



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

Anno LXVII n. 1/2017  
Gennaio 2017

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

### Imposte di successione ad una svolta (prima parte)

in collaborazione con  
Ag. assicurativa AXA

**pag. 3**



### In bacheca

**pag. 5**



### Viaggio nella giurisprudenza

**pag. 15**



### Servizi e orari di consulenza

**pag. 16**



## PERCHÈ È IMPORTANTE ESSERE VICINI ALL'ASSOCIAZIONE

In occasione dell'inizio del nuovo anno ci sembra opportuno segnalare a tutti i soci le tante cose che l'Associazione ha fatto e fa nell'interesse di tutti i proprietari di casa e delle quali – purtroppo – pochi sono a conoscenza.

Oltre all'attività di consulenza ed assistenza dei soci svolta quotidianamente, l'Associazione si è occupata e si occupa con grande impegno e dispendio di tempo ed energie della soluzione di tanti dei gravi problemi che concernono il mondo degli immobili.

Solamente per fare qualche esempio, tra le attività che sono state svolte in questo senso più di recente da parte dell'Associazione possiamo ricordare:

- l'impegno profuso dall'Associazione in relazione al problema insorto nel Comune di Udine con riguardo al deturpamento dei muri delle case con scritte e graffiti: al riguardo l'Associazione si è attivata promuovendo una campagna di stampa e ponendosi quale interlocutore nei confronti del Comune di Udine al fine di evitare che andasse in porto l'iniziativa diretta a stabilire pesanti sanzioni nei confronti dei proprietari dei muri danneggiati dai graffiti che non provvedessero entro tempi brevi alla pulitura dei muri;

- l'impegno che abbiamo assunto con riferimento al tema della contabilizzazione del calore e della termoregolazione: al riguardo la nostra Associazione ha costituito lo "Sportello calore" e si è posta quale punto di riferimento nei confronti di condomini, amministratori e tecnici con riferimento a tutti i temi che interessano la questione – di grandissima attualità – della contabilizzazione del calore nei condominii;

- le iniziative assunte dall'Associazione in tema di "morosità incolpevole": in seguito all'emanazione del nuovo decreto ministeriale in argomento l'Associazione si è subito attivata nei confronti del Comune di Udine per instaurare un confronto utile e positivo affinché le provvidenze pubbliche previste per la sanatoria della morosità incolpevole diano luogo effettivamente ai benefici sperati;

- le iniziative – di grande impegno – assunte dall'Associazione con riferimento ai corsi di formazione ed aggiornamento per amministratori di condominio: iniziative che hanno riscosso grande successo – come è reso evidente dal numero considerevole degli amministratori che frequentano i nostri corsi – e che

sono destinate a dare luogo ad effetti di grandissima utilità per condòmini e proprietari, consentendo (e si tratta di un effetto importantissimo) che l'impostazione dell'attività degli amministratori che frequentano i corsi sia in sintonia con gli obiettivi e gli interessi perseguiti dalla Confedilizia;

- le intese recentemente raggiunte anche con il mondo della scuola (in particolare l'accordo stipulato con l'Istituto tecnico per geometri "Marinoni") al fine di ampliare, anche in una prospettiva di sviluppo futuro, i rapporti ed i ruoli in ogni settore che interessa il mondo della casa;

- i ripetuti contatti con l'Agenzia delle Entrate per dare soluzione ai problemi che si sono manifestati relativamente alla registrazione dei contratti di locazione;

- le iniziative - numerose e articolate - assunte dall'Associazione con riferimento alle questioni concernenti le esenzioni ed i benefici fiscali relativi agli immobili siti nei Comuni dichiarati disastri (ambito di territorio che nella realtà - contrariamente a quanto molti sono orientati a pensare - ha una ampiezza tale da interessare quasi tutti i proprietari di immobili nella Provincia di Udine).

Quelle alle quali si è fatto cenno sono solamente alcune delle tante occasioni di impegno e di lavoro attraverso le quali l'Associazione si è resa utile a tutti i proprietari di casa.

Si tratta di attività delle quali - come si è detto - molti degli stessi soci dell'Associazione non sono a conoscenza: attività che fanno comprendere quanto sia utile - anzi: sia davvero indispensabile - l'esistenza e l'attività dell'Associazione.

Ricordato che la nostra Associazione vive esclusivamente grazie alle entrate rappresentate dalle quote pagate dai singoli associati (quote che peraltro - al fine di venire incontro ai soci - sono state mantenute invariate oramai da molti anni: si pensi che negli ultimi sei anni la quota non è stata nemmeno in minima parte ritoccata), è evidente l'importanza fondamentale della presenza e della fedeltà dei soci e la diligenza e puntualità degli stessi nel pagamento delle quote associative.

Nel contempo è evidente la grande importanza che deve avere l'accrescimento - attraverso il proselitismo e l'opera e la spinta di chi è già socio - della base dei soci dell'Associazione.

Insieme - grazie alla presenza ed al contributo di tutti i proprietari - potremo fare sempre di più.



