



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 XLIII aprile - maggio - giugno 2020 - n. 4-5-6

notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

SCADENZA IMU 2020, L'ESPROPRIO È SERVITÓ!

Il 16 giugno scadrà il termine per il pagamento della prima rata dell'**Imu** e non c'è periodo in cui la pesantezza e l'iniquità di questa imposta si siano manifestate di più. La crisi morde, i redditi vengono a mancare, le spese fisse non arretrano, ma i proprietari sono ugualmente costretti a far fronte alla **patrimoniale sugli immobili**. E così, il 16 giugno saranno chiamati a versare i primi 11 miliardi di euro dei 22 totali dovuti ogni anno.

Un'imposta patrimoniale ordinaria sugli immobili – ad avviso di chi scrive – è sempre un'iniquità, considerato che si tratta di un tributo di fatto espropriativo del bene colpito, il cui valore viene nel tempo inevitabilmente eroso. Ma stavolta

l'iniquità sfocia nel paradosso, quando non nella beffa. Pensiamo agli immobili affittati. In questo periodo di crisi, non è infrequente (per usare un eufemismo) che i canoni di locazione – specie quelli riguardanti i locali commerciali (negozi, ristoranti, bar ecc.) – non vengano pagati dagli inquilini-esercenti per via dell'assenza di entrate. Ebbene, anche qualora la morosità si prolungasse per un anno intero, il proprietario sarebbe comunque tenuto a versare sia l'Imu sia l'Irpef e le relative addizionali sui canoni non riscossi. E nello stesso periodo, comunque, le rate di un eventuale mutuo continuerebbero a correre, così come quelle delle spese condominiali, ordinarie e straordinarie. E allora? Come si fa? Ci si vuole rendere conto che in molti casi il reddito da locazione è l'unica entrata di una famiglia? Se quell'entrata viene a mancare, quella famiglia dove prende i soldi per pagare le tasse?

C'è poi la questione degli **immobili sfitti**, vale a dire di quelli che i proprietari vorrebbero dare in locazione ma per i quali non riescono a trovare degli inquilini. Il numero, già alto, di locali commerciali in questa situazione è destinato ad aumentare dopo la crisi indotta dalla pandemia e dai provvedimenti di chiusura delle attività, ma an-

che quelli abitativi sono moltissimi. Anche in questo caso, il problema è sempre lo stesso, ma aggravato dalla situazione in atto: dove si fraggono le risorse per pagare la patrimoniale? Qualche proprietario, negli ultimi anni, pur di sottrarsi all'Imu ha provato a cedere il suo immobile allo Stato (senza successo) o a ridurlo in rudere (rispetto al 2011, ultimo anno pre-Imu) i ruderi sono raddoppiati, passando da 278.121 a 548.148: sarà un caso?).

E che dire delle cosiddette "**seconde case**", quelle che le famiglie utilizzano per uscire dalla città nel fine settimana o in estate, siano esse frutto di acquisti in località di villeggiatura o lasciti di genitori e nonni nel piccolo borgo dell'entroterra? Se si trovano fuori dalla regione di residenza, solo a partire dal 3 giugno possono iniziare ad essere raggiunte (quelle nei confini regionali le hanno precedute di poco). Nel periodo di inaccessibilità, però, l'Imu maturava e sarà dovuta anche se la mancata cura dell'immobile ha determinato danni che potranno essere riparati solo attraverso dispendio di energie e di denari.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia



Hai rinnovato
l'abbonamento?

