



# notiziario

## dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

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 Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XLII febbraio-marzo 2019 - n. 2-3

*Le iniziative per un colpo di volòno a un settore strategico*

# GLI IMMOBILI POSSONO FAR RIPARTIRE L'ITALIA. QUANDO LO SI COMPRENDERÀ?

Che si chiami decreto «sbloccacantieri» o decreto «crescita», il provvedimento che il Governo ha in programma di varare nel mese di marzo può essere l'occasione per introdurre una serie di misure che possano favorire lo sviluppo della nostra economia. Il settore immobiliare, da questo punto di vista, può essere fondamentale.

Vi è urgente necessità di attuare politiche che siano in grado di restituire vitalità ad un comparto che continua a soffrire. Il dato fornito dall'Istat pochi giorni fa è disarmante: in un anno, le compravendite di immobili ad uso artigianale, commerciale, industriale e ufficio sono diminuite del 27,1 per cento. In un solo anno! Ma è un numero che si aggiunge a tanti altri, a partire da quelli relativi alla continua erosione dei valori immobiliari, che distinguono il nostro da tutti gli altri Paesi europei, tanto che si può parlare di un vero e proprio «caso Italia».

L'avvio della cedolare secca per le locazioni di negozi, che pure necessita di miglioramenti (anzitutto stabilizzandola e poi ampliandola), è un

primo passo nella direzione giusta. Ma occorre fare molto di più. È necessario incentivare il ritorno di interesse degli investitori per uno sterminato patrimonio edilizio che rischia di essere condannato all'estinzione, e la cui rivitalizzazione porterebbe benefici a molti settori produttivi e ad altrettante attività professionali.

Si può agire in tanti modi. Ad esempio, rimuovendo i vincoli legislativi sui contratti di locazione commerciale, risalenti addirittura a quarant'anni fa. È pensabile che, nel 2019, il proprietario di un locale di 30 metri quadrati e un giovane che voglia provare ad avviare un'attività in proprio debbano sottostare a una legge del 1978 che impone loro di stipulare un contratto che duri almeno 12 anni, soffocandoli con mille altri obblighi? Perché non si estende a tutti gli affitti non abitativi la libertà contrattuale introdotta nel 2014 per gli affitti con canoni superiori a 250 mila euro annui? Locatore e conduttore avrebbero la possibilità di venirsi incontro per rispondere alle esigenze del singolo caso.

Potrebbero poi essere varate misure

di forte sgravio fiscale condizionate all'effettuazione di interventi di riqualificazione degli immobili, abitativi e no, tali da consentirne il riutilizzo in tempi ridotti. Così come è essenziale perfezionare i meccanismi dei fondamentali incentivi per ristrutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, al fine di renderli applicabili anche laddove ora sono impediti da ostacoli anche minimi. E ancora, occorrono interventi per favorire la locazione, soprattutto abitativa, da parte delle società, e bisogna incentivare le permutazioni immobiliari, di fatto irrealizzabili per via di imposizioni fiscali irrazionali.

Sullo sfondo, resta il problema di una tassazione patrimoniale sugli immobili asfissiante che andrebbe per lo meno attenuata, anche per accrescere la capacità reddituale di tante famiglie che si trovano «in pancia» beni che non sono più tali, essendosi trasformati in mere fonti di spesa.

Gli immobili possono far ripartire l'Italia. Quando lo si comprenderà?

**Giorgio Spaziani Testa**  
Presidente Confedilizia

## ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

### LOCAZIONI TURISTICHE

#### I turisti in casa creano indotto, nessun danno per la residenzialità

Si sta verificando, nel settore delle locazioni turistiche, un attacco generalizzato su tale forma di accoglienza non convenzionale, che colpisce indistintamente i proprietari attraverso l'introduzione di molteplici, e sempre più pressanti, adempimenti, con la speranza di fiaccarne la volontà fino a giungere alla rinuncia dell'esercizio del diritto di utilizzare un proprio bene per ritrarne reddito. Le tensioni si riscontrano soprattutto nelle zone turistiche del Veneto e Confedilizia interviene prontamente in difesa dei proprietari di casa, in Regione e nei confronti dei Comuni ogni qualvolta di cerca di limitare impropriamente il diritto di proprietà.

Di seguito si riporta un estratto dalle pagine del Gazzettino del 20 febbraio 2019 in merito ad una affollata riunione tenutasi a Venezia.

C'è subbuglio tra le associazioni di categoria che difendono gli interessi delle locazioni turistiche.



I provvedimenti che il Comune di Venezia ha deciso di intraprendere per "arginare l'ondata di turisti" che si recano quotidianamente a Venezia stanno creando agitazione. E il 19 febbraio, alla Scuola dei Laneri, si è tenuto un convegno in cui gli esponenti delle varie categorie hanno spiegato i dubbi e le opportunità che emergono alla luce del regolamento edilizio e del "contributo di accesso che si vorrebbe istituire per coloro che accedono a Venezia". Davanti a oltre duecento persone L'Abbav ha proposto un suo studio in cui si nega qualsiasi tipo di esodo, se non: «Verso l'aldilà», come ha

spiegato il dott. Giorgio Cichellero, che ha svolto lo studio assieme al dott. Giovanni Chiavalin (Studio Cichellero Fracca & Associati).

