



# 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 XXXVII agosto-settembre 2014 - n. 8-9

## Tasse sulla casa: «Situazione abnorme»

**Convegno nazionale di Confedilizia a Cortina, nel mirino il nuovo Catasto e la pressione fiscale  
Affollata la sala cultura di Palazzo delle Poste, con parecchia gente rimasta in piedi**



**L**e tasse che gravano sulla casa sono triplicate dal 2011 al 2014. I Comuni, strozzati dai tagli del governo, applicano le aliquote massime, l'Agenzia delle Entrate dà un alto valore agli immobili, fuori dal valore di mercato. E i cittadini non vedono più nel mattone un bene su cui mettere i propri risparmi, preoccupati dalle imposizioni fiscali, dalle tasse

vere e occulte, da un mercato stagnante.

Questi e altri dati e considerazioni sono emersi dal convegno che Confedilizia nazionale ha tenuto ieri a Cortina, alla presenza del presidente Corrado Sforza Fogliani e dei massimi dirigenti regionali e nazionali dell'associazione dei proprietari di case. Molto affollata la sala cultura di Palazzo delle Poste, con

parecchia gente rimasta in piedi.

I temi sono importanti, come sempre quando toccano da vicino le tasche dei cittadini. Giorgio Spaziani Testa, segretario generale di Confedilizia, ha messo in fila una serie di dati che hanno spiegato chiaramente cosa è accaduto in questi tre anni.

> CONTINUA A PAG. 2

## SEGUE DA PAG. 1

«Secondo i dati del dipartimento delle Finanze appena diffusi, l'acconto di giugno 2014 del gettito Imu e Tasi è stato di 9.5 miliardi di euro che corrisponde al dato di tutto il 2011 del gettito Ici. Va detto che solo 2000 comuni hanno già deliberato sulla Tasi. Quando lo avranno fatto tutti, e ci sarà il saldo dell'Imu, a fine 2014 si arriverà ad una raccolta di 25-28 miliardi di euro. La Tasi, invece che essere una tassa sui servizi è diventata una Imu bis».

La scelta del governo Monti (che continua anche ora) ha sottolineato Spaziani Testa, di gravare di imposte il settore immobiliare, invece che il lavoro e le imprese «ha avuto come conseguenza di colpire non un solo settore, ma ben 18. Le compravendite sono crollate e si sono perse 240.000 occupati nel settore edilizio».



Segnali di controtendenza? Non sembrano molti, ma qualcosa si nota, dicono i proprietari di case, come l'impegno del ministro Lupi a recepire alcune indicazioni di Confedilizia, sugli incentivi per favorire le permuthe immobiliari, per tentare di smuovere il mercato. E segnali ci sono anche sulle misure per gli affitti con canone calmierato.

Certo è che i cittadini stanno impazzendo tra sigle che cambiano ogni anno e tasse che compaiono improvvisamente,

quasi in modo occulto.

«Si è oltrepassato il limite della decenza» ha spiegato Giorgio Spaziani Testa.

A portare il saluto del Comune di Cortina è stato il vice sindaco Enrico Pompanin. Di fronte ad una platea non certo benevola nei confronti degli amministratori locali pronti ad alzare le aliquote al massimo, Pompanin ha detto che i Comuni ormai sono diventati dei riscossori per conto dello Stato, portando l'esempio di Cortina che ha inviato a Roma per il fondo di solidarietà la bellezza di otto



milioni di euro.

Sulla riforma del Catasto che sta per arrivare, Pompanin si è augurato che ci sia una nuova visione della rendita catastale, più congrua al valore dell'immobile.

Sul nuovo Catasto, la Confedilizia ha le armi affilate. Il presidente nazionale Corrado Sforza Fogliani ha fatto il punto sulla situazione, partendo da una notizia di giornata: la commissione Finanze del Senato ha dato il proprio parere sulle future commissioni censuarie, e lo ha inviato alla Camera dove domani sarà discusso nella corrispondente commissione, prima di tornare al Governo.

