



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 Vignè

pubblicazione mensile

Contiene I.P.

anno XXXVII gennaio 2014 - n. I

COMBATTIAMO LO SPRECO, IN PRIMA PERSONA

Lo spreco è il nostro grande nemico. Quello dello Stato, ma anche quello delle Regioni (inutili – ma costosissimi – enti passacarte e passasoldi, a parte il resto...) e – soprattutto – dei Comuni maggiori (i piccoli, fin che restano nel carrozzone dell'Anci, avranno sempre la peggio, ma sono sostenuti da un volontariato civico ammirevole). Lo spreco dei Comuni – che ha un paragone solo in quello delle Regioni – incide in modo diretto sui tributi locali, in gran parte a carico della proprietà edilizia.

Bisogna reagire. Bisogna potenziare gli Osservatori dello spreco che la Confedilizia centrale ha da tempo invitato le Associazioni territoriali a costituire. Bisogna essere inesorabili. La battaglia contro le tasse si vince in questo modo (anche in questo modo e, forse, soprattutto).

Siamo degli antesignani di questa battaglia, come organizzazione

(la nostra pubblicazione "Odissea dello spreco" risale a parecchi anni fa). Ma bisogna che questo impegno diventi l'impegno di tutti e di ciascuno.

Denunciare gli sprechi e l'eccessiva spesa pubblica deve essere il primo passo, sistematico. Ma bisognerà anche passare ad altro. La tassa rifiuti, ad esempio, deve coprire – per legge – i costi della loro raccolta. In sostanza, dunque, le tasse che paghiamo per questo servizio (si fa per dire, in molti casi) dipende da come questo servizio è svolto, è gestito. E perché, allora, non abbiamo il diritto di controllare direttamente – noi ed anche gli inquilini – questa gestione? È un principio che dobbiamo diffondere, far girare. Il fatto che questo costo sia escluso dalla copertura tramite la fiscalità generale, è positivo.

Ma non basta, l'esperienza lo dimostra. Dovremo conquistare la possibilità di controllare la gestione

dal di dentro, oltre che dal di fuori, come utenti (per il Catasto, l'abbiamo ottenuto e le Ape si sono, già, organizzate al proposito).

Sono prospettive nuove, ma che dobbiamo cominciare a considerare come prossime. Naturalmente, se vogliamo difenderci.

Corrado Sforza Fogliani
Presidente Confedilizia

**TESSERAMENTO
2014**



Rinnova l'abbonamento

L'ODIO SOCIALE DIETRO LE TASSE SULLA CASA

Alla fine la partita sulla legge di stabilità si è conclusa nel modo più strambo con un tributo definito IUC che altro non è che un insieme dell'IMU con la tassa rifiuti con un nome nuovo TARI. Il tutto lasciando immutati ed addirittura rendendo stabili i moltiplicatori spropositati che Monti aveva applicato provvisoriamente due anni fa.

"Profonda delusione". È il commento del Presidente della Confedilizia Veneta, Michele Vigne. "Il voltafaccia del Governo sulla service tax approvata e ufficialmente comunicata dalla Presidenza del Consiglio nell'agosto scorso rappresenta una nuova, reiterata vittoria del partito della spesa e dello spreco locale non attenuata dal pur positivo riferimento alla necessità che le aliquote della tassa servizi siano correlate da parte dei Comuni ai servizi e ai loro costi".

La proprietà edilizia sta vivendo un momento difficile e lo constatano purtroppo sulla propria pelle giorno per giorno i numerosi proprietari di casa si che si rivolgono alle nostre associazioni territoriali per chiedere lumi e consigli su come comportarsi per non vedere bruciati i risparmi di una vita. Dall'incentivo e dal sostegno morale per la proprietà edilizia, un tempo considerata un esempio simbolo per le famiglie impegnate nella ricostruzione del Paese e quindi di un bene fondamentale per la sicurezza delle famiglie si è arrivati, in questi ultimi anni, all'invidia sociale ed ora perfino all'odio sociale.

