



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 XL settembre-ottobre 2017 - n. 9-10

Ridotta l'evasione tributaria da 2,3 a 1,3 mld tra il 2010 e il 2015

L'effetto cedolare secca:

evasione tributaria scesa del 42%

Ora occorre estendere anche a locazioni non abitative

A partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, l'evasione tributaria (tax gap) è diminuita del 42% ed anche la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. È il dato evidenziato da Confedilizia, che ha passato in rassegna il "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva", allegato alla Nota di aggiornamento del Def. In particolare, tra il 2010 ed il 2015 il tax gap è passato da 2,3 a 1,3 miliardi di euro, mentre la propensione al gap è scesa dal 25,3% al 15,3%.

«Risultati positivi che dimostrano come il meccanismo funzioni e come debba essere esteso anche agli affitti non abitativi, a partire da quelli di negozi e uffici. Ora ci sono le prove – ha affermato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa in una nota.

La cedolare secca sugli affitti abitativi da parte di

persone fisiche, per anni proposta da Confedilizia e finalmente varata nel 2011, ha pienamente centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni, ci dice il Ministero dell'Economia e delle Finanze, si è quasi

dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. Inoltre, i numeri certificano che, negli ultimi anni, questo è l'unico comparto nel quale la cosiddetta tax compliance (adempimento spontaneo agli obblighi tributari da parte del contribuente) è cresciuta.

La cedolare si impone anche per ragioni di equità, anzitutto per compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono con Imu e Tasi. Questi dati dovrebbero finalmente convincere Parlamento e Governo ad estendere la tassazione sostitutiva agli affitti non abitativi, a partire da quelli di negozi e uffici.

Le risorse le offre proprio il recupero di evasione ottenuto con la cedolare nel settore abitativo.

Adesso, davvero, non ci sono più scuse».




**CASA?
COSÌ
POSSIBILE!**

Comprare e affittare? Si può


Ristrutturare e arredare? Si può

Mettere in sicurezza? Si può

Si può grazie a bonus fiscali e fondi pubblici



#CASA CONVIENE | WWW.CASA.GOVERNO.IT

MEF_GOV  

Sulla sicurezza il governo ha scelto la strada degli incentivi

Nel rapporto di Casa Italia le linee sulla prevenzione: incentivi, diagnosi mirate, no a fascicolo fabbricato

A pochi mesi dall'anniversario del sisma del centro Italia e di fronte al recente terremoto che ha colpito Ischia, è bene sottolineare i passi in avanti compiuti in tema di prevenzione. Casa Italia, il progetto avviato dal Governo Renzi nel settembre 2016, ha fornito le sue risposte con le 200 pagine del "Rapporto sulla promozione della sicurezza dai rischi naturali del patrimonio abitativo", che si deve a 17 esperti e all'apporto dei maggiori istituti di ricerca e del sistema universitario. Risposte tanto più importanti se si considera che Casa Italia è assurto a Dipartimento della Presidenza del Consiglio.

La direttrice di fondo del Rapporto è chiara ed è quella che Confedilizia ha sempre propugnato: il tema della prevenzione va affrontato, da un lato, attraverso la politica degli incentivi – che si contrappone a quella dell'introduzione di obblighi generalizzati – e, dall'altro, con analisi mirate delle situazioni di più grave pericolo. Il tutto, mediante un'azione strutturale e non emergenziale. Consci che «non è possibile raggiungere un livello di sicurezza del 100% a fronte dei rischi naturali, ma solo migliorare il livello di sicurezza» e consapevoli della specificità dell'Italia e del suo patrimonio storico-culturale e paesaggistico unico.

Il Rapporto si concentra sulle politiche per la riduzione della pericolosità dei fenomeni naturali, della vulnerabilità degli edifici e del livello di esposizione di persone e cose (i tre fattori che determinano il rischio). Centrali, sul punto, sono le misure contenute nell'ultima legge di bilancio a proposito di Sismabonus: un sistema di forti detrazioni fiscali collegato ad interventi di miglioramento antisismico, che giunge a finanziare sino all'85% della spesa sostenuta. Sistema al quale si affiancherà – specifica il documento – un'operazione di "diagnostica speditiva", con oneri a carico dello Stato, per gli oltre 550.000 edifici

residenziali più vulnerabili nei Comuni con maggiore pericolosità sismica.