La costituzione delle commissioni censuarie è molto importante per Confedilizia perché è lì che si deciderà il valore della rendita catastale da cui derivano poi le imposte sulla casa.

«Hanno recepito le nostre richieste più importanti ma restano dei problemi. Tanto per fare un esempio, la commissione nazionale ha dieci componenti del settore pubblico, e uno dei proprietari. Altra cosa incredibile, i membri del settore pubblico (agenzia delle entrate, enti locali, amministrazioni) possono farsi sostituire in caso di impedimento, i privati no. Il nostro compito nelle commissioni sarà quello di fare in modo che ci sia maggiore equilibrio nel valore della rendita». Ci vorranno anni prima che il nuovo Catasto entri in funzione, ma secondo Confedilizia occorre mantenere alta la guardia durante questa fase applicativa, per salvaguardare il bene della casa e per mitigare una situazione abnorme.

Marcella Corrà - Corriere delle Alpi, 3 agosto 2014

## IL MUTUO CHE TI FA SENTIRE A CASA.



**SPREAD**  
A PARTIRE DA  
**1,95%\***

Fino al 100%  
del valore  
dell'immobile

## CiviMutuo PROMOZIONE SOCI

Il finanziamento ideale per costruire  
acquistare o ristrutturare la tua casa.

[www.civibank.it](http://www.civibank.it)

\*offerta valida sui mutui erogati entro il 31/12/2014

Per informazioni rivolgiti  
presso la filiale di Belluno  
Piazza Castello, 2  
Tel. 0437 1850011  
[cdbelluno@civibank.it](mailto:cdbelluno@civibank.it)



**Banca Popolare di Cividale**  
Gruppo Banca Popolare di Cividale

Messaggio promozionale rivolto esclusivamente ai Soci della Banca Popolare di Cividale. Offerta soggetta a limitazioni e valida per mutui erogati entro il 31/12/2014. L'offerta corrisponde a un TAEG del 2,449 % calcolato su un Mutuo ipotecario a tasso variabile indicizzato Euribor 6 mesi con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 - importo finanziato fino all'80% del valore dell'immobile - durata 240 mesi - periodicità rata mensile - IAN 2,35 % (ipotesi formulata con riferimento all'Euribor 6 mesi base 365, media mese di giugno 2014, arrotondato ai dieci centesimi superiori pari a 0,400) + spread 1,95 riservato ai soci con età inferiore ai 36 anni - spese di istruttoria a carico della Banca - spese incasso rata € 2,00 - imposta sostitutiva 0,25%. Per le condizioni contrattuali si rinvia ai Fogli Informativi a disposizione presso le filiali della Banca e nel sito internet [www.civibank.it](http://www.civibank.it). La concessione del Mutuo è a discrezione della Banca.

## RIFORMA DEL CATASTO: AL VIA ANCHE A BELLUNO IL COORDINAMENTO DELLE ORGANIZZAZIONI ECONOMICHE PER UN'EQUA ATTUAZIONE

In vista dell'emanazione dei decreti attuativi della riforma del Catasto, 15 organizzazioni rappresentative delle diverse realtà associative si sono riunite nella sede nazionale della Confedilizia e hanno deciso di organizzare un piano d'azione per la raccolta dei dati inerenti valori e canoni del triennio 2011-2013 necessari alla messa

in atto, presentata presso la sede di Confedilizia Belluno, ha lo scopo di accertare che la futura revisione dei valori catastali degli immobili e delle rendite conduca a risultati corretti e aderenti alle reali condizioni del mercato. «Dopo l'incredibile inasprimento della tassazione sugli immobili avvenuto negli ultimi anni non ci fidiamo



a punto del nuovo sistema nonché per l'elaborazione di proposte per un'equa attuazione della riforma. Le organizzazioni che partecipano al progetto – che interessa tutti i settori dell'economia – sono: Abi, Ance, Ania, Casartigiani, Cia, Cna, Coldiretti, Confagricoltura, Confartigianato, Confcommercio, Confedilizia, Confesercenti, Confindustria, Consiglio nazionale del notariato e Fiaip.

