE: IL PROPRIETARIO DELL'ULTIMO PIANO PUÒ ERIGERE UN CAMINO PRIVATO?**

In ipotesi di regolamento condominiale che preveda l'assoluto divieto di sopraelevazione, l'erezione da parte

del proprietario dell'ultimo piano di un comignolo sul tetto di proprietà comune per la fuoruscita del fumo di un camino installato nella sua abitazione, ove non comporti pregiudizio per la stabilità e la sicurezza del fabbricato ovvero l'alterazione del suo decoro architettonico, non costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1122 c.c. bensì una semplice modificazione del tetto comune, consentita a termini dell'art. 1102 c.c., allorché non incida sulla sostanza e struttura del bene comune, sì da alterarne l'originaria ed unica funzione di copertura dell'edificio, senza impedire agli altri condòmini l'eventuale identico uso del tetto stesso.

### **SI ROMPE UN GRADINO: IL CONDOMINIO RISPONDE DELLA CADUTA DALLE SCALE?**

La responsabilità del sinistro avvenuto a causa dell'improvvisa rottura di un gradino delle scale condominiali va certamente imputata al condominio secondo il dettato dell'art. 2051 del Codice civile (norma che statuisce la

responsabilità delle cose in custodia), stante la natura oggettiva ed in assenza della eventuale prova liberatoria del caso fortuito da parte del condominio medesimo.

### IL SOTTOTETTO È PARTE COMUNE DEL CONDOMINIO?

Il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni del condominio, essenziali per la sua esistenza (suolo, muri maestri, tetto, etc.) o necessarie all'uso comune (androne, scale, etc.), per cui la sua appartenenza (condominiale o privata) va determinata in base al titolo (rogiti di acquisto). La presunzione di comunione sarà dunque applicabile esclusivamente nella fattispecie in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale; qualora, invece, lo stesso abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto all'ultimo piano, il sottotetto si può ritenere privato.

Come di consueto,  
per le ferie estive,  
gli uffici dell'Associazione  
rimarranno **chiusi**  
**dal 7 al 18 agosto**  
e **riapriranno**  
**lunedì 21 agosto**



**Hai rinnovato  
l'abbonamento?**

### I CORNICIONI DI POLISTIROLO SULLA FACCIATA SONO INNOVAZIONI?

Per innovazioni ai sensi dell'art. 1120 c.c. si intendono le modificazioni materiali che alterino l'entità sostanziale o mutino la destinazione originaria del bene. La nozione rimanda ad un concetto di novità in senso profondo e radicale escludendo che qualsiasi modifica materiale possa essere considerata un'innovazione. In particolare, non rappresentano "innovazione" le modificazioni della cosa comune dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento del bene già esistente, lasciandone immutata la consistenza e la destinazione.

Non rientrano nella categoria delle innovazioni gli interventi di manutenzione straordinaria, essendo indispensabili per ripristinare l'efficienza delle cose comuni; ciò anche qualora siano introdotte, nell'occasione, modifiche migliorative. Il semplice utilizzo di un materiale diverso o di una diversa tipologia di impianto non è quindi di per sé sufficiente a qualificare l'intervento in termini di innovazione. Rientra, infatti, nei poteri dell'assemblea quello di decidere, con le maggioranze di legge, di apportare modifiche al servizio comune anche avvalendosi di nuovi strumenti tecnologici o comunque delle diverse soluzioni tecniche esistenti.



**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