E la politica, compreso il Parlamento, risentono di questo ambiente an-



che se non proprio generalizzato, ma ben radicato.

Il civile principio che si deve tassare il reddito di un bene appare superato benché costituzionalmente previsto e protetto.

Ora lo Stato non sembra più accontentarsi del reddito, ma vuole ora anche il patrimonio.

La politica è purtroppo sempre più ossequiente alla finanza che chiede di allineare i valori catastali degli immobili per tassarli, e l'Europa della finanza è anch'essa allineata.

Si vuole scoraggiare il risparmio privato dall'investimento immobiliare. Si escogitano le tasse più inique per penalizzare tale tipo di investimento: da ultimo si è pensato perfino a tassare lo sfitto involontario. Si teorizza perfino - anche da costituzionalisti ritenuti insigni - l'istituzione

di un "tributo ablativo" assegnando all'imposizione fiscale un'incostituzionale funzione di esproprio surrettizio (quindi occulto e senza indennizzo) e, comunque, di redistribuzione socialcomunista della ricchezza.

Pur in questo panorama, tetro ed a volte barbaro, la proprietà edilizia non demorde e si difende, forte dei valori di libertà e di indipendenza che da sempre presidia.

Le battaglie condotte dalla Confedilizia, nell'interesse di tutti i risparmiatori in edilizia, hanno evitato pericolose svolte ed altri pericoli sono stati - anche nel silenzio dei colloqui riservati - ridimensionati.

Ricordavamo prima i tempi, non tanto lontani, nei quali la proprietà edilizia era più riconosciuta e si respirava aria più pura e ben più pulita. E perché quell'aria ritorni, ci battiamo giorno per giorno, con la forza della volontà, ma soprattutto con la forza di credere nei valori - intramontabili, generali e non corporativi - nei quali crediamo.

MOROSITÀ DEL CONDUTTORE E GRAVITÀ DELL'INADEMPIMENTO

"La circostanza che il conduttore in mora di un immobile ad uso non abitativo adempia la propria obbligazione dopo che il locatore abbia domandato la risoluzione del contratto, non può essere tenuta in considerazione (Cassazione, sent. n. 18500/'12, inedita) al fine di stabilire se l'inadempimento abbia il requisito della «gravità», di cui all'art. 1455 cod. civ.; al contrario, la circostanza che l'inadempimento del conduttore, non grave al momento della domanda di risoluzione proposta dal locatore, si aggravi in corso di causa, è rilevante ai fini dell'accoglimento della suddetta domanda di risoluzione".



Banca di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 32100 Belluno

Tel. 0437 1850011 fax 0437 292968

E-mail: cdbelluno@civibank.it

TESSERAMENTO 2014

UN IMPEGNO PER TUTTI:

**rinnovare il tesseramento
e portare all'associazione
un nuovo socio!**



FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni

la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

XIII CONFERENZA ORGANIZZATIVA INCENTRATA SULLE NOVITÀ NORMATIVE

È stata dedicata soprattutto all'analisi delle più recenti novità normative –

LO STATO? ROVINA LE COSE BUONE...

La riforma del condominio ha portato un'utile innovazione: il registro di anagrafe condominiale, uno strumento essenziale per una vita condominiale corretta (e più controllata).

Ma lo Stato – assatanato di soldi – ci ha subito messo le mani. E l'ha rovinato, come in tanti altri casi. Questa volta, addirittura solo 6 mesi dopo che era entrato in vigore. La legge di stabilità ha infatti disposto che i Comuni possano avvalersene a fini fiscali (conseguentemente inducendo qualcuno a correre ai ripari, sì che il registro potrebbe anche diventare non più pienamente attendibile).

Bisogna convincersene, se qualcuno non lo è già. Lo Stato, nato per aiutare la collettività, è oggi uno strumento di vessazione, e lo sarà fin tanto che il suo peso elefantino non sarà radicalmente smagrito.

in relazione ai connessi adempimenti delle Sedi locali – la tredicesima edizione della Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia. Pochi giorni prima dell'appuntamento annuale dei quadri dirigenti della Confederazione, infatti, il Consiglio dei ministri aveva approvato alcune importanti disposizioni – molto attese e pervicacemente richieste dalla Confedilizia nei mesi passati – in materia di condominio e di certificazione energetica.

