



notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

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 XLII aprile-maggio 2019 - n. 4-5

40 partecipanti hanno seguito con attenzione le lezioni interloquendo attivamente con i relatori

CONCLUSO IL 5° CORSO DI AGGIORNAMENTO PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Si è concluso, con il superamento dell'esame finale, il 5° corso annuale di aggiornamento degli amministratori di condominio, previsto dalla legge 11 dicembre 2012 e dal relativo regolamento del Ministero della Giustizia emanato con D.M. n.

140/2014 assicurando così i condomini che il proprio amministratore abbia frequentato positivamente i corsi obbligatori di formazione periodica annuale di aggiornamento di durata di almeno 15 ore.

Per facilitare gli amministratori di-

slocati in provincia, anche quest'anno si sono tenute due sessioni: una a Cortina d'Ampezzo, il 6 maggio, presso la Cassa Rurale ed Artigiana ed una a Belluno, il 7 maggio e quella con-

segue a pagina 2



segue da pagina 1

clusiva, con gli esami finali l'8 maggio, sempre a Belluno.

I 40 partecipanti hanno seguito con attenzione ed interloquendo con quesiti le lezioni tenute dai formatori: gli avvocati Gianluca Nicolai, Elisa Tommasella, (La responsabilità civile e penale dell'amministratore) Carlo del Torre (Il Regolamento di condominio assembleare e contrattuale; le tabelle millesimali e la ripartizione delle spese), il perito Michele Vigne (La contabilizzazione delle spese di riscaldamento; le nuove norme antincendio per gli edifici civili), i dottori Paolo De Bona, Giovanni Visintini (Fabbricati civili: analisi dei rischi e della relative coperture assicurative) il dott. Attilio Sommavilla (Il Condominio e il Fisco, gli adempimenti connessi).

Soddisfazione è stata espressa da parte dei partecipanti per la preparazione dei formatori e la completezza degli argomenti trattati ed anche da parte del Responsabile scientifico del corso l'avv. Giovanna Losso, vicepresidente di Confedilizia Belluno che ha ricordato altresì come avvalersi di amministratori competenti e preparati - come quelli che hanno oggi superato l'esame e conseguito il diploma rappresenti una ulteriore garanzia, per il condominio ed anche per i condomini stessi.

Gli amministratori che hanno frequentato il corso con il superamento della prova finale (nella foto con il diploma conseguito) sono i seguenti:Amormino Eugenio, Andreotta Aldo, Andreotta Roberto, Benni Valeria, Canal Marco, Ciprian Andrea, Constantini Massimo, Da Pian Andrea, Dal Molin Roberto, Dalla Favera Monica, D'Arrigo Angelo, De Boni Marco, De Martin Topranin Silvia, De Paris Gilberto, De Vecchi Marcello, De Zaiacomo Alessio, Forlin Mauro, Gallina Lara, Garaffa Alberto, Gaspari Michela, Giacin Denis, Levis Renata, Lozza Agostino, Maioni Roberto, Montanari Sergio, Montini Wanda, Pampanin Luca, Piccolin Mauro, Savaris Ruggero, Scotti Filippo, Scotti Gian Paolo, Soraru Marika, Toffoli Gianna, Tormen Nicola, Zampieri Tonino, Zanghellini Michel, Zardini Elisabetta, Zardini Lacedelli Nicola, Zardini Nicoletta.

BONUS RISTRUTTURAZIONI E MANCATA COMUNICAZIONE ALL'ENEA

La mancata o tardiva trasmissione all'Enea delle informazioni sui lavori di ristrutturazione che comportano risparmio energetico non fa venir meno il beneficio della detrazione fiscale. È questo l'importante chiarimento contenuto nella risoluzione n. 46/E del 18.4.'19, con cui l'Agenzia delle entrate - condividendo un parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico - chiarisce che la trasmissione all'Enea delle informazioni concernenti gli interventi edilizi che comportano risparmio energetico, seppure obbligatoria per il contribuente, non determina, qualora non effettuata, la perdita del diritto alla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, fino al 30.12.'19 pari al 50% della spesa.

