



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 gennaio 2020 - n. I

La manovra finanziaria del Governo

UNA MANOVRA INIZIATA BENE E FINITA MALE!

La manovra finanziaria per il 2020 era iniziata bene, per due aspetti sui quali è stata decisiva Confedilizia. Dapprima abbiamo ottenuto l'eliminazione della riforma del catasto dai disegni di legge programmati nella Nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza (la cosiddetta Nadef): in ventiquattr'ore, grazie alla nostra attività di pressione, il progetto previsto dalla bozza del documento è stato espunto dalla sua versione definitiva. E si tratta di una buona notizia – giova sempre spiegarlo – perché il fine dichiarato di quella riforma del catasto era adeguarsi alle raccomandazioni della Commissione europea, che nei suoi documenti attribuisce esplicitamente a tale intervento il fine dell'aumento della tassazione sugli immobili. Successivamente abbiamo raggiunto l'obiettivo della messa a regime della cedolare secca del 10% per i contratti di locazione "a canone concordato". Come noto, infatti, il Governo aveva deciso di accompagnare la stabilizzazione della speciale aliquota con un suo aumento al 12,5%, ma dopo una settimana di azione ininterrotta su tutti i fronti, l'Esecutivo ha fatto marcia indietro, inserendo nel disegno di legge di bilancio – poi non modificato in Par-

lamento sul punto – la fissazione in via definitiva della misura del 10%. Un risultato di estrema importanza, sul quale resta da definire la questione dell'applicazione nei Comuni "calamitati".

Le buone notizie, però, finiscono qui, ferma restando l'utilità del rinnovo – pur limitato a un solo anno – delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia e di rispar-



Giorgio Spaziani Testa – Presidente Confedilizia

mio energetico nonché dell'introduzione del nuovo "bonus facciate", pur compreso in sede di esame parlamentare. I fronti negativi sono due, quello dell'unificazione Imu-Tasi e quello del mancato rinnovo della cedolare secca sugli affitti dei negozi. Sul primo punto, il Parlamento (il Senato, per meglio dire, visto che alla Camera è stato inopinatamente negato il diritto di esaminare il disegno di legge di bilancio) non ha

migliorato il testo proposto dal Governo. Restano ferme, dunque, tutte le obiezioni illustrate nell'editoriale pubblicato su Confedilizia notizie di dicembre. La patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi l'anno resterà e la responsabilità – oltre che di chi l'ha introdotta (il senatore a vita Monti) – pesa sulle spalle di questo Governo come di tutti quelli che lo hanno preceduto, che ne hanno lasciata inalterata l'impostazione (salvo l'eliminazione, con eccezioni, della tassazione sull'abitazione principale, e la riduzione del 25% dell'imposta dovuta per gli immobili locati "a canone concordato", entrambe operate durante l'Esecutivo Renzi).

Quanto alla cedolare negozi, davvero non ci sono parole per commentare. Si tratta di una scelta talmente priva di senso che nessun esponente del Governo ha trovato il coraggio per abbozzare una qualche spiegazione. Certo, la scelta del precedente Esecutivo di limitarla ai soli contratti stipulati nel 2019, oltre ad essere criticabile nel merito, ha avuto anche l'effetto di facilitare il compito della nuova maggioranza (nella parte Cinque Stelle, peraltro,

segue a pagina 2

I PROPRIETARI DI CASA NON HANNO ANCORA ASSORBITO I DANNI DELLO "SHOCK" TASSAZIONE" DEL GOVERNO MONTI

Lo avevamo detto ancora otto anni fa, nella conferenza stampa tenutasi a Cortina nel gennaio del 2012 che la manovra "Salva Italia" varata dal governo Monti sarebbe stata una mazzata vera e propria sui risparmiatori in edilizia. Così dichiara Michele Vigne, presidente della Confedilizia Veneta, in occasione della prima riunione annuale del comitato di presidenza dell'associazione bellunese.

Ad oggi i proprietari di casa – continua Vigne – non hanno ancora assorbito i danni di quel tremendo "shock" di tassazione. In questi giorni leggendo anche i dati dell'Osservatorio economico dei commercialisti emerge una verità che in troppi continuano a nascondere: le famiglie italiane non hanno assorbito lo 'shock' fiscale subito con la manovra Monti.