# ASEMA S.r.l.

ingegneria ambiente architettura urbanistica



Sistema di Gestione certificato  
ISO9001 e ISO14001

## SERVIZI

- Consulenza tecnica in materia di edilizia ed energetica
- Redazione Attestati di Prestazione Energetica (APE)
- Pratiche per agevolazioni fiscali (detrazioni 65%-50%)
- Progettazione interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria
- Pratiche edilizie

## UFFICI

Via Adriatica, 252  
33030 Campofornido (UD)

Tel: +39 0432 / 563 091

Fax: +39 0432 / 568 893

email: info@asema-srl.com

www.asema-srl.com

www.casaecosostenibile.com

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.

## IMPOSTE DI SUCCESSIONE AD UNA SVOLTA (prima parte)

Quali sorprese ci possiamo attendere dal Governo e come possiamo evitare possibili "mazzate" per noi e per i nostri figli?

Scoprite come le variazioni delle norme possono farvi pagare molte più tasse e come possono rendere la trasmissione del vostro patrimonio ai vostri eredi molto doloroso.

Quanto alle imposte di successione l'Italia è sempre stata considerata un vero e proprio paradiso fiscale: le aliquote sono di gran lunga le più basse in Europa.

Le aliquote di tassazione attuali sui patrimoni ereditari vanno dal 4% all'8% con franchigie - corrispondenti alla parte dell'eredità che non viene soggetta a tassazione - che possono arrivare anche a un milione di euro.

Attualmente se un figlio eredita una casa dai genitori e questa ha un valore catastale inferiore ad un milione di euro egli non paga nulla per le imposte di successione.

Oggi invece in Europa le imposte di successione variano dal 10% al 45% del patrimonio e costituiscono un'importante entrata per gli Stati.

In presenza di un numero sempre crescente di persone anziane con proprietà immobiliari che dovranno essere trasmesse in eredità ed in considerazione del fatto che le casse dello Stato sono sempre più vuote è ragionevole pensare che sia solo questione di tempo perché in Italia il Governo decida di rivedere le aliquote delle imposte di successione in occasione di una delle prossime manovre finanziarie.

Che significa questo per Voi e per le Vostre famiglie?

Se ci conoscete e seguite questi nostri interventi saprete che il nostro modo di considerare e di trattare la sicurezza della famiglia è totalmente diverso da qualsiasi consulente assicurativo o bancario ci sia oggi in Italia.

Quando parliamo di sicurezza del reddito e del patrimonio dobbiamo per forza parlare anche di tutela della successio-

ne, Vostra e dei Vostri cari. Basta poco per essere vittima o per rendere gli altri vittima di una successione mal pianificata.

Quindi, nel momento in cui prendete in considerazione qualsiasi tipo di copertura assicurativa e di investimento, nel momento in cui proteggete il Vostro patrimonio, è importante che sappiate quali possono essere le minacce che possono presentarsi e come aggiornare la Vostra situazione ad ogni cambiamento legislativo.

Lasciate dunque che facciamo una breve fotografia delle principali novità che stanno maturando e che probabilmente modificheranno la fiscalità sulle tematiche del passaggio generazionale e sulla tutela del patrimonio.

Come potete immaginare, il linguaggio che le istituzioni utilizzano per introdurre qualsiasi tipo di variazione legislativa non è dei più chiari. Ma non temete: subito dopo l'elenco che segue, troverete un esempio pratico e molto semplice da seguire.

Continuate a leggere e capirete come queste modifiche potranno incidere in concreto sul Vostro patrimonio.

Tradotti in parole semplici i quesiti che si pongono sono:

- Quanti soldi perderanno i Vostri eredi per le tasse di successione?
- E quante tasse dovrete pagare Voi, se riceverete un qualsiasi patrimonio in successione?

Vediamo di dare risposta a questi quesiti.

- **La riforma del Catasto:** è diventata legge (Legge n. 23 del 2014) e si tramuterà entro il 2018 in una variazione delle rendite catastali riferite a tutti gli immobili. Il valore catastale degli immobili in Italia è spesso molto più basso del valore reale del bene: la revisione dei relativi



## 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 soddisfa 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

valori avrà sicuramente un forte impatto su tutti i proprietari di almeno una casa.

**Ciò significa che in breve vi sarà un conseguente consistente aumento delle imposte ipocatastali sulle successioni e/o sulle donazioni.**

- **Il certificato successorio europeo:** è diventato operativo in tutta Europa a far tempo dal 17 agosto 2015 e potrà **modificare sensibilmente la tematica successoria in Italia.**
- **Le imposte successorie:** potrebbero essere sottoposte a **variazioni in aumento. Nel contempo potrebbero diminuire sensibilmente le franchigie ereditarie in favore degli eredi.**

Ecco cosa succede negli altri Paesi europei.

Se ipotizziamo che un padre destini una somma pari a un milione di euro al figlio, oggi quest'ultimo pagherebbe:

- in Germania circa 75 mila euro di imposte;
- in Francia circa 195 mila euro di imposte;
- in Gran Bretagna circa 250 mila euro di imposte;
- in Italia pagherebbe zero (grazie all'abbattimento dovuto alla franchigia)

- **La prossima revisione:** è volta alla riduzione e/o eliminazione delle esenzioni fiscali, potrebbero essere coinvolti anche i prodotti assicurativi e i Titoli di Stato (che a oggi sono gli unici prodotti finanziari rimasti esenti dalla successione).

