



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 XXXV giugno-luglio 2012 - n. 6-7

CONVEGNO NAZIONALE
DI CONFEDILIZIA

LA PROPRIETÀ DELLA CASA A MANOVRE FINITE (?)

Cortina d'Ampezzo - 28 luglio 2012

PROGRAMMA

ORE 9,30

Registrazione dei partecipanti

ORE 10,00

Interventi di saluto

Andrea Franceschi

Sindaco di Cortina d'Ampezzo

Diego Trichies

Presidente Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

.....

*Presidente Cassa Rurale ed Artigiana di Cortina d'Ampezzo
e delle Dolomiti*

ORE 10,30

Quanto pesa oggi la fiscalità complessiva sulla casa in Italia

avv. Giorgio Spaziani Testa

Segretario generale Confedilizia

ORE 11,00

L'incostituzionalità dell'IMU

prof. avv. Marilisa d'Amico

Ordinario di Diritto costituzionale all'Università degli studi di Milano

ORE 11,20

Le spese di manutenzione delle dimore storiche e degli edifici privati pregevoli per arte e storia

rag. Luca Segalin

Presidente Confedilizia Venezia

ORE 11,40

Come affrontare l'organizzazione del patrimonio immobiliare familiare in tempi di incertezza economica e finanziaria

avv. Carlo del Torre

Coordinamento legali Confedilizia

ORE 12,00

Come prendere decisioni opportune per facilitare la trasmissione del proprio patrimonio attraverso le generazioni future

avv. Andrea Moja

Presidente Assotrusts

ORE 12,30

Interventi e quesiti dei partecipanti

ORE 13,00

Conclusioni

prof. Francesco Forte

Emerito di Scienza delle Finanze all'Università di Roma La Sapienza

Coordina i lavori Michele Vigne presidente Confedilizia Veneto

CORTINA D'AMPEZZO - CINEMA EDEN CORSO ITALIA - SABATO 28 LUGLIO 2012

PARTECIPA AL CONVEGNO ED ALL'ATTIVITÀ DELL'ASSOCIAZIONE. IN PIÙ CI SI DIFENDE MEGLIO!

PERCHÉ QUESTO CONVEGNO

È un momento particolarmente grave e pesante per i proprietari di casa.

Il punto di domanda posto accanto al titolo del Convegno (?) evidenzia come non siamo ancora fuori del tunnel e si prospettino ancora concreti dubbi e preoccupazioni per i risparmiatori in edilizia. Allora che facciamo? Come possiamo fermare questa scure che si è abbattuta sulla proprietà diffusa? Si domandano in tanti.

Abbiamo, fin dalle prime proposte di tassazione del Governo Monti, cercato di interloquire rappresentando i sacrosanti diritti dei risparmiatori in edilizia ma il Governo non ha voluto sentir ragione. Dovevano racimolare rapidamente soldi perché altrimenti non sarebbero riusciti a pagare i costi della macchina pubblica ed hanno scelto la strada più semplice: tassare i proprietari di casa e con una violenza inaudita.

Purtroppo i proprietari di casa non hanno, loro malgrado, strumenti di ricatto per protestare e costringere il Governo a cambiare decisione come, abbiamo visto, hanno fatto e continuano a fare altre categorie economiche, soprattutto quelle legate ai pubblici servizi.

L'unica nostra forza è la continua ed evidente presenza e la determinazione a non cedere allo sconforto consapevoli che rappresentiamo - tutti insieme - la benemerita categoria di coloro che hanno creduto nel risparmio in edilizia e nella proprietà privata quali irrinunciabili condizioni libertà e di vita. Per questo motivo non possiamo tollerare i continui sprechi dell'elefantico apparato pubblico che, lo ripetiamo, non ci possiamo più permettere.

È necessario "affamare la bestia" aveva detto già molto tempo fa il nostro presidente nazionale Corrado Sforza Fogliani. Purtroppo dobbiamo constatare, con amarezza e desolazione, che questa fondamentale azione di una vera *spending review* come oggi la chiamano dimentican-

do l'italiano, al di là dei proclami dei politici e dei tecnici del Governo, non la si vuole concretamente fare ed il debito pubblico continua, intanto, la sua incessante crescita verso i due milioni di miliardi di euro!?

Dobbiamo sempre più prendere consapevolezza ed immedesimarcia nel nostro ruolo di cittadini sovrani e non di sudditi di un apparato pubblico insensibile ed incapace ad amministrare un moderno Paese quale vuole e deve essere la nostra Italia.