E il motivo è presto detto. La parte fiscale di quella manovra era incentrata su uno spropositato aumento - a regime - della tassazione sugli immobili, attraverso l'Imu. L'unico modo per superare quello shock, quindi, sarebbe stato realizzarne uno di segno opposto, dimezzando questa patrimoniale da 22 miliardi l'anno (l'Ici ne valeva 9). Ora anche la autorevole Fondazione nazionale dei commercialisti evidenzia i danni subiti dai nuclei familiari, a livello



fiscale, negli ultimi anni – commenta Vigne che aggiunge -. "occorrerebbe aprire gli occhi sulle conseguenze devastanti che una tassazione così gravosa sta provocando in termini

di distruzione dei risparmi degli italiani, di contrazione dei consumi, di chiusura di imprese, di perdita di posti di lavoro. Invece, si percorre la strada opposta. La manovra appena varata ha formalmente benedetto l'Imu del governo Monti, addirittura peggiorandola.

Come se non bastasse, poi, è stata cancellata una misura essenziale come la cedolare secca per gli affitti dei negozi, varata appena un anno fa per arginare almeno la drammatica crisi dei locali commerciali. Finché non si correggeranno gli errori compiuti, conclude Vigne – continueremo, nostro malgrado, a pagarne le conseguenze".

EFFICIENZA ENERGETICA, DA ENEA IL GLOSSARIO

80 voci per familiarizzare con i temi dell'efficienza energetica, per spiegare e approfondire il mondo dell'energia, dalle principali fonti energetiche alle tecnologie, dalla ricerca alla normativa ai risvolti ambientali e sociali. Con il nuovo anno è on line, aggiornato nei contenuti e rivisitato nella grafica, il nuovo sito web del Dipartimento Unità Efficienza Energetica dell'ENEA <https://www.energiaenergetica.enea.it/glossario-efficienza-energetica.html>

L'obiettivo era quello di renderlo più agile e snello, più vicino ai cittadini e agli utenti, di più facile consultazione. Un sito ricco di informazioni, foto, video e news - sono previsti aggiornamenti quotidiani - su tutto quello che è utile conoscere in tema di efficienza energetica, elemento chiave della politica energetica nazionale, europea e internazionale: normativa, obiettivi nazionali ed europei, soluzioni innovative, studi, analisi, servizi tecnici specialistici, metodi e strumenti per il miglioramento dell'efficienza nei settori di uso finale e nei processi industriali.

segue da pagina 1

rimasta immutata). Ma la responsabilità che si è assunto chi ha negato la prosecuzione di una misura nata per arginare la strage di locali commerciali, è gravissima. Salvo sorprese in sede di esame parlamentare del cosiddetto decreto Milleproroghe (Confedilizia, comunque, non lascerà nulla di intentato), l'impressione è che per il ripristino – e, sperabilmente, l'estensione – della nuova cedolare occorrerà attendere una nuova maggioranza e un nuovo Governo. Fino ad allora, resterà attuale l'hashtag creato da Confedilizia a commento della scelta operata: #aqualcunopiacesfitto.

GRECIA TAGLIA TASSE SU CASA CONFEDILIZIA "IN ITALIA SERVE PER RILANCIO"

Il governo di Atene, guidato dai moderati di Nuova Democrazia, ha deciso di ripartire da sconti fiscali alle imprese, ma anche da un taglio alle imposte sugli immobili. In particolare una riduzione della tassa annuale sulle proprietà immobiliari (Enfia) del 22% in media a partire da agosto. A regime, tra un anno, la riduzione della tassa sulla casa sarà del 30 per cento. Un progetto per fare riprendere il Paese dalla crisi che parte dal mattone come leva "per creare lavoro e sviluppo econo-

mico", ha commentato a Formiche.net Stratos Paradias presidente di Pomida, l'associazione dei proprietari immobiliari della Grecia e presidente dell'Uipi, unione internazionale dei proprietari immobiliari alla quale aderisce la Confedilizia italiana. "Queste misure – spiega – sostengono il settore delle costruzioni e anche le finanze pubbliche. L'Italia lo ha fatto anni fa trasformando l'immagine delle città. Perché non ripetere?". Per il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa

→
continua

La piaga della burocrazia

Quanto sono attuali queste riflessioni di circa 70 anni fa!

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei

«baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

*don Luigi Sturzo
in La via 6.10.51*



Hai rinnovato l'abbonamento?

