



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 DBS, Rasai di Seren del Grappa (BL) Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XLV maggio-giugno 2022 - n. 5-6

Spremuta fiscale

LA SUPER IMU SFILA 250 MILIARDI DALLE TASCHE DEI CONTRIBUENTI

Entro il 16 giugno gli italiani sono tenuti a versare la prima rata dell'imposta 2022 per gli immobili diversi dalla prima casa. La vecchia Ici ci costava meno della metà

Il 16 giugno deve essere versata la prima rata dell'Imu (Imposta municipale unica) dovuta per il 2022, una delle prime scadenze fiscali di questo mese.

A ricordarlo è Confedilizia che segnala che la "patrimoniale sugli immobili" – in vigore dal 2012 - quest'anno porterà un gettito di circa 250 miliardi di euro. Se fosse, invece, rimasta l'Ici (l'imposta comunale sugli immobili mandata in soffitta nel 2012) oggi non si sarebbero superati i 100 miliardi.

In generale l'Imu è da pagare solo per case e immobili diversi dalla prima casa, aree fabbricabili e terreni agricoli. Le abitazioni principali sono soggette all'imposta soltanto nel caso in cui rientrino nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (le cosiddette case di lusso).

L'importo da versare va calcolato applicando alla base imponibile - il valore dell'immobile determinato secondo i criteri previsti dalla legge - l'aliquota stabilita per ogni caso particolare. Dati e indicazioni sono reperibili sul sito del Mef.

La Confederazione della proprietà edilizia evidenzia poi che il versamento in acconto deve essere pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei 12 mesi dell'anno precedente, con la precisazione che il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà

dei giorni idi cui il mese stesso è composto è computato per intero.

Data la recente modifica della normativa relativa all'esenzione Imu per l'abitazione principale, Confedilizia segnala inoltre «nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo».

In seguito a questa novità, i contribuenti interessati dovranno scegliere l'immobile da considerare abitazione principale e, in base alla loro scelta, procedere al versamento dell'Imu per l'immobile escluso, ricordandosi poi di comunicare con la dichiarazione Imu la scelta ai Comuni interessati entro il 30 giugno 2023.

In questo caso, come chiarito dal Dipartimento delle finanze del ministero dell'Economia, nella compilazione del modello dichiarativo il contribuente dovrà barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la frase: «Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex articolo 1, comma 741, lettera b), della legge n. 160 del 2019».

Se c'è discordanza tra gli interessati su quale sia l'abitazione principale sarà direttamente il Comune, il soggetto attivo del tributo, a dirimere la questione.

(Benedetta Vitetta, Libero 3.3.2022)

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

CORTILE, PRESUNZIONE CONDOMINIALITÀ

“In materia di condominio, il cortile, salvo titolo o caso contrario, ricade – ha detto la Suprema Corte con sentenza n. 23316/’20, inedita – nella presunzione di condominialità ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce allo stabile comune, senza che la presunzione possa essere vinta dalla circostanza che ad esso si acceda solo dalla proprietà esclusiva di un condòmino, in quanto l’utilità particolare che deriva da tale fatto non incide sulla destinazione tipica del bene e sullo specifico nesso di accessorietà del cortile rispetto all’edificio condominiale”.

ATTRIBUZIONE RENDITA CATASTALE

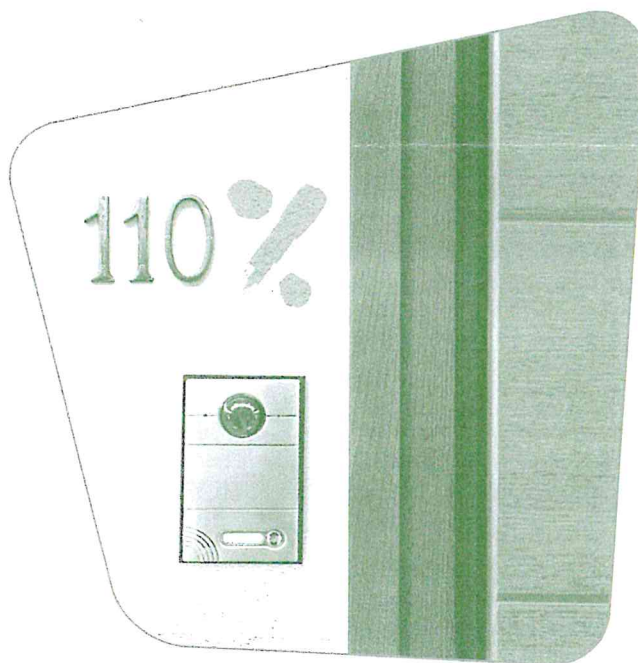
“Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l’oggetto, secondo una prospettiva di tipo ‘reale’, riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. ‘destinazione ordinaria’, sicché il fine di lucro perseguito dal proprietario merita di essere preso in considerazione, in quanto espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie, ma in termini oggettivati, nel senso che se ne ricerchi la sussistenza desumendola dalle caratteristiche strutturali dell’immobile, senza arrestarsi all’attività che in un determinato momento viene svolta, potendo quest’ultimo costituire un criterio meramente complementare

ma non alterativo o esclusivo ai fini del classamento”. Così si è pronunciata la Corte di Cassazione con la sentenza n. 22166/’20, inedita.