IL DISASTRO CORONAVIRUS

L'ultimo numero del Notiziario, quello di marzo, è stato chiuso in tipografia quando il Coronavirus sembrava essere un problema solo dell'Italia (Cina a parte), o addirittura del solo Nord del nostro Paese. Ad aprile, il notiziario non ha potuto essere realizzato (e soprattutto spedito) a causa di impedimenti oggettivi. Il numero di maggio lo chiudiamo proprio nella settimana in cui termina la cosiddetta "Fase 2", che nei fatti è niente più che un periodo caratterizzato dall'eliminazione del blocco per qualche attività economica in più rispetto alla chiusura delle settimane precedenti. Nel frattempo, il disastro. Dal punto di vista sanitario, due mesi di sofferenza e lutti, che solo da pochi giorni tendono ad attenuare la morsa (speriamo in via definitiva). Sul piano dell'economia, uno scenario spettrale: attività produttive fermate d'autorità per settimane, e solo adesso in via di riapertura; esercizi commerciali nella gran parte ancora chiusi per decreto; turismo inesistente; attività professionali pressoché immobili. Di fronte a tutto ciò, gli interventi di sostegno predisposti dal Gover-

no in favore di imprese e famiglie appaiono del tutto insufficienti, tanto che molte attività attualmente ferme per imposizione statale rischiano di rimanere tali anche dopo il blocco, per l'impossibilità di reggere la nuova fase, che soprattutto all'inizio prevederà considerevoli limitazioni dettate dalle esigenze di protezione dal virus (a cominciare dai "distanziamenti"). Sui proprietari, i maggiori effetti del virus venuto dalla Cina – e dei provvedimenti governativi conseguenti – sono stati quelli che hanno riguardato le locazioni: commerciali, abitative, turistiche. Per quanto riguarda le prime, il blocco delle attività ha determinato un immediato riverbero (a volte, verrebbe da dire, un po' troppo immediato) sui contratti di locazione in essere fra proprietari ed esercenti. Di qui le richieste di accordi di varia natura, sulle quali la nostra Associazione sta lavorando in assistenza ai locatori con cura e competenza, ma anche qualche pretesa priva di fondamento, che ha trovato le opportune risposte da parte dei nostri legali, anche grazie alle indicazioni e all'assistenza della sede nazio-

nale. In merito agli affitti abitativi "ordinari", la ricaduta della pandemia e dei blocchi è stata meno immediata ma si è poi fatta sentire. Del resto, le difficoltà economiche generali non possono non avere effetto sul lavoro e, di conseguenza, sulla situazione reddituale degli inquilini. Anche su questo fronte la nostra Associazione sta svolgendo un ruolo importante, di assistenza e consulenza nelle singole situazioni, così da valutare caso per caso le esigenze dei contraenti e le possibili soluzioni. Quanto alle locazioni turistiche, i proprietari interessati sanno bene che cosa è accaduto. Da un giorno all'altro – ben prima dei blocchi, al solo diffondersi della notizia dei primi contagiati in Lombardia – si è letteralmente spenta la luce. Le disdette sono fioccate per tutte le prenotazioni in essere, anche per quelle dell'estate, e i redditi sono venuti a mancare completamente (non gli obblighi relativi alle imposte, però). Per tutti questi proprietari, ma anche per tutti gli altri che stanno sopportando le conseguenze della pandemia, Confedilizia sta formulando al Governo le proposte che ritiene più adatte. Poi, come sempre, vale il solito principio: fa' quel che devi, accada quel che può.

A Belluno le attività in favore dei soci sono proseguiti senza interruzione

In tempi difficili come quelli dell'emergenza coronavirus, la solidarietà, la vicinanza e l'aiuto reciproco rischiano di essere minacciati dalla paura irrazionale del contagio e dall'istinto di mettere sé stessi al primo posto per sopravvivere. Nonostante questo, l'Associazione, grazie anche alla sua diffusa presenza sul territorio bellunese, ha dimostrato di mantenere fede alla sua missione statutaria, impegnandosi, con volontà e dedizione, a mantenere ed implementare programmi di

consulenza ed assistenza a favore di tutti gli associati.

A questo scopo, le nostre dipendenti, coordinate dalla bravissima Lia, si sono attrezzate per assicurare la costante presenza telefonica ed a "portare l'ufficio a casa" secondo le regole stabilite per lo smart working. Così facendo si è potuto mantenere in modo capillare un'attività di contatto con i soci consentendoci di avere anche informazioni sul loro stato di salute, e per fornire assistenza – anche psicologica, laddo-

ve necessaria – così come per far sentir loro la vicinanza dell'Associazione in un momento storico così particolare. Il riscontro da parte dei soci è stato molto positivo.