Quanto alle informazioni relative allo stato del territorio e dei singoli edifici, le soluzioni scelte dagli esperti di Casa Italia sono – rispettivamente – la "Mappa dei rischi naturali dei Comuni italiani" e il "Repository unico delle informazioni relative agli edifici". Strumento, quest'ultimo, che muove dalla constatazione che le pubbliche amministrazioni sono già in possesso delle informazioni sui singoli immobili

e che spetta allo Stato ordinarle in un unico archivio, accessibile ai proprietari. «Questo approccio – si legge nel Rapporto di Casa Italia – rappresenta anche una risposta al dibattito relativo all'introduzione del fascicolo del fabbricato. Da un lato, individuando un quadro informativo che fornisce una visione estesa ma non ridondante di informazioni importanti per promuovere la sicurezza di un individuo; dall'altro, facendolo senza oneri per i proprietari degli immobili».

DALL'ISTAT PERIODICO MEMO SULLA CRISI DELL'IMMOBILIARE OCCORRE INTERVENIRE URGENTEMENTE

Dall'Istat giunge il periodico memo sulla crisi dell'immobiliare. Secondo l'Istituto di statistica, i prezzi delle abitazioni esistenti continuano a scendere: – 0,3% nel secondo trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e – 20% rispetto al 2010.

La realtà è però ancora più grave, considerato che in molti casi la riduzione dei prezzi – e, quindi, dei frutti del risparmio delle famiglie – è molto più marcata e, inoltre, che l'Istat non può rilevare i dati dei tantissimi immobili che non hanno più mercato e, di conseguenza, nessun valore.

L'immobiliare – dobbiamo ribadirlo – è l'unico settore che non accenna a riprendersi. E la ragione principale risiede in una fiscalità esasperata che ha generato quello che l'Istat definisce il "notevole calo registrato tra il 2012 e il 2016" (iniziato, guarda caso, non appena introdotta l'Imu, che ha quasi triplicato l'imposizione patrimoniale sugli immobili).

È urgente intervenire con misure che siano in grado di rappresentare un segnale di fiducia per il comparto. E la legge di bilancio in preparazione è la sede giusta per iniziare a farlo.

TRICHES E. & D. S.r.l.

**CARPENTERIA METALLICA
RIMOZIONE AMIANTO**

Via Nongole, 210 CASTION (BL)
Tel. 0437.926024 fax 0437.926989

IL RECUPERO DI VIA MEZZATERRA CON IL COWORKING DIFFUSO



Il mondo sta cambiando e così anche l'uso degli immobili. È quanto hanno cercato di fare anche un gruppo di giovani professionisti: gli architetti Fabian Testor e Paolo Pesce, il programmatore Davide D'Alpaos, il web designer Marco Resentera e il designer Andrea Codoro che hanno costituito la società Blend srl e hanno partecipato a un bando del Comune di 30.000 € lanciato con l'obiettivo di riqualificare via Mezzaterra attraverso l'apertura di spazi al pian terreno nei locali svuotati dalla crisi (economica e non solo). «Abbiamo ottenuto un finanziamento del 60% e avviato il progetto», spiegano Andrea Codoro e Paolo Pesce due dei soci della Blend srl. «Verte sul co-working, ma anche sul creare aggregazione fra i professionisti che ci sono in città e in prospettiva vorremmo organizzare eventi per ridare valore a via Mezzaterra».

Via Mezzaterra è una via stupenda del centro storico. Eppure, è sempre vuota: poco frequentata, pare disabitata.

Questo gruppo di giovani professionisti ha deciso di impegnarsi a ripopolarla. Farla tornare ad essere uno spazio importante della città, un luogo dove accadono cose, un punto di incontro, di scambio e di creazione. Vogliamo – dicono – che via Mezzaterra diventi il nuovo **Distretto Creativo** di Belluno.

Il progetto è a medio-lungo termine: l'idea parte con l'affittare alcuni locali di via Mezzaterra e renderli fruibili ai professionisti come studio in condivisione. Creare cioè uno spazio di incontro e di co-working tra persone che lavorano nel campo della comunicazione, dei nuovi media, delle nuove tecnologie, del web, dell'arte.

Via Mezzaterra, insomma, dovrebbe per loro diventare il luogo della

creazione in centro a Belluno. Sarà animata dalla presenza "liquida" di tanti professionisti diversi – che qui troveranno, oltre a una sistemazione confortevole e ben attrezzata a un prezzo equo, un ambiente fresco e stimolante.

Il progetto è rivolto a creativi e giovani interessati ad avvicinarsi al mondo del lavoro; uno spazio dove conoscere altri professionisti, dove fare rete e creare sinergie produttive, dove condividere idee e progetti, aumentando la propria professionalità oltre al volume e alla qualità dei clienti.

