



33100 Udine via Zanon, 16 - tel. e fax 0432 501344 - email: udine@confedilizia-fvg.it

Anno LXVIII n. 1/2018
Gennaio 2018

Poste Italiane S.p.a.
Spedizione trimestrale in A.P. - 45%
D.L. 353/03 art.1 comma 1
DCB Udine
Aut. Trib. Udine n. 188 del 17.1.1966

Direttore responsabile:
Avv. Paolo Scalettaris

Redazione:
Associazione della Proprietà Edilizia
della provincia di Udine

Impaginazione e stampa:
Arti Grafiche Fulvio, Udine

Spiegato in 3 punti fondamentali perché non si potrà ripetere una ricostruzione post-terremoto come nel 1976

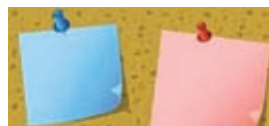
in collaborazione con
Ag. assicurativa AXA

pag. 8



In bacheca

pag. 10



Servizi e orari di consulenza

pag. 12



CAMPAGNA PER L'ISCRIZIONE DEI CONDOMINI ALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE

Come abbiamo comunicato a tutti gli associati con una circolare, abbiamo organizzato - in coincidenza con l'inizio del nuovo anno - la campagna per l'iscrizione dei condomini alla nostra Associazione.

Al fine di illustrare le ragioni per le quali tutti i condomini possono avere interesse all'iscrizione alla nostra Associazione, abbiamo predisposto un documento che contiene e descrive il pacchetto dei servizi e dei vantaggi in favore dei condomini iscritti all'Associazione.

Pertanto abbiamo invitato tutti i proprietari a richiedere al loro amministratore di inserire nell'ordine del giorno della prossima assemblea condominiale l'argomento relativo all'iscrizione del loro condominio all'Associazione.

Oltre a ciò abbiamo anche invitato tutti gli amministratori di condominio vicini alla nostra Associazione ad inserire all'ordine del giorno delle assemblee dei condomini da loro amministrati l'argomento anzidetto.

Qui di seguito presentiamo tutto il materiale che abbiamo predisposto per l'organizzazione di tale campagna:

- il documento di presentazione dell'iniziativa;
- il documento che elenca i servizi e le prestazioni riservate ai condomini;
- la bozza della lettera che il singolo condomino può inviare al proprio amministratore per chiedere che venga posto all'ordine del giorno l'argomento quale si tratta;
- la bozza della delibera dell'assemblea condominiale che dispone l'iscrizione del condominio all'Associazione;
- la lettera circolare inviata agli amministratori di condominio con riguardo all'iniziativa in discorso;
- il comunicato stampa che abbiamo inoltrato alla stampa locale per dare notizia dell'iniziativa.

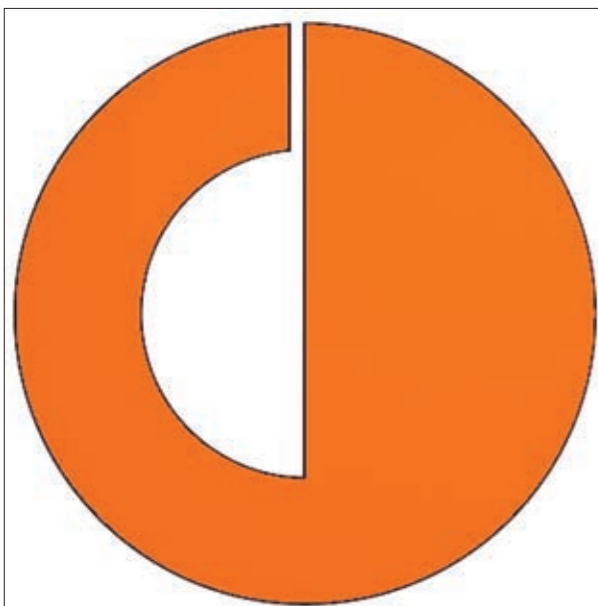
Cogliamo l'occasione per segnalare e dare pubblicità all'iniziativa anche attraverso il presente numero del Notiziario.

Allegato 1: documento di presentazione dell'iniziativa.
**CAMPAGNA PER L'ISCRIZIONE DEI CONDOMINII
ALLA CONFEDILIZIA UDINE
PRESENTAZIONE**

Al fine di cercare di realizzare l'obiettivo dell'iscrizione di numerosi Condominii all'APE di Udine si ritiene di intraprendere l'iniziativa incentrata sui punti che seguono.

- Innanzitutto è stato predisposto un pacchetto di servizi e prestazioni che possono presentare interesse per i Condominii, sì da rendere utile e conveniente per i condòmini l'iscrizione all'APE del loro Condominio (all. 1).
- Si sono stabilite le condizioni per l'iscrizione dei Condominii all'APE con indicazione di una quota fissa da maggiorarsi di un importo unitario per ciascuna delle unità immobiliari di cui il Condominio si compone (vedi sempre all. 1).
- Sempre al fine di rendere conveniente per i condòmini l'iscrizione del Condominio all'APE si è previsto anche che tutti i condòmini del Condominio iscritto all'APE possano iscriversi individualmente all'Associazione con una quota annuale ridotta (vedi ancora all. 1).
- Considerato che la decisione di iscrizione all'APE del Condominio deve essere disposta dai condòmini e che allo scopo è necessaria una specifica delibera assembleare, l'argomento deve essere posto all'ordine del giorno dell'assemblea. A tal fine si provvede:

