



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 I. P.

anno XXXVII dicembre 2014 - n. 12

GLI ULTIMI DATI CONFERMANO CHE L'ITALIA È IL PAESE CHE TASSA DI PIÙ GLI IMMOBILI

Pressione fiscale al 2,2% rispetto a una media Ocse dell'1,27%

L'Italia, nel confronto internazionale, è il Paese con il maggior livello di tassazione sugli immobili. Lo confermano gli ultimi dati elaborati in uno studio realizzato dal prof. Francesco Forte, Emérito di Scienza delle finanze all'Università di Roma La Sapienza, e presentati nel corso di una conferenza stampa durante della quale è intervenuto, oltre al prof. Forte, il Presidente confederale Corrado Sforza Fogliani. Già nel 2011 – emerge dallo studio – la media Ocse di imposte immobiliari dirette e indirette era inferiore di 0,17 punti sul Pil e di 0,18 punti sul reddito disponibile netto rispetto al totale italiano. Si può dire quindi che l'Italia fosse allineata, con un piccolo scarto positivo, alla media Ocse. L'Italia superava invece la media Ue, rispettivamente di 0,30 e 0,50 punti per il Pil e per il reddito disponibile. Rispetto all'eurozona, la maggiore pressione fiscale dell'Italia era pari a 0,25 e 0,29 punti. La manovra Monti per il 2012 ha portato l'Italia a una pressione della tassazione patrimoniale immobiliare del 2,2% sul Pil e del 2,75% sul reddito disponibile contro la media Ocse di 1,27% e 1,59%,

ossia circa 1 punto in meno sul Pil e 1,15 sul reddito disponibile.

Il divario si accentua nei confronti della media Ue – che ha una pressione fiscale, rispettivamente, dell'1,15% e dell'1,40% – e, ulteriormente, con l'eurozona, che ha una pressione dell'1,13% e dell'1,40%, ossia la metà circa di quella dell'Italia sia rispetto al Pil che al reddito disponibile.

TASSE SULLA CASA, IMPOVERIMENTO E MENO SICUREZZA PER IL FUTURO

Scriva, al riguardo, Luca Ricolfi sulla Stampa. «Sulla casa, negli ultimi 4 anni, abbiamo sciaguratamente seguito il mantra europeo della iper-tassazione dei patrimoni, nella presunzione (a mio parere errata, almeno per l'Italia) che le imposte sulla ricchezza siano poco dannose per la crescita. Il risultato è che per raccogliere 10-15 miliardi di tasse in più abbiamo abbattuto il valore del patrimonio immobiliare degli italiani di un ammontare che è difficile da stimare con precisione, ma che certamente è di

un altro ordine di grandezza, diciamo almeno 30 volte maggiore (ricordiamo, giusto per dare un'idea, che il patrimonio immobiliare degli italiani si aggirava sui 5 mila miliardi nel 2007, e da allora è diminuito di almeno 1000 miliardi). È così che, grazie alla politica, nel giro di pochi anni ci siamo ritrovati molto meno ricchi, e soprattutto molto più timorosi per il futuro. Fino a pochi anni fa chi aveva una casa poteva pensare di avere una riserva di valore racchiusa in un forziere, e se riusciva ad affittarla poteva anche pensare di percepirne un reddito, sia pure modesto. Proprio per questo poteva permettersi di consumare, e qualche volta di indebitarsi per consumare. Oggi chi ha una casa, e la maggior parte degli italiani ne ha una, non la vive come un tesoro ma come un fardello. Non può venderla senza svenderla. Se aspetta a venderla non può escludere che fra 5-10 anni valga ancora di meno di oggi. Se l'affitta non sempre riesce a coprire i costi della manutenzione e delle tasse. Se non la affitta si dissangua grazie alle molteplici tasse che comunque deve pagare».

ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE

AL VIA LE RIUNIONI ZONALI CON I PROPRIETARI DI CASA

Riunione ad Agordo



Si è tenuta ad Agordo mercoledì 29 ottobre la prima delle sette riunioni sul territorio della provincia dei proprietari di casa organizzata dalla nostra associazione. Una sala affollata ed attenta ha seguito con attenzione l'illustrazione degli argomenti e dei consigli suggeriti che hanno riguardato la tassazione sulla casa ed il decremento di valore a causa soprattutto di politiche errate e di una continua mortificazione di coloro che hanno creduto nel risparmio in edilizia.

Scopo di queste riunioni, deliberate dal Consiglio Direttivo, è quello di informare diffusamente i proprietari di casa soci e non soci, della pesante situazione in cui si trova la proprietà immobiliare e per rispondere ai numerosi dubbi e preoccupazioni che il proprietario di casa si trova a dover quotidianamente affrontare.

Il proprietario di casa si trova, infatti, ad essere sempre più colpito dalle innumerevoli richieste di denaro (più o meno necessarie o giustificate) da parte della pubblica amministrazione con una serie di nuove e complicate imposte che vedono confusi, nella loro applicazione non solo i contribuenti, ma gli stessi politici che le hanno decise e gli uffici preposti alla riscossione. A questo si aggiungono anche una serie di dubbi e chiarimenti che i proprietari sono costretti a porsi di fronte alle continue richieste di nuove imposte, canoni per servizi pubblici, adempimenti sulla sicurezza e consumi energetici, sottoscrizione di nuovi contratti di fornitura di energia e così via.

Presenti all'incontro i responsabili dell'associazione, assieme al presidente Diego Triches, Michele Vigne, Umberto Walpot, Francesco Scotti, Mariangela Capuzzo e Giovanna Losso che hanno risposto alle numerose domande dei presenti. Al termine dell'incontro si è anche proceduto al rinnovo dei delegati dell'associazione nei Comuni dell'area dell'agordino. Sono risultati eletti Emilio Cagnati per la valle del Biois (Falcade, Canale, Vallada, S. Tomaso, Cencenighe); Sorarù Giovanni per la valle del Cordevole (Livinallongo, Roccapietore, Colle S. Lucia, Alleghe, Selva di Cadore) e Mario Zanetti per i comuni della conca agordina (Agordo, Gosaldo, Rivamonte, La Valle, Taibon, Voltago).

Riunione a Pieve di Cadore

Si è tenuta a Pieve di Cadore mercoledì 19 novembre

la seconda delle sette riunioni zonali decise dal Consiglio Direttivo presenti i dirigenti dell'associazione Diego Triches, Michele Vigne, Umberto Walpot, Francesco Scotti, Mariangela Capuzzo e Giovanna Losso.

La riunione tenutasi alle ore 18, a Pieve di Cadore, presso la sala della Comunità Montana ha visto una ampia partecipazione di soci e non soci tutti interessati alle tematiche affrontate che hanno riguardato la tassazione sulla casa, oramai diventata impossibile da sostenere soprattutto con i costi che i proprietari di casa devono sostenere per le case in montagna che richiedono impegno e sacrifici molto più di quelle di pianura. Le recenti avversità climatiche che si sono abbattute nella montagna bellunese, unitamente a quelle dello scorso inverno, stanno letteralmente "svenando" i proprietari di casa in lavori di ripristino, manutenzione di edifici ed impianti ai quali si aggiungono imposte, tasse e costi di servizi pubblici che stanno riducendo al lumicino le risorse che soprattutto i piccoli proprietari avevano messo da parte con risparmi fatti negli anni precedenti.

Da qui l'invito dell'associazione ad essere vigili ed attenti anche nei pagamenti affrettati, perché dopo diventa difficoltoso ritornare indietro. Una preventiva telefonata o visita in associazione molte volte risolve il problema e fornisce precise e sicure informazioni.

Al termine dell'incontro si è anche proceduto al rinnovo dei delegati dell'associazione nei Comuni dell'area del Cadore. Sono risultati eletti Umberto Walpot per Cortina d'Ampezzo; Emilio Belli e Daniele Talamini per San Vito di Cadore, Borca di Cadore e Vodo di Cadore; Luigi Canaider per Pieve di Cadore; Liberale Fiori per Calalzo di Cadore; Giovanni Boni per Perarolo di Cadore; Florio Zandegiacomo per Auronzo di Cadore.