Per questo è importante essere, oggi più che mai, sempre vigili ed attenti ed essere preparati anche alle decisioni future da intraprendere e nel contempo far sentire la nostra voce con una attiva presenza, avvalendoci anche delle iniziative intraprese dall'associazione.

Il convengo di Cortina è un'occasione, che i proprietari di casa non possono e non debbono lasciarsi sfuggire in questo delicato momento! Al Convegno i temi che saranno affrontati dagli autorevoli relatori ci daranno la possibilità di conoscere la reale situazione impositiva sulla casa, con le imposte evidenti e quel-

le purtroppo nascoste che comunque gravano sempre sulle spalle dei proprietari.

Avremo la possibilità di comprendere come alcune imposte, come la terribile IMU, abbiano evidenti vizi di incostituzionalità ed avremo l'opportunità di sentire dei consigli su come affrontare l'organizzazione del patrimonio immobiliare familiare in tempi di incertezza economica e finanziaria.

Potremo anche raccogliere degli spunti e delle idee su una questione che interessa molti proprietari di casa: come prendere decisioni opportune per facilitare la trasmissione del proprio patrimonio attraverso le generazioni future.

Una reale constatazione del presente ed uno sguardo sul futuro, quindi, per non trovarci impreparati alle future azioni e sfide che ci attendono e per evitare, il più possibile, ulteriori danni e per difenderci nel miglior modo possibile da questo fisco rapace ed ormai senza più limiti.

Impegniamoci a partecipare in massa!

**AFFRETTARSI A PRENOTARE,
DISPONIBILITÀ FINO ALL'ESAURIMENTO POSTI!**

**Un pullman partirà da Belluno
per i soci che saliranno a Cortina**

Numerosi soci hanno espresso il desiderio di partecipare, ma hanno rappresentato la difficoltà di salire a Cortina con l'auto di sabato nel periodo delle ferie estive.

Per venire loro incontro il Consiglio direttivo ha deliberato di organizzare una corriera che partirà da piazzale Resistenza alle ore 7,30 del mattino per essere puntuali all'inizio del convegno. Al termine è stato previsto per coloro che saliranno con in pullman un pranzo e la possibilità di fare poi una passeggiata in Corso Italia.

Il rientro è fissato con partenza alle ore 17 e con arrivo a Belluno per le ore 19 circa.

Si invitano i soci ed i loro familiari che vorranno partecipare di dare la propria adesione alla segreteria dell'associazione quanto prima e comunque non oltre il **20 luglio**.

COMUNICATO STAMPA

VIGNE E TRICHES A NORIMBERGA AL CONGRESSO DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA DELLA GERMANIA



Due bellunesi il presidente della Confedilizia Veneta Michele Vigne e dell'associazione di Belluno Diego Triches, hanno rappresentato la Confedilizia italiana al 126° Congresso della Haus & Grund - l'associazione nazionale tedesca della proprietà edilizia - tenutosi a Norimberga.

È stata una occasione importante e di grande interesse, hanno ricordato i due partecipanti, che ci ha permesso di toccare con mano la realtà in cui vivono i proprietari di casa tedeschi ed il comportamento che lo Stato mantiene nei loro confronti.

Molto diverso, purtroppo, abbiamo dovuto constatare, da quello del nostro Governo. Nel suo intervento agli oltre 600 partecipanti, di cui 200 delegati provenienti da tutta la Germania, il presidente nazionale Rolf Kornemann ha ricordato che «La tutela della proprietà privata è una funzione fondamentale nella società. In particolare, la proprietà privata immobiliare contribuisce notevolmente alla stabilità economica e sociale in Germania. L'attuale Governo federale ha riconosciuto il ruolo della proprietà privata e ha apportato alcune importanti decisioni in materia di politica di sviluppo urbano, così come per le locazioni e la politica fiscale. Queste decisioni - ha proseguito Kornemann - sono segnali importanti per i proprietari privati, che sicuramente nel futuro, si faranno coinvolgere in una disponibilità di alloggi da dare in locazione in tutta la Germania.» Egli ha avvertito, tuttavia, che «le rivendicazioni

dei partiti di opposizione sono ben diverse perché vorrebbero una tassazione più alta sui patrimoni dei proprietari privati immobiliari nonostante che i proprietari privati dovranno sopportare, nei prossimi anni "i compiti d'Ercole" come ad esempio la riqualificazione energetica degli edifici ed i lavori di ristrutturazione. Tutto questo costa denaro. In questo contesto, non aveva quindi senso

imporre ancora in misura maggiore rispetto a quella attuale, tasse e burocrazia», ha avvertito Kornemann. I proprietari privati tedeschi hanno oltre il 77 per cento di tutte le case ed offrono il locazione più del 60 per cento di tutti gli appartamenti in Germania. Essi investono circa 95 miliardi di euro sulle loro case, di cui oltre 30 miliardi di euro l'ammodernamento energetico.