La revisione del Catasto dei fabbricati porterà ad attribuire a ciascuna unità immobiliare un valore patrimoniale e una rendita. A tal fine si procederà a determinare il valore patrimoniale medio ordinario e la rendita media ordinaria delle unità immobiliari.

La riforma del catasto preoccupa le associazioni di categoria Bellunesi che corrono ai ripari: la paura è che tutto si risolva in un nuovo salasso per cittadini e imprese proprietari di immobili. Per evitare che ciò avvenga **è stato istituito anche a livello provinciale il tavolo di lavoro denominato "Coordinamento interassociativo catasto"**. L'ini-

ziativa, spiegata da Michele Vigne, presidente di Confedilizia Veneto. Con la riforma del catasto i valori degli immobili e delle rendite verranno ridefiniti non più sulla base dei vani ma dei metri quadrati e ciò ci sta bene. Tali valori dovranno però essere coerenti con quanto espresso dal mercato, ma su questo punto non c'è nessuna garanzia». «Lo Stato - aggiunge il coordinatore del tavolo di lavoro, **geom. Paolo Vaccari** - si baserà su algoritmi matematici e su statistiche a campione e ciò ci preoccupa molto. Siccome si tratta di determinare la base sulla quale poi calcolare la tassazione, è necessario che tutto sia condotto con la massima precisione e trasparenza». Per verificare i valori determinati dalla riforma, il coordinamento delle associazioni ha già iniziato a raccogliere rogiti e contratti di locazione (chi è interessato può rivolgersi agli sportelli di Confedilizia Belluno, in via Sant'Andrea 6, tel. 0437/26935) così da creare, con dati certi, un sistema di valutazione parallelo a quello statale da opporre nel caso si verificassero sperequazioni.

## IUC (IMU-TASI-TARI) Quadro riassuntivo

### IMU

**Lunedì 16 giugno 2014**

era l'ultimo giorno (salvo diversi termini stabiliti dal Comune) per il versamento della prima rata, in acconto, dell'Imu dovuta per il 2014. La legge prevede che – indipendentemente dal fatto che il Comune interessato abbia o meno deliberato in materia di Imu per il 2014 – entro tale data si debba versare il 50% dell'imposta dovuta sulla base dell'aliquota e delle detrazioni stabilite dal singolo Comune per il 2013. Era anche possibile, in presenza della delibera comunale 2014, scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione.

La scadenza riguarda tutti gli immobili, con esclusione delle abitazioni principali, a meno che non si tratti di immobili di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, per le quali invece l'Imu è sempre dovuta.

### TASI

A decorrere dall'anno **2015**, i Comuni devono rendere disponibili i modelli di pagamento preventivamente compilati.

Per i Comuni che hanno già assunto la deliberazione TASI entro il 23 maggio 2014, viene confermato l'obbligo di pagamento della prima rata (50 per cento) entro il **16 giugno 2014** sulla base delle aliquote e delle detrazioni approvate dai Comuni stessi.

Per i Comuni che non hanno assunto deliberazioni TASI entro il 23 maggio 2014, il versamento della prima rata TASI viene posticipato al **16 ottobre 2014**. A tal fine, i Comuni devono deliberare entro il 10 settembre 2014 le aliquote e le detrazioni.

Nel caso in cui il Comune non assumesse delibere TASI entro il

## SEGUE DA PAG. 3

10 settembre 2014, l'imposta sarà dovuta applicando l'aliquota di base pari all'1 per mille e dovrà essere versata in un'unica soluzione entro il **16 dicembre 2014**.

«Sempre nel caso della mancata determinazione, la TASI dovuta dall'oc-

cupante sarà nella misura del 10 per cento dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale».

Alla Tasi sono soggetti tutti gli immobili, compresa l'abitazione principale, salvo eventuali esclusioni stabilite dai singoli Comuni.

