



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 XXXVIII gennaio 2015 - n. I

TROPPO FISCO causa la distruzione delle case!

Il fenomeno è di quelli che dovrebbero davvero far pensare. A causa della forte tassazione, gli italiani proprietari di casa (l'80 per cento circa dell'intera popolazione, com'è noto) hanno già subito un "furto legalizzato" – per la caduta dei valori degli immobili causata, appunto, dalle imposte – di circa 2000 miliardi, e il tutto per ricavarne, quest'anno, 24 miliardi a favore dell'erario (calcoli del prof. Paolo Savona). Ma tutto ciò non basta ancora: lo Stato non prende atto di questa caduta dei valori, e tantomeno della nessuna redditività della gran parte degli immobili. Anzi: continua a colpire le case con rendite catastali assolutamente inique e fuori mercato, aumentate del 5 per cento da Prodi e del 60 per cento (per l'abitativo, almeno) da Monti.

La casa è diventata per molti italiani un incubo, da una garanzia – per eventuali incidenti o imprevisti – che era (e poi ci si chiede perché calino i consumi, non si manifesti alcun senso di crescita, dilaghi la sfiducia). Il valore equo di una casa non è oggi neanche stimabile: non c'è mercato, non si vende e non si compera (se non da acquirenti che

pretendono di fare loro il prezzo). Un fenomeno, peraltro, di cui l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate si guarda bene dal prendere atto: andate sul sito di quest'ultima, prendete l'ambito territoriale in cui è situata casa vostra, e controllate cosa secondo il Fisco varrebbe la vostra casa, e cosa prendereste in affitto se l'affittaste. Roba da far accapponare la pelle. In questa situazione, gli italiani hanno cominciato a ragionare così.

Ma perché questa casa non se la prendono loro?

I proprietari di casa hanno dunque scoperto una norma del nostro Codice che prevede che gli immobili "vacanti" entrino di per sé, per effetto di questa disposizione, a far parte del patrimonio dello Stato, gli immobili abbandonati – cioè – non diventano *res nullius*, ma proprietà dello Stato. I casi aumentano di giorno in giorno ed hanno riguardato, finora, immobili situati in località di montagna e collina abbandonate, ma anche situati in certi territori rurali al di fuori dei confini della città, esposti solo ai pericoli della delinquenza.

Se il fenomeno non si è fatto ancora

più grande di quel che è già, è solo per l'incertezza che per questi abbandoni si debbano pagare tasse o no, ed eventualmente quali. In merito, le opinioni sono diverse. C'è un orientamento dottrinale che ritiene che nulla debba essere in imposte corrisposto: l'abbandono dell'immobile è un fatto materiale – sostengono coloro che abbracciano questa tesi –, è solo la norma codicistica

> CONTINUA A PAG. 2

**TESSERAMENTO
2015**



Rinnova l'abbonamento

DALLA PRIMA PAGINA

che determina questo effetto traslativo. Ma altri studiosi ritengono che si debbano invece corrispondere l'imposta di registro nonché le imposte ipotecarie e catastali. Altri ancora ritengono che si debba pagare l'imposta sulle successioni e donazioni, più imposte catastali e ipotecarie. Somme, comunque, convenienti - rispetto al pagamento annuale delle tasse e pur di liberarsi di un bene che è solo un costo - per casali pressoché abbandonati e non utilizzati (e neanche utilizzabili). In alternativa altri italiani preferiscono - per non pagare Imu e Tasi - far sì che il loro immobile neppure un "edificio" sia più, lo privano di un elemento strutturale, del tetto per esempio (le schede catastali per immobili collabenti sono aumentate del 12 per cento).

Ma non è tutto. Altri ancora, per eliminare ogni incombente, si orientano addirittura verso la totale distruzione del bene, cancellandolo anche dal Catasto (le schede di demolizione sono aumentate in un anno, in certe province, financo del 20 per cento). L'ignominia è sotto gli occhi di tutti. Un patrimonio che è stato, per anni, un traguardo e il simbolo della sicurezza di tanti italiani, viene distrutto per non pagare tasse smodate e senza alcuna giustificazione reddituale. Sotto gli occhi imperturbabili dei maxieconomisti e lo sdegno dei grandi economisti (che sono, com'è noto, tutt'altra cosa). Una classe politica responsabile se ne renderebbe conto, e ci penserebbe.