#### Cifre sicure

«Si parla di cifre che non sono oggettive per quanto riguarda il turismo — ha spiegato Cichellero — gli unici sicuri sono i pernottanti, che sono oltre 5 milioni di arrivi in Comune per un totale di 11.686.000 di presenze».

Dallo studio emerge che il problema è di gestione dei flussi turistici e non di eccessivi numeri: «Sommando la media dei giornalieri (56mila) alla media delle presenze in centro storico (21mila e cinquecento) e dei residenti in centro storico (poco meno di 54mila) si ottengono 131 mila persone. Nel 1951 i residenti erano quasi 175mila, per cui dividendo i 131mila per i 175mila si otterrebbe un 75% di capacità. Per questo il problema non è di sostenibilità, ma di gestione che può essere risolta con destagionalizzazione e decentralizzazione».

#### Case e indotto

Secondo un'altra stima proposta dallo stesso studio, non sarebbe vero che le locazioni turistiche sarebbero inversamente correlate alla disponibilità di case per i residenti, perché l'indotto che crea la locazione interesserebbe oltre 20mila persone (tra operatori turistici, guide turistiche, tassisti, gondolieri, servizi di trasporto pubblico e privato, agenzie turistiche, attività commerciali e artigianali, bar, ristoranti, alimentari, supermercati, musei, gallerie, esposizioni, etc.)

#### Preoccupazione per le azioni del Comune: si sta tentando di limitare la proprietà privata

Confedilizia, invece, rappresenta da Giuliano Marchi (presidente dell'associazione veneziana) e dal vicepresidente nazionale Michele Vigne, punta il dito contro il Comune che influirebbe sulla gestione diretta da parte del titolare del diritto di proprietà: «L'incidenza sulla proprietà privata è illegittima — hanno precisato i due —, stanno cercando di mettere vincoli che spettano

solo al legislatore. Si sta tentando di limitare l'autonomia contrattuale, sono vincoli che sembrano velati espropri».

Gli esponenti degli agenti immobiliari Massimo Maccatrozzo (presidente di Agata, Agenzie che gestiscono appartamenti turistici) e Roberto Loschi (presidente provinciale di Fiaip, Federazione italiana agenti immobiliari professionali) lamentano invece il fatto di non esser mai stati interpellati da parte del Comune: «Chi pernotta in hotel consuma in hotel, invece chi sceglie l'appartamento acquista nel negozio di vicinato. E poi, sulla tassa di accesso nessuno ci ha mai interpellato». Infine, Ondina Giacomini, organizzatrice dell'evento e presidente Abbav, ha spiegato: «Basta demonizzare il lavoro, è populismo, si cerca di arginare i B&B, ma sono realtà che portano residenza perché la impongono nella gestione dell'attività».

#### SI PUÒ EVITARE DI AUMENTARE LE TASSE?

#### Se si vuole si può: un esempio dal sindaco di Seren del Grappa



Dario Scopel Sindaco di Seren del Grappa

Nessun ritocco ai livelli minimi di tassazione, in vigore già da alcuni anni, anche per il 2019, nonostante i continui tagli ai trasferimenti statali e il progressivo invecchiamento medio della popolazione. È quanto annunciato dall'amministrazione di Seren del Grappa durante il confronto con i rappresentanti delle sigle sindacali bellunesi, nell'ambito degli incontri sulla contrattazione sociale in corso.

«Manterremo anche per quest'anno l'azzeramento della Tasi attivato sin dalla sua introduzione, così come

l'esenzione totale per i redditi fino a 10mila euro prevista dal 2018 per l'Irpef», sottolinea il sindaco di Seren Dario Scopel, che aggiunge: «I trasferimenti statali si sono quasi dimezzati nell'ultimo decennio (basti pensare che siamo passati dai 687mila euro del 2009 ai 400mila del 2018) e l'età media della popolazione è in costante aumento, con un sensibile incremento della richiesta di servizi in ambito sociale ed assistenziale; nonostante questo cerchiamo di mettere in atto tutte le politiche necessarie a non dover incidere sulla tassazione locale, in particolar modo nei confronti delle fasce più deboli e anziane».

L'occasione dell'incontro con i rappresentanti sindacali, presenti anche le sigle dei pensionati, è stata propizia per fare un punto della situazione aggiornato in merito alla situazione demografica del serenese. Nel 2018 la popolazione si è mantenuta stabile, attorno ai 2.500 abitanti, con un decremento di sole 3 unità a fronte di 40 decessi e 16 nuovi nati, a dimostrazione che il territorio comunale mantiene una sua attrattività nei confronti dell'esterno. Aumenta peraltro, in maniera analoga a quanto avviene anche in molti altri territori del Bellunese, la fascia degli ultrasettantenni, mentre è in progressiva contrazione quella degli under 30.

