



www.confediliziabelluno.it



# notiziario

## dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

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 settembre-ottobre 2012 - n. 8-9

## DAL CONVEGNO NAZIONALE DI CONFEDILIZIA A CORTINA D'AMPEZZO **SERVONO MANOVRE EQUE!** L'appello lanciato dalla nostra Associazione al Governo

Un teatro affollato di proprietari di casa provenienti da tutto il Triveneto attenti a sentire i relatori che si sono avvicendati nelle tre ore di convegno che si era posto l'obiettivo di fare il punto sulla situazione in cui versa la proprietà immobiliare dopo le manovre del Governo Monti ed avere qualche indicazione su come meglio operare in futuro.

«Vogliamo venga riportata serenità nelle case dei risparmiatori in edilizia e tolta questa diffusa preoccupazione sul futuro che la politica e il Governo hanno creato», così abbiamo esordito, a Cortina, nel convegno nazionale sul tema "La proprietà della casa a manovre finite". Sulla stessa linea il nostro presidente nazionale Corrado Sforza Fogliani, che ha detto: «Speriamo siano davvero finite le manovre, che hanno finora inciso in modo abnorme sulla proprietà immobiliare, fatta eccezione per i provvedimenti del Piano città, per la ristrutturazione e l'incentivazione in edilizia. Invece invochiamo fortemente l'inizio di manovre che riportino equità nel settore, eliminino le discriminazioni che tuttora lo penalizzano, facilitino



l'opzione della cedolare levando tutte le complicazioni che ci sono e venga eliminato quello "sgorbio" che ha portato alla diminuzione della quota del canone esente, dal 15% al 5%. Questo ha fatto sì che i proprietari oggi paghino le imposte anche sulle spese!».

Nell'inquadrare gli interventi dei relatori, il presidente della Confedilizia Veneta Michele Vigne ha aggiunto: «Di troppe tasse si muore e a soccombere sono prima i consumatori, la proprietà diffusa dei risparmiatori in edilizia, poi le imprese, infine, a ruota, inevitabilmente, le casse dello Stato. Per questo, stiamo mettendo tutte le nostre energie nella difesa dei nostri averi, di fronte a una tassazione così violenta. L'Imu è odiata, perché è una vera e propria tassa sul patrimonio che, oltre a palesarsi come assurda e contraria al buon senso, va a ledere una molteplice serie di norme, della tanto declamata Costituzione, che viene tirata in ballo in continuazione, ma in questo caso è dimenticata» Enrico Pompanin, vice sindaco di Cortina, nel suo intervento di saluto

ha ricordato le mosse dell'Amministrazione Ampezzana. «La giunta ha agevolato i possessori della prima casa, le attività produttive, con i beni strumentali connessi, e i fabbricati rurali, applicando aliquote minime e detrazioni. Ora, con le ultime novità introdotte dal Governo, siamo pronti per adottare le agevolazioni per chi concede la casa in uso gratuito».

Dopo il saluto di benvenuto del vicesindaco sono intervenuti il presidente della nostra associazione Diego Triches, il direttore di Unicredit Belluno, Giuliano Mongol ed il vicepresidente dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare Edo Pirkmajer presente con il presidente dell'associazione della proprietà edilizia slovena Urk Bakovec.

È quindi iniziata la rassegna dei relatori con l'avv. Giorgio Spaziani Testa – segretario generale della Confedilizia – che ha illustrato a quanto effettivamente ammonti il peso del Fisco sulla casa, la prof. Elisabetta Liberali che ha affrontato il tema dell'incostituzionalità dell'Imu, il rag. Luca Segalin, presidente dell'associazione della proprietà edilizia di Ve-



## CONTINUA DALLA PRIMA PAGINA

nezia, che ha descritto la situazione del reale peso delle spese di manutenzione delle dimore storiche e degli edifici comunque vincolati, l'avv. Carlo del Torre, del coordinamento legali di Confedilizia, che ha offerto alcuni interessanti spunti su come affrontare l'organizzazione del patrimonio familiare in questo particolare

momento, l'avv. Andrea Moja che ha relazionato sulle possibilità per facilitare la trasmissione del proprio patrimonio alle generazioni future. Le conclusioni sono state affidate al prof. Francesco Forte, persona di grande esperienza e capacità. Le relazioni sono state registrate ed è possibile, per chi ne avesse interes-

se, avere il testo chiedendolo agli uffici dell'associazione.