## TARI

Quanto alla Tari (la nuova tassa sui rifiuti), la legge prevede che sia ogni singolo Comune a stabilire le relative scadenze, "prevedendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale e in modo anche differenziato con riferimento alla Tasi".

## VIA LIBERA DALLA REGIONE ALL'ATTUAZIONE DELLA SPECIFICITÀ DI BELLUNO

**S**i volta pagina, dopo che l'aula di Palazzo Ferro Fini ha dato il via libera alla legge di attuazione della specificità per la provincia di Belluno, in applicazione dell'articolo 15, comma V, del nuovo Statuto regionale. La specificità, tanto annunciata e decantata in questi anni, è finalmente realtà: il Consiglio regionale ha lanciato un messaggio forte e chiaro ai territori.

È stato un lavoro lungo, durante il quale non sono mancati attriti e tensioni, ma alla fine la tenacia dei rappresentanti bellunesi è stata premiata: sono riusciti a convincere i loro colleghi della bontà di questa iniziativa, di quanto sia importante per l'intero territorio regionale avere una

montagna in buona salute, in grado di rapportarsi alla pari con le realtà della pianura, ma anche e soprattutto con le vicine province a statuto speciale, che ogni giorno esercitano sui nostri confini una concorrenza spesso sleale.

È un traguardo importante, ma anche un punto fondamentale di partenza, una sfida per i nostri amministratori locali che assumeranno maggiore autonomia decisionale e quindi maggiore responsabilità politica e amministrativa.

Entrando nel merito del provvedimento possiamo dirci soddisfatti per l'ok dell'aula consigliare agli emendamenti che prevedono il raddoppio dei canoni del demanio idrico.



Questo significa che la Provincia di Belluno introiterà circa 14 milioni di euro all'anno dal cosiddetto "demanio idrico", 7 milioni di euro in più rispetto a quanto successo fino a oggi. Questo è un punto cruciale, così come cruciale è la tempistica dettata per l'applicazione della legge: la Giunta avrà un anno di tempo dalla pubblicazione della legge per effettuare il trasferimento, nel farlo dovrà confrontarsi costantemente con gli enti locali bellunesi.

La specificità per Belluno è una sfida che il territorio dovrà vincere. Contemporaneamente, servirà anche un'assunzione di responsabilità da parte del Governo centrale, che sul tema delle province non ha dimostrato di avere un'idea chiara. La stessa idea di "provincia montana" dovrà essere chiarita e calata nella realtà, ma soprattutto dovrà essere messa nelle condizioni di operare con appositi trasferimenti.

È certamente un risultato importante raggiunto ed ora si dovrà continuare nell'impegno dei nostri amministratori affinché per il Bellunese inizi una fase costituente di vera autonomia, di autentico autogoverno delle proprie risorse.

IN TUTTE  
LE CONFEDILIZIE LOCALI  
**È IN CORSO**  
LA RACCOLTA  
DI ROGITI E CONTRATTI DI LOCAZIONE  
(dal 2011 in poi)  
PER UN'EQUA VALUTAZIONE  
DEGLI IMMOBILI  
NEL NUOVO CATASTO  
**AFFRETTATI**  
*a consegnare, presso la tua Associazione,  
la documentazione relativa*  
**AI TUOI IMMOBILI**

# QUANDO L'AMMINISTRATORE PUÒ ESSERE REVOCATO SULLA BASE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

► La revoca può essere disposta – ex art. 1129, undicesimo comma, c.c., art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e art. 1131, quarto comma, c.c. – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:

**1)** omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore;

**2)** omesso rendiconto della gestione;

**3)** commissione di gravi irregolarità. Costituiscono ("tra le altre" - ex art. 1129, dodicesimo comma, c.c.) gravi irregolarità:

**a)** l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;

**b)** il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);

**c)** la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

**d)** la mancata apertura ed utilizzo



ne del conto corrente condominiale;

**e)** la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

**f)** l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

**g)** l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;

**h)** l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;

**i)** l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

**l)** l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'ammi-

nistratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società – ex art. 1129, secondo comma, c.c.), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

► I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – ex art. 1129, undicesimo comma, c.c. – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (\*) per:

**1)** commissione di gravi irregolarità fiscali;

**2)** non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

(\*) In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. c.c.