Riunione a Belluno della Federazione Veneta

Si è tenuta a Belluno venerdì 31 ottobre la riunione dei presidenti delle Associazioni della proprietà edilizia del Veneto. All'ordine del giorno una serie di argomenti sulla pesante tassazione sulla casa, sui valori che crollano e le possibili azioni da intraprendere a difesa dei proprietari di casa. Rinnovato anche il Direttivo della Federazione per il triennio 2015-2017 che vede Michele Vigne riconfermato presidente, Paolo Mercuri vicepresidente e Luca Segalin Segretario generale.



FURTI ED IMBROGLI: OCCORRE SEMPRE PIU ATTENZIONE!

Si deve occupare del trasloco, ruba i mobili e li vende

Aveva commissionato un trasloco ad un uomo di Susegana, ma non immaginava che il trasportatore, invece di provvedere e portare i mobili a destinazione, avrebbe cercato di venderli di nascosto.

È successo a una signora di Conegliano. La donna aveva chiesto all'uomo di occuparsi del trasloco di alcuni mobili e oggetti d'antiquariato della casa di Belluno a Conegliano. Il trasportatore, però, avrebbe fatto sparire alcuni oggetti di valore (per tremila euro complessivi) e li aveva portati a

un mercatino dell'usato.

La denuncia presentata dalla signora alla caserma di Susegana ha fatto scattare l'ispezione dei carabinieri che hanno posto sotto sequestro la merce rubata e avvertito la Procura di Treviso. L'uomo è stato denunciato per furto.

Avvocato derubato dai facchini mentre gli scaricano i mobili

Sono entrati in casa per scaricare dei mobili, ma hanno pensato bene di "arrotondare" prendendosi circa 500 euro dall'abitazione. È andata male, però, ai due romeni che i primi di novembre hanno consegnato la merce a Belluno in via Col Cavalier: quella era la casa di un avvocato bellunese che si è accorto di tutto. È così che i due, visti e riconosciuti dal legale, sono stati denunciati ai carabinieri che ora stanno indagando sul furto e stanno cercando i due presunti responsabili di quel colpo. I due romeni, stavano portando dei mobili nell'abitazione dell'avvocato in via Col Cavalier. Entrando in casa per

scaricare la merce da consegnare, probabilmente hanno notato del denaro, o un portafoglio, e hanno approfittato arraffando quei soldi. Quando i due se ne sono andati, al termine della consegna dei mobili, il legale avrebbe accertato che in casa erano spariti circa 500 euro. Soldi che sarebbero venuti a mancare proprio durante l'operazione di scarico della mobilia.

I trucchi più usati dai ladri per derubare in un luogo affollato

- Urtare la vittima
- Utilizzare cartoni, giornali o indumenti per coprire il movimento delle mani durante il borseggio
- Provocare assembramento durante la salita e la discesa sui mezzi pubblici
- Sporcare di proposito la vittima per poi offrirle aiuto
- Chiedere informazioni per distrarre la vittima
- Raccontare storie commoventi per elemosinare denaro



CORSI CONDOMINIALI OBBLIGATORI

Sono attivi i corsi on-line di **formazione iniziale** per chi vuole iniziare l'attività di amministratore di condominio o non l'ha svolta per almeno un anno consecutivo nel triennio dal 18/6/2010 al 18/6/2013.

Corsi on-line di **formazione periodica** per coloro che svolgono da tempo l'attività di amministratore di condominio e per coloro che l'hanno svolta per almeno un anno consecutivo nel triennio dal 18/6/2010 al 18/6/2013.



Si effettueranno anche corsi obbligatori di **formazione periodica**, in forma diretta presso l'Associazione, per coloro che svolgono da tempo l'attività di amministratore di condominio e per coloro che vogliono approfondire la conoscenza della tematica condominiale. Sono previsti sconti particolari per i soci Confedilizia.

