



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 - contiene IP

anno XLIII febbraio - marzo 2020 - n. 2-3

CORONAVIRUS: RISOLLEVARSI LIBERANDO L'ECONOMIA

Il settore immobiliare – composto di famiglie, di professionisti e di imprese – sta pagando le conseguenze del coronavirus in un contesto già difficile, caratterizzato da una tassazione patrimoniale

soffocante, da una continua discesa del valore di investimenti e risparmi e da una crisi che coinvolge tutti gli operatori del comparto e del suo indotto, con riflessi anche sui consumi.

Il Governo è intervenuto per affrontare l'emergenza. Adesso, però, è necessario varare misure coraggiose e incisive per il rilancio dell'economia.

Occorre liberare energie, stimolare attività, rimuovere i vincoli fiscali e regolatori che scoraggiano l'iniziativa. Solo seguendo questa direzione l'Italia potrà superare un momento indubbiamente difficile e al contempo affrontare le sue tare più risalenti, che da troppo tempo ne impediscono lo sviluppo.

Dal punto di vista dell'economia immobiliare, le cose da fare possono essere tante, ma anche quelle da non fare. Citiamone – a puro titolo di esempio – una in un senso e una nell'altro.

Si potrebbe, anzitutto, come sug-



Giorgio Spaziani Testa

gerito dal professor Francesco Forte nel suo articolo "tre ricette per salvare l'economia" pubblicato sul giornale del 26 febbraio, ripristinare ed ampliare la cedolare secca sugli affitti dei negozi, inopinatamente cancellata

dopo appena un anno di vita.

Il commercio soffre già una crisi gravissima, tanto che Confcommercio ha parlato qualche giorno fa di 70.000 negozi chiusi negli ultimi dieci anni. Ora, con il coronavirus, le difficoltà sono aumentate. Che si tratti di psicosi o di timori fondati, l'afflusso verso locali di ogni tipo (di ristorazione, di intrattenimento, ma anche di vendita al dettaglio) si è ridotto in molte zone d'Italia, non solo in quelle al momento considerate più a rischio. In questo quadro, che senso ha continuare a rifiutarsi di ripristinare – meglio se insieme con uno snellimento delle preistoriche regole contrattuali – una misura unanimemente ritenuta valida per rianimare il settore?

C'è però, come detto, anche qualcosa da non fare. È il caso, ad esempio, delle norme esplicitamente finalizzate a scoraggiare gli affitti brevi e turistici che il Governo aveva annunciato pochi giorni prima dell'acu-

tizzarsi dell'emergenza coronavirus.

La speranza è che si ritenga di soprassedere. Il turismo è stato decimato per effetto delle notizie –

spesse volte maldestramente enfatizzate – sulla situazione del contagio nel nostro paese (il colpo di grazia è arrivato con la comunicazione del dipartimento di stato Usa, che ha di fatto sconsigliato i suoi cittadini dal recarsi in Italia, equiparandoci alla Cina e alla Corea del sud come livello di rischio). Ma il nostro Governo dovrebbe tener presente che le conseguenze economiche nefaste non sono provocate solo dalle disdette delle prenotazioni alberghiere, bensì anche da quelle ai tanti proprietari che danno in affitto le loro case, o parti di esse, agli stranieri che vogliono visitare il nostro paese (proprietari – sia detto per inciso – ai quali continueranno ad essere richieste l'Imu e la Tari anche nel periodo di non redditività dell'immobile).

Ebbene, nel momento in cui il turismo deve essere rilanciato, per tornare ad attirare persone e denari nel nostro territorio, sarebbe una decisione intelligente – o non invece assurdamente masochistica – quella di adottare misure finalizzate a scoraggiare una forma di ospitalità che va per la maggiore come quella in casa?

Giorgio Spaziani Testa – Presidente Confedilizia

LEGGE DI BILANCIO 2020: IMPORTANTI NOVITÀ PER I BONUS EDILIZI

Il punto sulle misure in materia di detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica, di ristrutturazione dei beni immobili e acquisto di beni mobili e grandi elettrodomestici, sconto in fattura per i lavori superiori a 200 mila euro.

Commi 70, 175 e 176 dell'articolo 1 della Legge di Bilancio 2020 introducono importanti novità in materia di detrazioni fiscali per gli interventi di efficienza energetica, di ristrutturazione dei beni immobili e acquisto di beni mobili e grandi elettrodomestici. Le misure introdotte sono di varia natura e vanno dalla proroga del regime di favore previsto per ciascuna tipologia di intervento fino alla rimodulazione del possibile sconto in fattura, opzione introdotta nel corso del 2019, con il "decreto crescita".