Il **Distretto Creativo** sarà per via Mezzaterra l'occasione di rianimarsi, di farsi brulicante di idee e persone, di riacquistare valore anche dal punto di vista economico. Perché la presenza di tanti giovani professionisti porterà nuova vita alle attività commerciali della via, oltre a creare un cortocircuito virtuoso di storie ed esperienze le più disparate, che saprà generare interessanti progetti per la zona.

Non si sa ancora di che genere saranno le iniziative, perché il progetto è appena partito e al momento l'at-



Alcune postazioni di lavoro attrezzate.

tenzione è tutta concentrata sul coworking. In via Mezzaterra 83 e 85 sono già a disposizione dei professionisti dodici postazioni (scrivania e sedia), una sala riunioni da dieci posti e un'area informal meeting, con divani e poltrone. Tutto lo spazio è arredato con attrezzature moderne, c'è la connessione veloce con la fibra ottica, e a disposizione di tutti ci sono anche una televisione da 52 pollici e una stam-

pante professionale. Le possibilità di affitto sono varie: un mese, sei mesi, uno o più anni. Per chi ha bisogno dello spazio solo qualche volta, c'è anche l'opportunità di pagare il singolo accesso. Bravi, diciamo a questi giovani, che si impegnano e non si piangono addosso ed un augurio di buon lavoro e tante soddisfazioni.

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

Affollato Convegno a Verona

Ottima riuscita del convegno sulle locazioni turistiche organizzato il 28 settembre da Confedilizia Verona, al quale hanno partecipato tantissimi proprietari, host, agenti immobiliari, professionisti che hanno affollato la sala e contribuito all'approfondimento con le loro sollecitazioni.

Durante l'evento si sono analizzati gli aspetti giuridici e fiscali degli affitti brevi, anche in relazione alle novità sulla cedolare e sull'obbligo di ritenuta, soffermandosi inoltre sulle politiche del turismo.

Come sempre, Confedilizia non si è sottratta al dibattito, ma ha ribadito che qualsiasi confronto deve partire dal rispetto dei diritti proprietari e non da imposizioni punitive (come quella, ai limiti del ridicolo, della Regione Lazio, che si appresta a fissare una sanzione fino a 15.000 euro per i proprietari che non comunicano al Comune una locazione turistica).



QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE

Quesito

Si chiede se un condomino possa installare un servoscala su una scala condominiale a sua totale cura e spesa, con autorizzazione rilasciata dall'amministratore del condominio senza la preventiva delibera assembleare.

PARERE

La decisione dovrebbe passare prima al vaglio dell'assemblea che deve valutare anche il progetto relativo all'installazione. L'amministratore quindi non può rilasciare di sua iniziativa autorizzazioni e dovrebbe comunque informare l'assemblea dell'intenzione del condomino.

Quesito

Si vuol sapere se su specifica richiesta di un condomino, l'amministratore sia obbligato, senza incorrere in sanzioni in riferimento alla legge sulla privacy, al rilascio di copia del registro di anagrafe condominiale riportante tutti i dati personali dei condòmini, degli immobili, e dei titolari dei diritti reali di godimento su detti immobili.

PARERE

La risposta è affermativa. Tutti i documenti condominiali sono di proprietà dei condòmini che possono prenderne visione ed estrarne copia a proprie spese. L'amministratore, pertanto, non

incorre in alcuna violazione della privacy.

Quesito

Si domanda a chi competa la spesa per lo smontaggio e il successivo rimontaggio di una tenda solare di proprietà di un condomino, la cui installazione a suo tempo era stata autorizzata dal condominio. Tale intervento è necessario in quanto la tenda intralcia l'esecuzione di lavori condominiali.

PARERE

Non esiste alcuna norma specifica che preveda o disciplini simili particolari fattispecie che vanno quindi affrontate caso per caso secondo logica, buon senso e applicando i principi generali. Si può ritenere che, se non è stato previsto alcunché all'epoca in cui l'installazione della tenda è stata autorizzata e se non esiste alcuna diversa previsione del regolamento di condominio, la spesa rientri in quella complessiva necessaria per l'esecuzione del lavoro.

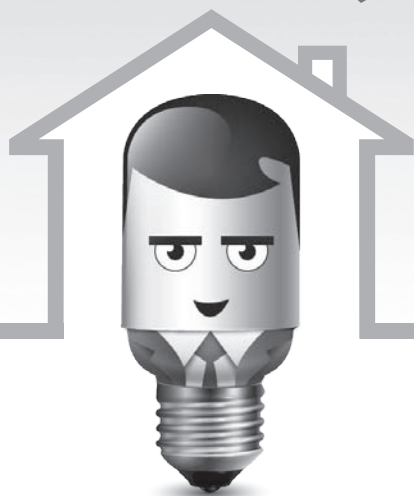
Quesito

Si vuol sapere se il proprietario dell'ultimo piano di un condominio (sottotetto abitabile) per allargare un lucernaio avrebbe dovuto chiedere anche l'autorizzazione all'assemblea di condominio. Nel merito lo stesso ha già eseguito l'opera, previa regolare autorizzazione comunale, modificando anche le travi portanti del tetto.