C'è bisogno - operando sulla legge di stabilità - di una grande "operazione fiducia". Che si può fare dando un preciso segnale di inversione di tendenza, diminuendo le rendite di qualche punto almeno (costo: 700/800 mila euro). Convincerebbe gli italiani che l'immobiliare non è sempre, e solo, un settore da mungere.

Cambiare per migliorare

«Non sappiamo se cambiando si migliora, ma sappiamo che per migliorare bisogna cambiare!».

Wilson Churchill

NUOVO BLOCCO SFRATTI

Dichiarazione alla stampa di Michele Vigne

presidente Confedilizia Veneto e vice presidente nazionale

È ora di smetterla con il pretesto della tensione abitativa per costruire nuove case.

Secondo i dati forniti da Nomisma nell'indagine commissionata dal Ministero delle infrastrutture, nelle province del Veneto l'ultimo blocco sfratti ha riguardato 29 casi in tutto.

Belluno = 0; Padova = 2; Rovigo = 0; Treviso = 3; Venezia = 22; Verona = 1; Vicenza 1.

Non si vede quindi la necessità di varare un nuovo blocco generalizzato.

In ogni caso, l'unico modo per risolvere - dove esistono - le situazioni di disagio abitativo, è quello di rilanciare l'affitto con misure strutturali, come è quella - sulla quale il Governo e la maggioranza si erano impegnati - dell'introduzione della cosiddetta cedolare secca sugli affitti.

Solo riducendo le tasse per i proprietari che locano si riuscirà ad allargare il mercato delle locazioni, ampliando l'offerta, determinando una riduzione dei canoni e consentendo l'emersione del sommerso.

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 rivolgeti
presso la filiale di Belluno
Piazza Castello, 2
Tel. 0437 1850011
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 - TAN 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 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.

ULTERIORE TEGOLA IN TESTA SUI PROPRIETARI DI ALLOGGI TURISTICI

Il Consiglio regionale, pressoché all'unanimità, modifica la legge quadro sul turismo introducendo nuovi adempimenti

Le locazioni turistiche nel Veneto rappresentano una specie di microcosmo, quello dei proprietari di immobili che affittano alloggi, stanze, semplici posti letto, a turisti. È presente nelle città d'arte, nelle località di mare e di montagna, nei piccoli borghi storici e di campagna. Un po' dovunque, insomma. Nel Veneto, secondo stime recenti, il ventaglio dell'offerta low cost e delle case di vacanza si traduce in circa 8 milioni di presenze annue.

Un fenomeno tutt'altro che marginale che ha suscitato l'invidia, peraltro assurda, di titolari di strutture alberghiere, che segnalavano presunti effetti distorsivi sulla libera concorrenza, senza tener conto che il turista che sceglie l'appartamento anziché l'albergo è un turista che ha necessità diverse, quali vacanza con i figli minori, età, desiderio di autonomia ecc.

E così questa lobby di albergatori ha spinto il Consiglio regionale a modificare la legge quadro sul turismo, introducendo l'obbligo, per chi affitta case o appartamenti in locazioni temporanee a fine turistico, di notificare via internet al Comune il periodo di soggiorno, il numero di posti letto e le giornate di presenza degli ospiti. Non si tratta di semplici raccomandazioni: la mancata o incompleta comunicazione sarà sanzionata progressivamente, sino a 3 mila euro.

È opportuno ricordare che nell'allegato A alla Dgr n. 1327 del 23 luglio 2013 la Regione aveva sottolineato una distinzione tra le strutture ricettive (definite all'articolo 2 della legge regionale n. 11/2013) e gli alloggi locati (disciplinati dall'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo") Quindi, dalla suddetta distinzione, si deduce una differente disciplina tra le strutture turistiche e

gli alloggi turistici oggetto di sola locazione.

La Giunta Regionale approvava, con il suddetto allegato A, la seguente disposizione operativa: *gli alloggi turistici oggetto di sola locazione sono esclusi dalle norme regionali turistiche applicabili alle strutture ricettive; in particolare gli alloggi sono esclusi dalle norme in materia di classificazione, di segnalazione certificata di inizio attività, di informazione sui prezzi, orari e periodi di apertura, vigilanza, sanzioni e rilevazione dei dati del SIRT.*

Su questo preciso punto avevamo fatto riferimento nel Convegno che a settembre la Confedilizia Veneta aveva organizzato a Venezia con la partecipazione del dr. Rosso, Dirigente della Regione, in rappresentanza dell'assessore Finozzi. In tale occasione era stato ribadito, e condiviso dalla Regione, che gli alloggi turistici oggetto di sola locazione erano esclusi dalle norme regionali turistiche applicabili alle strutture ricettive.