- a) a chiedere agli amministratori di condominio (eventualmente anche in occasione dei contatti che potranno aversi durante i corsi organizzati dall'APE) di inserire all'ordine del giorno delle assemblee dei Condominii da loro amministrati l'argomento in questione;
- b) a suggerire ai condòmini (rivolgendosi in particolare a tal fine ai soci dell'APE) di chiedere agli amministratori dei Condominii di cui siano condòmini di porre all'ordine del giorno della prossima assemblea l'argomento in questione (allo scopo è stata predisposta la bozza della lettera di richiesta: all. 2).
- Si è predisposto anche un modello di delibera assembleare relativa appunto all'iscrizione del Condominio all'APE (all. 3).
- In relazione a tutto quanto sopra viene inviata agli amministratori iscritti al Registro amministratori presso l'APE ed ai soci APE un'apposita circolare volta a fornire le indicazioni predette (all. 4-5).
- Infine dell'iniziativa viene data notizia anche attraverso un comunicato stampa, allo scopo predisposto (all. 6).



**CLAUDIO
DOMINI s.r.l.**
COSTRUZIONI EDILI E INDUSTRIALI
RISTRUTTURAZIONI
RESTAURO EDIFICI MONUMENTALI
Via De Capelute 20 - 33034 FAGAGNA (UD)
Tel. e Fax 0432 807324 - Cell. 338 6353859
www.claudiodomini.it

Allegato 2 : documento che elenca i servizi
e le prestazioni riservate ai condominii.

ISCRIZIONE DEI CONDOMINII ALLA CONFEDILIZIA UDINE

L'iscrizione di un Condominio all'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine dà diritto ai seguenti servizi ed alle seguenti prestazioni.

- Al Condominio - per il tramite dell'amministratore che lo rappresenta - è fornita **consulenza nelle seguenti materie che concernono il Condominio:** consulenza **legale** (diritto condominiale e delle locazioni, contratti di appalto e di fornitura, diritti reali, diritto penale, ecc.), **fiscale-tributaria, catastale, tecnica, notarile, rapporti di lavoro, in materia edilizia ed urbanistica, contabilità condominiale** (da segnalare - quale esempio che consente di comprendere la portata del servizio - che recentemente molti Condominii hanno richiesto - e vivamente apprezzato - il servizio di consulenza fornito attraverso lo "SPORTELLO CALORE" aperto dall'APE per l'informativa sulle nuove norme in tema di contabilizzazione e termoregolazione: si è notato al riguardo come nell'ambito di tale servizio anche un solo parere richiesto ad uno solo dei professionisti di riferimento dell'APE valesse ampiamente la quota di iscrizione del Condominio all'Associazione).
- Il Condominio può fruire, a mezzo dell'amministratore, del **servizio gratuito di visure catastali per le unità del Condominio** (il servizio può essere particolarmente utile ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale).
- Il Condominio potrà **fare uso gratuitamente una volta all'anno per l'assemblea o per le riunioni del consiglio di Condominio della sala riunioni presso la sede dell'APE** (in Udine, via Zanon 16) e potrà usare la sala medesima anche per ulteriori riunioni a condizioni di favore.
- Al Condominio iscritto è consentito il **deposito presso la sede dell'APE del regolamento di Condominio**, che potrà essere ivi consultato dai condòmini (ciò può essere utile anche ai fini della pubblicità e visibilità del regolamento).
- Il Condominio iscritto **beneficerà delle condizioni di favore fissate con gli Accordi concordati dall'APE con i numerosi partner professionali e commerciali** con cui l'Associazione ha stipulato specifiche convenzioni (in campo assicurativo, edilizio, ecc.).
- I condòmini dei Condominii iscritti potranno **consultare il Registro degli amministratori che hanno svolto l'attività di formazione presso l'APE stessa.**
- **I condòmini e gli amministratori dei Condominii iscritti all'Associazione potranno partecipare all'incontro ad essi riservato che con cadenza bimestrale l'APE - appunto nell'ambito della nuova iniziativa indirizzata ad approfondire la materia condominiale - organizza per esaminare temi di interesse condominiale.**
- L'iscrizione all'APE dà inoltre diritto al Condominio di fruire di **tutti i servizi e vantaggi riservati ai soci Confedilizia e di ricevere una copia del mensile "Confedilizia Notizie"** (strumento prezioso che consente l'aggiornamento costante su ogni novità relativa al mondo della casa e degli immobili).
- I condòmini del Condominio iscritto possono beneficiare, ai fini dell'iscrizione individuale all'Associazione, di uno **sconto del 25% sulla quota di iscrizione.**

La quota annua di iscrizione del Condominio all'APE è di € 100,00 quale importo base con maggiorazione di € 2,00 per ogni unità immobiliare di cui il Condominio si compone. Tutti i servizi e le prestazioni sopraelencate sono condizionate a che il Condominio sia in regola con il pagamento della quota associativa annuale.

Allegato 3: bozza della lettera che il singolo condomino può inviare al proprio amministratore per chiedere che venga posto all'ordine del giorno l'argomento del quale si tratta.

Raccomandata data

Al Sig.
Amministratore del Condominio "....."