Con l'occasione si ricorda che la

legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo, a partire dall'1.1.'18, di trasmettere all'Enea alcune informazioni sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio per usufruire della detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Tuir. L'invio riguarda solo gli interventi edili e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo delle fonti rinnovabili e l'acquisto di elettrodomestici in classe energetica A+ (classe energetica A per i forni), sempre se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dall'1.1.'17. Non vanno, invece, trasmesse le informazioni relative agli altri interventi che, seppure ammessi alla detrazione per ristrutturazioni edilizie, non comportano risparmio energetico.

**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.

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

Mostraggo 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.

LA PATRIMONIALE FANTASMA

OLTRE 10 MILIARDI DI EURO. ED È SOLO LA PRIMA RATA.



Lo abbiamo voluto scrivere a caratteri cubitali, in copertina di *Confedilizia Notizie*, a beneficio di tutti coloro che da mesi evocano (e a volte invocano) l'introduzione di un'imposta patrimoniale senza mai aggiungere l'aggettivo "ulteriore". Come se, in Italia, una patrimoniale non ci fosse già. Come se quei 21 miliardi di euro che ogni anno i proprietari versano ai Comuni per case, box, locali commerciali, terreni, fossero frutto della loro fantasia.

Invece sono lì e dal 2012 hanno già superato i 150 miliardi in totale. Ricordarlo di continuo è certamente noioso (non solo per chi ascolta), forse ossessivo, ma è assolutamente necessario. Ci sono ancora troppe persone – anche nelle categorie con maggiore influenza sull'opinione pubblica, come politici, giornalisti, professori universitari – che ignorano (in alcuni casi fingono, ma in altri no) questa situazione. Probabilmente perché hanno scelto forme di risparmio alternative all'immobiliare, e quindi non si scontrano direttamente con la realtà.

Ripetere che la patrimoniale c'è già, e che sta determinando da quasi dieci anni danni incalcolabili, dovrebbe servire ad indurre la politica a ridurla. In realtà, con questi chiari di luna, sarà già molto se il nostro refrain riuscirà ad evitare un aggravio della tassazione. Potrà sembrare sconfortante, ma di fronte all'ennesima maggioranza che non manifesta alcuna intenzione di ridurre il perimetro dello Stato, e che addirittura incrementa le uscite attraverso misure di dubbia utilità (reddito di cittadinanza e prepensionamenti), sarebbe illusorio sperare nelle riduzioni che servirebbero. Non se ne vedono le condizioni.

Lo abbiamo già scritto. Dopo lo shock Monti, sono arrivate (quasi tutte sotto il Governo Renzi) alcune misure

migliorative (l'eliminazione della tassazione sull'abitazione principale, la riduzione del 25% dell'Imu e della Tasi sugli immobili locati "a canone concordato", il rinnovo della cedolare del 10% per gli stessi immobili, il rafforzamento degli incentivi per gli interventi sugli immobili, lo stop all'errata riforma del catasto). Ed è su questa strada che può ragionevolmente sperarsi di continuare: lo shock uguale e contrario a quello del 2011 è un obiettivo franca-mente utopistico, qualsiasi maggioranza si formi in Parlamento.

Nessuno può prevedere se il Governo Lega-Movimento Cinque Stelle prosegua la sua corsa. Se così sarà, continueremo a premere anzitutto perché renda stabili la nuova cedolare secca del 21% per le locazioni dei negozi e quella del 10% per i contratti a canone calmierato, e poi perché vari misure un po' più coraggiose, a partire dalla deducibilità di Imu e Tasi dalle imposte sui redditi per tutti.

I due decreti-legge appena approvati dal Consiglio dei ministri con gli appellativi "sblocca cantieri" e "crescita" sono finora delle occasioni perse. Lavoreremo in Parlamento, come sempre, affinché vengano arricchiti con misure utili per il settore immobiliare.

Giorgio Spaziani Testa
– Presidente Confedilizia



AFFITTI BREVI: CHIARIMENTI MINISTERO DELL'INTERNO



Il Ministero dell'interno è intervenuto – su richiesta di Confedilizia – in merito a due aspetti critici delle nuove regole in materia di affitti brevi.

Come noto, il decreto sicurezza ha previsto, per le locazioni e per le sublocazioni "di durata inferiore a trenta giorni", l'obbligo di comunicare alla Questura, entro le 24 ore successive all'arrivo, le generalità delle persone alloggiate, attraverso il sistema telematico "Alloggiati Web", attuativo dell'articolo 109 del Testo unico sulla pubblica sicurezza.