I lavori sono proseguiti con la messa a fuoco di tutti gli aspetti operativi dell'attività della Confedilizia in materia condominiale e, in particolare, di assistenza agli amministratori del proprio condominio.

Si è poi parlato di rent to buy, argomento sul quale si è sviluppato un interessante dibattito da parte dei presenti, vista la grande attualità del tema e la necessità di esplorarne alcuni aspetti ancora non adeguatamente affrontati da alcuno. L'ultimo dei principali argomenti trattati nel corso della Conferenza è stato quello delle novità normative contenute nella legge di stabilità, con particolare riguardo all'istituzione della luc, la



nuova imposta locale che racchiude in sé la vecchia Imu e le nuove Tasi e Tari.

La Confedilizia Veneta era come di consueto ben rappresentata.

NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche,
indagini varie, comunicati
sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE LA CONFEDILIZIA

non vuole
concludere affari
a tutti i costi
per suo lucro

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E NUOVI CONTRATTI

La Sede centrale ha inviato una Circolare a tutte le Associazioni territoriali in seguito a ripetuti quesiti pervenuti alla stessa sede in ordine alla casistica di allegazione dell'attestato di prestazione energetica ai contratti, in particolare, di locazione.

La Circolare ricorda anzitutto come in tutte le comunicazioni inviate alle Associazioni, oltre che su Confedilizia notizie di settembre, la norma relativa alla nullità sia stata letteralmente riportata, compresa quindi la precisazione



che la norma stessa si applica solo "ai nuovi contratti di locazione".

Si pone, comunque, il problema di cosa debba intendersi per "nuovi contratti di locazione". L'interpretazione dell'Ufficio legale confederale – riportata nella circolare inviata alle sedi locali – è che per nuovi contratti debbano intendersi quelli stipulati con un "nuovo locatario", così non ricomprendendosi negli stessi quelli che prorogano o, in particolare, rinnovano un contratto con il precedente conduttore, indipendentemente dalla forma adottata e quindi anche ove si stipuli un contratto formalmente nuovo sempre con lo stesso precedente conduttore.

L'interpretazione poggia, in modo particolare, sul riferimento "ad un nuovo locatario" di cui all'art. 6, comma 1, d.lgs. n. 192/'05 come modificato dal d.l. n. 63/'13, come convertito.

In conclusione, i contratti di locazione stipulati – a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione – con lo stesso, precedente conduttore possono essere liberamente conclusi e formalizzati, senza necessità di allegazione di alcun attestato energetico e senza alcun pericolo che gli stessi incorrano nella nullità di cui anzidetto.

La Circolare della Sede centrale ribadisce, infine, che i contratti stipulati con nuovi locatari incorrono nella previsione di nullità senza l'allegazione dell'attestato (Ape), che non può peraltro essere ancora rilasciato mancando i decreti attuativi previsti dalla normativa.

Al proposito costante è (ed è stato) l'impegno della Confedilizia per ottenere la (formalmente espressa, avanti il Parlamento, dal Sottosegretario Barretta già ai primi di agosto) "immediata" (!) cancellazione della norma

ATTESTATO ENERGETICO, OBBLIGHI (E SANZIONI) IN CASO DI COMPRAVENDITA E LOCAZIONE DOPO IL DECRETO-LEGGE DESTINAZIONE ITALIA

Durante le trattative (di compravendita o di locazione) venditori e locatori devono «rendere disponibile» al potenziale acquirente o al nuovo conduttore l'«attestato di prestazione energetica» (che ha validità temporale massima di 10 anni, a partire dal suo rilascio)

- In caso di **compravendita**, l'attestato deve essere consegnato all'acquirente

- In caso di **locazione**, l'attestato deve essere consegnato al conduttore

- In caso di **compravendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione**, il venditore o «locatario» (recte: locatore) deve fornire «evidenza» della futura prestazione energetica dell'edificio e produrre l'«attestato di prestazione energetica» entro quindici giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità

- Nei **contratti di compravendita o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione** (ma solo in quelli, appunto, soggetti a registrazione) deve essere inserita «apposita clausola» con la quale l'acquirente o il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva

dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici

- In caso di **compravendita o di nuova locazione, salvo che nei casi di locazione di singole unità immobiliari**, deve essere allegata al contratto copia dell'attestato di prestazione energetica

- Nel caso di **offerta di vendita o di locazione**, i relativi annunci tramite tutti i mezzi di comunicazione commerciali devono riportare gli indici di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente

- In caso di **compravendita**, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **3.000 euro** e non superiore a **18.000 euro**

- In caso di **nuovo contratto di locazione**, il proprietario che viola l'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **300 euro** e non superiore a **1.800 euro**

- Nei **contratti di compravendita o nei nuovi contratti di locazione soggetti a registrazione** l'omessa dichiarazione (da raccogliere in «apposita clausola») o allegazione, se dovuta, comporta a carico delle parti il pagamento, in solido e in quote uguali, di una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di **3.000 euro** ed un massimo di **18.000 euro**

- In caso di **contratto di locazione di singola unità immobiliare (soggetto a registrazione)** l'omessa dichiarazione (da raccogliere in «apposita clausola») comporta a carico delle parti il pagamento, in solido e in quote uguali, di una sanzione amministrativa compresa tra un minimo di **1.000 euro** ed un massimo di **4.000 euro**; sanzione che **si riduce alla metà** (min. **500 euro** – max. **2.000 euro**) se la durata della locazione non eccede i tre anni

- In caso di violazione dell'obbligo di riportare i parametri energetici nell'annuncio di **offerta di vendita o locazione**, «il responsabile dell'annuncio» è punito con una sanzione amministrativa non inferiore a **500 euro** e non superiore a **3.000 euro**.

"TRACCIABILITÀ" DEL PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

Dal 1° gennaio non sarà più possibile pagare l'affitto in contanti

Con la cosiddetta legge di stabilità 2014 (l. 27.12.'13, n. 147) all'art. 1, comma 50 viene stabilito – in deroga alla norma che stabilisce in mille euro l'importo massimo consentito per i pagamenti in contanti, e quindi anche in caso di versamenti inferiori a tale somma – che i pagamenti riguardanti canoni di locazione di unità abitative, ad eccezione di quelli relativi ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, siano corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, "in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità". Ciò – prosegue la norma – "anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

Si prevede, insomma, che per qualsiasi tipo di locazione (salvo, come detto, quelle degli alloggi Erp) – e quindi anche per quelle di breve durata (contratti transitori, per studenti universitari, turistici) – sia obbligatorio versare il canone tramite strumenti "tracciabili", e quindi attraverso bonifici, assegni o altri strumenti bancari o postali (bancomat, carte di credito ecc.).

La norma – deve sottolinearsi – non prevede una sanzione in caso di sua violazione. Il collegamento della stessa con agevolazioni per proprietari ed inquilini – peraltro poco chiaro – risulta comunque scarsamente comprensibile, considerato che le agevolazioni in questione sono solitamente condizionate all'avvenuta registrazione del contratto, con assoluta irrilevanza, quindi, della modalità di pagamento del relativo canone.

L'Avvenire e il contante

Mi riferisco all'articolo comparso su Avvenire dal titolo "Ora l'affitto è tracciabile". Questa Confederazione apprezza l'intento di combattere l'evasione fiscale anche nel settore immobiliare. Ma, a volte, una ispi-



razione illuminista impedisce di valutare ogni norma (nel caso specifico, quella – art. 1, comma 50, legge n. 147/'13 – che obbliga al pagamento dei canoni solo a mezzo di sistemi tracciabili) in tutti i suoi risvolti. Nel far rilevare, anzitutto, che la maggior parte dei canoni dei contratti di locazione regolari viene già corrisposta tramite bonifico (tant'è che i contratti tipo della Confedilizia non prevedono più la consegna dei contanti al domicilio del locatore), è invero dubitabile che chi è aduso (sia locatore, sia conduttore) a contratti irregolari, cambi modo di comportarsi in funzione della citata norma, per di più priva di sanzioni proprie (rimangono solo quelle amministrative comuni per i pagamenti irregolari) e quando ne sono invece già da tempo previste di severissime (D. Lgs.vo n. 23/'11).