Oggetto: iscrizione del Condominio "....." all'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine; richiesta inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale.

Il sottoscritto, condomino del Condominio ".....", chiede con la presente di inserire nell'ordine del giorno della prossima Assemblea Condominiale l'argomento:

Iscrizione del Condominio "....." all'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia della Provincia di Udine.

La richiesta è motivata dal fatto che anche a seguito delle modifiche normative e delle novità introdotte in materia condominiale è opportuno che il Condominio "....." abbia la possibilità di fruire dei servizi di consulenza e di assistenza forniti dall'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia, la quale - come è stato reso noto anche attraverso la stampa - ha ora organizzato e posto a disposizione dei condòmini un pacchetto di servizi idoneo a soddisfare le esigenze sopra indicate.

Si allega copia del prospetto illustrativo dell'iniziativa anzidetta dell'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine.

Si chiede inoltre che nel preventivo delle spese condominiali che sarà sottoposto all'esame della prossima assemblea sia inserita anche la spesa relativa all'iscrizione all'Associazione anzidetta di € 100,00 oltre € 2,00 per ogni unità di cui il Condominio si compone.

Il sottoscritto resta in attesa di cortese conferma da parte della S.V. e invia i migliori saluti.

Allegato: prospetto illustrativo c.s.

Allegato 4: bozza della delibera dell'assemblea condominiale che dispone l'iscrizione del condominio all'Associazione.

MODELLO DI DELIBERA DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE PER L'ISCRIZIONE ALL'A.P.E.

“Viene esaminato il punto dell'ordine del giorno. Vengono illustrate all'assemblea le caratteristiche dell'Organizzazione e le finalità che la Confedilizia persegue sia a livello nazionale sia a livello locale per mezzo della Associazione della Proprietà Edilizia con particolare riguardo all'attività di consulenza (tramite esperti dei vari settori) relativamente alla materia legale, fiscale e tecnica; viene sottolineata altresì la possibilità - per il Condominio iscritto a detta Associazione - di usufruire di servizi particolari come indicato nel prospetto che viene esaminato dall'assemblea. Si propone quindi all'assemblea di deliberare l'iscrizione del Condominio alla Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia di Udine, verso pagamento della quota associativa annua pari a euro 100,00 oltre € 2,00 per ogni unità di cui il Condominio si compone. Si passa alla votazione. Votano a favore i seguenti condòmini: (millesimi); (millesimi); (millesimi); Votano contro i seguenti condòmini: (millesimi); (millesimi); (millesimi); Si astengono i seguenti condòmini: (millesimi); (millesimi); (millesimi); La delibera è approvata”.



SOLUZIONE CASA

AGENZIA IMMOBILIARE F.LLI D' AFFARA

**Compravendite - Affittanze
Consulenze Immobiliari**

... serietà, professionalità, competenza.

Immobiliare Soluzione Casa s.a.s. di Roberta e Giovanni D' Affara
Udine - via Paolo Sarpi, 29 - **Tel 0432 506155 - Cell. 348 2559531**
www.soluzionecasa.it

Allegato 5: lettera circolare inviata agli amministratori di condominio con riguardo all'iniziativa in discorso.

CAMPAGNA PER L'ISCRIZIONE DEI CONDOMINII ALLA CONFEDILIZIA UDINE

La nostra Associazione ritiene di organizzare una campagna per l'iscrizione dei Condominii all'Associazione stessa: ciò in considerazione dell'utilità che l'adesione dei Condominii all'Associazione ed il ricorso ai servizi ed al sostegno dell'Associazione può presentare per tutti i Condominii.

La campagna in questione si articola come segue.

- Innanzitutto è stato predisposto un pacchetto di servizi e prestazioni che presentano interesse per i Condominii, tale da rendere conveniente per i condòmini l'iscrizione del loro Condominio all'APE (all. 1).
- Si sono stabilite le condizioni per l'iscrizione dei Condominii all'APE indicandosi una quota fissa da maggiorarsi di un importo unitario per ciascuna delle unità immobiliari di cui il Condominio si compone (vedi sempre all. 1).
- Per rendere conveniente per i condòmini l'iscrizione del Condominio all'APE si è previsto anche che tutti i condòmini del Condominio iscritti all'APE possano iscriversi individualmente all'Associazione con una quota annuale ridotta (vedi ancora all. 1).
- Premesso che la decisione di iscrizione all'APE del Condominio va disposta dai condòmini in sede di assemblea, è necessario che l'argomento sia posto all'ordine del giorno dell'assemblea. A tal fine chiediamo agli amministratori di condominio di inserire all'ordine del giorno delle assemblee dei Condominii da loro amministrati l'argomento in questione.
- Inoltre - sempre allo scopo indicato - suggeriamo ai condòmini (ed in particolare ai soci dell'APE) di richiedere agli amministratori dei Condominii di cui siano condòmini di inserire all'ordine del giorno della prossima assemblea l'argomento in questione (allo scopo è stata predisposta una bozza della lettera di richiesta in tal senso: all. 2).

- Si è predisposto anche un modello di delibera assembleare relativa appunto all'iscrizione del Condominio all'APE (all. 3).
- In relazione a tutto quanto sopra provvediamo anche ad inviare ai soci APE una specifica circolare (all. 4).