Riportiamo, in un articolo di questo notiziario, l'intervento dell'avv. Carlo del Torre, perché da più persone ci è stato richiesto soprattutto per le considerazioni ed i suggerimenti riguardo al futuro della proprietà edilizia diffusa.

## AL TAVOLO DEI RELATORI L'ESPERIENZA DELLA SLOVENIA E DELL'UNIONE INTERNAZIONALE

L'attenzione per le problematiche relative alla casa non sono soltanto dell'Italia, ma coinvolgono anche altri Paesi d'Europa. Lo dimostra la presenza, ai lavori della Confedilizia a Cortina, di Urk Bakovec, presidente della proprietà edilizia della Slovenia e di Edo Pirkmajer vice presidente dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare.

Entrambi i vertici delle due realtà hanno voluto portare un indirizzo di saluto al convegno, per poi confrontarsi con i colleghi italiani.

### L'intervento di Edo Pirkmajer



Innanzitutto vorrei ringraziarvi a nome dell'Associazione dei Proprietari Sloveni per l'invito a partecipare al Convegno Nazionale della Confedilizia e colgo l'occasione per esprimere i miei migliori auspici affinché questa manifestazione abbia successo.

Il tema che avete scelto è di grande attualità. Stiamo affrontando un momento di crisi che ha colpito l'intera Europa, in particolar modo i Paesi dell'Europa del sud, con implicazioni di portata mondiale.

Diminuire la spesa pubblica e aumentare le imposte (fisco), senza influenzare troppo il prodotto del settore privato, rappresentano due approcci che i nostri Governi vorrebbero utilizzare per uscire dalla crisi, combinandoli nel modo più appropriato.



Durante la giornata odierna, nell'arco di questo convegno, si susseguiranno varie spiegazioni sulle limitazioni del fisco nel settore della proprietà degli immobili.

Senza entrare nel merito dei discorsi annunciati, desidero sottolineare che la proprietà di un immobile è il risultato derivante dai risparmi di molte generazioni, che hanno creato il proprio patrimonio prima di noi. Il principio elementare della politica fiscale dichiarata è la tassazione dei redditi creati nel presente e non la tassazione dei risparmi creati in passato. Nessun rappresentante delle Autorità osa parlare dell'imposta sui risparmi anche se, leggendo tra le righe, questo è quello che riusciamo a intuire da alcune idee sull'innalzamento delle imposte. L'imposta sul patrimonio è, in primis, un'indicazione del fatto che le Autorità Fiscali non sono in grado di determinare e calcolare un'imposta giusta sul reddito che deriva dal patrimonio.

A questo proposito vorrei ricordarti il pensiero del Giudice Costituzionale della Repubblica Federale di Germania (Udo Di Fabio); pensiero che lui stesso ha espresso in occasione della sua relazione introduttiva ad uno dei passati congressi dell'Unione UIPI (Unione Internazionale dei Proprietari di Immobili). Nello spiegare che ognuno di noi ha - prima di tutto - il diritto di decidere liberamente sul valore dell'intero

patrimonio creato, una volta pagate le imposte, e in un secondo momento utilizzare il restante patrimonio al netto delle imposte per qualsiasi cosa egli voglia. Visto che la libertà di decisione comprende anche l'opzione di risparmiare il patrimonio per altri periodi, il Giudice Costituzionale ha continuato il proprio pensiero dicendo che il patrimonio rappresenta una libertà accumulata.

Per questo il nostro sistema deve tutelare il patrimonio allo stesso modo in cui tutela la libertà di decidere.