“l'intervista al Presidente dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare dovrebbe far riflettere i nostri leader politici. Ci spiega come il premier greco abbia compreso due cose: che per far ripartire il Paese è essenziale il contributo del settore immobiliare, e che questo contributo può arrivare solo se si inizia a ridurre le tasse che gravano su di esso. È esattamente la strada che dovrebbe essere percorsa in Italia. Ma nessun Governo ha finora manifestato l'intenzione di correggere il sistema-Monti. E così, la patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi l'anno continua a devastare famiglie e imprese”.



**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 coltombazione di pareti, pavimenti, infissi e altri interventi per il risparmio di energia.

Sfrutta l'Ecobonus!

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

www.civibank.it



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.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI: NUOVA LEGGE IN VENETO

Previsto l'obbligo all'efficientamento energetico del sottotetto abitabile

Lo scorso 18 dicembre il Consiglio Regionale del Veneto ha votato con 30 voti favorevoli, 1 contrari, 12 astenuti, il PdL n. 460 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi", primo firmatario il consigliere Massimiliano Barison (Veneti Uniti), già licenziato dalla Seconda Commissione.

Il relatore in aula, Massimiliano Barison, ha spiegato come "questa normativa adegua e aggiorna una legge ormai datata, la L.R. 6 aprile 1999, n. 12, per il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Questo Progetto di Legge consente il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, nel rispetto delle norme igienico sanita-



rie. Il recupero del sottotetto non sarà comunque utilizzabile per le finalità di cui alla legge 'Veneto 2050', con riferimento alle premialità. Inoltre, viene previsto l'obbligo all'efficientamento energetico del sottotetto abitabile. L'intervento non consente di

umentare le unità abitative esistenti. I Comuni ricopriranno un ruolo centrale e avranno la prerogativa di escludere da questa legge parte del territorio, piuttosto che tipologie edilizie specifiche, in considerazione delle peculiari caratteristiche del loro territorio. Inoltre, i Comuni potranno aumentare fino al 20 per cento gli oneri di urbanizzazione per destinarli alla valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale, o comunque a interventi di riqualificazione urbana".

La nuova legge (n. 51 del 23 dicembre 2019) risulta pubblicata sul Bur n. 150 del 27 dicembre 2019

QUESITI IN MATERIA DI CONDOMINIO

QUESITO - Il registro di anagrafe condominiale deve contenere le generalità di coloro che hanno in comodato le unità immobiliari presenti nel condominio?

Parere - Sì. Lo prevede espressamente l'art. 1130, n. 6 del codice civile, secondo cui il registro in questione deve contenere, fra l'altro, le generalità dei titolari dei diritti personali di godimento (e, quindi, anche dei comodatari).

QUESITO - Sono proprietario di un immobile concesso in locazione ad un soggetto che vi svolge l'attività di geometra. Posso optare per la cedolare secca?

Parere - La risposta è negativa. A termini di legge (art. 3, comma 2, d.lgs. n. 23/2011), infatti, la fattispecie in questione non rientra nell'ambito di applicazione della cedolare secca.

QUESITO - Un amministratore di condominio domanda quale maggioranza occorra per deli-

berare la permuta di un bene comune.

Parere - Vi è necessità di una delibera totalitaria. Infatti, la giurisprudenza ha ritenuto nulla una delibera che autorizzi la permuta di un bene comune assunta senza il consenso della totalità dei condòmini (cfr. Cass. sent. n. 11986 del 26.11.1998).

QUESITO - Un amministratore domanda se il decreto immediatamente esecutivo di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. possa essere richiesto tanto per gli oneri accessori relativi alle spese ordinarie quanto per quelli che riguardano le spese straordinarie.

Parere - La risposta è positiva. Come chiarito dalla Cassazione, infatti, l'art. 63 disp. att. cod. civ. non fa distinzione tra spese ordinarie e straordinarie. Occorre, però, in entrambi i casi, l'approvazione dello stato di ripartizione da parte dell'assemblea (cfr., ex multis, sent. n. 27292 del 9.12.2005).

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Tettoia e lastrico solare

La Cassazione (sent. n. 54692/'18, inedita) è stata tranchant: "La realizzazione di una tettoia di copertura sul lastrico solare di un edificio non costituisce «elemento di arredo» di un'area pertinenziale e non rientra, pertanto, tra le attività di edilizia libera, non soggette ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e) quinquies, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma, comportando un ampliamento del preesistente immobile, di cui modifica la sagoma, è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire".