- Infine provvediamo a dare notizia dell'iniziativa anche attraverso un comunicato stampa (all. 5).

Quelli ora indicati sono i punti sui quali si articola l'iniziativa: con la presente comunicazione - che inoltriamo quale circolare indirizzata a tutti gli amministratori di condominio - portiamo gli amministratori stessi a conoscenza di quanto sopra affinché essi possano operare utilmente nella prospettiva indicata.

Ricordiamo poi che sulla base di quanto è stato recentemente disposto dalla Confedilizia l'iscrizione di un nuovo condominio all'Associazione della Proprietà Edilizia consente all'amministratore di tale condominio di beneficiare in via gratuita dell'assicurazione per la responsabilità civile presso una primaria Compagnia.

Restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed approfondimento.

Associazione della Proprietà Edilizia -
Confedilizia di Udine

Allegati:

- 1) prospetto servizi e condizioni per l'iscrizione dei Condominii all'APE;
- 2) bozza lettera da inviare all'amministratore di Condominio;
- 3) bozza delibera dell'Assemblea condominiale di iscrizione all'APE;
- 4) bozza circolare per i soci APE;
- 5) bozza comunicato stampa.

Allegato 6: comunicato stampa che abbiamo inoltrato alla stampa locale per dare notizia dell'iniziativa.

ATTIVITÀ DELLA CONFEDILIZIA UDINE NEI CONFRONTI DEI CONDOMINII

L'Associazione della Proprietà Edilizia - Confedilizia Udine ha organizzato una campagna per fornire assistenza ai Condominii.

Ciò in relazione alle sempre più pressanti esigenze di sostegno e di assistenza che il mondo del condominio presenta alla luce delle sempre più variegata novità che interessano in ogni campo il mondo degli immobili.

Sono ancora assai sentite le esigenze di informazione e di aiuto in ragione delle tante novità introdotte nel campo del condominio dalla riforma della disciplina del condominio di cui alla legge n. 220 del 2012: e sono ancora assai attuali le tante questioni aperte per i condòmini e gli amministratori di condominio dalle nuove norme in tema di contabilizzazione del calore e termoregolazione (tema in relazione al quale

la Confedilizia Udine ha aperto presso i propri uffici un apposito "Sportello calore").

Attualmente sono aperti nella città di Udine anche gli interrogativi circa le opere di cablaggio degli edifici che proprio in questi giorni sono oggetto di studio e di prossimo avvio.

Al fine di consentire ai condòmini di avere un sostegno e di avere risposta ai tanti quesiti che le novità che continuamente intervengono nel mondo del condominio pongono, la Confedilizia Udine ha appunto avviato l'iniziativa della quale si è detto.

Gli uffici dell'Associazione in Udine, via Zanon 16 (tel 0432501344) sono a disposizione per fornire ogni chiarimento al proposito.

AVVISO IMPORTANTE

Ricordiamo a tutti i soci che non abbiano ancora provveduto al pagamento della quota associativa che è necessario che vi provvedano quanto prima.

Come tutti sapete, l'Associazione vive esclusivamente grazie alle entrate che provengono dalle quote associative: è pertanto indispensabile che tutti i soci adempiano con puntualità all'obbligo di pagamento della quota. D'altra parte - proprio per cercare di favorire i soci - l'ammontare della quota associativa è stato mantenuto invariato (sono ormai cinque anni che la quota non viene nemmeno ritoccata).

Per il pagamento della quota - come abbiamo sempre segnalato - la strada principale è quella del bonifico bancario (il codice IBAN sul quale versare il bonifico è il seguente: IT36 Q030 6912 3441 0000 0000 812) ma il pagamento può anche essere effettuato direttamente in sede.

ATTENZIONE

A seguito delle variazioni intervenute nell'Istituto Bancario del quale l'Associazione si serve, è cambiato il codice Iban relativo al conto corrente bancario sul quale deve essere effettuato il versamento della quota associativa.

Il nuovo codice Iban è il seguente: IT36 Q030 6912 3441 0000 0000 812.

Riceviamo dalla Agenzia Generale Assicurazioni Axa di Massimo Favi
 - con la quale la nostra Associazione intrattiene da tempo un rapporto di collaborazione -
 il contributo che qui di seguito pubblichiamo.

SPiegato in 3 punti fondamentali perché non si potrà ripetere una ricostruzione post-terremoto come nel 1976 (E come correre ai ripari prima di restare senza risarcimenti, mettendo in scurezza i nostri soldi e il nostro patrimonio)

Tutte le volte che sentiamo parlare di terremoto, qui in Friuli, un brivido ci corre lungo la schiena.

Si perché per noi, a differenza di tanti altri, il terremoto non è un'immagine in televisione, un sms solidale e un "poverini, sono rimasti senza casa" davanti a delle storie raccontate alla tv. Abbiamo sempre, in un angolo della mente, la sottile paura che possa accadere di nuovo, che possa tornare.

Sappiamo benissimo cosa c'è dietro ad una ricostruzione, quanta fatica, quante lacrime, quanta tragedia sia un terremoto.

Eppure NOI siamo stati fortunati, molto. Abbiamo avuto una fortuna che molto difficilmente si ripeterà.