Oltre a ciò, il nostro sistema si basa su un altro principio, che si traduce in termini di proprietà della casa, secondo il quale tutte le imposte sulla casa devono essere versate per intero, in proporzione al reddito che deriva da tale edificio. L'inottemperanza di tale principio implica danni alla sostanza del patrimonio, il che non è nell'interesse della Comunità.

Sono convinto che nelle relazioni odierne sentiremo molti punti di vista e ci verranno esposte numerose analisi su come preservare il valore del patrimonio nei tempi odierni. Il mio auspicio è che il messaggio di questo convegno passi anche oltre le mura di questa sala.

Vi ringrazio per la vostra attenzione.

## Soci che si impegnano



Organizzare un convegno a carattere nazionale che si conclude con un successo non è cosa facile. Occorrono

# UNITI E CONVINTI SUPEREREMO ANCHE QUESTA CRISI!

Come richiestoci da numerosi soci riteniamo far cosa gradita nel riportare, in sintesi, l'intervento dell'avv. **Carlo del Torre** al convegno di Cortina d'Ampezzo. La proprietà diffusa, quella rappresentata dai risparmiatori dell'immobiliare, quella rappresentata da persone che hanno scelto di investire nel mattone non per cercare facili e rapidi guadagni, ma con una prospettiva rivolta, più che a sé stessi, ai propri figli, se non anche ai nipoti, si differenzia, diciamo geneticamente, sia dall'imprenditore dell'immobiliare, che giustamente persegue altre logiche, sia, e soprattutto, dagli immobiliaristi, ossia coloro che concepiscono la casa come una vacca da mungere, fonte di lucro rapido e facile, spesso a danno di qualcuno. La ricchezza nell'edilizia infatti, si misura in generazioni, non in pochi anni, e solo nell'arco di generazioni si riesce a percepire quel sottile piacere dato dal camminare su un terreno di proprietà, dal piacere fisico del possesso. Coloro che appartengono a questa categoria devono, in questi momenti economicamente difficili, mantenere nervi saldi ed acquisire la consapevolezza e l'orgoglio di appartenere ad una categoria sempre pronta a fare il proprio dovere di cittadino e sempre pronta a difendere i propri valori morali. Acquisita una tale consapevolezza sarà più facile poter sfatare con forza in ogni consenso sociale ed in ogni occasione, quel falso luogo comune, secondo il quale i proprietari di case sarebbero avidi, esosi ed evasori fiscali, pronti a vessare qualche malcapitato inquilino. Per far questo è importante che ogni proprietario, che ogni risparmiatore dell'edilizia, diffonda ed informi il prossimo dei veri sprechi e delle vere sacche di privilegi che si annidano nel mondo immobiliare. Si pensi solo alla sostanziale esenzione fiscale di cui godono le società di investimento immobiliare, braccio operativo degli immobiliaristi e

degli speculatori: se solo tali società pagassero le tasse e le imposte in misura eguale alla proprietà diffusa, vi sarebbero maggiori entrate per l'erario di oltre cinquecento milioni di euro! Si pensi ai privilegi che godono certi assegnatari delle case di edilizia popolare, capaci di condurre a vita un alloggio popolare pur avendo redditi ampiamente capienti non solo per accedere al mercato delle locazioni private, ma anche per acquistare una casa in proprietà e sottraendo così le case popolari a chi veramente ne avrebbe bisogno. Si pensi alle anacronistiche normative sulle locazioni ad uso diverso, che ingessano il mercato con contratti dalla durata talmente lunga da scoraggiare in primis proprio gli imprenditori. Si pensi ai tempi ancora troppo lunghi per eseguire uno sfratto, dove spesso ci si imbatte nei professionisti dello sfratto, persone che riescono a rimanere anche anni senza pagare un euro di canone grazie all'inefficienza della giustizia. Tanti e numerosi sarebbero gli esempi di sprechi ed incongruenze nel mondo immobiliare, ma se i proprietari uniti e compatti inizieranno a denunziarle, si riuscirà quantomeno a scalfire lo stereotipo del padrone di casa cattivo, esoso ed evasore.