- **Una corretta pianificazione fiscale e successoria:** il ricorso alle disposizioni introdotte dalla legge n. 23 del 11 marzo 2014 riguardanti la presentazione della dichiarazione di successione potrebbe **agevolare gli eredi nell'incombenza amministrativa** richiesta nel momento successorio, con la possibilità nel contempo di usufruire di **vantaggi fiscali.**

Si consideri che la pianificazione del passaggio generazionale aziendale oppure il trasferimento delle partecipazioni societarie agli eredi e **la corretta pianificazione familiare permettono di evitare i costi per la necessaria divisione futura e i probabili disaccordi tra gli eredi stessi.**

*(Fine prima parte: il seguito nel prossimo numero del Notiziario)*

## 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 2015 - GENNAIO 2016	0,3%	0,225%
FEBBRAIO 2015 - FEBBRAIO 2016	0,2%	0,150%
MARZO 2015 - MARZO 2016	0,3%	0,225%
APRILE 2015 - APRILE 2016	0,4%	0,300%
MAGGIO 2015 - MAGGIO 2016	0,4%	0,300%
GIUGNO 2015 - GIUGNO 2016	0,3%	0,225%
LUGLIO 2015 - LUGLIO 2016	0,1%	0,075%
AGOSTO 2015 - AGOSTO 2016	0,1%	0,075%
SETTEMBRE 2015 - SETTEMBRE 2016	0,1%	0,075%
OTTOBRE 2015 - OTTOBRE 2016	0,1%	0,075%
NOVEMBRE 2015 - NOVEMBRE 2016	0,1 %	0,075%
DICEMBRE 2015 - DICEMBRE 2016	0,4 %	0,300%

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.

## In bacheca



### LA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

In data 25 luglio 2016 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il nuovo decreto ministeriale in tema di morosità incolpevole.

Si tratta di un provvedimento che ha modificato in misura notevole il precedente provvedimento in materia e che ha stabilito le quattro ipotesi di concessione dei contributi diretti a porre rimedio alle situazioni derivanti dalla morosità incolpevole.

Le quattro ipotesi che oggi sono previste quali fattispecie che consentono la richiesta di contributo sono le seguenti:

**“a) fino a un massimo di 8.000,00 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;**

**b) fino a un massimo di 6.000,00 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;**

**c) assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;**

**d) assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00”.**

Da segnalare che da parte della Confedilizia sono state espresse valutazioni in chiave parzialmente negativa relativamente a tali disposizioni del nuovo decreto ministeriale: ciò dal momento che le fattispecie sopraelencate appaiono dirette (con la sola eccezione della prima ipotesi) a consentire al conduttore moroso di stipulare un nuovo contratto di locazione ma non prevedono invece affatto che le provvidenze erogate diano luogo alla sanatoria della morosità maturata.

Ad ogni buon conto – al fine di cercare di fare in modo che la concreta applicazione delle nuove disposizioni avvenga con modalità tali da consentire ai proprietari di trarne vantaggio – la nostra Associazione si è posta immediatamente in contatto con il Comune di Udine per un confronto e per ogni opportuna collaborazione in vista della adozione da parte del Comune delle iniziative concrete in argomento.

Riportiamo qui di seguito il testo della lettera che abbiamo inviato a tal fine all'Assessore competente del Comune di Udine.

*All'Assessore ai Diritti e all'Inclusione Sociale del Comune di Udine.*

*Gentile Dottoressa,*

*a seguito della emanazione del Decreto Ministeriale 30 marzo 2016 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25 luglio 2016 – decreto che ha fissato nuove regole in tema di morosità incolpevole – la scrivente Associazione della Proprietà Edilizia – Confedilizia di Udine chiede di essere interpellata in relazione al contenuto del nuovo bando in materia che dovrà essere adottato dal Comune di Udine.*

*Fin d'ora la scrivente Associazione sottolinea come il nuovo Decreto Ministeriale non disponga più – come disponeva il precedente Decreto Ministeriale – che i contributi per la morosità incolpevole siano erogati agli inquilini, ma contiene al proposito invece una disposizione che è diretta a valorizzare la destinazione dei contributi in relazione a determinati scopi, sì che attualmente nulla osta a che tutti i contributi per la morosità incolpevole vengano versati direttamente ed integralmente ai proprietari.*

*Anche in relazione a questi profili la scrivente Associazione ritiene che sia assai opportuno un confronto per un approfondimento del tema e si rende in tal senso pienamente disponibile.*

*In attesa di un Suo cortese cenno Le inviamo i migliori saluti.*

*Il Presidente  
Avv. Paolo Scalettari*

## CONFEDILIZIA UDINE E I GRAFFITI SUI MURI

Un problema che è emerso recentemente concerne l'imbrattamento dei muri delle case da parte di sconosciuti con graffiti e scritte. In relazione a tale problema il Comune di Udine ha preso in esame l'adozione di misure che prevedono, oltre all'inasprimento delle sanzioni per gli autori degli imbrattamenti, anche sanzioni nei confronti dei proprietari degli immobili imbrattati e danneggiati dai graffiti.