PARERE

L'art. 1122 del codice civile prevede che il condomino, nell'unità immobiliare di sua proprietà o in parti destinate all'uso comune ma attribuite a lui in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso il condomino è tenuto a dare preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Ne consegue che, se sono stati effettuati interventi che abbiano interessato parti comuni e in particolare le travi portanti, sarebbe opportuno che il condominio esperisse una procedura di accertamento tecnico preventivo ex art. 696 del codice di procedura civile e quindi, eventualmente, alla luce delle risultanze tecniche,

IL MIO NOME È *Watt*



MutuoWatt

FACCIO IL MUTUO E NON PAGO LA BOLLETTA

Fai un mutuo con la Banca Popolare di Cividale: subito per te in regalo fino ad un anno di bollette di energia elettrica. Un'offerta davvero... illuminante!

www.civibank.it

www.mutuowatt.it



Banca Popolare di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 - Tel. 0437-1850011 - cdbelluno@civibank.it

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le Filiali della Banca. Operazione a premi soggetta a limitazioni e realizzata in collaborazione con Bluenergy Group S.p.A. Premio consistente in una fornitura gratuita di energia elettrica per uso domestico da parte di Bluenergy pari all'importo massimo di Euro 250,00, comprensivo di imposte e I.V.A.

Regolamento completo dell'Operazione su: civibank.it

IN COLLABORAZIONE CON

BLUENERGY
Gas e luce di casa nostra *group*

► un'azione di merito per la rimessione in pristino.

Quesito

Si domanda se l'art. 1123, secondo comma, del codice civile (che fissa il criterio secondo il quale se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne) sia da considerarsi norma inderogabile e, pertanto, se tale norma prevalga su un regolamento condominiale.

PARERE

L'art. 1123 del codice civile non è incluso tra le norme definite inderogabili dal successivo art. 1138. Ciò significa che la clausola del regolamento, se questo riveste natura contrattuale, prevale su tale norma. Non altrettanto può dirsi, però, qualora il regolamento rivesta carattere assembleare.

Quesito

In una scala di un condominio sono residenti al primo piano due invalidi al 100% che vogliono installare l'ascensore, anche a costo di pagare integralmente l'impianto. Si chiede un parere al riguardo.

PARERE

Se il condominio rifiuta di deliberare l'installazione dell'ascensore i singoli condòmini possono installarlo a loro cura e spese fermo restando che l'installazione non deve integrare una innovazione vietata in quanto lesiva del decoro architettonico o della sicurezza del caseggiato o lesiva dei diritti soggettivi degli altri condòmini. Se solo una parte dei condòmini partecipa all'innovazione si viene a determinare una fattispecie di "condominio parziale": l'impianto è in comproprietà fra tutti coloro che lo hanno installato fermo restando il diritto degli altri ad aderire successivamente ai vantaggi dell'innovazione.

CENTRO VUOTO, LA PROPRIETÀ EDILIZIA SBOTTA "MENO TASSE!"

Il punto alla "Festa del condominio"



«La casa è un patrimonio, una ricchezza. Ed i Comuni potrebbero fare di più per i proprietari di Case», lo ha detto Michele Vigne, presidente regionale della Proprietà edilizia in occasione della "Festa del condominio", evento condiviso a livello nazionale. Più attenzione da parte delle amministrazioni comunali, quindi, perché «se solo capissero che agendo in un certo modo, farebbero anche i loro interessi». Vigne fa l'esempio di Belluno: spesso si sente dire che in via Mezzaterra molti locali sono chiusi o che il Nevegal è in crisi. Se il Comune applicasse una tassazione agevolata di Tasi e Imu o la cancellasse del tutto per alcuni anni, magari dieci, allora sì: qualche inversione di tendenza forse ci sarebbe. Invece, oltre agli obblighi di legge, in provincia non c'è alcun Comune che lo faccia. Fino al 2016 c'era Feltre, ora anche lì hanno fatto un passo indietro».