Accanto a questo dovere di tutti i proprietari risparmiatori di far presente in ogni occasione la loro situazione, occorre evitare tentazioni diaboliche, prima fra tutte la tentazione di vendere, o meglio s vendere, il proprio patrimonio per recuperare quella liquidità che ultimamente si è fatta sicuramente più esigua. "Cò xe vendù xe magnà!" (Quando è venduto è mangiato) diceva un nobile veneziano restio a vendere un palazzo di famiglia in semi



abbandono e che non dava reddito. Ricordiamoci infatti, che "il modo vero di conservare terre ni e case è quello di non fare alcun affidamento di ricavarne un reddito... Si vive con il frutto del proprio lavoro personale" così almeno diceva Luigi Einaudi ai propri figli. Si vende solo per comprare altri immobili, non per godersi quell'effimera ebbrezza data dalla liquidità.

Da evitare infine, di cadere nella ancor più diabolica tentazione di risanare le proprie finanze, provate da una imposizione fiscale senza equali, gettandosi nelle mani di imprenditori con pochi scrupoli e soprattutto dotati di una mentalità assolutamente incompatibile con quella del risparmiatore dell'edilizia. Italo Calvino descrive magistralmente il tormento di una famiglia borghese che negli anni cinquanta, desiderosa di compiere un affare che le consentisse di recuperare una agiatezza economica sempre più lontana, si alleò con un imprenditore senza scrupoli il quale non solo assorbì tutto il guadagno dell'operazione, ma costruì nel giardino della villa di famiglia, tramandata da generazioni, un edificio così alto da non consentire più ai raggi del sole di illuminare l'argenteria di famiglia che da generazioni brillava nel salotto della casa padronale.

Noi, proprietari edili, noi risparmiatori del mattone, dobbiamo far sì che la nostra argenteria continui a brillare nei nostri salotti e soprattutto che l'argenteria più preziosa, ossia i nostri valori morali, continui a darci la forza di superare anche questi momenti difficili.

Grazie a questi valori i nostri padri hanno superato due guerre mondiali ed il gioco comunista, noi, uniti e convinti, supereremo anche questa crisi.

capacità, esperienza, costanza e grande disponibilità e capacità di lavorare in gruppo. La preparazione di un convegno inizia molti mesi prima dell'evento nei quali si contattano relatori, sponsor, enti, alberghi, giornalisti, ecc. Il nostro vicepresidente e delegato di Cortina d'Ampezzo Umberto Walporth continua da anni a dimostrare queste capacità impegnandosi a realizzare, sempre con successo di pubblico, ogni due anni un convegno di attualità ed interesse. Ogni anno inoltre provvede al rinnovo del tesseramento dei soci di Cortina con momenti di incontro presso la locale Cooperativa. Un ringraziamento particolare è stato espresso a Walporth dal presidente Triches e da tutta la nostra associazione.

**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](mailto:cdbelluno@civibank.it)

## IMU - Troppo facile aumentare le imposte, i Sindaci dovrebbero invece impegnarsi a ridurre le troppe spese che appesantiscono la macchina pubblica da loro guidata!

Troppo facile aumentare le imposte! I Sindaci dovrebbero invece impegnarsi a ridurre le troppe spese che appesantiscono la macchina pubblica da loro guidata. È su questo campo che devono dimostrare la loro capacità di essere validi e capaci amministratori.

Così risponde la Confedilizia Bellunese alla notizia che il Sindaco di Belluno, che ha già deciso e di Feltre, che lo ha annunciato, di aumentare l'IMU per far quadrare, si dice, i conti di bilancio.

È ora di smetterla di considerare incomprimibile la spesa pubblica, afferma la Confedilizia che continua ricordando che di troppe tasse si muore ed a soccombere sono prima i consumatori, la proprietà diffusa dei risparmiatori in edilizia, le imprese e poi inevitabilmente e a ruota le casse dello Stato.