Diversamente, l'obbligo di pagare con sistemi tracciabili complicherà la vita a locatori e conduttori in regime locatizio regolare, ma che – per comodità – sono soliti corrispondere e ricevere il canone in contanti: locatori e conduttori che, pur in esiguo numero, appartengono comunque a categorie deboli degli uni e degli altri – con particolare riferimento agli immigrati ed agli anziani – e che saranno ora costretti ad aprire un conto in banca solo a questo scopo e, naturalmente, con relative (inutili) spese. In sostanza, la norma ora introdotta non contribuirà – riteniamo – a sconfiggere l'evasione, ma complicherà – di certo – la vita dei contraenti la locazione in regime regolare. Ringrazio per l'attenzione e per l'ospitalità, volentieri cogliendo l'occasione per porgere distinti saluti.

*dott.ssa Alessandra Egidi
Ufficio Stampa Confedilizia*

GARAGE COMUNE, USO TURNARIO

La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condòmini, preveda (ha stabilito la Cassazione nella sent. n. 12485/'12, inedita) il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea". Il Supremo Collegio ha aggiunto che la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condòmini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, neppure comporta una violazione dell'art. 1138 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condòmini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi.

AMMINISTRATORE E RAPPRESENTANZA

In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art. 1129 cod. civ., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore". Lo ha deciso la Cassazione con la sentenza (inedita) n. 14599/'12.

DELIBERAZIONI

L'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13, recante norme per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, dopo aver previsto la possibilità per l'assemblea condominiale di approvare le innovazioni preordinate a tale scopo con le maggioranze indicate dispone tuttavia, che resta fermo il disposto che vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condòmino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Ne deriva che è nulla la delibera, la quale, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie, relativa all'installazione di un impianto di ascensore nell'interesse comune), sia lesiva dei diritti di un condòmino sulle parti di sua proprietà esclusiva, e la relativa nullità è sottratta al temine di impugnazione previsto dall'art. 1137, ultimo comma, cod. civ. potendo essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condòmino che abbia espresso voto favorevole". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12930/'12, inedita).

LEGITTIMAZIONE DEL CONDÒMINO

In ipotesi di edificio in condominio, tutti i condòmini, e non soltanto quelli che siano proprietari delle porzioni esclusive direttamente prospettanti verso le costruzioni che violano le distanze legali, sono legittimati (ha sta-

bilito la Cassazione nella sentenza n. 21486/'12, inedita) ad agire per far valere il rispetto delle disposizioni sulle distanze, le quali mirano a salvaguardare i fabbricati considerati nella loro interezza.

LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

La deliberazione dell'assemblea di condominio, relativa alla ratifica della costituzione nel giudizio di cassazione nonché della proposizione del ricorso incidentale da parte dell'amministratore, operando soltanto per la rispettiva fase del procedimento, non sana la mancanza della preventiva autorizzazione assembleare concer-

nente l'appello formulato dallo stesso amministratore avverso la sentenza di primo grado, con conseguente nullità della decisione, che su tale gravame si sia pronunciata, e passaggio in giudicato della prima sentenza per difetto di valida impugnazione. Sentenza (inedita) n. 15838/'12 della Cassazione.

Attività della Federazione RIUNIONE A ROVIGO



Anche quest'anno l'associazione di Rovigo non ha voluto mancare al tradizionale consiglio di fine anno per il tradizionale scambio degli auguri e per la programmazione delle attività dell'anno 2014, che si preannuncia particolarmente impegnativo per la difesa dei proprietari di casa. Hanno partecipato al consiglio il presidente regionale Michele Vigne accompagnato dal segretario generale Luca Segalin.



**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
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