Si, perché il "nostro" terremoto è avvenuto in altri anni, in anni d'oro. Anni in cui l'Italia era in pieno sviluppo, in cui il lavoro c'era e, per assurdo, il terremoto lo ha addirittura moltiplicato.

Cosa è successo nel frattempo?

Cosa ci separa - purtroppo per sempre - da quel modello virtuoso e portato ad esempio al resto d'Italia?

Essenzialmente tre punti fondamentali (continua a seguirmi, andremo a vederli tutti!).

1. Il Governo Monti, con un decreto pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 16 maggio 2012 ha messo nero su bianco che lo Stato non risarcirà né aiuterà più i cittadini vittime di catastrofi naturali. Certo, si è trattato di un'iniziativa in "via sperimentale" e comunque, visto il succedersi di terremoti dal 2011 ad oggi (Emilia-Romagna, Lazio, Umbria, Campania, ...), il Governo, se non altro per ragioni di convenienza elettorale, ha comunque dovuto intervenire. Però per la prima volta è stato messo in evidenza un obiettivo a cui lo Stato italiano mostra di volere arrivare, come se volesse dire "cittadini, non ci sono soldi, organizzatevi per tempo e da soli".

2. Anche dove i soldi vengono messi, vengono spalmati su periodi di tempo lunghissimi.

Nonostante tutte le promesse di aiuto e di budget messi a disposizione i soldi in realtà arrivano dopo periodi veramente lunghissimi (i 6,1 miliardi promessi per la zona di Accumoli arriveranno ... spalmati su trent'anni. Sono infatti previsti, a scaglioni fino al 2047).

Un altro esempio? È del 21 novembre 2016 lo stanziamento per il terremoto d'Abruzzo ... del 2009. Solo 7 anni dopo.

3. La legge finanziaria 2017 prevede per chi deciderà di assicurare i propri beni contro catastrofi naturali, smottamenti, alluvioni e terremoti una bella detrazione del 19% sull'irpef e lo "sconto" sulle tasse che normalmente lo Stato mette su tutti i beni, incluse le polizze assicurative. Un altro 22,25% di "sconto" per chi provvederà ad assicurare le proprie abitazioni in privato. Un segnale da parte dello Stato per dire: "io vi do la possibilità di fare da soli, usatela".

Certo, non siamo più nei tempi d'oro del 1976, con la crescita economica nazionale, la voglia di investire e la spesa pubblica sotto controllo. I tempi sono cambiati e lo Stato cerca più o meno forzatamente di far cambiare anche le abitudini ai propri cittadini.

Quindi chi vuole davvero sentirsi al sicuro ed essere certo di riuscire a ricostruire o a mettere in sicurezza la propria casa in caso di terremoto o smottamento deve necessariamente assicurarsi.

E qui entra in campo l'annosa questione: come farlo? Come essere davvero sicuri, avendo come controparte una compagnia assicurativa, di essere assicurati per le cose giuste e nel modo giusto?

Certo, non posso darti una soluzione magica, però posso dirti cosa bisogna assolutamente fare in via preventiva:

1. Un'analisi completa delle polizze già in essere:

- Sei sicuro che la tua polizza assicuri anche il contenuto e NON SOLO I MURI della tua abitazione?
- Ci sono vincoli particolari? Hai chiarito in modo approfondito con il tuo assicuratore come avverrà il risarcimento?
- Sai che è possibile assicurare il tuo solo appartamento anche se il condominio non vuole spendere un'ulteriore cifra nella copertura più completa?

Tieni presente che:

- Questa degli eventi catastrofali è una copertura a cui si deve pensare per tempo. È più facile assicurare i fabbricati costruiti con leggi antisismiche che non gli edifici storici ante terremoto.
- Le tariffe possono variare molto da Paese a Paese e da Comune a Comune. Alcune compagnie hanno creato delle tariffe costruite sulle mappe sismologiche del territorio. A volte, con grande sorpresa si può scoprire che la propria casa può essere assicurata con premi molto inferiori del previsto, mentre quella a poche centinaia di metri di distanza può costare molto di più.
- Spesso si pensa che una casa antisismica non abbia bisogno di coperture assicurative. Si tratta di un errore perché anche se la struttura regge le scosse e non causa vittime il fabbricato subisce comunque lesioni che possono essere tali che la sua ristrutturazione può essere molto più onerosa della costruzione dal nuovo.

2. Un'analisi completa del patrimonio complessivo:

- Chi sono gli intestatari delle case non definite come "prima casa"? Ci sono eventuali co-intestatari? Come sarebbero ripartiti gli eventuali danni?
- Posso essere obbligato dallo Stato alla manutenzione di alcune abitazioni che non utilizzo ma che possono risultare danneggiate da eventi naturali catastrofici? Pensa che questi sono tutti casi che rendono impossibile anche avere quei finanziamenti che lo Stato concede alle prime case. Su alcuni fabbricati inutilizzati o affittati a terzi o a parenti si rischia di avere solo oneri e nessun diritto ad aiuti o finanziamenti.

Non tutte le compagnie assicurano il 100% del danno subito, quelle che lo fanno sono poche. Tendono tutte ad assicurare una percentuale con scoperti o franchigie molto elevate. Si tratta di trovare le compagnie che invece danno garanzie al 100% con lo scoperto del solo 1% del danno. Infatti è giusto che siano risarciti anche i danni che non intaccano la struttura portante ma che possono essere comunque, anche se meno gravi, significativi.