Solo il taglio delle tasse elimina gli sprechi. La via tradizionale è quella di indivi-

e, allorché se ne è creato un terzo, questo è stato subito raggiunto dalla totalità dei Comuni. È un sistema che non funziona, perché crea negli amministratori dei Comuni e delle Province la tendenza ad ottenere l'autorizzazione ad arrivare fino al limite massimo stabilito. Essi finiscono per concepire il raggiungimento dell'ultimo limite di tassazione come una cosa naturale, come un diritto di proprietà. L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino a un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare. In tal modo si arriverebbe anche al quarto e al quinto limite, se ci fossero. Si era immaginato di trovare un freno nel senso che l'eccedenza oltre il limite dovesse essere autorizzata con una legge speciale, ma la sola conseguenza è stata la moltiplicazione dei disegni di legge per la fissazione dei limiti».

Attuale vero? – prosegue Vigne che continua dicendo – vedete allora quanto fondate siano le preoccupazioni dei proprietari di casa-risparmiatori in edilizia in tema di tassazione della casa? Eppure la questione di come "affamare la bestia della spesa pubblica" appare abbastanza semplice e soprattutto praticabile: infatti, se si tolgono risorse ai burocrati ed ai politici (in modo limitato, ma irriducibilmente negli anni) e si impedisce di aumentare le tasse, saranno loro - per forza di cose - ad individuare gli sprechi e, a cominciare da quelli, i tagli.

E nel contempo i Sindaci dovrebbero sostenere, presso il Governo, la proposta di Confedilizia di correggere l'attuale IMU portandola all'IMU originaria. L'onda del malcontento è ormai incontenibile, si aggraverà in occasione del versamento del saldo, gli effetti sociali che produrrà sono facilmente intuibili e, allo stato, imprevedibili sono le reazioni. Bisogna che il Governo ed i pubblici amministratori ascoltino le voci di chi propone un ridimensionamento della tassazione della casa. La nuova situazione che s'è creata nei conti pubblici, lo consente e quindi lo impone.

C'è lo strumento della modifica delle aliquote che il Governo si è riservato di fare entro il 10 dicembre, c'è lo strumento della deducibilità che propone il presidente Fini. Altre forme ancora di riconduzione dell'imposta ad equità, possono essere studiate. Ma si esigono atti concreti e urgenti.



### Anche i Comuni possono risparmiare **L'ESEMPIO DI FERRARA**

Anche i Comuni possono risparmiare. Ma invece... finanziano i festival musicali. Ferrara Comune, sindaco PD. Senza aumentare le imposte, né le tasse, ha raggiunto un risparmio record: 40 milioni in tre anni (quasi 15 miliardi l'anno delle vecchie lirette). «Se tutti facessero così, – ha commentato, nel riferirne, ItaliaOggi (22.8.'12) – addio spread». Anche i Comuni, dunque, possono risparmiare. Eppure, li sentiamo sempre (e solo) piangere, e recitare la consueta frusta litania: dovreмо ridurre i servizi sociali, quelli – ovviamente – a favore di vedove e bambini... Poi, però, persino piccoli Comuni (che sono gli unici che possono casomai lamentarsi, non certo i Comuni mediograndi) trovano il modo – tutti d'accordo, di sinistra o di destra che siano – di finanziare financo festival musicali, come in Valtidone (provincia di Piacenza): Agazzano 7.500 euro, Gragnano 13.500, Pecorara 9.500, Pianello 7.500, Sarmato 15.500, Nibbio 4.000, 3.000 euro ciascuno i Comuni di Borgonovo, Calendasco, Castelsangiovanni, Rottofreno, compreso il minuscolo (leghista) Ziano. Naturalmente, in aggiunta alla Fondazione Cassa di risparmio (larga di un contributo di 135mila euro) e alla Camera di commercio (cosa c'entra mai?), che dà 5.000 euro. Altro che servizi sociali, si spende per far divertire i propri elettori... Eppure, quando si parla di ridurre gli sprechi dei Comuni, tutti piangono e – con qualsiasi maggioranza politica – si riesce sempre a niente, o quasi: per forza, di Comuni ce ne sono di tutti i colori. E tutti, e ciascuno, hanno i propri elettori da far divertire. Ma anni fa, quando le spese locali erano controllate preventivamente (come il presidente della Corte dei conti Gianpaolino ha proposto di fare anche ora), quando mai – a quei tempi – i Comuni organizzavano feste, balli e così via sprecando...?



duare le sacche di spreco ed intervenire, ma è una via impervia, come anche questi pochi mesi di vita del governo Monti stanno dimostrando.