Da parte della nostra Associazione è stata immediatamente contestata la opportunità di tale soluzione irragionevole, che penalizza coloro i quali sono già stati danneggiati e considera i proprietari che hanno subito il danno alla stessa stregua degli autori degli atti incivili e vandalici.

L'Associazione ha ritenuto opportuno – data l'importanza della cosa e l'ampiezza del suo ambito di interesse –

portare a conoscenza degli Associati e della collettività quanto sopra a mezzo di una apposita circolare che è stata inviata a tutti i soci ed a mezzo di diversi comunicati stampa.

Inoltre con una apposita mail che è stata immediatamente inoltrata al Sindaco di Udine è stato chiesto un incontro diretto all'esame del problema: con tale richiesta è stata anche prospettata una soluzione (di portata innovativa) che faccia ricorso alla figura del "baratto amministrativo" recentemente introdotta nel nostro ordinamento, che risolverebbe il problema in un'ottica di collaborazione tra pubblico e privato e di partecipazione dei privati alla tutela degli interessi comuni in ragione di specifici e significativi benefici sul piano fiscale.

Riportiamo qui di seguito il testo della lettera che abbiamo inviato al Sindaco di Udine.

*Al Signor Sindaco di Udine  
Professor Furio Honsell*

*La scrivente Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia di Udine ha constatato come viva preoccupazione abbiano suscitato presso tutti i proprietari di immobili della città di Udine le notizie recentemente diffuse circa le iniziative che il Comune di Udine avrebbe in corso di adozione con riguardo alla posizione dei proprietari degli immobili sui cui muri siano stati realizzati da soggetti sconosciuti graffiti o scritte.*

*L'Associazione si rende portavoce di tale viva preoccupazione e sottolinea come appaia contraddittoria ed ingiustificata l'adozione di iniziative che per un verso prevedano un aggravamento delle sanzioni amministrative nei confronti degli autori degli imbrattamenti (aspetto rispetto al quale non potrebbe che esprimersi favore) ma per altro verso pongano addirittura a carico dei proprietari degli immobili imbrattati gli oneri relativi alla ripulitura dei muri con eliminazione dei graffiti e previsione addirittura di sanzioni amministrative nei loro confronti in caso di mancata immediata esecuzione degli interventi anzidetti.*

*È irragionevole che i proprietari degli immobili, e cioè proprio coloro i quali subiscono con l'imbrattamento ed il deterioramento degli immobili di loro proprietà il danno derivante da tali azioni vandaliche, vengano ad essere ulteriormente penalizzati, come avverrebbe con l'adozione dell'iniziativa oggi in discussione. Tanto più che l'imbrattamento dei muri deve considerarsi collegato anche alla condizione di insufficiente controllo delle vie pubbliche da parte degli enti a ciò preposti: ciò emerge evidente anche dallo stesso riconoscimento che implicitamente deriva dalla prospettata iniziativa di potenziamento della videosorveglianza che è proposta in uno con le iniziative sopra ricordate.*

*In relazione a tali preoccupazioni la scrivente Associazione invita il Comune di Udine a valutare diversamente l'aspetto del problema sopra indicato ed a prevedere che sia proprio il Comune, in adempimento dei compiti che gli sono propri, a farsi carico dell'onere relativo all'eliminazione dei deturpamenti causati dai graffiti realizzati da ignoti.*

*Nell'ipotesi in cui si ritenesse di coinvolgere nella soluzione del problema anche i proprietari degli immobili imbrattati potrebbe peraltro pensarsi ad una soluzione che richiamasse la previsione dell'art. 190 del recente d.l. 18.4.2016 n. 50 ("baratto amministrativo"), norma che appare idonea ad essere utilizzata proprio in relazione alla specifica fattispecie in esame.*

*In relazione a ciò – anche al fine di approfondire le prospettive di soluzione cui ora si è fatto cenno – la scrivente Associazione chiede di potere avere quanto prima un incontro con il Sindaco di Udine per un confronto diretto a cercare di dare risposta agli interrogativi ed a fare venire meno le preoccupazioni dei tanti proprietari di casa interessati dal problema.*

*Restiamo pertanto in attesa di un cortese cenno di invito da parte del Sindaco di Udine per un tale incontro ed inviamo i migliori saluti.*

*Il Presidente  
Avv. Paolo Scalettaris*

## A PROPOSITO DELLA FESTA DEL CONDOMINIO

Come ogni anno, nell'ultimo sabato del mese di settembre ha avuto svolgimento in tutta Italia – presso tutte le sedi delle Associazioni della Proprietà Edilizia-Confedilizia – la tradizionale "Festa del condominio" organizzata appunto dalla Confedilizia.

Si tratta di un appuntamento che vede oramai da molti anni riunirsi condòmini ed amministratori per un incontro che presenta, oltre alle finalità ed ai caratteri propri del confronto e dell'approfondimento dei temi che maggiormente interessano il mondo del condominio, anche i caratteri propri della cordialità di rapporti e della convivialità.

Come ogni anno, la Confedilizia – proprio su suggerimento dell'Associazione della Proprietà Edilizia-Confedilizia di Udine – ha scelto un argomento sul quale è stato incentrato l'appuntamento annuale in questione: l'ultimo anno il tema dell'incontro è stato costituito dalle questioni che concernono i rapporti di possibile collaborazione tra l'Amministrazione Pubblica ed i privati (in particolare i condominii ed i proprietari di casa) in vista della assunzione da parte di questi ultimi di compiti in sostituzione degli Enti Pubblici territoriali in cambio di benefici di carattere fiscale.

