



Casa & Condominio

L'Ici dovuta per gli appartamenti

■ Abbiamo acquistato una abitazione adiacente e comunicante con diverso numero civico. Abito ed utilizzo con la mia famiglia entrambe le abitazioni. Una recente sentenza della Cassazione, la 25902 dell'Ottobre 2008, dove i giudici hanno precisato che il concetto di abitazione principale, non risulta necessariamente legato a quello di unità immobiliare iscritta a catasto. Vorrei sapere se ho diritto all'esenzione Ici per entrambe le abitazioni. **Costantino**

In effetti la Cassazione, con quella sentenza, le dà ragione e contraddice in pieno la Risoluzione delle Politiche fiscali del 7 maggio dell'anno 2002, numero 6 che afferma esattamente il contrario. A scanso di problemi sarebbe opportuno, se possibile, che lei richieda l'accatastamento unitario delle sue unità immobiliari.

Accesso e condominio

■ E' possibile che tre condomini proprietari di un lotto di terreno a confine con il

L'appartamento che non ha ottenuto l'agibilità

■ L'appartamento dove abito dal 1996 e terminato nel 1992 non ha ancora ottenuto l'agibilità: il Comune non la rilascia perché il costruttore a suo tempo non aveva pagato interamente gli oneri di urbanizzazione. Il costruttore sostiene di non dover più pagare in quanto il debito sarebbe andato in prescrizione. Il Comune chiede a noi condomini il pagamento degli oneri. Se tale debito è caduto in prescrizione per il costruttore perché non è caduto anche per noi?

Lettera firmata

Se il debito per gli oneri di urbanizzazione è andato in prescrizione, ciò vale per tutti. Gli oneri sono di principio a carico di chi ha chiesto la concessione o il permesso di costruire, a meno che siano gli acquirenti stessi che siano comparsi come gli interessati a chiedere l'assenso al Comune, magari con l'impresa, tramite un artificio dell'impresa costruttrice stessa. Se il costruttore non paga i condomini interessati all'abitabilità non hanno altra chance che pagare loro, salvo poi tentare di rifarsi sul costruttore.

parcheggio abbiano potuto aprire un nuovo accesso sulla proprietà del Condominio per accedere al loro lotto (del quale i medesimi, sono pure comproprietari in millesimi del cortile destinato a parcheggio), senza l'autorizzazione di tutti i condomini?

Andrea Bassi
Volta Mantovana

In linea di principio l'apertura di accessi in condominio è lecita come uso legittimo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 codice civile. Non lo è però, senza l'assenso di tutti i condomini, se l'accesso dà su una proprietà privata in quanto costituisce "una servitù di passaggio a favore del fondo estraneo alla comunione ed in pregiudizio della cosa comu-

ne" (Cassazione n. 24243 del 26/9/2008).

Cancello e mezzi di soccorso

■ E' stato installato un cancello automatico chiuso di notte, e non è possibile comandarne l'apertura dagli appartamenti. Ciò compromette l'accesso dei mezzi di soccorso.

e-mail

Proponga in assemblea l'installazione di una piccola bacheca con vetro spezzabile nelle parti comuni in cui ci sia il dispositivo d'apertura nelle ore notturne. L'impugnazione è possibile solo in giudizio.

Ha collaborato
SILVIO REZZONICO
presidente Confappi