Al proposito, il Ministero dell'interno – su segnalazione di Confedilizia – ha scritto alle Questure, invitandole ad adeguare la relativa modulistica di accesso al fine di considerare una tipologia di ospitalità, la locazione (priva di obblighi autorizzativi e simili), diversa da quella riguardante le strutture ricettive, per le quali era stato pensato il sistema "Alloggiati Web".

Rispondendo ad un'altra segnalazione di Confedilizia, il Ministero ha poi chiarito che, in caso di locazione o sublocazione inferiore a 30 giorni a cittadini estranei all'Unione europea, l'obbligo di comunicazione introdotto dal decreto sicurezza assorbe quello previsto dal testo unico sull'immigrazione (decreto legislativo n. 286 del 1998).

"Si tratta – rileva Confedilizia – di due interventi importanti su una materia, quella degli affitti brevi, interessata negli ultimi anni da diverse novità legislative (un'altra, in materia fiscale, è quella relativa all'obbligo di ritenuta per la cedolare secca in capo ad agenti immobiliari e piattaforme telematiche) e sulla quale si registrano anche 'invasioni di campo da parte di alcune Regioni, che hanno il solo risultato di creare confusione e inutile burocrazia in un settore che andrebbe invece valorizzato'.

È LEGGE LA RIFORMA DELLA LEGITTIMA DIFESA

Esta pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 3.5.'19, n. 102, la legge del 26.4.'19, n. 36, che modifica la disciplina in tema di legittima difesa.



In particolare, il provvedimento interviene sull'art. 52 del codice penale riconoscendo "sempre" la sussistenza della proporzionalità tra offesa e difesa nel caso in cui si usi "un'arma legittimamente detenuta o altro mezzo idoneo" al fine di difendere "la propria o la altrui incolumità" (ovvero "i beni propri o altrui, quando non vi è desistenza e vi è pericolo di aggressione") e sempreché si rientri nelle ipotesi di violazione di domicilio di cui all'art. 614, primo e secondo comma, cod. pen.

Ipotesi che si verificano laddove qualcuno si introduca "nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi" ovvero si trattenga in tali luoghi contro la volontà di chi ha diritto ad escluderlo. Al domicilio è equiparato, peraltro, ogni altro luogo ove sia "esercitata un'attività commerciale, professionale o imprenditoriale".

In tutti i casi suddetti, inoltre, la nuova legge – aggiungendo un comma al predetto art. 52 – precisa (così escludendo, in punto, ogni valutazione discrezionale dell'autorità giudiziaria) che "agisce sempre in stato di legittima difesa colui che compie un atto per respingere l'intrusione posta in essere, con violenza o minaccia di uso di armi o di altri mezzi di coazione fisica, da parte di una o più persone".

Il provvedimento modifica, poi, l'art. 55 cod. pen. relativamente alla disciplina dell'eccesso colposo, escludendo, nelle citate ipotesi di legittima difesa domiciliare, la punibilità di chi, trovandosi in condizione di minorata difesa o "in stato di grave turbamen-

to, derivante dalla situazione di pericolo in atto", commette il fatto "per la salvaguardia della propria o altrui incolumità".

Interessati da modifiche, infine, anche gli artt. 165 cod. pen. e 2044 cod. civ. La prima norma, nella sua nuova formulazione, prevede, ora, che la sospensione condizionale della pena – nelle ipotesi di condanna per furto in appartamento e furto con strappo (ex art. 624-bis cod. pen.) – sia "comunque subordinata al pagamento integrale dell'importo dovuto per il risarcimento del danno alla persona offesa". La seconda norma viene invece integrata, per i casi di legittima difesa domiciliare, con una previsione che, per un verso, esclude, la responsabilità, sul piano risarcitorio, di chi ha compiuto il fatto; per altro verso, dispone, per il danneggiato a seguito di eccesso colposo, un'indennità "rimessa all'equo apprezzamento del giudice".

Previsto, da ultimo, un inasprimento delle pene per i casi di violazione di domicilio, furto in appartamento, furto con strappo e rapina.

GIURISPRUDENZA CATASTALE

Procedura DOCFA e classamento

In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione dell'avviso di classamento è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita solo se gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e rendita attribuita deriva da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati. In caso contrario, la motivazione dovrà

essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate, sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente, sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso.