Si tratta di un'iniziativa che è stata recentemente prevista e disciplinata da una nuova legge e che viene definita quale "baratto amministrativo".

Proprio da parte della nostra Associazione è stato proposto al Comune di Udine di cercare di dare soluzione al problema dell'imbrattamento e del deturpamento delle vie e delle piazze con scritte e graffiti realizzati da ignoti vandali attraverso un meccanismo che preveda l'assunzione da parte dei proprietari dei muri imbrattati dell'impegno alla ripulitura in cambio di benefici di carattere fiscale.

Si tratta di una soluzione che costituirebbe un precedente che potrebbe poi essere esportato anche altrove.

Quello ora indicato, comunque, costituisce solo uno dei tanti esempi di possibile applicazione del nuovo istituto recentemente introdotto nel nostro ordinamento.

È su questo tema – oltre che sugli altri argomenti di maggiore attualità e interesse nel campo del condominio (tra questi in primo luogo il tema – attualissimo e delicato – della contabilizzazione del calore e della termoregolazione) – che in occasione della "Festa del condominio" ci si è incontrati presso la sede della nostra Associazione anche al fine di confrontare opinioni ed esperienze.

Alla riunione sono intervenuti esperti e tecnici per fornire ai presenti ogni opportuno suggerimento e consiglio.

La riunione si è conclusa – in omaggio allo spirito conviviale proprio della "Festa del condominio" – con una bicchierata.



# 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](http://www.soluzionecasa.it)

## ASPETTI DI SICUREZZA E INTERVENTI SULLE COPERTURE DEI FABBRICATI

Come noto, ma è bene ricordarlo, per tutti gli interventi la cui richiesta (Permesso di Costruire, SCIA, etc) sia stata presentata dopo il **21/04/2016** e che coinvolgono coperture di fabbricati ad oltre 2 m di altezza (di fatto praticamente tutti i fabbricati!), è necessario applicare la Legge Regionale n° 24 del 16 ottobre 2015 (Norma Regionale sulle cadute dall'Alto) predisponendo idonei sistemi di accesso in quota e idonei sistemi anticaduta.

Come forse è meno noto, è bene precisare che gli interventi di **Manutenzione ordinaria** (es. ripasso della copertura o mera sostituzione di parti degradate del manto con la stessa tipologia), non sono assoggettati a tale norma, mentre interventi di **Manutenzione straordinaria e simili**, anche se eseguiti in edilizia libera (es. integrazione di isolamenti in copertura, modifica del manto di copertura, installazione di pannelli solari o fotovoltaici, etc), sono assoggettati all'adeguamento alla norma regionale.

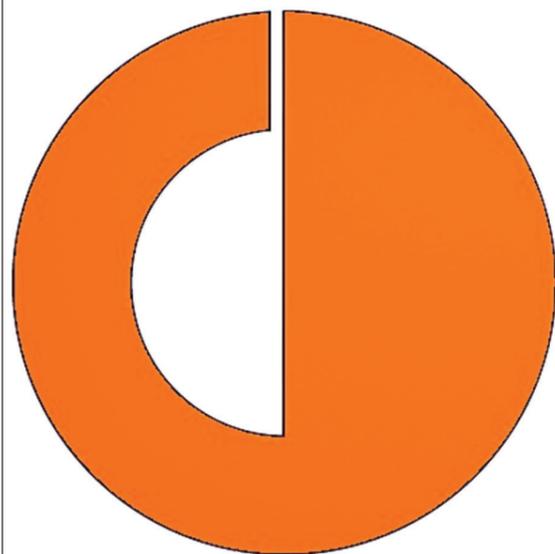
La norma regionale, in estrema sintesi, esige che sia predisposto un punto di accesso sicuro alla copertura (ad esempio un lucernario di determinate dimensioni) e che l'esecuzione di interventi manutentivi sulla copertura avvenga dando la possibilità ai manutentori di avere parapetti o ganci di sicurezza o linee vita grazie ai quali **prevenire rischi di caduta dall'alto**.

Si evidenzia che in caso di Manutenzione Ordinaria ove sia previsto comunque di realizzare ponteggi e/o altre opere provvisorie economicamente rilevanti è consigliabile adeguare fin da subito la copertura alla norma regionale dotandola di adeguati sistemi di accesso e sistemi anticaduta, anche se NON strettamente richiesto dalla norma stessa.

Si ricorda infatti che l'accesso in quota sulla copertura di un fabbricato di un manutentore per sistemazioni manutentive di vario genere (sistemazione di antenne, pulizia di camini, pulizia di grondaie, etc) espone il Committente a rischi penali nel momento in cui tale figura possa cadere a causa della mancanza di sistemi anticaduta e nulla valgono autocertificazioni del tipo "mi assumo la completa responsabilità per gli interventi che eseguirò in copertura...".