Per quanto riguarda gli interventi di efficienza energetica, il comma 175 dell'articolo 1 della legge di Bilancio proroga per tutto il 2020 la detrazione del 65% prevista sulle spese sostenute per la riduzione del fabbisogno energetico, per il riscaldamento o per il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi), per l'installazione di pannelli solari o la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale. La misura di favore spetta anche nel caso in cui gli interventi dovessero riguardare le parti comuni degli edifici condominiali o, in alternativa, tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.

Sono ammesse in detrazione anche le spese sostenute:

- per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari, fino a un valore massimo della detrazione pari a 60mila euro

- per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione pari a 100mila euro. In questa ultima ipotesi, gli interventi devono condurre a un risparmio di energia primaria (Pes), uguale o superiore al 20 per cento.

Sempre per effetto dell'articolo 1 comma 175, la detrazione continua ad essere applicata, nella misura del 50%, alle spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calo-



re alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo di 30mila euro.

Il legislatore è intervenuto anche per quanto riguarda le detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per

l'acquisto di beni mobili. In particolare, per le spese relative agli interventi indicati nell'articolo 16-bis del Tuir, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 50% delle spese sostenute fino ad un ammontare complessivo non superiore a 96mila euro per unità immobiliare.

Inoltre, ai contribuenti che fruiscono della detrazione per lavori di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta una detrazione d'imposta pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo, è ammessa per importi non superiori a 10mila euro.

Il comma 70, invece, rimodula la disciplina del cosiddetto "sconto in fattura", in relazione ai lavori per interventi di efficienza energetica. Infatti, a partire dal 1° gennaio 2020, unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, è possibile optare, in luogo della detrazione, per lo sconto sul corrispettivo dovuto.

L'opzione per lo sconto in fattura è ammessa solo per lavori di importo superiore a 200mila euro e viene anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione, in cinque quote annuali di pari importo. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e

IMPORTANTE

CEDOLARE 10% ANCHE PER COMUNI COLPITI DA CALAMITÀ

Con un emendamento al decreto-legge "Milleproroghe", è stata prevista l'estensione della cedolare secca del 10% per i contratti "a canone concordato".

La norma, per la cui entrata in vigore occorrerà attendere la conversione in legge del decreto in parola, dispone l'applicabilità a regime dell'aliquota del 10% negli stessi Comuni nei quali è stata applicata dal 2014 al 2019, vale a dire in quelli per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 – data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge istitutivo dell'aliquota del 10% (il n. 47 del 2014, convertito dalla legge n. 80 del 2014) – lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge n. 225 del 1992. Per l'anno 2020, la speciale aliquota si applica esclusivamente ai contratti di locazione stipulati nei Comuni di cui sopra con popolazione fino a 10.000 abitanti (verificare, a tal fine, i dati sulla popolazione legale risultanti dall'ultimo censimento Istat).

Circa l'interpretazione della normativa riproposta, si raccomanda di tenersi in contatto con le Associazioni territoriali di Confedilizia per la gestione di situazioni di incertezza ovvero di difformi orientamenti dei locali uffici dell'Agenzia delle entrate.

Si tratta di un risultato importante, per il quale Confedilizia ha lavorato con costanza durante tutto l'iter del decreto Milleproroghe, in continuo contatto con deputati di maggioranza e di opposizione.

ad intermediari finanziari.

Diversamente il comma 176 elimina la possibilità di richiedere lo sconto in fattura in relazione alle spese per gli interventi di adozione delle misure antisismiche. Tale opzione, come sopra indicato, era stata introdotta dall'articolo 10, commi 2, 3, 3-ter del decreto crescita, anche per tale tipologia di interventi.

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE



RIUNIONE A ROVIGO

Si è tenuta a Stanghella (Rovigo), il 28 febbraio scorso, la prima riunione annuale della Federazione alla quale hanno partecipato i presidenti delle associazioni provinciali venete.

Gli argomenti hanno riguardato: l'andamento del tesseramento 2020, i corsi di aggiornamento per gli amministratori di condominio, i rapporti intrattenuti con la Regione, le prossime elezioni amministrative e regionali. La prossima riunione si terrà a Verona nei primi giorni del mese di giugno.

GIURISPRUDENZA INEDITA

Amministratore e obbligo di rendiconto

“L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condòmini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione”. Nella specie, la suprema corte – sent. N. 1186/'19, inedita – in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della l. N. 220 del 2012, ha confermato la decisione di merito che, sulla base delle prove raccolte nel processo, aveva ritenuto raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali.

Contratto di locazione e pertinenze

“Il contratto di locazione immobiliare, se non diversamente convenuto, include anche le pertinenze, con la conseguenza che la specifica esclusione del rapporto pertinenziale tra due porzioni immobiliari ad opera dell'originario proprietario di entrambe non consente di affermare la sussistenza del relativo vincolo, pur ove possa apparire ragionevole l'utilità della cosa accessoria rispetto a quella principale”. Importante decisione della cassazione (sent. N. 2976/'19, inedita).