Cass., ord. 6430 del 6 marzo 2019

Espressioni generiche, illegittimità

In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato e il valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento di riclassamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto e al relativo scostamento e ai provvedimenti amministrativi a fondamento del riclassamento, allor-

ché da questi ultimi non siano evincibili gli elementi (come la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato) che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Ciò al duplice fine di consentire, da un lato, al contribuente di individuare agevolmente il presupposto dell'operata riclassificazione e approntare le consequenziali difese, e, dall'altro, per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate nell'atto. Né può ritenersi sufficiente a tal fine il riferimento a non meglio precisati interventi pubblici effettuati per la riqualificazione della viabilità interna e dell'arredo urbano, nonché a interventi da parte dei privati per la ristrutturazione degli edifici.

Cass., ord. 5793 del 27 febbraio 2019



DOMANDE E RISPOSTE SU CONDOMINIO

Quesito

Entro il 31 marzo bisogna trasmettere le "Certificazioni uniche (C.U.)" ai fornitori del condominio. Si chiede se ciò possa avvenire per mail.

Parere

Come riportato anche nelle istruzioni indicate alla "Certificazione unica 2019", è facoltà del sostituto d'imposta trasmettere al contribuente la certificazione in formato elettronico, purché gli sia garantita la possibilità di disporne e di materializzarla per i successivi adempimenti. Tale modalità di consegna, pertanto, potrà essere utilizzata solo nei confronti di quanti siano dotti degli strumenti necessari per ricevere e stampare la certificazione rilasciata per via elettronica mentre deve essere esclusa, a titolo di esempio, nelle ipotesi in cui il sostituto sia tenuto a rilasciare agli eredi la certificazione relativa al soggetto deceduto ovvero quando il dipendente abbia cessato il rapporto di lavoro. Resta, dunque, in capo al sostituto d'imposta l'onere di accertarsi che ciascun soggetto si trovi nelle condizioni di ricevere in via elettronica la certificazione, provvedendo, diversamente, alla consegna in forma cartacea (Risoluzione Agenzia delle entrate, n. 145 del 21 dicembre 2006).

Quesito

Si domanda se, nell'ambito di una separazione il giudice assegna l'appartamento al coniuge non proprietario, l'amministratore condominiale possa continuare a chiedere le spese al proprietario non assegnatario.

Parere

Nei confronti del condominio sotto ogni aspetto rileva esclusivamente la figura del proprietario al quale l'amministratore deve rivolgersi anche per il pagamento delle spese.

Quesito

Si chiede se un amministratore di condominio possa impugnare una deliberazione dell'assemblea.

Parere

Solo i condòmini possono impugnare le delibere, non l'amministratore. Ciò sempreché, naturalmente, quest'ultimo non sia, al tempo stesso, anche condono.

Quesito

Un condomino ha chiesto di modificare la targhetta del citofono dell'edificio in cui abita di modo da inserirvi il nominativo anche della moglie. Si domanda se la spesa vada divisa tra tutti i condòmini oppure debba esclusivamente essere imputata all'interessato

Parere

Trattandosi di spesa originata da esigenze personali, essa deve essere sostenuta senz'altro dall'interessato.

Quesito

Si chiede un parere in merito all'obbligo o meno di operare la ritenuta d'acconto sui servizi postali effettuati da una società per conto del condominio.

Parere

Riteniamo che l'obbligo di trattenerla non operi.

Infatti la legge finanziaria 2007 ha aggiunto l'art. 25-ter al d.p.r. n. 600/1973, annoverando i condòmini tra i sostituti d'imposta i quali hanno l'obbligo, all'atto del pagamento, di assolvere al versamento della ritenuta d'acconto per corrispettivi dovuti su prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuate nell'esercizio di impresa.

Il servizio postale viene definito dall'art. 1 del d.lgs. n. 261/1999 come il servizio che include "la raccolta, lo smistamento, il trasporto e la distribuzione degli invii postali".