In sostanza, nel momento in cui si va ad intervenire su una copertura, deve essere valutato attentamente l'aspetto legislativo sopra richiamato, ma anche la convenienza (leggasi opportunità) che si può avere, nella funzione di Proprietario o Committente di opere manutentive future, di mettere in sicurezza la copertura, soprattutto ove nel fabbricato vivano altre persone che possano far accedere in quota terzi.

Ing. Massimo Cisilino



# 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](http://www.claudiodomini.it)

## ANCORA IN TEMA DI ATTIVITÀ EDILIZIA

Riprendiamo l'argomento "appunti in tema di attività edilizia" (del quale abbiamo trattato nel precedente numero del Notiziario).

L'attività edilizia a livello nazionale recentemente ha visto l'intervento di modifiche/precisazioni alle definizioni degli interventi edilizi già in uso e definiti nel DPR 380/2001 "testo unico sull'edilizia" che dettaglia, per ogni tipologia di opere, il titolo che ne abilita la costruzione.

In particolare con l'articolo 5 della legge 124/2015 il Governo doveva individuare con precisione le attività private per le quali è sufficiente la SCIA oppure opera il silenzio assenso per quelle che richiedono un'autorizzazione; definire inoltre la disciplina generale applicabile ai procedimenti delle attività assoggettate a SCIA, dopo l'emanazione di tutti i relativi decreti, tutte le attività per le quali non è indicato il procedimento da seguire potranno essere svolte liberamente.

Con il DLgs 126/2016 è stato disposto che il Ministero della Semplificazione debba emanare il decreto con i moduli standard che dovranno essere adottati da tutti i Comuni e che una volta emanato il decreto a loro volta dovranno pubblicare i modelli standard per *segnalazioni, comunicazioni o istanze* relative alla realizzazione di interventi edilizi o attività produttive.

Va precisato che, comunicato da parte dei Comuni l'elenco della documentazione da allegare alla segnalazione, va anche segnalata la norma che giustifica la richiesta.

Il Comune NON può più richiedere altri documenti ma solo integrazioni se quelli presentati sono incompleti.

Con il DLgs 126/2016 è stato introdotto un nuovo articolo, il 18bis della legge 241/1990, il quale stabilisce che la data di protocollazione di una SCIA od altra istanza deve essere quella nella quale viene presentata; in ogni caso la

data di protocollazione NON può comunque essere diversa da quella di effettiva presentazione.

Ad oggi l'ultima emanazione governativa risulta essere, in attuazione della delega di cui all'articolo 5 della legge 124/2015, il DLgs 222 del 25.11.2016 - SCIA 2 entrato in vigore in data 11.12.2016, che precisa i procedimenti di autorizzazione, SCIA, silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti ai sensi del sopracitato articolo di legge.

In particolare all'articolo 3 DLgs 222/2016 si parla di semplificazione di regimi amministrativi in materia di edilizia: l'articolo apporta diverse modifiche agli articoli del DPR 380/2001 "testo unico dell'edilizia" e nell'allegato "tabella A" si possono trovare elencate tutte le attività con individuato per ciascuna il regime amministrativo e i riferimenti normativi.

Il testo identifica cinque procedure edilizie principali: edilizia libera, CILA, SCIA, SCIA alternativa al permesso, permesso di costruire.

Prevede pure che i Comuni forniranno la necessaria attività di consulenza funzionale all'istruttoria per non incorrere in bocciature o divieti successivi.

Al momento risulta in attesa di emanazione un glossario unico (DLgs) della così detta SCIA2, decreto già approvato dalla "conferenza unificata" ed ora al vaglio delle commissioni parlamentari; da quanto si è potuto conoscere sono stati elencati 105 interventi e per ognuno viene specificato se sia realizzabile in edilizia libera, o se sia sufficiente la comunicazione di inizio lavori, la segnalazione certificata di inizio attività-SCIA- e da ultimo se sia richiesta specifica autorizzazione.

Arch. Titta Paoloni

## COLLABORAZIONE CON L'ISTITUTO TECNICO PER GEOMETRI "G. G. MARINONI"

Nell'ambito delle tante iniziative che l'Associazione ha recentemente assunto si segnala l'intesa raggiunta con l'Istituto Tecnico per Geometri "G. G. Marinoni" di Udine diretta a porre le basi per numerose attività da svolgersi in collaborazione.

La prima occasione di lavoro in collaborazione è costituita dalla organizzazione di un corso iniziale per amministratori di condominio indirizzato agli studenti del quarto e quinto anno dell'Istituto. Tale corso ha avuto inizio con il corrente mese di febbraio ed ha svolgimento sotto la direzione del Presidente della nostra Associazione avv. Paolo Scalettaris quale responsabile scientifico e si avvale quali formatori di un gruppo qualificato di docenti dell'Istituto.

Oltre a ciò, sono già state organizzate - e verranno prossimamente replicate - ulteriori iniziative: in particolare

riunioni presso l'Istituto scolastico anzidetto per l'approfondimento di temi che concernono il mondo della casa e degli immobili.

La collaborazione con l'Istituto Marinoni costituisce - come è evidente - un'iniziativa indirizzata verso prospettive future, i cui frutti potranno essere raccolti soprattutto negli anni a venire. È peraltro assai importante che la nostra Associazione abbia e manifesti sempre più il ruolo di punto di riferimento ed interlocutore relativamente ad ogni questione che concerne il mondo della casa.