Indennità per miglioramenti nella locazione

“Nel contratto di locazione, il diritto del conduttore all'indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, ai sensi dell'art. 1592 cod. Civ., che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore che non può desumersi da atti di tolleranza di costui, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà, anche tacita, mediante fatti concludenti, dai quali possa desumersi l'esplicita approvazione delle innovazioni”. Sentenza n. 4532/'19, inedita, della cassazione.



“BONUS FACCIATE”, ARRIVATI I PRIMI CHIARIMENTI DELLE ENTRATE

Con la circolare n. 2/e del 14.2.2020 (il cui testo integrale è scaricabile dalla sezione “banche dati” del sito internet confederale, riservata agli associati) l'agenzia delle entrate ha fornito i primi chiarimenti sul cosiddetto “bonus facciate”, la detrazione fiscale del 90% delle spese sostenute per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dalla legge di bilancio 2020.

Ai fini del riconoscimento del bonus – che spetta, come interpretato fin da subito dalla Confedilizia, sia ai soggetti irpef sia ai soggetti Ires – gli interventi devono essere finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire – spiegano le entrate – sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno). La detrazione invece non spetta – prosegue l'agenzia – per gli “interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio fatte salve quel-

le visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico”. Tra i lavori agevolabili rientrano quelli per il rinnovo e consolidamento della facciata esterna dell'edificio, inclusa la mera tinteggiatura o pulitura della superficie, e lo stesso vale per i balconi o per eventuali fregi esterni. E ancora, lavori sulle grondaie, sui pluviali, sui parapetti, sui cornicioni e su tutte le parti impiantistiche coinvolte perché parte della facciata dell'edificio (si veda il quadro sintetico sovrastante). Beneficiano della detrazione anche le spese correlate agli interventi e alla loro realizzazione, ad esempio perizie, sopralluoghi, progettazione dei lavori, installazioni di ponteggi, ecc. Anche gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio rientrano nel campo del bonus facciate. Tali lavori devono però soddisfare i requisiti indicati nel decreto del ministro dello sviluppo economico 26.6.'15 (decreto “requisiti minimi”) e i valori limite della trasmittanza termica delle strutture componenti l'involucro edilizio. La detrazione spetta a condizione che i lavori abbiano come oggetto edifici esi-

stenti (oppure parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali) siano eseguiti su immobili ubicati in zona a o b, d.m. N. 1444/1968, o in zone a queste assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Ai fini della detrazione in questione (al pari delle altre già esistenti), i soggetti beneficiari devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) oppure detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Per il calcolo della detrazione, per le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e per gli enti non commerciali, si deve far riferimento al criterio di cassa, ovvero, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi.

Per maggiori informazioni ci si può rivolgere presso gli uffici dell'Associazione.

QUESITI IN MATERIA DI CONDOMINIO

QUESITO – Si domanda quale maggioranza occorra per deliberare, in prima e seconda convocazione, la nomina del revisore condominiale.

Parere – La materia è regolata dall'art. 1130-bis cod.civ., in virtù del quale, per la nomina in questione, occorre, in prima e seconda convocazione, un quorum deliberativo costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio. Ciò fermo restando, naturalmente, il quorum costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino, in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

QUESITO – Un amministratore chiede se un regolamento di condominio possa prevedere una ripartizione diversa per la manutenzione delle scale rispetto a quella stabilita dall'art. 1124 cod. civ.

Parere – La risposta è affermativa, ma solo ove si tratti di un regolamento di condominio di origine contrattuale, cioè di un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore ed accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

QUESITO – L'art. 1130-bis del codice civile consente ai condòmini di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia. Si domanda se ciò sia possibile anche per i conduttori.

Parere – L'articolo in questione – introdotto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) – prevede, al primo comma, quinto periodo, che (oltre ai condòmini) anche "i titolari di diritti reali o di godimento" sulle unità immobiliari possano prendere visione dei

documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. La norma – diversamente dall'art. 1130, n. 6, del codice civile (nella parte in cui parla dei soggetti le cui generalità devono essere contenute nel registro di anagrafe condominiale) – non precisa se si tratti di diritti "personali" di godimento. Ciononostante, è evidente che la disposizione non possa interpretarsi in altro modo.

Anche il conduttore, pertanto, ha diritto – ai sensi dell'art. 1130-bis del Codice civile – di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa e di estrarne copia.



**Hai rinnovato
l'abbonamento?**

**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

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

Message 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.