NOVITÀ REGISTRAZIONE TELEMATICA LOCAZIONI

Si segnala che l'obbligo di registrazione telematica dei contratti di locazione di immobili sinora previsto in capo ai soggetti "in possesso di almeno 100 unità immobiliari" - è ora sancito per i possessori di almeno 10 unità immobiliari.

Il nuovo obbligo - pur privo, come quello in precedenza previsto, di specifiche sanzioni impone a nuovo titolo un impegno, da parte delle Associazioni territoriali di Confedilizia, ad attivarsi per lo svolgimento degli adempimenti relativi alla registrazione telematica dei contratti e al versa-

mento delle relative imposte.

Come noto, infatti, la normativa vigente attribuisce alle Associazioni territoriali della Confedilizia la qualifica di intermediari autorizzati ad effettuare tali operazioni in favore di terzi.

La nostra Associazione ha già attivato il servizio ed i soci possono rivolgersi per effettuare la registrazione telematica dei contratti ed il versamento delle imposte di registro e di bollo nonché gli eventuali interessi e sanzioni dovuti per la registrazione e per tutti gli adempimenti connessi.

**Come di consueto gli Uffici dell'Associazione
chiuderanno per ferie dal 6 AGOSTO al 31 AGOSTO
e riapriranno LUNEDÌ 3 SETTEMBRE.
Arrivederci, dunque, e buone vacanze a tutti.**



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

IVA E TARIFFA RIFIUTI, LA STORIA CONTINUA

“Iva e tariffa rifiuti, una storia italiana”. Così si intitolava un articolo pubblicato su *Confedilizia notizie* del dicembre 2010.

Articolo nel quale si dava conto dell’ultimo atto di una vicenda davvero poco edificante: quella relativa al contrasto fra un principio nettamente affermato dalla giurisprudenza – e cioè che la tariffa rifiuti è in realtà un tributo e pertanto su di essa non può essere applicata l’Iva – e il tentativo, da parte dell’Amministrazione finanziaria e del Governo, di vanificare tale principio, attraverso circolari e leggi.

Per i precedenti della “storia”, si rimanda al citato articolo di *Cn*, e a quanto ivi richiamato. In questa sede deve invece darsi conto dell’ultima puntata della vicenda, rappresentata da una sentenza della Corte di cassazione (la n. 3756 del 9.3.’12) che ha ribadito la natura tributaria della cosiddetta Tia 1 (la tariffa rifiuti attualmente applicabi-

le), nonostante la disposizione di legge che ne aveva d’imperio sancito la natura tributaria, ma sbagliando obiettivo, poiché era intervenuta sulla cosiddetta Tia 2, non ancora applicabile.

A tale errore formale aveva tentato di porre rimedio il Dipartimento delle finanze con la circolare n. 3/DF del 2010, richiamandosi alla “identità sostanziale” fra i due prelievi. Tentativo che la Cassazione – nella sentenza in parola – bolla come “forzatura logica del tutto inaccettabile”.

L’Iva sulla tariffa rifiuti attualmente – e in passato – applicata nei Comuni che hanno abbandonato la tassa, è dunque illegittima.

Affermazione dalla quale non può che conseguire il diritto al rimborso di quanto a tale titolo versato dai contribuenti interessati.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi agli uffici dell’Associazione.

MONTI HA VARATO, NEL 2011, 28 TASSE!

Quasi vent’anni or sono il libro bianco della riforma fiscale con l’autorevole firma del Ministro Giulio Tremonti lamentava che fossero in vigore oltre 100 tasse, 3.368 leggi e decreti vigenti in materia tributaria e 3.200.000 processi tributari pendenti, illustrando la necessità di una riforma fiscale che portasse l’attenzione dal centro alla periferia, dalle persone alle cose e dal complesso al semplice. Da allora molta acqua è passata sotto i ponti senza che sia cambiato alcunché, nonostante la buona volontà dei governi succedutisi, e anzi, per molti aspetti, le cose sono peggiorate. Il numero delle tasse che allora era stimato in 100 o poco più è salito a 270 e non c’è ancora una stima ufficiale, né si è ancora pervenuti ad una auspicata codificazione dell’intera materia. Di queste tasse, 28 sono soltanto quelle varate nel corso del 2011 dal Governo Monti, che si aggiungono alle