Ciononostante la Giunta Regionale ha presentato di sua iniziativa un progetto di legge sostenendo che: *Il presente disegno di legge intende colmare una lacuna marginale, ma non priva di rilievo, della legge 11/2013, a vantaggio sia degli operatori turistici, sia dell'attività di programmazione della Regione. In particolare, si tratta di prevedere l'obbligo, anche per le locazioni esclusivamente per finalità turistiche, di trasmettere alcuni dati turistici necessari alla programmazione regionale; è prevista una comunicazione semplificata, con apposito modello regionale, e avvicinata al cittadino mediante invio dei dati al Comune in cui ha sede l'immobile dato in locazione esclusivamente per finalità turistiche; il Comune poi trasmette i dati alla Regione per via telematica.*

Nonostante il nostro parere contra-

rio a tale formulazione, ha prevalso la voglia da parte della Regione di avere dati sulle presenze, di imporre una tassa di soggiorno, di dare lavoro all'apparato burocratico degli IAT e dei Comuni, unita alla pressione della lobby degli albergatori e che ha fatto sì che l'argomento venisse portato nel Consiglio Regionale di fine anno. In quella sede, forte del consenso preventivo di centrodestra e centrosinistra, la legge è stata approvata da un'ampia maggioranza trasversale (35 sì, 6 no, 4 astenuti) dopo solo un'ora di dibattito.

Abbiamo, purtroppo, ancora una volta constatato la scarsa sensibilità dei consiglieri regionali alle legittime richieste ed aspettative dei proprietari di casa e all'importante ruolo sociale che essi svolgono, soprattutto nelle zone a vocazione turistica dove i residenti, con la loro presenza e costante attenzione a conservare gli immobili e le aree circostanti, contribuiscono concretamente a mantenere vivo ordinato e funzionale tutto il paesaggio a vantaggio di tutta la comunità.

FURTI NELLE CASE: Sempre occhi aperti e senso civico

Un efficace strumento contro i furti in appartamento è l'occhio umano: prestare attenzione a ciò che succede intorno a noi, non aver vergogna di segnalare alle forze dell'ordine un tentato furto o la presenza di situazioni di disagio urbano rendono un territorio maggiormente sicuro. In poche parole dobbiamo rendere difficile la vita al ladro riducendo le occasioni che favoriscono la sua azione criminosa.

ecco il testo di legge che ci impone nuovi obblighi:

Bur n. 125 del 30 dicembre 2014

LEGGE REGIONALE n. 45 del 30 dicembre 2014 - **Modifiche della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e successive modificazioni.**

Art. 3 : Inserimento dell'articolo 27 bis nella legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" e successive modificazioni

omissis

Dopo l'articolo 27 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 è aggiunto il seguente:

«Art. 27 bis Locazioni turistiche

1. Gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano solo le disposizioni di cui al presente articolo.
2. Coloro che intendono locare gli alloggi ai sensi del comma 1, sono tenuti a comunicare al comune nel quale l'alloggio è situato, secondo le procedure definite dalla Giunta regionale:
 - a) il periodo durante il quale si intende locare l'alloggio, il numero di camere e di posti letto;
 - b) gli arrivi e le presenze turistiche, per provenienza.
3. Sono attribuiti al comune la vigilanza, anche mediante l'accesso di propri incaricati alle strutture ricettive di cui al comma 1, e l'accertamento della violazione degli obblighi previsti dal presente articolo, nonché l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e il diritto ad introitare le relative somme.
4. Chiunque dia in locazione gli alloggi ai sensi del comma 1 è soggetto, previa diffida amministrativa ai sensi dell'articolo 2 bis della legge regionale 28 gennaio 1977, n. 10 "Disciplina e delega delle funzioni inerenti all'applicazione delle sanzioni amministrative di competenza regionale" e successive modificazioni, per ciascun alloggio:
 - a) in caso di incompleta o omessa comunicazione ai sensi del comma 2, lettera a), alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 500,00 a euro 3.000,00;
 - b) in caso di incompleta o omessa comunicazione ai sensi del comma 2, lettera b), alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 250,00 a euro 1.000,00 per ciascun mese di omessa o incompleta comunicazione;
 - c) in caso di ingiustificato rifiuto di accesso all'alloggio, opposto agli incaricati del comune per l'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui al comma 3, alla sanzione amministrativa pecuniaria di euro 250,00 per ciascun ingiustificato rifiuto di accesso».