Insomma, come prima cosa, come avrai capito, dobbiamo farci molte domande: è importantissimo capire a fondo la situazione personale e specifica di ognuno per potersi assicurare al meglio e non avere sorprese rischiando di spendere inutilmente i nostri denari.

COSTO DELLA VITA - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978) Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	DATO ISTAT	75%
GENNAIO 2016 - GENNAIO 2017	0,9%	0,675%
FEBBRAIO 2016 - FEBBRAIO 2017	1,5%	1,125%
MARZO 2016 - MARZO 2017	1,4%	1,050%
APRILE 2016 - APRILE 2017	1,7%	1,275%
MAGGIO 2016 - MAGGIO 2017	1,4%	1,050%
GIUGNO 2016 - GIUGNO 2017	1,1%	0,825%
LUGLIO 2016 - LUGLIO 2017	1,0%	0,750%
AGOSTO 2016 - AGOSTO 2017	1,2%	0,900%
SETTEMBRE 2016 - SETTEMBRE 2017	1,1%	0,825%
OTTOBRE 2016 - OTTOBRE 2017	0,9%	0,675%
NOVEMBRE 2016 - NOVEMBRE 2017	0,8 %	0,600%
DICEMBRE 2016 - DICEMBRE 2017	0,8 %	0,600%

AVVERTENZA: IL DATO AL 75% VIENE QUI INDICATO CON TRE DECIMALI, COME DA COMPUTO ARITMETICO. PER RAGIONI PRATICHE, POTRÀ PERALTRO ESSERE UTILIZZATO IL DATO CON I PRIMI DUE DECIMALI.

VARIAZIONE BIENNALE

IL DATO RELATIVO ALLA VARIAZIONE BIENNALE NON VIENE PIÙ PUBBLICATO, POSTO CHE LA SOPPRESSIONE DELL'AGGIORNAMENTO BIENNALE RISALE AL 1985. A RICHIESTA IL DATO POTRÀ ESSERE FORNITO A CHI NE AVESSE BISOGNO, DIRETTAMENTE DALLA SEGRETERIA GENERALE DELLA CONFEDILIZIA



AssiPlus di Massimo Favi

SERVIZI DI CONSULENZA PATRIMONIALE E ASSICURATIVA



- PIANIFICAZIONE SUCCESSORIA
- ESECUZIONE TESTAMENTARIA
- PASSAGGIO GENERAZIONALE DELL'AZIENDA

Abbiamo completato la gamma dei prodotti assicurativi, fornendo un servizio che soddisfi le vostre esigenze sulla tutela e sul **trasferimento del vostro patrimonio in caso di successione.**

AssiPlus di Massimo Favi - Studio Assicurativo Plurimandatario - Via Poscolle 6, 33100 Udine Tel: 0432.504503 - massimo.favi@assiplus.net



I CORSI AMMINISTRATORI ORGANIZZATI DALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE

L'attività dell'Associazione con riguardo ai corsi di aggiornamento per amministratori di condominio è stata negli ultimi tempi davvero intensa.

Come noto, la "cadenza" annuale dei corsi di aggiornamento per gli amministratori di condominio ha decorrenza dal giorno 9 ottobre di ogni anno. Ogni amministratore ha pertanto l'obbligo di frequentare il corso di aggiornamento nell'ambito di una annualità compresa tra il 9 ottobre di un anno o l'8 ottobre dell'anno successivo.

Da segnalare che, secondo quanto affermato dal Tribunale di Padova con sentenza del 24 Marzo 2017, la mancata frequenza di un corso di aggiornamento nel periodo di una annualità corrispondente alla cadenza anzidetta comporta per l'amministratore l'impedimento a svolgere la propria attività nell'anno successivo. Sempre secondo il Tribunale di Padova nel caso in cui fosse nominato quale amministratore da parte dell'assemblea condominiale un amministratore che non fosse in regola con l'obbligo di formazione la delibera di nomina di tale amministratore sarebbe nulla.

Da sottolineare che, proprio in relazione a questi principi, la nostra Associazione ha da qualche tempo suggerito agli amministratori di inviare ai condòmini dei condomini da loro amministrati, unitamente all'avviso di convocazione dell'assemblea annuale, la copia dell'attestato relativo alla regolare frequenza dei corsi di aggiornamento (è infatti certamente corretto che l'amministratore - di sua iniziativa e senza rendere necessaria la richiesta da parte dei condòmini - fornisca la prova del possesso da parte sua del requisito di formazione anzidetto).

La nostra Associazione inoltre ha suggerito ai condòmini di richiedere al loro amministratore in sede di assemblea (nel caso in cui non fosse stata preventivamente e spontaneamente inviata ai condòmini la copia dell'attestato di frequenza del corso di aggiornamento) di fornire la prova del possesso da parte sua del requisito anzidetto.

Anche alla luce di quanto detto emerge chiaro che quella qui considerata è materia che va assumendo (a seguito della riforma della disciplina del condominio introdotta nel 2012) dei contorni sempre più precisi: gli obblighi ed i ruoli dei soggetti protagonisti della vita del condominio vanno delineandosi infatti in modo sempre più chiaro attraverso l'applicazione delle nuove regole introdotte con la riforma.