Con i suoi millequattrocento iscritti, l'associazione della Proprietà Edilizia Confedilizia di Belluno è la sesta in Italia nel rapporto percentuale fra abitanti della provincia e iscritti. Ecco perché, in sintonia con l'organizzazione nazionale che ha coinvolto nell'iniziativa tutta la penisola l'Associazione Proprietà Edilizia ha organizzato la festa. Un'occasione per ritrovarsi in modo diverso dal solito "senza stress" come recitava il volantino di convocazione. Ma poi, pur fra un brindisi ed uno stuzzichino, non sono mancati confronto e discussione sui temi caldi. Il presidente provinciale Diego Triches ha sottolineato: «È indispensabile una unità di intenti e di azione perché non venga sminuito o ridotto il ruolo di proprietario di appartamenti in condominio ogni qualvolta vada assunta

una decisione in materia condominiale; e tutto ciò in conformità allo specifico diritto di godere e di disporre del proprio bene sancito non solo dal codice civile, ma anche dalla stessa Costituzione».

Tornando a Vigne, il presidente regionale ha toccato anche altri argomenti sui quali ha concentrato le proprie riflessioni. «Fra i motivi di dissidio più frequenti in condominio – ha detto – vi è la tendenza di occupare spazi non propri e di non rispettare i vicini. In condominio vanno tutelati i diritti di chi vi abita, dei proprietari e degli inquilini. In provincia di Belluno i contenziosi sono pochi, circa duecento. Il merito è anche della nostra associazione che quando vi è qualche tensione lavora per stemperare il clima. E il più delle volte riusciamo ad arrivare a conciliazione, per questo sono pochissimi i casi che arrivano in giudizio. E poi ci sono dei bravi amministratori di condominio che noi formiamo con corsi annuali. Bene: possiamo dire che tutto questo lavoro che c'è a monte, poi si vede a valle».

(Giovanni Santin
estratto da "Il Gazzettino" – 1 ottobre)

Una casa la tua la più protetta



Rinnova l'abbonamento

AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO

AMMINISTRATORI
SEMIPROFESSIONISTI

La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it

SOSTITUIRE LE VETRATE DELL'ASSOCIAZIONE

Abbiamo sostituito le vetrate dell'Associazione; era una spesa che da tempo dovevamo fare.

Come ben ricorderanno i Soci, soprattutto i sostenitori che hanno concretamente contribuito alla sottoscrizione lanciata nell'aprile del 2006. Per sostenere le spese per i lavori di apprestamento dei locali della nuova sede, appena acquistata, avevamo cercato di contenere al massimo le spese e limitarci all'indispensabile, ma decoroso.

Le vetrate a vetro singolo erano rimaste quelle dell'inizio della costruzione negli anni 70 e presentavano notevoli dispersioni termiche, acustiche e nondimeno di sicurezza.

La spesa da sostenere per l'installazione di nuove vetrate con vetrocamera antisfonda-

mento era notevole e si decise allora di posticiparla almeno fino a quando non avessimo messo a parte qualche risparmio.

La nuova legge sul risparmio energetico che impone ai condomini di installare i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione (il nostro impianto è del tipo centralizzato) ci ha spinto nel prendere questa decisione.

Abbiamo avuto qualche disagio nella settimana di lavori ed i soci hanno dimostrato comprensione, ma ora possiamo dire che l'operazione ha avuto un ottimo risultato.

Locali più silenziosi e caldi, risparmio energetico, sicurezza nella stabilità delle vetrate un miglioramento delle condizioni di lavoro e di attesa per i soci.



Operai al lavoro per la sostituzione delle vetrate.

UnipolSai **CASA**

Metti al sicuro la tua casa con una protezione quotidiana

Scegli **UnipolSai CASA**, la polizza che protegge la tua casa e il tuo mondo, hai la sicurezza che desideri in un'unica polizza: **Incendio, Furto e Rapina, Responsabilità Civile, Tutela Legale, Assistenza** e le nuove garanzie **Terremoto e Salvabenessere**.

rate mensili
tasso zero
fino a 5.000 €
**TAN 0%
TAEG 0%**

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Divisione **SAI**



CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

Zanella
SOLUZIONI ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • info@assicurazionizanella.it

* Esempio per: RC Terzi (massimale € 500.000) e Incendio Contenuto (somma assicurata € 5.000). Pagamento mensile con addebito sul conto corrente bancario. La durata del contratto varia da 1 a 5 anni, con premi differenziati. Il premio di polizza indicato è comprensivo di oneri fiscali, si riferisce al primo anno ed è soggetto ogni anno ad adeguamento automatico del 3%. Condizioni contrattuali in vigore a febbraio 2014.

Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet www.unipolsai.it.