omissis

Art. 6 Clausola di neutralità finanziaria

1. All'attuazione della presente legge si provvede nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente e, comunque, senza nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione.

Art. 7 Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione del Veneto.

Quindi dal 31 dicembre 2014 la legge è già operativa, e con maggiori oneri per i proprietari di casa! lasciamo ai lettori ogni commento....

QUESITI SU QUESTIONI CONDOMINIALI

Quesito

Si chiede se sia regolare l'emissione di una ricevuta per prestazione occasionale con ritenuta del 20% da parte di un pensionato per un lavoretto di pulizia dei pozzetti delle acque piovane per un condominio.

Parere

Sì, ai sensi dell'art. 25, D.P.R. n. 600/1973.

Quesito

Nel caso di verniciatura delle ringhiere dei balconi, si domanda se la spesa vada addebitata anche ai condòmini del piano terra che non hanno balconi e, in caso positivo, se in tale riparto

possa essere inclusa anche la spesa per la verniciatura della parte interna delle ringhiere in questione.

Parere

Salvo espressa diversa previsione contenuta nel regolamento di condominio contrattuale, tutte le spese menzionate nella richiesta di parere sono di competenza dei proprietari dei balconi. Non si tratta, infatti, di spese condominiali.

Quesito

I due proprietari degli alloggi al terzo ed ultimo piano (non portatori di handicap ma semplicemente anziani) hanno richiesto di deliberare sull'installazione di una piattaforma elevatrice, che andrebbe posizionata esternamente all'edificio e che non rispetterebbe le distanze minime dalle vedute (a filo delle finestre). Si chiede se - nel caso in cui i richiedenti decidessero

di accollarsi tutte le spese dell'installazione e manutenzione - la delibera in questione possa essere adottata a maggioranza.

Parere

Non è mai possibile deliberare a maggioranza un'innovazione lesiva dei diritti soggettivi dei singoli. È necessario quindi accertare preliminarmente se l'installazione in questione abbia o meno questo carattere lesivo, indipendentemente dal fatto che i richiedenti si accollino per intero le spese.

**NON
FIDATEVI**

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

**CONTROLLATE
IN ASSOCIAZIONE**

Catasto e corsi amministratori al centro della XIV Conferenza organizzativa a Roma



Si è parlato soprattutto di riforma del Catasto e di corsi di formazione per amministratori condominiali durante la quattordicesima Conferenza organizzativa nazionale della Confedilizia, tenutasi a Roma come ogni anno. Si tratta, infatti, dei temi sui quali in questo periodo maggiormente si concentra l'attività operativa delle Associazioni territoriali e sui quali, quindi, più marcata è l'esigenza di un confronto fra le Associazioni stesse e fra queste ultime e la Sede centrale. E su questi due temi si è incentrata particolarmente anche la relazione introduttiva del Presidente confederale, che ha sottolineato con vigore l'importanza di una azione coordinata e capillare sui due fronti "caldi". Per quanto riguarda il Catasto, la Conferenza è stata l'occasione per mettere a fuoco lo stato di attuazione delle indicazioni della Sede centrale circa la raccolta – anche in sede di Coordinamenti provinciali interassociativi – degli atti di compravendita e dei contratti di locazione per l'utilizzo degli stessi nell'ambito delle future Commissioni censuarie. Con riferimento ai corsi, invece, l'incontro ha consentito di fare il punto sia sui corsi on line organizzati dalla