Per informazioni contattare gli uffici della nostra Associazione.

GIURISPRUDENZA CASA Locazione e favoreggiamento prostituzione

Precisa (ed anche innovativa) sentenza – n. 28754/'13, inedita – della Cassazione penale. «Non integra il reato di favoreggiamento della prostituzione la cessione in locazione, a prezzo di mercato, di un appartamento ad una prostituta, anche se il locatore – ha detto la Suprema Corte – sia consapevole che la locataria vi eserciterà la prostituzione in via del tutto autonoma

e per proprio conto, atteso che la stipulazione del contratto non rappresenta un effettivo ausilio per il meretricio».

Mora del conduttore

«In tema di locazione, allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessarie per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto». Lo ha stabilito la Cassazione, con sentenza n. 12977/'13.

CONDOMINIO IN PILLOLE

In assemblea deleghe solo scritte

Ciascun condomino può intervenire all'assemblea anche mediante un delegato. Lo prevede l'art. 67 disp. att. cod. civ., nella nuova formulazione, obbligando però a rilasciare una "delega scritta" e limitando, qualora i condòmini superino i venti, la rappresentanza di ciascun delegato a «un quinto dei condòmini e del valore proporzionale».

Autodisciplina condominiale

«L'art. 1102 cod. civ., nel prescri-

Regolamento condominiale, sanzioni

Importante sentenza della Cassazione (n. 820/'14) in materia di sanzioni e regolamento di condominio.

«Qualora nel regolamento condominiale sia inserita, secondo quanto previsto eccezionalmente dall'art. 70 disp. att. cod. civ., la previsione di una "sanzione pecuniaria" avente natura di pena privata, a carico del condòmino che contravvenga alle disposizioni del regolamento stesso, l'ammontare di tale sanzione non può essere supe-

riore, a pena di nullità, alla misura massima consentita dallo stesso articolo.

A maggior ragione, quindi – hanno detto i Supremi giudici –, per le infrazioni dei condòmini (nella specie, parcheggio irregolare in area comune) non può ritenersi consentito introdurre nel regolamento condominiale sanzioni diverse da quelle pecuniarie ovvero diversamente "afflittive" (nella specie, rimozione dell'autovettura), posto che ciò risulterebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non consentono al privato – se non eccezionalmente – il diritto di "autotutela"».



vere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge».

Così ha deciso la Cassazione (sent. n. 27233/'13), che poi ha proseguito: «L'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni; nel caso in cui, invece, l'assemblea condominiale (con le prescritte maggioranze) adotti una delibera che vieti soltanto un uso specifico (nella fattispecie, apertura di nuovi accessi nel muro comune), la stessa deliberazione deve ritenersi legittima».

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

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

Per informazioni rivolgiti
presso la filiale di Belluno
Piazza Castello, 2
Tel. 0437 1850011
ctdbelluno@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 – TAN 2,35 % (ipotesti formulata con riferimento all'Euribor 6 mesi base 365, media mese di giugno 2014, arrotondata ai dieci centesimi superiori pari a 0,400) + spread 1,95 riservato ai soci con età inferiore ai 35 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 sul sito internet www.civibank.it. La concessione del Mutuo è a discrezione della Banca.

TESSERAMENTO 2015



UN IMPEGNO PER TUTTI:
rinnovare il tesseramento e
portare all'Associazione un nuovo socio!

Gentile Socio,

eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2015, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.

Oltre, infatti, all'attività corrente nell'informare e consigliare i proprietari di casa nell'affrontare correttamente le nuove problematiche e disposizioni legislative al fine di consentire loro di operare evitando errori e sanzioni, l'Associazione si vedrà impegnata nella predisposizione di nuovi servizi di consulenza. Una legislazione sempre più dettagliata ed in continuo cambiamento, sulle locazioni, sugli adempimenti fiscali, sul condominio, sulla materia edilizia ed urbanistica, richiedono infatti, indicazioni e consigli pratici, ma precisi, che solo chi affronta quotidianamente la materia può dare.