AREA ESTERNA ADIBITA A PARCHEGGIO

“La speciale normativa urbanistica, dettata dall’art. 41 sexies della legge n. 1150 del 1942, introdotto dall’art. 18 della legge n. 765 del 1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale dell’edificio, determinando, mediante tale vincolo di carattere pubblicistico, un diritto reale d’uso sugli spazi predetti a favore di tutti i condòmini dell’edificio, senza

imporre all’originario costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in questione; pertanto, ove manchi un’espressa riserva di proprietà o sia stato ommesso qualsiasi riferimento, al riguardo, nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute parti comuni dell’edificio condominiale, ai sensi dell’art. 1117 cod. civ., con conseguente legittimazione dell’amministratore di condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i singoli condòmini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino dei luoghi e il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli atti conservativi, al cui compimento l’amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, cod. civ.”.



SUPERBONUS 110%

LA TUA CASA, IL TUO MONDO.

Scopri l’agevolazione green per i lavori di recupero e riqualificazione energetica e antisismica della tua casa. Con Ecoprestito CiviBank finanzia i tuoi interventi e si rende disponibile ad acquistare il tuo credito fiscale.

Con Superbonus 110% hai un motivo in più per amare l’ambiente. E la tua casa.

Civi Bank

La Banca per il NordEst

I SOCI SONO L'UNICA
VERA NOSTRA FORZA



ASSOCIATI A
CONFEDILIZIA
PER IL 2022 E DIVENTA
PROTAGONISTA DELLE
NOSTRE BATTAGLIE
E CAMPAGNE

GRAZIE, CARISSIMA LIA

Lia Bonifaci la nostra storica collaboratrice se ne è andata in pensione. Dopo 42 anni di servizio ininterrotto, raggiunto il limite del pensionamento con un doveroso preavviso ha deciso di lasciarci e godersi la meritata pensione. Non vi nascondo che quando me lo ha detto a gennaio scorso, quasi non ci credevo perché Lia per me era sempre la giovane ragazza che 42 anni fa iniziò a lavorare da noi. E con Lei passo dopo passo abbiamo costruito l'Ape di Belluno dandole forma, competenza e professionalità. E con lei siamo partiti nel lontano 1980 quando stavamo, con non poche difficoltà, ricostruendo l'Associazione con allora pochi soci ma eravamo pieni di entusiasmo. Abbiamo lavorato fianco a fianco per una decina di anni, dapprima in un ufficio messoci a disposizione presso l'Associazione Industriali che ci trasferì poi, nei locali di via Mezzaterra finché non prendemmo la decisione di acquistare dei locali tutti per noi e che sono diventati l'attuale sede di via S. Andrea.

E tutto in questo periodo cercando di farci riconoscere sempre di più dai proprietari di casa bellunesi il cui numero continuava e continua a crescere raggiungendo oggi la quota di circa 1.400 soci. E l'Associazione cresceva perché i soci trovavano presso di noi ascolto paziente e servizi di consulenza ed assistenza più che soddisfacenti che Lia coordinava e forniva con mae-

stria. Lia ha saputo affiancarsi anche con delle valide collaboratrici: dapprima Rita e poi Gabriella alle quali ha trasfuso la propria competenza e passione associativa. Lia si è sempre impegnata e tenuta aggiornata da autodidatta studiando le tematiche della proprietà edilizia, delle locazioni e del condominio e leggendo quotidianamente la parte specialistica sul set-



Un momento della serata di saluto con Lia, il Consiglio direttivo e le colleghe di lavoro. Un orologio ed una targa ricorderanno a Lia l'affetto riconoscente dell'Associazione per il suo apprezzato servizio.

tore del Sole 24 Ore e nel frattempo fornendo consulenza agli associati e quando non ce la faceva più si portava il lavoro a casa per non trovarsi indietro nel lavoro all'indomani.

Da metà febbraio si è anche impegnata a trasferire le proprie conoscenze e competenze a Federica, che la ha sostituita, facendola lavorare al proprio fianco fino al 30 aprile, giorno in cui è andata in pensione. E da allora Rita, Gabriella e Federica si sono organizzate per poter continuare l'attività associativa contenendo al massimo gli inevitabili disagi che possono alle volte, comportare i cambiamenti di referenti, specie per i soci più anziani. Ed ora ce la stanno facendo, con la consueta passione e disponibilità.