1.900 leggi fiscali accumulate negli anni e rimaste tuttora in vigore. Qualcuno ha calcolato che soltanto nell’ultimo anno sono stati varati oltre 650 interventi legislativi in materia fiscale, per una media che, escludendo le festività, si aggira sulle due novità al giorno per tutti i giorni feriali dell’anno.

da: *Ubaldo Perrucci, Bollettino tributario n. 7/12*

**FACCIAMO
SQUADRA
CON LA
CONFEDILIZIA**

**Con un numero sempre
maggiore di adesioni la
Confedilizia può meglio tu-
telare il proprietario di casa**

IMU E CATASTO TIPO REDDITO

L’IMU va considerata come un tributo sugli immobili in rapporto ai particolari benefici locali alle proprietà immobiliari in essi ubicate e a chi ne fruisce, sicché dovrebbe commisurarsi al reddito capitalizzato degli immobili, desunto da un catasto tipo reddito, non tipo patrimonio. E il catasto tipo reddito non si deve basare solo sui metri quadri, in quanto il reddito degli immobili dipende anche dal modo come i metri quadri sono distribuiti nei vari vani. Occorre evitare che il catasto edilizio favorisca la distruzione del patrimonio edilizio vecchio, mediante una distorsione fiscale per cui la proprietà immobiliare è tassata come ricchezza e non perché dà reddito. Ciò in quanto se l’ente locale va considerato un fattore di produzione, esso va remunerato con il reddito che si ricava, grazie al suo apporto, dal patrimonio o dal lavoro.

Francesco Forte Audizione Senato
- VI Commissione 11.1.2012

RENDICONTO E RICONOSCIMENTO DI DEBITO

«La deliberazione dell’assemblea di condominio che procede all’approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall’amministratore ha valore di riconoscimento di debito – ha detto la Cassazione (sent. n. 10153/’11, inedita) – solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto – che è soggetto al principio di cassa – evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l’approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall’amministratore con denaro proprio, poiché la cognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell’assemblea, su un oggetto specifico posto all’esame dell’organo collegiale».

GIURISPRUDENZA CASA

BARRIERE ARCHITETTONICHE E CONDOMINIO

"Le opere cui fa riferimento l'art. 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13 servono a consentire l'accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 12310/11, inedita) che, nell'affermare il principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che l'apposizione di scivoli permanenti sopra un marciapiede di proprietà condominiale per permettere l'accesso di autovetture al locale uso negozio di proprietà di un condòmino, dal medesimo utilizzato come box auto, esulasse dal disposto della norma citata.

QUANDO L'ATTICO NON È TALE

Sentenza della Cassazione su uno specifico caso, che non risulta ancora affrontato. "Il contratto preliminare – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 10756/11, inedita) – di vendita di immobile descritto come «attico» ma indicato in catasto come «vano lavanderia e ripostiglio» e risultato privo del certificato di abitabilità, può essere risolto per inadempimento del venditore, dal momento che nel linguaggio comune il termine «attico» ha l'inequivoco significato di indicare l'appartamento posto all'ultimo piano dell'edificio e giammai un vano lavanderia o un lavatoio".

INTIMAZIONE DI LICENZA, DISDETTA

"L'intimazione di licenza per finita locazione, anche se sia processualmente inidonea allo scopo (nella specie, a causa dell'indicazione di una data di scadenza del contratto erronea ed anticipata rispetto a quella effettiva), costituisce pur sempre sul piano sostanziale una valida manifestazione delle volontà del locatore di recedere dal contratto; essa, perciò, produce gli effetti della disdetta, a partire dalla successiva scadenza contrattuale". Lo ha stabilito la Cassazione con la sentenza n. 8729/11, inedita.

GIUDICE AMMINISTRATIVO E PRIVATI

Importante decisione della Cassazione, a dissipare un ricorrente equivoco. "La giurisdizione del giudice amministrativo – ha detto la Suprema Corte (sent. n. 12722/11, inedita) – non è in nessun caso configurabile nelle controversie che si svolgono tra privati, nelle quali non sia in discussione la natura pubblica o privata di una delle parti, né possa ravvisarsi alcun collegamento tra queste ultime e la Pubblica Amministrazione, non rilevando che, in una controversia avente ad oggetto l'impugnazione da parte di un condòmino della delibera di approvazione dell'installazione di un ascensore, il condominio abbia dedotto la violazione di normativa tecnica antincendio, emanata dalla Pubblica Amministrazione, asseritamente non lesiva dei diritti dei condòmini".