ABI STRATEGIA IN 7 MOSSE PER RIQUALIFICARE GLI IMMOBILI



Riqualficazione degli edifici, pubblici e privati, per stimolare la crescita e promuovere la sostenibilità ambientale nell'economia. Con questi obiettivi proseguono i lavori del "Tavolo tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili", promosso

dall'ABI in collaborazione con i rappresentanti della Commissione Europea, della Presidenza del Consiglio dei ministri, della Banca d'Italia, del Ministero dell'Ambiente, del Ministero dell'Economia, del Ministero dello Sviluppo Economico, di ABI Lab, di Ance, dell'Ania, delle Associazioni dei consumatori, di Confedilizia, di Cdp Immobiliare, dell'Enea, della Federazione Ipotecaria Europea e di Fiaip.

Tenendo conto delle esperienze maturate a livello nazionale ed europeo, gli attori del Tavolo hanno elaborato un documento che contiene prime riflessioni, articolate in 7 mosse, volte a promuovere interventi per sviluppare la domanda e agevolare l'offerta di investimenti in riqualificazione energetica e per il contenimento dei rischi sismici e idrogeologici degli edifici:

- 1) Creazione di un Fondo di garanzia pubblico per i finanziamenti per la riqualificazione degli edifici al fine di favorire l'accesso al credito, soprattutto ai condomini;
- 2) Stabilizzazione delle agevolazioni fiscali "sisma bonus" ed "ecobonus" per favorire lo sviluppo di progetti di interventi di riqualificazione che richiedono tempi lunghi;
- 3) Previsione di una fiscalità agevolata per gli immobili con alti standard di sicurezza ed efficienza energetica per incrementare gli investimenti;
- 4) Revisione dei sistemi sintetici di rappresentazione delle prestazioni energetiche nell'ottica di uniformare a livello nazionale ed europeo le informazioni contenute nelle attestazioni di prestazione energetica (Ape);
- 5) Prevedere una ponderazione di favore ai fini di vigilanza dei mutui ipotecari garantiti da immobili ad alta efficienza energetica per favorire l'erogazione di finanziamenti a condizioni vantaggiose;
- 6) Individuare metodologie di valutazione immobiliare che evidenzino l'incremento del valore di mercato dell'immobile a seguito di interventi di riqualificazione, al fine di stimolare la domanda di investimenti;
- 7) Incrementare la consapevolezza dell'importanza della riqualificazione degli immobili attraverso iniziative di informazione.

Le attività proseguiranno nei prossimi mesi attraverso l'avvio di focus operativi.

NELL'ORA DEL PERICOLO...



Le quante volte mi è accaduto di assistere a pubbliche cerimonie nelle quali si ritrovavano riuniti i rappresentanti delle grandi assise dello Stato, sempre mi sono chiesto: nell'ora del pericolo, quando sembri che la compagine statale e sociale si guasti, chi, di tutti i presenti, dirà la parola risolutiva, chi darà l'ordine necessario? In quel giorno, ne ebbi sempre la piena sicurezza morale, l'ordine non sarà dato né dal comandante generale dei carabinieri, né dal capo di stato maggiore generale, né dai comandanti territoriali, né dal capo della polizia, né dai prefetti né a maggior ragione, dai diplomatici o dai magistrati o da un funzionario anche se rivestito di alta dignità. Tutti ubbidiranno; ma tutti aspetteranno l'ordine.

Dicasi subito che gli ufficiali, militari e civili, così aspettando, faranno il loro dovere. Potere affermare che i capi dell'esercito e della polizia non assumeranno su di sé la responsabilità di dare l'ordine decisivo, significa essere finalmente sicuri che nel nostro paese non esiste spirito di se-

dizione e che gli uomini a cui è affidata l'osservanza della legge non mettono sé stessi al di sopra della legge.

Significa però anche che la responsabilità finale è dei capi civili, degli uomini i quali sono dalla legge costituzionale e dal libero voto dei cittadini posti nei sommi gradi dello Stato e che essi e soltanto essi hanno il dovere di dire, nel momento decisivo, la parola decisiva, di dare l'ordine al quale gli altri debbono ubbidire ed ubbidiranno.

I capi civili, a loro volta, diranno tuttavia quella parola solo se essi sapranno di essere confortati dal consenso di cittadini, convinti che nessuno Stato dura, che nessuna proprietà, nessuna sicurezza di lavoro, nessuna certezza di avvenire sono pensabili, se tutti non siano decisi ad osservare i principii vigenti del diritto e dell'ordine pubblico. Dopo, discuteremo liberamente se e come si debba mutare il diritto vigente; frattanto quel diritto deve essere osservato. Questo dice l'eco delle antiche usanze che ho ricordato in queste pagine.

Luigi Einaudi

(Di alcune usanze non protocollari attinenti alla presidenza della repubblica italiana. Rendiconti dell'accademia nazionale dei lincei, Marzo-aprile 1956, 62-76)