È anche per questa ragione che la nostra Associazione - così come tante altre Associazioni locali nell'ambito della Confedilizia - dedica particolare attenzione all'attività di formazione degli amministratori di condominio.

Da sottolineare che il significato della conduzione con impegno ed attenzione dei corsi amministratori da parte della nostra Associazione può cogliersi nel modo più pieno e più chiaro ove si consideri che è fondamentale nell'interesse dei proprietari di casa - e dunque dei condòmini - che l'impostazione dei rapporti nell'ambito del condominio rispetti i principi sostenuti dalla Confedilizia e tenga conto del fatto che i protagonisti della vita e delle decisioni nell'ambito del condominio sono e devono essere i condòmini.

L'amministratore del condominio ha - nei confronti dei condòmini - un ruolo di mandatario e dunque di esecutore di decisioni assunte dai condòmini nelle sedi appropriate (e specificamente in sede di assemblea).

È dunque assai importante che l'amministratore di condominio adegui il proprio agire a tale fondamentale principio.

È in questo senso che l'attività di formazione dell'amministratore di condominio che la nostra Associazione svolge con tanto impegno si traduce in un beneficio per tutto il mondo del condominio e - soprattutto - per tutti i condòmini e dunque per tutti i proprietari di casa.

IL SERVIZIO DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE CONDOMINIALI TRA LOCATORE E CONDUTTORE

La nostra Associazione - come è noto - svolge da tempo il servizio diretto a fornire i prospetti relativi alla ripartizione delle spese condominiali tra locatore e conduttore.

Come noto, diversi possono essere - in relazione ai contratti di locazione ed alle clausole presenti negli stessi - i criteri di riparto degli oneri accessori tra locatore e conduttore.

Per potere effettuare in modo corretto la ripartizione con riferimento al singolo rapporto locatizio è

necessario pertanto l'esame del contratto di locazione e delle relative clausole.

Tra l'altro nei contratti di locazione che vengono stipulati con l'assistenza della nostra Associazione viene di norma inserita la clausola che prevede che la ripartizione debba avvenire sulla base del prospetto redatto dalla Confedilizia e registrato a Roma in data 22/11/1994 al n. C46286.

L'Associazione è a disposizione di tutti gli associati per fornire il servizio in questione.

COLLABORAZIONE CON L'ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA DI ROMA

In data 12 e 13 gennaio 2018 ha avuto svolgimento a Roma il corso di aggiornamento per amministratori di condominio organizzato dall'Associazione della Proprietà Edilizia di Roma.

Anche in questa occasione il corso è stato condotto dall'avv. Paolo Scalettaris, che ha svolto il compito di responsabile scientifico del corso e che ha gestito le 15 ore di durata dell'attività didattica confrontandosi con i diversi formatori che si sono via via succeduti nell'occasione.

Sono stati affrontati - con le consuete modalità informate al dialogo ed al confronto, con il coinvolgimento dei numerosi amministratori presenti al corso - i temi di maggiore attualità nel campo del condominio.

Da sottolineare che il fatto che l'attività di formazione da parte dell'Associazione della Proprietà Edilizia di Roma sia svolta attraverso il ricorso ad esperti e formatori provenienti da altre Associazioni consorelle (oltre all'avv. Scalettaris hanno partecipato al corso in questione l'avv. Tamanti di Grosseto e l'avv. Bosso di Asti) costituisce un fatto altamente significativo e positivo: si tratta infatti di una manifestazione estremamente positiva nel rapporto di collegamento e collaborazione che nell'ambito della "grande famiglia" della Confedilizia viene ad aversi tra le Associazioni ed i protagonisti della vita e dell'attività delle Associazioni stesse.

IL 19 E 20 GENNAIO 2018 SI È TENUTA A ROMA LA CONFERENZA ORGANIZZATIVA DELLA CONFEDILIZIA

Nei giorni 19 e 20 gennaio scorso ha avuto svolgimento a Roma in una prestigiosa sede in via Veneto la conferenza organizzativa annuale della Confedilizia.

All'appuntamento sono intervenute praticamente tutte le Associazioni della Proprietà Edilizia che fanno capo alla Confedilizia: nella sala gremita da un pubblico di 150 persone provenienti da tutta Italia sono stati affrontati approfonditamente gli aspetti organizzativi della Confederazione e - soprattutto - gli aspetti relativi alla gestione concreta dell'attività delle singole Associazioni locali.

Molti dei rappresentanti delle Associazioni territoriali hanno riferito le proprie esperienze con riguardo alle iniziative nuove intraprese dalle loro Associazioni, consentendo così a tutte le altre As-

sozziazioni locali di trarre beneficio dall'esperienza di ogni Associazione.

Per quanto concerne la nostra Associazione, l'avv. Scalettaris ha riferito dell'iniziativa da noi intrapresa con riguardo all'intervento nei corsi di aggiornamento per gli amministratori di condominio del Magistrato che segue le esecuzioni immobiliari nel Tribunale di Udine ai fini di un confronto di problemi ed esigenze ed anche al fine di individuare modalità operative concrete nell'ipotesi di pignoramento di unità immobiliari poste in condominio. La cosa ha presentato grande interesse per tutti i presenti: l'esperienza dell'iniziativa attuata dalla nostra Associazione verrà pertanto replicata da parte di altre Associazioni locali.