«Non è certo una battaglia semplice quella che ci vede impegnati a garantire i servizi ai nostri concittadini, a fronte di una progressiva contrazione delle risorse a disposizione e all'incremento delle fasce deboli e anziane», incalza Scopel. «Per questo incontri come quello con le parti sociali sono estremamente preziosi per cogliere spunti utili a condividere anche con altri soggetti nuove modalità e strategie d'intervento. Purtroppo il fatto che il gettito fiscale delle aree industriali (per un valore vicino ai 100mila euro) prenda interamente la via di Roma non ci consente di effettuare una programmazione, anche in ambito socio-assistenziale, come vorremmo, ma non abbassiamo la guardia».

*La pubblica amministrazione fatica a mettersi al passo, ma pretende che il cittadino lo faccia...*

### **RISTRUTTURAZIONI CHE COMPORTANO RISPARMIO ENERGETICO: NUOVAMENTE PROROGATA AL 1 APRILE LA SCADENZA PER INVIO DATI ALL'ENEA**

Scadeva il 19 febbraio il termine per l'invio all'Enea dei dati relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia, conclusi nel 2018, che comportano risparmio energetico e/o utilizzo di fonti rinnovabili di energia.

Tuttavia un primo avviso pubblicato sulla pagina [www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie](http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie) precisava che a causa dell'interruzione del servizio del sito la scadenza era prorogata al 21 febbraio 2019.

Poi una ulteriore notizia di modifica è apparsa sul sito seguita da un'informativa diffusa dall'Enea che dice testualmente:

“ENEA, su mandato del Ministero dello Sviluppo Economico, informa gli utenti che per gli interventi di risparmio ener-

## **CONDOMINIO IN PILLOLE**

### **Convocazione dei condòmini**

All'assemblea condominiale è inibita la facoltà di assumere deliberazioni “se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”. Così stabilisce il sesto comma dell'art. 1136 cod. civ., innovato dalla riforma rispetto alla meno impegnativa dizione precedente, che parlava di “condòmini... invitati”. Compete al condominio l'onere di provare l'avvenuta regolare convocazione.

tico e/o utilizzo delle fonti rinnovabili di energia con data di fine lavori nel 2018 che usufruiscono delle detrazioni fiscali del 50% ex art. 16 bis del DPR 917/86 per le ristrutturazioni edilizie, il termine per la trasmissione dei dati attraverso il sito [ristrutturazioni2018.enea.it](http://ristrutturazioni2018.enea.it) è prorogato al 01 aprile 2019”.



**CAMBIA  
LOOK  
ALL'ENERGIA  
DI CASA TUA.**

## **EcoPrestito**

**IL FINANZIAMENTO VANTAGGIOSO PER L'EFFICIENZA E IL RISPARMIO ENERGETICO.**

Con EcoPrestito è possibile finanziare le opere di installazione di pannelli solari e fotovoltaici, la coibentazione di pareti, pavimenti, infissi e altri interventi per il risparmio di energia.

[www.civibank.it](http://www.civibank.it)

### **Sfrutta l'Ecobonus!**

Scopri come accedere alle agevolazioni sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica dell'abitazione e dei condòmini: ti aspettiamo nelle nostre filiali!



**Banca Popolare di Cividale**

*Società Cooperativa per Azioni*

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della Banca.

# TESSERAMENTO 2019

**UN IMPEGNO PER TUTTI:  
rinnovare il tesseramento  
e portare all'associazione  
un nuovo socio!**



**FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA**

*Con un numero sempre maggiore di adesioni*

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa



**UnipolSai** **CASA**

**Metti al sicuro la tua casa  
con una protezione quotidiana**

Scegli **UnipolSai CASA**, la polizza che protegge la tua casa e il tuo mondo, hai la sicurezza che desideri in un'unica polizza: **Incendio, Furto e Rapina, Responsabilità Civile, Tutela Legale, Assistenza** e le nuove garanzie **Terremoto e Salvabenessere**.

rate mensili  
**tasso zero**  
fino a 5.000 €  
TAN 0%  
TAEG 0%

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

Divisione **SAI**



CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!  
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

**Zanella**  
SOLUZIONI ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163  
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • [info@assicurazionizanella.it](mailto:info@assicurazionizanella.it)

\* Esempio per RC Terzi (massimale € 500.000) e Incendio Contratto (scoperta assicurativa € 5.000). Pagamento mensile con addebito sul conto corrente bancario. La durata del contratto varia da 1 a 5 anni, compresi di rinnovamenti. Il premio di polizza include le commissioni fiscali, si riferisce al primo anno ed è soggetto ogni anno ad adeguamento automatico del 3%. Condizioni contrattuali in vigore a febbraio 2014.  
Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it).