In questo contesto crediamo debba essere valutata assai positivamente un'iniziativa di collaborazione diretta a porre le basi - fin dal momento della formazione scolastica - per rapporti aperti e pieni con coloro i quali svolgeranno poi nella loro vita lavorativa attività strettamente legate ai problemi che ci riguardano.

## I CORSI AMMINISTRATORI ORGANIZZATI DALLA NOSTRA ASSOCIAZIONE

Prosegue con grande impegno l'attività della nostra Associazione per l'organizzazione dei corsi di aggiornamento per amministratori di condominio.

Come è noto, in base all'art. 71 – bis disp. att. c. c., gli amministratori di condominio devono frequentare ogni anno un corso di aggiornamento professionale: in base alle disposizioni del decreto ministeriale n. 140 del 2014 – che sono entrate in vigore in data 9 ottobre 2014 – l'obbligo di aggiornamento deve essere adempiuto ogni anno con la frequenza ad un corso della durata di almeno 15 ore.

Il corso – sempre in base alle disposizioni del decreto ministeriale anzidetto – si deve concludere con un esame diretto alla verifica dei risultati dell'attività didattica svolta.

La nostra Associazione ha organizzato – e sta organizzando – con grande impegno tali corsi di aggiornamento, i quali sono assai importanti non soltanto perché forniscono agli amministratori di condominio conoscenze aggiornate ed approfondite ma anche perché consentono – ed è questo l'aspetto che più ci sta a cuore – di dare all'intero settore della gestione dei condomini una impostazione che corrisponda obiettivi ed ai principi perseguiti dalla Confedilizia.

L'attività prestata per tali corsi, dunque, presenta grandissima utilità non soltanto per gli amministratori ma

anche – e soprattutto – per gli amministrati e cioè per i proprietari degli immobili in condominio.

I corsi che vengono da noi tenuti sono svolti con modalità concrete specifiche: essi sono incentrati non già su lezioni impostate secondo un modello tradizionale, ma si svolgono invece in un contesto di confronto e di dialogo, attraverso l'esame collettivo dei casi e delle esperienze riferite – con riguardo ai diversi problemi – da ciascuno dei presenti.

Nell'annata 2016/2017 (periodo che ha avuto inizio con il 9 ottobre 2016 e terminerà il 9 ottobre 2017) l'Associazione ha già organizzato due corsi di aggiornamento (l'uno si è tenuto nel novembre 2016 e l'altro nel dicembre 2016) che hanno visto la partecipazione complessivamente di 44 amministratori.

Nel mese di marzo (in data 11 - 12 marzo) 2017 avrà svolgimento il prossimo corso (che costituirà oramai il 10° corso di aggiornamento da noi organizzato nel periodo avente inizio dal mese di ottobre 2014).

Da sottolineare – è un dato che ci dà grande soddisfazione – che tutti gli amministratori che hanno frequentato i corsi precedenti si sono poi iscritti ai nuovi corsi: ciò a conferma dell'apprezzamento che la nostra iniziativa ha suscitato.

## RIUNIONE SULLE NOVITÀ IN CAMPO FISCALE PER IL MONDO DEL CONDOMINIO

In relazione alle recenti novità di carattere fiscale intervenute nel mondo del condominio (novità che comprendono anche l'introduzione dell'obbligo per gli amministratori di condominio di comunicare all'Agenzia delle Entrate i dati relativi ai condòmini che hanno contribuito alle spese per interventi per i quali sono previsti sgravi fiscali) la nostra Associazione ha ritenuto di organizzare un incontro con esperti diretto a chiarire ed approfondire i temi sul tappeto.

Per il giorno 21 febbraio 2017 è stato pertanto organizzato un incontro - convegno riservato agli amministratori di condominio che hanno frequentato i corsi di aggiornamento da noi organizzati, con la presenza di tre esperti

(il dott. Sandro Fumolo, il dott. Patrick Podorieszsch e il dott. Nicola Agnoli).

Oltre agli amministratori che hanno frequentato i corsi di aggiornamento da noi organizzati, all'incontro sono stati invitati anche gli amministratori di condominio che hanno frequentato i corsi di aggiornamento organizzati dalle altre APE della Regione: ciò a conferma degli strettissimi rapporti di collaborazione che le Associazioni della Regione hanno ormai da tempo reciprocamente stretto, rapporti che hanno visto una specifica ed importante manifestazione nella "rotazione" dei formatori della Regione nell'ambito dei corsi di aggiornamento per amministratori organizzati dalle APE di Udine, Trieste, Pordenone e Gorizia.

### AVVISO IMPORTANTE

INVITIAMO TUTTI I SOCI CHE NON HANNO PROVVEDUTO ANCORA  
AL PAGAMENTO DELLA QUOTA ASSOCIATIVA A PROVVEDERVI:  
COME È NOTO, L'ASSOCIAZIONE VIVE ESCLUSIVAMENTE GRAZIE ALLE QUOTE ASSOCIATIVE  
ED È PERTANTO IMPORTANTE CHE I PAGAMENTI SIANO EFFETTUATI  
DA TUTTI I SOCI E CON TEMPESTIVITÀ

## Viaggio nella giurisprudenza



### LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE PER LE SCALE E L'ASCENSORE (ART. 1124 C.C.)

#### 1. In generale.

• **Cass. Sez. III 17.2.2005 n. 3264** (A.L.C. 2005, 410): la disposizione dell'art. 1124 c.c. costituisce una applicazione specifica dei criteri generali enunciati dall'art. 1123 c.c.

