



# 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 settembre-ottobre 2019 n. 9-10

## LE URGENZE DEL SETTORE IMMOBILIARE: QUALI SONO I TEMI SU CUI INTERVENIRE SUBITO

**N**el settore immobiliare ci sono delle urgenze da affrontare. E in piena crisi di governo ci si domanda quali sono i rischi che si corrono. A idealista/news il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha spiegato quali sono le misure per la casa sulle quali è necessario prestare attenzione.

Siamo nel bel mezzo di una crisi di governo e tra non molto si dovrà pensare alla legge di Bilancio 2020. Quali sono le misure per la casa a rischio?

“Al di là di chi gestirà la manovra, di chi la metterà in piedi, le urgenze del settore immobiliare, della proprietà immobiliare in particolare, le più immediate, sono due. Si tratta quasi di atti dovuti. A fine anno ci sono due scadenze. C'è la nuova cedolare secca sugli affitti commerciali, che è stata prevista solo per i contratti stipulati nel 2019. Come minimo bisognerebbe prorogarla e dire che si applica anche per i contratti stipulati nel 2020, molto più saggio – ed è la nostra richiesta – sarebbe dire che si applica a regime almeno per tutti i nuovi contratti. L'ideale ovviamente sarebbe per tutti i contratti in corso, ma – restando in quello schema – il minimo è che la si



Giorgio Spaziani Testa  
presidente Confedilizia

rinnovi anche per i contratti stipulati nel 2020. Il buon senso vorrebbe che si dicesse per i contratti stipulati dal 2019, restando poi per sempre per tutti i nuovi contratti. Si tratta di una misura che è stata introdotta da Movimento 5 Stelle e Lega, ma dobbiamo ricordare che era una proposta, anche prima delle elezioni, del Partito Democratico, di Forza Italia e di Fratelli d'Italia.

C'è poi in scadenza la misura specifica del 10%, quindi un po' ridotta, della cedolare secca per i contratti di locazione abitativi a canone calmierato, quelli cosiddetti a canone concordato. Prima è stata fatta per un quadriennio, poi è stata rinnovata per un biennio in scadenza a fine 2019. Anche qui, buon senso vorrebbe che si stabilizzasse,

perché è riconosciuta positiva da tutti, anche per favorire l'accesso all'abitazione; la vogliono anche i sindacati inquilini. Non c'è motivo di rinnovarla ogni volta per uno, due, quattro anni, quando poi è un classico caso in cui la stabilità è fondamentale. I contratti durano cinque anni e il proprietario deve sapere prima quanto gli costa la tassazione nei successivi cinque anni, se ha una garanzia solo per due rischia di rivolgersi al canale libero di contrattazione, il contratto a canone libero, con un danno anche alla finalità di quella norma che era quella di tenere bassi i canoni. È un'assurdità che venga prorogata per periodi. Va stabilizzata. Costa pochissimo e dà benefici”.

Oltre a queste due urgenze, su cos'altro è importante intervenire?

“Queste sono proprio le urgenze date da scadenze. Poi noi con il governo dimissionario avevamo in corso anche dei ragionamenti sulla diminuzione della tassazione patrimoniale, che è un'urgenza storica ormai dal 2012. Su questo fronte c'erano stati impegni soprattutto dalla parte della Lega, che in particolare si era impegnata a cominciare a ridurre Imu e Tasi. Noi confidia-

mo che chiunque arrivi tenga il tema dell'immobiliare sotto attenzione e quindi si preoccupi anche di cominciare a ridurre la tassazione sugli immobili.

Poi ci sono cose un po' più specifiche. Una cosa che stiamo chiedendo ultimamente è di modificare il trattamento tributario delle società immobiliari per consentire a questi soggetti di sviluppare anch'essi il mercato della locazione abitativa, che invece è frenato da una tassazione sbagliata. E' un tema che avevamo posto anche a questo governo e ci si stava ragionando.

In più ci sono delle cose che possono essere direttamente e indirettamente di nostro interesse, come gli interventi che sono sempre possibili sulle cosiddette tax expenditures, cioè le cosiddette spese fiscali o anche dette agevolazioni fiscali. Lì ci sono molte cose diverse l'una dall'altra. Da più parti si diceva -

e si dice da parte di chi si candida a governare diverso dai precedenti - che una delle intenzioni è intervenire su quella lista lunghissima di cosiddette spese fiscali. E' una lista che va toccata con molta attenzione, perché ci sono tante cose di interesse per le famiglie e le imprese e in particolare per famiglie e imprese in quanto proprietari di immobili od operatori dell'immobiliare. Quella è una cosa sulla quale fare molta attenzione".

C'è poi il tema degli incentivi per la casa in scadenza con la fine dell'anno...