I SERVIZI DI CONSULENZA SPECIALISTICA IN FAVORE DEGLI ASSOCIATI

Si ricorda che l'Associazione organizza i seguenti servizi di consulenza specialistica gratuita, dei quali tutti gli Associati possono beneficiare.

Tipo di consulenza	prestata da	giorni e orari
legale	avv. Paolo Scalettaris	ogni martedì dalle ore 16.00 alle ore 17.00
fiscale	dott. Sandro Fumolo	ogni venerdì dalle ore 11.00 alle ore 12.00
contabilità condominiale	geom. Roberto Barzelogna	ogni lunedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00
	geom. Francesco Monticelli	primo venerdì del mese dalle ore 11.00 alle ore 12.00
	rag. Ilaria Comoretto	il primo mercoledì del mese dalle ore 15.00 alle ore 16.00 e il terzo mercoledì del mese dalle ore 10.00 alle ore 11.00
catastale e tecnica	geom. Umberto Sello geom. Sandro Terenzani	il primo mercoledì di ogni mese dalle ore 15.00 alle ore 16.00
intermediazione immobiliare	rag. Luigi Gorza sig. Fiorello Giacomello	il secondo lunedì di ogni mese dalle ore 15.00 alle ore 16.00
lavoro subordinato	Consulente del lavoro Gioacchino De Marco	il secondo lunedì di ogni mese dalle ore 12.00 alle ore 13.00
riscaldamento	geom. Maurizio Cane sig. Stefano Gregoratto	l'ultimo mercoledì di ogni mese dalle ore 14.30 alle ore 15.30
pratiche edilizie	arch. Titta Paoloni	il secondo e quarto mercoledì del mese dalle ore 14.30 alle ore 15.30
assicurazioni	sig. Massimo Favi	ogni martedì alle ore 15.00
notarile	dott. Giovanni Rubini	il primo martedì del mese dalle ore 16.00 alle ore 17.00
diagnosi energetica (termotecnica)	arch. Francesco Rigo	il secondo lunedì di ogni mese dalle ore 14.30 alle ore 15.30
	arch. Francesco Qualizza	il primo lunedì del mese dalle ore 11.30 alle ore 12.30
	ing. Nicola Bertoli	il martedì dalle ore 11.00 alle ore 12.00
	arch. Stefano Asquini	il primo lunedì del mese dalle 16.00 alle 17.00
impianti elettrici e prevenzione incendi	p.i. Carlo Barro	il primo lunedì di ogni mese con inizio dalle ore 14.30
installazione e manutenzione imp. elett.	sig. Antonio Gullino	il terzo lunedì di ogni mese con inizio dalle ore 14.30
sicurezza nei cantieri e nelle costruzioni	ing. Massimo Cisilino	il secondo lunedì del mese dalle ore 15.00 alle ore 16.00
fiscale per immobili all'estero	dott. Sandro Fumolo	il primo martedì del mese dalle ore 12.00 alle ore 13.00
fiscale IMU	rag. Alessandra Padovese	ogni mercoledì dalle ore 14.00 alle ore 15.00
edilizio - costruttiva	geom. Luciano Frisano	il primo mercoledì di ogni mese dalle ore 15.00 alle ore 16.00

CONFEDILIZIA APE

Associazione della Proprietà Edilizia della Provincia di Udine

La più grande organizzazione italiana a tutela della proprietà e del risparmio immobiliare.

SEDE PROVINCIALE

Udine - Via Zanon, 16
Tel. e Fax 0432 501344
email: udine@confedilizia-fvg.it

Orari:

Lunedì 10.30-12.00 e 14.30-16.00
Mercoledì 09.00-16.00
Martedì, Giovedì, Venerdì 09.00-12.00

La Confedilizia, fondata a Roma il 17 Ottobre 1915, ha sempre difeso i proprietari italiani con battaglie serie e motivate per la tutela della proprietà immobiliare, contro la pressione fiscale (SOCOF, ISI, ESTIMI CATASTALI, ICI) fino ai recenti ricorsi alla Corte Costituzionale.

Ma la Confedilizia potrebbe fare molto di più se tutti i proprietari friulani si iscrivessero all'Associazione.

La Confedilizia garantisce serietà e professionalità per:

assistenza nella stipulazione dei nuovi contratti di locazione previsti dalla riforma delle locazioni abitative (i moduli ed i contratti tipo sono richiedibili presso la nostra sede), nonché nella stipulazione di contratti di locazione non abitativi.

La tessera di socio tra le altre cose comprende:

- Consulenze legali, tributarie, fiscali, tecniche, condominiali, in materia di assicurazione, di intermediazione, pratiche edilizie, lavoro subordinato ed ogni altro argomento di interesse per i proprietari.
- Abbonamento al mensile "Confedilizia Notizie" e al "Notiziario Associazione della Proprietà Edilizia" di Udine.
- Convenzioni con: istituti bancari, assicurazioni, fornitori di combustibile e servizi, ecc.

Proprietario potenzia la nostra associazione.

Porta un nuovo socio.

Potremo insieme tutelare meglio la proprietà immobiliare.

1915 - 2018

**CENTOQUATTRO ANNI
AL TUO SERVIZIO**

Per potere fruire di tali servizi, gli Associati dovranno rivolgersi in sede per le prenotazioni ovvero per il ritiro del biglietto di prenotazione.