Fonte: CONFEDILIZIA - Ufficio legale

## RIFLETTI

Confindustria (e 24Ore)  
difende le imprese

I sindacati  
difendono i lavoratori

Le Associazioni consumatori  
hanno altro da pensare

E LE CASE  
CHI LE DIFENDE?

Solo  
**Confedilizia**

e  
**Domusconsumatori**

MA SIAMO BEN POCHI  
RISPETTO A QUANTI  
POTREMMO

E DOVREMMO  
ESSERE

**Associati e  
fa associare  
i tuoi amici**

DIFENDI  
LA TUA PROPRIETÀ  
dall'esproprio ufficiale  
o mascherato

# È IN FUNZIONE IL NUOVO SITO INTERNET DELL'ASSOCIAZIONE

L'Associazione si apre ancora di più all'esterno e chiede ai proprietari di casa – risparmiatori in edilizia - di essere parte attiva della sua storia.

In occasione del rinnovo delle cariche sociali e dei 37 anni dalla sua ricostituzione l'Associazione si è dotata di un nuovo sito internet, più moderno ed efficace. D'ora in avanti è possibile interagire con noi anche attraverso le pagine del sito stesso con un'apposita casella di posta elettronica, lasciando commenti e suggerimenti, permettendoci così di sapere se le nostre iniziative incontrano il gradimento dei soci.

L'iniziativa completa ed integra una serie di azioni messe in campo, nell'ultimo periodo, per rafforzare il contatto con i soci, specie quelli che vivono lontano dalla sede di Belluno e che vogliono avere notizie "fresche" sugli argomenti riguardanti la proprietà edilizia soprattutto in un momento, come il presente, di continui cambiamenti ed innovazioni.

Il funzionamento è molto semplice: un menù vi guida tra le sezioni del sito: nella pagina principale trovate le novità in essere al momento e le notizie di stampa pubblicate; nel resto



della pagina trovate invece una descrizione dell'associazione e link utili delle Associazioni a noi collegate ed un capitolo dei vari servizi che, ogni giorno, diamo ai nostri soci.

Un apposito riquadro permetterà di prendere visione dell'attività dell'Associazione dalla sua ricostituzione avvenuta nel 1977 e le iniziative più interessanti accadute negli anni.

Sarà possibile anche, per i soci, leg-

gere e scaricare i Notiziari mensili indicando le credenziali di accesso che sono state fornite al momento dell'iscrizione a soci dell'Associazione.

Infine, per coloro che desiderano associarsi, cliccando su un'apposita casella si avrà a disposizione la domanda di iscrizione da compilare e consegnare alla sede di Belluno.

Per accedere è sufficiente digitare [www.confediliziabelluno.it/](http://www.confediliziabelluno.it/)



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA  
PER UN FUTURO SERENO.  
ASSICURATRICE VAL PIAVE,  
FELICI DI TUTELARVI.**

**SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:**

BELLUNO  
BELLUNO  
TRICHIANA (BL)  
PONTE NELLE ALPI (BL)  
SEDICO (BL)  
PIEVE DI CADORE (BL)  
PIEVE D'ALPAGO (BL)  
FELTRE (BL)  
AGORDO (BL)

via V. Veneto n. 115  
via Caffi n. 81  
via Roma n. 15  
piazza Bivio n. 2  
viale Venezia n. 47  
via Cortina n. 43  
via dell'Industria n. 8  
via Peschiera n. 1  
via Carrera n. 9

tel. 0437/930038  
tel. 0437/943822  
tel. 0437/555122  
tel. 0437/99345  
tel. 0437/852047  
tel. 0435/30757  
tel. 0437/980278  
tel. 0439/2847  
tel. 0437/640003