Tante cose vorrei ancora dire nel ricordare gli anni di lavoro trascorsi con Lia dove, anche senza parlarci, ci si intendeva sul da fare, l'importante era sempre fare in modo che l'Associazione si mantenesse vicina ai soci, attuale alle loro richieste e costantemente informata, aggiornata e preparata. Ritengo dalle pagine del nostro giornale doveroso esprimere il sentimento di gratitudine che molti soci mi hanno espresso nei confronti di Lia. Grazie quindi Lia ed adesso goditi la meritata pensione, ma vieni ancora a trovarci, ci farà tantissimo piacere.

Michele Vigne



CASI CLINICI DI CONDOMINIO

Crediti condominiali: si può ottenere il decreto ingiuntivo senza preventiva diffida di pagamento?

L'amministratore di condominio per recuperare i crediti condominiali può attivarsi per richiedere direttamente al Tribunale o al Giudice di Pace (a seconda del valore della somma impagata) un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti dei condòmini morosi anche senza il preventivo atto di messa in mora. Non esiste, infatti, un obbligo di preventiva contestazione formale della morosità (in questo senso anche Cass. civ. n. 9181/2013).

Esporre la lista dei condòmini morosi è diffamazione?

Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (in punto cfr. Cass. pen. n. 39986/2014) costituisce diffamazione esporre negli spazi condominiali accessibili ad ogni persona che frequenta il condominio la lista dei morosi nel pagamento degli oneri condominiali. E ciò anche se i mancati pagamenti corrispondano al vero. Per quanto riguarda l'elemento soggettivo del reato, gli Ermellini osservano che ai fini dell'integrazione del delitto di diffamazione è sufficiente il dolo generico, che può assumere anche la forma del dolo eventuale, ravvisabile laddove l'agente faccia consapevolmente uso di parole ed espressioni socialmente interpretabili come offensive.

L'assemblea può deliberare la stipula di una polizza di tutela legale per il condominio?

L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1135 c.c., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio (promosse da o nei confronti del condominio) al fine d'evitare pregiudizi economici ai condòmini, non potendo una delibera di tal genere intendersi contraria all'art. 1132 c.c., stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto in esame e la disposizione di legge in questione.

La modifica di un muro maestro all'interno dell'appartamento è legittima?

I lavori di modifica eseguiti su un muro maestro sito all'interno di un appartamento di proprietà esclusiva al fine di agevolare la fruizione di tale unità immobiliare – qualora non pongano in pericolo la stabilità e la sicurezza dell'edificio – non sono vietati ai sensi dell'art. 1102 Cod. civ. Tali interventi non integrano, infatti, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condòmini, né comportano per costoro impossibilità di farne parimenti uso. (cfr. in punto Cass. civ., n. 35851/2021).

Il verbale assembleare senza l'elenco dei condòmini invalida la delibera?

La mancanza nel verbale assembleare dell'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, non incide sulla validità della delibera ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un diverso, ma possibile, controllo della regolarità del procedimento e dunque si riesca ugualmente a comprovare, magari anche per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, nonché se la deliberazione assunta abbia superato o meno il «quorum» richiesto dall'art. 1136 c.c. (in questo senso anche la recente Cass. civ. 26851/2022)

È dovuto un compenso all'amministratore per la pratica di Superbonus 110%?

Le attività che l'amministratore compie per svolgere le pratiche volte all'ottenimento di benefici fiscali tra cui il c.d. "Superbonus 110%" e per seguire sul campo i lavori concernenti possono essere – e generalmente sono – oggetto di compenso aggiuntivo in seguito a specifica delibera dell'assemblea; ciò a meno che si ritenga sufficiente il compenso forfettario concordato per la generica amministrazione.

In questo senso anche la sentenza n. 5014 del 2/3/2018 della Suprema Corte: "In tema di condominio, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato". di gestione e amministrazione delle parti comuni.

CATASTO

CHI HA IL CORAGGIO DELLE PROPRIE IDEE, VINCE

Lega e Confedilizia, insieme anche a Forza Italia, hanno vinto la battaglia, evitando il ritorno all'antico per il Catasto. Gli estimi non saranno patrimoniali com'era nei vecchi stati italiani preunitari così come a tutt'altro criterio è ispirata la civile legislazione tributaria tedesca, ove è addirittura Costituzionalmente vietato che un bene sia colpito più di quanto rende.

Il Catasto rimarrà reddituale come è reddituale dall'epoca dello stato liberale unitario, allorché fu strumento di progresso ed elemento primo della trasformazione del Paese, da agricolo in industriale.

Lega, Forza Italia e Confedilizia hanno combattuto, e hanno vinto, anche contro il pensiero unico internazionale. Solo chi non ha il coraggio delle proprie idee, soccombe.