INSTALLAZIONE DEL CONDIZIONATORE DA PARTE DELL'INQUILINO

La giurisprudenza ha chiarito che costituiscono "miglioramenti" quelle "opere che, con sistemazioni o trasformazioni diverse", apportano al bene locato "un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi"; sono "addizioni", invece, quelle "opere che, pur unite ed incorporate" alla cosa locata, "non si fondono con essa ma ne producono un incremento di ordine quantitativo" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3860 del 18.6.80).

Per i miglioramenti, il conduttore non ha diritto all'indennità a meno

che non vi sia stato "il consenso del locatore" (art. 1592, primo comma cod. civ.); per le addizioni invece, il consenso del locatore non rileva: l'indennità è dovuta solo se il proprietario "preferisce ritenere" tali opere alla fine della locazione (art. 1593, primo comma cod. civ.).

Ciò detto, l'inquilino che installa un condizionatore nell'immobile locato, ha diritto ad un'indennità da parte del locatore, al termine della locazione? Evidente come la semplice installazione di un condizionatore non possa costituire un'opera di miglioramento ma rappresenti, piuttosto, un'addizione. Pertanto, per il caso che ci occupa, si può ar-

rivare alla seguente conclusione: se il condizionatore è separabile senza pregiudizio per i locali (così come avviene nella generalità dei casi), l'indennità (pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore dell'addizione al momento della consegna) è dovuta solo nell'ipotesi in cui il locatore sia interessato a mantenere tale impianto; se invece la rimozione del condizionatore rischia di danneggiare (in modo rilevante) il bene locato, l'indennità non è dovuta salvo che il proprietario abbia prestato (in forma, peraltro, "chiara e non equivoca": cfr. Cass. sent. n. 5637 del 24.6.97) il proprio consenso all'installazione.

DOMUSCONSUMATORI: DELUDENTE IL PRIMO ANNO DI VITA DEL REGISTRO "ANTIMARKETING"

Il 31.1.'12 ha compiuto un anno di vita il "registro pubblico delle opposizioni" e cioè quel registro nel quale il cittadino, la persona giuridica, l'ente o l'associazione, il cui numero telefonico è presente negli elenchi telefonici pubblici, può iscriversi per non ricevere più telefonate commerciali o di ricerche di mercato.

Ma l'inizio è più che deludente in quanto l'iscrizione non ferma le telefonate di "telemarketing" che continuano ad arrivare anche a coloro che si sono iscritti al registro anzidetto.

Forse è proprio per questo insuccesso che sono relativamente pochi gli iscritti al registro: secondo, infatti, gli ultimi dati ufficiali "nella terza settimana di gennaio 2012, il registro pubblico delle opposizioni ha raggiunto le 890.000 iscrizioni da parte degli abbona-

ti" ovvero – secondo un calcolo di Domusconsumatori – circa il 6%

LE CIRCOLARI DELLE ENTRATE NON SONO VINCOLANTI

L'Amministrazione finanziaria non ha poteri discrezionali nella determinazione delle imposte dovute e, di fronte alle norme tributarie, detta Amministrazione ed il contribuente si trovano su di un piano di parità, per cui la cosiddetta interpretazione ministeriale contenuta in circolari o in risoluzioni non viola né i contribuenti né i giudici e non costituisce fonte di diritto.

Questo l'importante principio ribadito dalla Corte di cassazione con sentenza n. 3267 del 2.3.'12.

degli aventi diritto. Domusconsumatori, in un apposito comunicato, ha esortato tutti coloro che – nonostante l'iscrizione al registro anzidetto – continuano a ricevere (nelle ore serali e dei pasti, per di più) le fastidiose telefonate promozionali, a segnalare la questione al Garante per la protezione dei dati personali, avvalendosi dell'apposito modulo scaricabile all'indirizzo Internet www регистрації опозиції.

Alla luce di questo primo anno di funzionamento del registro, sarebbe opportuno probabilmente rivedere la normativa sulla base del civile principio che il numero di telefono presente negli elenchi pubblici non può essere utilizzato per finalità di "telemarketing", salvo l'esplicito consenso del titolare dell'utenza (rovesciando, cioè, la regola attuale).



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