Quando l'inquilino costruisce sul terreno locato

"L'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione ai sensi dell'art. 936 cod. civ., ma deve essere qualificata come addizione ex art. 1593 cod. civ., atteso che la disciplina dell'art. 936 cod. civ., è applicabile esclusivamente quando l'autore delle nuove opere sia terzo, ossia non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che lo legittimi a costruire sul suolo, a nulla rilevando che le addizioni apportate dal medesimo conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della

continua

sua destinazione e che allo stesso non fosse stato concesso lo "ius aedificandi", trattandosi di circostanze che involgono l'operatività o meno della disciplina speciale delle addizioni di cui all'art. 1593 cod. civ. e non già l'affermazione della configurabilità della posizione del conduttore quale terzo". Così ha detto la Cassazione in un'importante, e ben motivata, sentenza (n. 24365/'18, inedita).

Delibera tabelle millesimali, maggioranza

"In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, codice civile". Questo il decisum della Cassazione, sent. n. 24053/'18, inedita.

Proprietà diramazioni impianti idrici

La Cassazione (sent. n. 27248/'18, inedita) s'è espressa in termini chiari a proposito delle diramazioni degli impianti idrici: "La presunzione - ha detto - di proprietà comune dell'impianto idrico di un immobile condominiale, ex art. 1117, n. 3, cod. civ., non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari". La Suprema Corte ha enunciato il principio in una fattispecie in cui le infiltrazioni erano state causate dalla rottura della chiave di stacco dell'acqua sita nella cucina dell'appartamento sovrastante.

Dati catastali erronei e la domanda d'accertamento

"Qualora l'indicazione dei dati catastali degli immobili oggetto della delibera condominiale di comparto finalizzata all'assegnazione delle unità abitative (nel caso in esame, ricostruire in seguito a sisma) sia er-

ronea, ai fini della loro rettifica non è necessaria l'azione di accertamento per la correzione dell'errore materiale, ricostruibile con ogni mezzo di prova, indipendentemente dalla forma dell'atto che lo contenga, non essendo in contestazione eventuali vizi del consenso fondati su una falsa rappresentazione della realtà o su un errore sulla dichiarazione o sulla sua trasmissione, bensì l'esatta individuazione del contenuto dell'atto limitatamente alla parte ricognitiva delle

single porzioni appartenenti a ciascuno degli aventi titolo". Lo ha detto la Cassazione (sent. n. 28112/'18, inedita), nella specie confermando la sentenza che aveva riqualificato l'azione, identificata dal giudice di primo grado come rivendica immobiliare, in domanda di accertamento di errore materiale, non essendovi incertezza sulla reale appartenenza dei due immobili oggetto dello scambio.

a cura dell'UFFICIO LEGALE
della Confedilizia

ULTIMISSIME DI GIURISPRUDENZA

La disciplina delle distanze in ambito condominiale

Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario stabilire se, in qualità di condòmino, abbia utilizzato le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 cod. civ. In caso positivo, l'opera deve ritenersi legittima anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue: il predetto art. 1102 cod. civ., è, infatti, specificamente destinato a regolare i rapporti condominiali e quindi prevale sulle disposizioni di cui agli artt. 905 cod. civ. e seguenti. Cass. ord. n. 31412 del 2.12.'19

Condominio e abbattimento delle barriere architettoniche

Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della legge n. 13 del 1989, art. 2, in tema di maggioranze per l'abbattimento, in ambito condominiale, delle barriere architettoniche, è sufficiente che tale intervento produca un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione. Cass. sent. n. 30838 del 26.11.'19.

Attività della Federazione

RIUNIONE A BELLUNO

Si è tenuta a Belluno il 29 novembre scorso, presso una sala del ristorante al Borgo, la quarta riunione annuale della Federazione alla quale hanno partecipato i presidenti delle sette associazioni provinciali venete.

Gli argomenti hanno riguardato: il Veneto devastato nuovamente dal maltempo - la situazione, le informazioni ai soci e gli eventuali servizi/iniziative da attuare.

Gli argomenti di comune interesse da sottoporre alla Conferenza organizzativa che si svolgerà nei giorni 17 e 18 gennaio 2020; Le locazioni turistiche nel Veneto - considerazioni ed iniziative dopo i provvedimenti regionali. Soddisfazione è stata espressa dai partecipanti per l'iniziativa dell'associazione di Belluno nel recarsi presso i soci con le riunioni zonali attuate fra ottobre e novembre e che altre associazioni vorrebbero riproporre nella propria provincia di competenza.