Sede centrale in collaborazione con la casa editrice La Tribuna sia su quelli frontali/residenziali organizzati da alcune Associazioni territoriali. I quadri dirigenti della Confedilizia hanno affrontato poi – con il coordinamento del Segretario generale – altri temi di particolare attualità ed importanza. Si è parlato di tassazione delle aree fabbricabili, anche attraverso l'illustrazione di una recente iniziativa in merito attuata dall'Associazione di Treviso e spiegata dal dott. Garbuio dell'Associazione medesima. È stata illustrata – da parte del Presidente Caselli – la Carta dei servizi messa a punto dall'Associazione di Forlì, che ha fornito lo spunto per la segnalazione di analoghe iniziative da parte di altre Associazioni. Il Direttore dell'Associazione di Piacenza Mazzoni ha invece spiegato ai presenti le modalità più efficaci per consultare i dati sulle quotazioni degli immobili contenuti nel sito dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) dell'Agenzia delle entrate. Uno spazio è stato dedicato anche alla illustrazione di recenti novità (fra cui la modifica dello statuto) riguardanti l'Assindatcolf, con interventi del Presidente Gardella e del Vicepresidente Zini.

Altri argomenti trattati nel corso della giornata di lavori – supportati dalla relativa documentazione, come quelli citati sopra – hanno riguardato: la norma sulle comunità volontarie contenuta nel decreto-legge Sblocca Italia, come convertito; le novità in materia di Imu e Tasi; le ultime notizie sulle detrazioni per ristrutturazioni e risparmio energetico.

Alla Conferenza organizzativa della Confedilizia hanno voluto quest'anno portare un saluto due illustri esponenti delle Istituzioni: il Presidente della Commissione Finanze della Camera Daniele Capezzone e il Sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri.



La Confedilizia Bellunese con Triches e Vigne e Veneta con Segalin, Marchi, Gianetti, Zane, Daniele, Mercuri, Pasti, Meschini, Furlan e Schiavon era, come di consueto ben rappresentata.

CATASTO: RIUNITI A ROMA I COORDINATORI PROVINCIALI

Si è svolta a Roma una nuova riunione dei Coordinatori provinciali del Coordinamento nazionale interassociativo Catasto. **Il coordinamento provinciale bellunese era rappresentato dal nostro consigliere geom. Paolo Vaccari.**

Dopo l'apertura dei lavori da parte del Presidente della Confedilizia Sforza Fogliani, la prima parte della riunione è stata dedicata agli interventi dei Coordinatori, che hanno illustrato le proprie esperienze nell'attività di raccolta di

documentazione, dando conto anche delle criticità emerse.

Successivamente, hanno svolto relazioni su specifiche questioni il prof. Antonio De Santis, l'ing. Vincenzo Mele, il dott. Maurizio Mazzoni e il dott. Carlo Garbuio. La riunione del Coordinamento è stata anche l'occasione per fare il punto sullo stato di attuazione della riforma del Catasto, in particolare attraverso l'esame dei contenuti della nuova versione dello schema di decreto legislativo in materia di Commissioni censuarie, giunta al Parlamento con i correttivi – soprattutto in punto di partecipazione alle Commissioni dei rappresentanti dei contribuenti – che si rendevano necessari per rendere il testo governativo conforme alla legge delega approvata dal Parlamento.

PAESI RICCHI

I Paesi non sono ricchi in base alle loro risorse naturali; se lo fossero, la Russia sarebbe il Paese più ricco del mondo.

Ha tutto: petrolio, gas, diamanti, platino, oro, argento, metalli industriali, legno e un terreno ricco.

I Paesi ricchi sono quelli i cui governi incoraggiano la creatività dell'uomo, perché possa riuscire a lavorare con altri nel

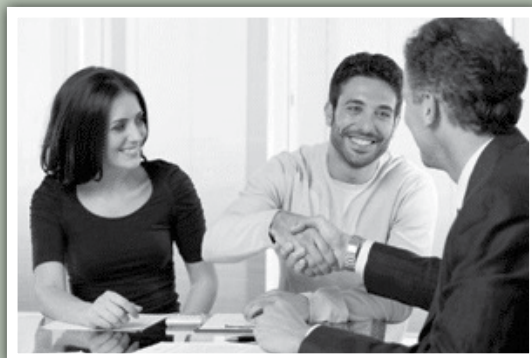
produrre beni e servizi che la gente vuole comprare.

Così il Giappone, la Svizzera, Hong Kong, Taiwan, Singapore e altri, non hanno risorse naturali, ma ora sono fra i più prosperi Paesi del mondo.

Margaret Thatcher

TESSERAMENTO 2015

**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



**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