#### 2. Spese per l'ascensore.

• **Cass. Sez. II 23.12.2011 n. 28679** (Giust. Civ. 2012, I, 2358): a) in materia di condominio, è legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione del regolamento di condominio contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga a quanto prevede l'art. 1123 c.c., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la relativa deroga è consentita a mezzo di espressa convenzione. b) "gli interventi di adeguamento dell'impianto di ascensore alla normativa CEE, essendo diretti al conseguimento di obiettivi di sicurezza della vita umana e di incolumità delle persone, onde proteggere efficacemente gli utenti e i terzi, attengono non al solo uso e godimento, ma all'aspetto funzionale dello stesso e alla sua utile "conservazione" nella sua unità strutturale, ossia all'impianto come tale: le relative spese vanno quindi inserite tra quelle concernenti la manutenzione straordinaria non potendo rientrare tra quelle connesse al mero "esercizio" e alla "manutenzione ordinaria".

• **Corte App. Milano 21.2.2006** (Il Merito 2007, n. 3, pag. 37, solo massima): il criterio stabilito dall'art. 1124 c.c. per la ripartizione delle spese relative alle scale, comportante un contributo anche da parte dei condòmini proprietari di unità ubicate al piano terreno è applicabile in via analogica anche alle spese relative all'ascensore (anche se installato in un mo-

mento successivo alla costruzione dell'edificio).

• **Tribunale Genova 2.5.2003** (A.L.C. 2003, 679): "secondo il criterio legale, anche i proprietari di unità immobiliari poste al piano terra che non usufruiscono di ascensore, essendo comunque comproprietari dell'impianto comune, sono tenuti a contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e a quelle di ricostruzione dell'impianto, mentre gli stessi sono esonerati ex art. 1123, comma 2, c.c., dalla contribuzione alle spese di esercizio e di pulizia di tale impianto che non utilizzano".

Contra:

• **App. Napoli 3.1.2008** (Il Merito 2008, n. 7/8, pag. 29, solo massima): in tema di ripartizione delle spese per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio, l'applicazione del principio della "prevalenza della funzionalità rispetto a quello della proprietà" impone di considerare come validamente e legittimamente formata la tabella millesimale che escluda dalla contribuzione nelle spese di manutenzione dell'androne delle scale i proprietari dei locali aventi accesso autonomo alla pubblica via. La marginale e del tutto episodica fruizione delle scale vale invero a giustificare appieno l'esclusione contributiva.

#### 3. Ripartizione delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale.

• **Cass. Sez. II 12.1.2007 n. 432** (A.L.C. 2008, 252; F.I. 2007, I, 1771; Giust. Civ. 2007, I, 1105, con nota di IZZO, *Spese di pulizia e illuminazione delle scale: un nuovo, ma discutibile, criterio di ripartizione tra i condòmini*; Guida al dir. 2007, n. 6, pag. 27; Giur. It. 2007, I, 2447, con nota di DE PAOLA; la sent. è commentata anche da SCARPA, *Un regime transtipico*

per la ripartizione delle spese di uso delle scale condominiali, Immobili & Proprietà 2008, 9): a) per la ripartizione delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale in un edificio in condominio deve applicarsi la regola posta dall'art. 1123, 2° comma c.c., per cui se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne: deve farsi riferimento, nel caso, in via analogica alla regola posta dall'art. 1124 c.c., comma 1°, c.c., precetto del quale deve applicarsi però, con riguardo alla pulizia e illuminazione delle scale, solo la sua seconda parte – che prevede la ripartizione dell'onere in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo – mentre è inapplicabile la prima (che prevede che la metà della spesa sia ripartita in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano); b) ai fini della ripartizione delle spese in questione è precluso all'assemblea il potere di ripartire le stesse sulla base di criteri che tengano conto dell'utilizzazione in concreto delle scale stesse in relazione all'uso cui sono destinate le varie unità immobiliari, facendo difetto al riguardo qualsiasi fondamento normativo e dovendosi escludere che sia necessario procedere alla revisione delle tabelle millesimali ogni volta che muti la destinazione delle singole unità immobiliari o la consistenza dei nuclei familiari che utilizzano le unità immobiliari a destinazione abitativa.

• **App. Roma 13.6.2012** (Immobili & Proprietà 2012, 601, solo massima): in ordine alla ripartizione delle spese di manutenzione delle scale e dell'androne i proprietari di locali con ingresso autonomo, presumendosi non abbiano ragione di usufruire delle dette parti condominiali per accedere al proprio box, sono esentati dal pagamento delle relative spese di manutenzione.

## 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 geom. Gianluca Arrighi	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
	geom. Paola Gagliardi	il primo lunedì di ogni mese dalle ore 9.00 alle ore 10.00
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 - 2017  
CENTOTRE 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.