Problemi di pareggio di bilancio si dice per spese sempre maggiori, sostengono i pubblici amministratori, mentre sembra che l'incomprimibilità della spesa pubblica sia un problema d'impossibile soluzione. Ma sarà proprio vero? Si chiede il presidente della Confedilizia Veneta Michele Vigne che invita a leggere, al riguardo, la seguente frase dell'intervento che il presidente Luigi Einaudi fece alla Seconda Sottocommissione per la Costituzione dell'Assemblea Costituente il 31 luglio 1946, ben sessantasei anni fa:

«Per far sì che ognuno degli Enti abbia la sua parte di imposte, ma che non ecceda un certo livello, si sono adoperati in Italia mezzi ben noti. Il legislatore ha stabilito un limite massimo: ma i Comuni e le Province, dopo averlo raggiunto, hanno dichiarato che non potevano vivere, e allora si è creato un secondo limite a cui sollecitamente tutti i Comuni sono arrivati;



CONSIGLIO  
REGIONALE  
DEL VENETO

# APPROVATA LA LEGGE SULLA SUDDIVISIONE INTERNA E/O ACCORPAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI ALL'INTERNO DELLO STESSO EDIFICIO

**D**a molti anni chiedevamo alla Regione, senza ottenere un risultato, di modificare la legge urbanistica n. 61 del 1985 e consentire che la realizzazione di opere di suddivisione interna e/o accorpamento di unità immobiliari all'interno dello stesso edificio fossero considerate nell'ambito della manutenzione straordinaria.

Questa tipologia di interventi è molto frequente allorquando le famiglie hanno necessità di ricavare un alloggio per i genitori, per la badante e comunque per un miglior utilizzo della casa spesso non più idonea per l'età dei proprietari. Nella nostra Regione, la suddivisione della casa in più porzioni gestibili autonomamente, soggiace, però, alla disciplina delle ristrutturazioni edilizie, perché si ritiene comporti un maggior peso urbanistico, anche se, di fatto, le persone che vanno ad occupare le unità immobiliari sono in termini assoluti minori, come s'è detto e come notoriamente le statistiche affermano. Le famiglie di oggi sono medianamente diminuite in termini di componenti e tendono piuttosto ad articolarsi in più nuclei che vivono in un unico contesto edilizio. Aumentare le possibilità che questa situazione ottimale possa verificarsi significa svolgere un'importante funzione socio economica ed assistenziale sia in termini di radicamento sul territorio sia di rivitalizzazione dei centri urbani. Si pensi ad esempio ai vantaggi che ne trarrebbero le persone anziane, le quali potrebbero conservare le proprie abitudini di vita. In altre Regioni - come, ad esempio, la Regione Lombardia - il problema è già stato risolto ancora nell'anno 1998 con la DGR 25 settembre 1998, n. 6/38573 e successivamente con legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per

il governo del territorio) prevedendo esplicitamente - all'articolo 27 - che "sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare". Finalmente, dopo un colloquio con il consigliere Dario Bond ed il vicepresidente Marino Zorzato nel quale abbiamo sollecitato nuovamente la necessità della modifica della legge regionale, una proposta di legge è stata presentata al Consiglio regionale in data 8 febbraio 2012 su iniziativa dei Consiglieri Bond, Cortelazzo, Bendinelli, Toniolo, Padrin e Laroni.