In molte occasioni, purtroppo, riscontriamo che un accesso preventivo in Associazione avrebbe permesso di evitare sanzioni e spese non strettamente necessarie.

Al contempo è doveroso, accanto alle iniziative, porre l'accento sulla missione di CONFEDILIZIA, ossia sul suo ruolo imprescindibile di servizio e tutela del proprietario di casa: un ruolo da cui non si viene mai meno, e per il quale, sono convinto, valga la pena sempre e comunque di associarsi, rinnovare la quota e dare linfa all'Associazione, anche attraverso nuovi iscritti che tutti assieme dobbiamo impegnarci a portare. Non dobbiamo infatti mai dimenticare le molte battaglie combattute dalla Confederazione a difesa dei proprietari di casa soprattutto in questo momento di grave crisi in cui la nostra è l'unica voce che si fa sentire a tutela di tutti i proprietari di casa.

Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano anche solo per il mantenimento in efficienza delle attrezzature d'ufficio. Desidero ricordare che nella nostra piccola associazione le spese sono limitate ai soli costi di gestione e del personale mentre tutto il lavoro svolto dai dirigenti, e lo dico con orgoglio, è a titolo gratuito. Ma, come ben comprenderà, i conti devono pur tornare. Abbiamo tenuto immutata la quota per quattro anni, ma ora è necessario procedere ad una piccola integrazione. Ecco allora che proprio per sostenere questa convinta e generosa attività che tutti insieme portiamo avanti, mi permetto di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2015 sin dal momento del ricevimento della presente lettera.

La misura del contributo annuo, in considerazione del particolare periodo di crisi, su decisione del Consiglio Direttivo è stata fissata in € 85.

Siamo certi che Lei, apprezzando il lavoro della nostra Associazione provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia.

Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarLa tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, mi è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

IL PRESIDENTE, Diego Triches

IMPORTANTE

ENTRO IL 16 DICEMBRE PAGAMENTO IMU E TASI

Programma di calcolo presso tutte le Associazioni territoriali di Confedilizia

Martedì 16 dicembre c'è una doppia scadenza fiscale per i proprietari di casa. È infatti l'ultimo giorno per il pagamento sia dell'Imu sia della Tasi. Per l'Imu, passata la scadenza del 16 giugno per il pagamento della prima rata (pari al 50% di quanto dovuto per il 2014, determinato applicando aliquote e detrazioni stabilite per il 2013), dovrà essere pagato il saldo dell'imposta, applicando aliquote e detrazioni valide per quest'anno.

Quanto alla Tasi, la situazione è diversa a seconda del Comune in cui ci si trovi. Per la maggior parte dei Comuni, il 16 dicembre è l'ultimo giorno per versare la seconda ed ultima rata dell'imposta, il cui acconto era dovuto entro il 16 giugno per 2.178 Comuni e il 16 ottobre per altri 5.227 Comuni, in relazione alle diverse date di approvazione delle delibere. Per i 652 Comuni che non hanno deliberato in materia di Tasi neppure entro lo scorso settembre, invece, entro il 16 dicembre va pagata l'intera imposta dovuta per il 2014.

Si ricorda che, in questi 652 centri, così come in quelli in cui le ammini-



strazioni locali non hanno determinato la percentuale da porre a carico

dell'occupante (fra il 10 e il 30%), la Tasi dovuta dall'occupante "è pari al 10% dell'ammontare complessivo del tributo, determinato con riferimento alle condizioni del titolare del diritto reale".

L'Associazione - dotata di un apposito programma di calcolo fornito dalla Sede centrale - è a disposizione degli iscritti per ogni assistenza relativa al pagamento dell'Imu e della Tasi.

Il Consiglio Direttivo formula agli Associati
i migliori auguri di
Buon Natale e Felice Anno Nuovo



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA
PER UN FUTURO SERENO.**

**ASSICURATRICE VALPIAVE,
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
piazzetta 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