Pertanto, il rapporto in essere tra la società di poste private e il condominio è prevalentemente un contratto di trasporto, non derivando né da un contratto di appalto né di opera, e quindi non rientrante nell'applicazione dell'art. 25-ter del d.p.r. n. 600/1973. A ciò aggiungasi che la circolare n. 7

BILANCI LOCALI E TRIBUTI 2019, TERZA PROROGA PER SPECIFICI ENTI LOCALI

I Ministero dell'interno, con decreto 28.3.19, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 6.4.19, n. 82, ha differito al 30.4.19 il termine per la deliberazione di bilancio di previsione 2019/2021 da parte degli enti locali che hanno adottato la procedura di riequilibrio finanziario pluriennale e che hanno riformulato o rimodulato i piani di riequilibrio.

Con lo stesso provvedimento, il termine anzidetto viene portato al 30.6.19 per gli enti locali interessati da gravi eventi sismici (indicati nelle premesse del decreto).

A tali date, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, quali Imu e Tasi, compresa l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali.

Questi – sempre per effetto della normativa vigente – anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro, rispettivamente il 30 aprile o il 30 giugno, hanno effetto dall'1.1.19.

del 7.2.2007 dell'Agenzia delle entrate ha precisato che: "sono, per contro, esclusi dall'applicazione della ritenuta in commento i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli di opera, quali ad esempio i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito".

Quesito

Un condomino ha avuto un danno conseguente dal rigurgito della fogna comune; danno che l'assicurazione ha liquidato togliendo l'importo della franchigia. Si chiede se tale importo debba essere ripartito tra tutti i condòmini.

Parere

La risposta è affermativa, sempreché, naturalmente, non sia possibile accettare eventuali responsabilità al riguardo in capo a determinati soggetti.

PUBBLICATO IL "DECRETO CRESCITA", TRATTA DEGLI IMMOBILI IN MODO MOLTO LIMITATO

Dopo molti annunci, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il cosiddetto "decreto crescita" (d.l. 30.4.'19, n. 34). Il provvedimento sarà illustrato compiutamente su Confedilizia notizie nel momento in cui sarà stato convertito in legge. Per intanto, deve notarsi che nella sua nota illustrativa al decreto, il Ministero dell'economia e delle finanze ha indicato gli immobili fra le quattro direttive d'azione del provvedimento. Tuttavia, di immobili il decreto si occupa per aspetti molto limitati, mentre vi sarebbe bisogno di interventi in grado di dare al Paese quella spinta di cui ha urgente bisogno.

Confedilizia ha proposto al Governo alcune misure minime, fermo restando che la priorità è ridurre la soffocante patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi di euro l'anno, realizzabile anche mediante la sua deducibilità dalle imposte sui redditi (per tutti, anche per le persone fisiche).

Ne mettiamo sul tavolo alcune, confidando che il Parlamento voglia compiere un esame nel merito del testo e introdurre le integrazioni necessarie.

Con la manovra è stata introdotta la cedolare secca per le locazioni di locali commerciali di categoria C1, ma limitatamente ai contratti stipulati nel corso del 2019. Se non si stabilisce fin da ora che il nuovo regime si applica anche ai contratti stipulati nei prossimi anni, l'effetto di questa importante misura è perduto. Recuperare locali commerciali sfitti richiede tempo, trattative, lavori, spese: se non si ha alcuna certezza del regime fiscale che verrà, nessuno si muove.

Il prossimo 31 dicembre terminerà il periodo di applicazione dell'aliquota ridotta (10%) della cedolare per le locazioni abitative a canone concordato. Rinviare alla fine dell'anno la proroga o la stabilizzazione di questo regime signifi-

ca danneggiare gli stessi inquilini a reddito basso, posto che – in assenza di garanzie sul futuro – molti proprietari da tempo optano per i contratti a canone libero.

Dovrebbero poi essere varate misure di forte sgravio fiscale mirate all'acquisto di immobili, da parte di persone fisiche e imprese, da destinare alla locazione una volta ri-qualificati. È essenziale stabilizzare e perfezionare gli incentivi per ri-strutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, per renderli applicabili anche laddove ora sono impediti da ostacoli pratici. E ancora, occorre rimuovere le storture fiscali che danneggiano le società immobiliari e bisogna incentivare le permute immobiliari, di fatto irrealizzabili per imposizioni fiscali irrazionali, mentre appare sempre più urgente l'attuazione dell'impegno del vicepremier Salvini all'eliminazione dell'Imu sui negozi sfitti.