"Sì, anche lì ci sono alcune cose che scadono alla fine dell'anno e andrebbero stabilizzate o bisognerebbe uniformare le scadenze. C'è molta confusione ed è un quadro che non favorisce quello che quelle norme dovrebbero favorire. Norme ben ideate, anche se molto da migliorare. Si rischia appunto di non

favorire quell'obiettivo, che è quello di fare interventi sugli immobili per varie finalità, a cominciare da quelle di miglioramento della sicurezza e di miglioramento del rendimento energetico"

#### ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

## RIUNIONE A VENEZIA

Si è tenuta Venezia presso una sala del ristorante al Colombo la terza riunione annuale dei presidenti delle associazioni della proprietà edilizia del Veneto. Gli argomenti all'ordine del giorno hanno riguardato sostanzialmente la legge regionale ed il relativo regolamento sulle locazioni brevi, aspetti organizzativi e l'andamento del mercato immobiliare. In relazione all'argomento sulle locazioni brevi è stato esaminato il nuovo regolamento regionale sugli obblighi informativi riguardanti gli alloggi dati in locazione turistica che entrerà in vigore 20 novembre prossimo.

Su proposta dell'assessore al turismo, Federico Caner, la Giunta regionale del Veneto ha approvato il regolamento che disciplina gli obblighi informativi riguardanti gli alloggi dati in locazione turistica, in applicazione della legge approvata all'unanimità nel giugno scorso



I presidenti delle sette associazioni venete durante i lavori

**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 condomini: 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.

dall'assemblea di palazzo Ferro Fini. Il regolamento di dodici articoli ora approvato, disciplina le modalità di rilascio, di esposizione e di operatività del codice identificativo dell'alloggio oggetto di locazione turistica, da utilizzare sia per i controlli amministrativi che per la pubblicità dell'alloggio nei siti internet.

Il locatore ha l'obbligo di comunicare alla competente Direzione regionale i dati relativi alla locazione turistica (identificando il locatore e l'alloggio, precisando il periodo di locazione, il numero delle camere e dei posti letto), al fine della registrazione nell'Anagrafe delle strutture ricettive tramite le procedure del SIRT, il Sistema Informativo Regionale del Turismo, oltre che i dati relativi ad arrivi e presenze dei turisti ospitati, per gli adempimenti istituzionali di rilevazione statistica.

Di fronte a questi ingiustificati nuovi orpelli a carico del proprietario si è esaminata anche la possibilità di impugnare il provvedimento.

Relativamente all'andamento del mercato degli affitti e delle compravendite si conferma, purtroppo, la stazionarietà delle compravendite su tutte le province venete e qualche segnale di incremento si mantiene sulle locazioni, specie quelle brevi.

## 16<sup>A</sup> EDIZIONE DELLA "FESTA DEL CONDOMINIO"

Come è ormai consuetudine l'Associazione della Proprietà Edilizia Confedilizia di Belluno ha organizzato l'annuale "Festa del Condominio":

Sabato 28 settembre infatti presso gli Uffici dell'Associazione si sono ritrovati consiglieri e Soci in particolare proprietari di appartamenti condominiali, per un incontro informale in un clima di cordiale unità, nel comune interesse di una sempre vigile e legittima tutela dei diritti della proprietà edilizia nel più vasto quadro dell'economia generale.

E' stata un'occasione propizia per ricevere delucidazioni, chiarimenti e per rivolgere quesiti agli esperti presenti.

L'iniziativa infatti aveva anche la finalità di ascoltare dalla viva voce degli interessati le esperienze, i suggerimenti ed i problemi giuridici, fiscali, tecnici e sociali che caratterizzano la vita condominiale dopo la riforma.

Il Presidente di Confedilizia Veneta, Michele Vigne, intrattenendo amichevolmente gli intervenuti non ha mancato di sottolineare come sia indispensabile una unità di intenti e di azione perché non venga sminuito o ridotto il ruolo di proprietario di appartamenti in condominio in ogni decisione in materia condominiale, in conformità allo specifico diritto di godere e di disporre del proprio bene sancito non solo dal codice civile, ma dalla stessa Costituzione.



Un gruppo di partecipanti accede alla festa.

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Rinuncia all'indennità

"L'art. 79 della legge 27 luglio 1978, n. 392, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15373/'18, inedita).

### Tolleranza pagamenti tardivi

La tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rende inoperante la clausola risolutiva espressa prevista in un contratto di locazione, la quale riprende la sua efficacia se il creditore, che non

intende rinunciare ad avvalersene, provveda, con una nuova manifestazione di volontà, a richiamare il debitore all'esatto adempimento delle sue obbligazioni. Tuttavia, in applicazione del generale principio di buona fede nell'esercizio del contratto e del divieto dell'abuso del processo, non può essere imposto al locatore di agire in giudizio avverso ciascuno dei singoli analoghi inadempimenti, al fine di escludere una sua condotta di tolleranza". È quanto ha stabilito la Cassazione (sentenza n. 14508/'18, inedita).

### CASI CLINICI DI LOCAZIONE

#### E se il proprietario non consegna l'appartamento?

Se il locatore, dopo aver stipulato il contratto, non consegna l'appartamento al conduttore, l'inquilino deve adire l'autorità giudiziaria per richiedere in alternativa: l'esecuzione del contratto oppure la risoluzione del medesimo per inadempimento. In entrambe le ipotesi ha