Riprendendo pertanto un modello già adottato, l'articolo 1 della proposta di legge interviene a modificare la lettera d) del primo comma dell'articolo 76 della legge regionale n. 61 del 1985 per chiarire che rientrano tra le opere di straordinaria manutenzione gli interventi di modifica dell'assetto distributivo di singole attività immobiliari e le opere che comportino l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo complessivo dell'edificio e non interessino parti comuni. Sul progetto di legge la Seconda Commissione, ha espresso a maggioranza (favorevoli il presidente Bassi e i consiglieri Bozza, Finco e Furlanetto del Gruppo consiliare Liga Veneta-Lega Nord-Padania, i consiglieri Cortelazzo, Tesserin e Toniolo del Gruppo consiliare Popolo della Libertà; astenuto il consigliere Peraro del Gruppo consiliare Unione di Centro; contrari i consiglieri Pigozzo e Bonfante del Gruppo consiliare Partito Democratico Veneto, il consigliere Bottacin del Gruppo consiliare

Misto, il consigliere Bortolussi del Gruppo consiliare Bortolussi Presidente e il consigliere Pipitone del Gruppo consiliare Italia dei Valori) parere favorevole.

**Ora il testo dell'art. 76 della legge regionale n. 61/1985, come modificato dalla nuova legge n. 34 del 10 agosto scorso, è il seguente:**

"Art. 76 - (Concessione e autorizzazione). L'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia degli immobili è soggetta al rilascio di:

- 1) un'autorizzazione gratuita per:
  - a) le opere, costituenti pertinenze non autonomalemente utilizzabili o impianti tecnologici per edifici già esistenti, la cui cubatura non superi comunque di un terzo quella dell'edificio principale;
  - b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
  - c) le opere di demolizione, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi urbanistici o edili;
  - d) gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo, ai sensi delle lettere b) e c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare, purché l'unità immobiliare sulla quale si interviene abbia e mantenga la destinazione d'uso residenziale e le opere non interessino parti comuni dell'edificio.

Per ogni informazione rivolgersi, come di consueto, agli uffici dell'associazione.

## GIURISPRUDENZA CASA

Uso della cosa comune e sua destinazione "In tema di condominio negli edifici, il disposto dell'art. 1102 cod. civ., secondo cui ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso, presuppone però che l'utilità, che il condominio intenda ricavare dall'uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato (sent. n. 12310/11, inedita) la sentenza di merito che aveva escluso la liceità della collocazione, da parte di un conduttore, di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà, dal medesimo utilizzato come box auto, così immutando la destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni.

## GIARDINO, AREA DESTINATA A PARCHEGGIO

"La delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva,

non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i conduttori". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 15319/11, inedita).

## GODIMENTO DELL'IMMOBILE E AUTORIDUZIONE DEL CANONE

«Il conduttore di un immobile – ha detto la Cassazione nella sentenza n. 13887/11, inedita – non può astenersi dal versare il canone, ovvero ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, quand'anche tale evento sia riconlegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del vincolo contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti». La Suprema Corte ha aggiunto che, inoltre, per il principio "inadimplenti non est adimplendum", la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede.

# LO SCADENZARIO DEL PROPRIETARIO DI CASA E DEL CONDOMINIO

## OTTOBRE 2012

1 ottobre 2012 - Lunedì

### Irpef - Trasmissione telematica Mod. Unico

Ultimo giorno per la trasmissione telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Modello Unico 2012 (redditi 2011).

### Ici - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno (salvo diverse disposizioni del Comune) per la presentazione - da parte delle persone fisiche e delle società di persone, tenute a questo adempimento, che presentino per via telematica la dichiarazione dei redditi - della dichiarazione Ici per il 2011.

16 ottobre 2012 - Martedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2012.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionali e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di

settembre 2012 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2012 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2012; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2012, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 ottobre 2012 - Mercoledì

### Tosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche. Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

### IMPOSTA DI REGISTRO

In relazione alla registrazione dei contratti di locazione e all'effettuazione dei relativi versamenti, si veda Confedilizia notizie genn. '12.

**N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.**

Lo scadenzario annuale del proprietario di casa e del condominio è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA**

**PER UN FUTURO SERENO.**

**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