Essi hanno apprezzato sentita-





mente l'interesse, il supporto e tutto il calore che l'Associazione ha dimostrato nei loro confronti anche grazie al rapporto di fiducia e conoscenza consolidato nel corso degli anni.



Nel frattempo abbiamo provveduto a predisporre quanto necessario per rendere i locali idonei anche in condizioni di emergenza contagio provvedendo ad installare un impianto di ventilazione e purificazione dell'aria, installare dei vetri protettivi e dotare ogni postazione di lavoro di prodotti igienizzanti.

Dal 27 aprile abbiamo riaperto gli uffici al pubblico nel rispetto delle norme vigenti e siamo, quindi, tornati completamente operativi.



RASSEGNA STAMPA IN PERIODO DI CORONAVIRUS

L'attività dell'associazione si è prodotta anche nel dare costanti informazioni cercando di stemperare gli animi e diffondendo a mezzo stampa (giornali locali, Radio e Televisione) notizie sulla situazione dei proprietari di immobili concessi in locazione e sui comportamenti da tenere nel rapporto con gli inquilini. Riportiamo di seguito copia degli articoli apparsi sulla stampa locale ed una sintesi della dichiarazione del presidente regionale Michele Vigne, rilasciata alla stampa il 2 aprile unitamente alla trasmissione di un ampio comunicato stampa:

"Anche i proprietari di casa si trovano in difficoltà in questo particolare momento.

Pensate a coloro che, come rendita, hanno solo il provento derivante dalla locazione di un appartamento o di un negozio.

Se abbassano l'affitto manca loro il denaro per vivere e l'inquilino, del resto, dice di trovarsi in difficoltà.

Una cosa che non si può accettare è l'autoriduzione dell'affitto.

Per una riduzione temporanea se ne può anche parlare, ma rispettando il contratto e le regole del Codice Civile. Altrimenti si arriva ad una litigiosità che non porta nulla a nessuno se non ad esacerbare gli animi.

Quindi occorre buonsenso e pragmatismo.

È un periodo travagliato per tutti e che supereremo, ma si devono sempre rispettare le regole, le leggi ed i contratti sottoscritti.

Si sentono anche proposte di politici che ipotizzano modifiche legislative volte a disattendere o interferire in contratti stipulati fra privati. Se venissero accolte, problemi di legittimità a parte, gli affitti ai proprietari saranno versati dallo Stato?

Non lo credo proprio. Ecco perché abbiamo cercato di sintetizzare alcune istruzioni in un comunicato stampa affinché i proprietari di casa non si trovino impreparati di fronte a richieste, alle volte anche pretestuose, di riduzione del canone di affitto".

za poter lavorare. «Il periodo che stiamo vivendo», sottolinea Michele Vigne presidente regionale di Confedilizia, «solleva interrogativi circa i contratti di locazione abitativa in corso. Viene da domandarsi, in particolare, se un affittuario in sofferenza economica a causa della chiusura temporanea dell'attività di cui è titolare, o presso cui comunque lavora come dipendente, possa legittimamente interrompere il pagamento dei canoni fintanto che l'emergenza non sia finita. In questa prospettiva, viene alle volte invocata dall'inquilino, l'impossibilità sopravvenuta (artt.

1463 e 1464 cod. civ.) ovvero l'eccessiva onerosità (art. 1467 cod. civ.). Ma il richiamo a tali soluzioni non sembra essere appropriato». Vigne sostiene infatti che: «La pandemia non incide sulla prestazione principale del proprietario, vale a dire la messa a disposizione di locali. Essa infatti non attiene all'immobile in sé o alla sua idoneità all'uso convenuto. In secondo luogo, la chiusura temporanea di molte attività, con conseguente perdita di disponibilità finanziare dei inquilini di immobili abitativi, non rende decisamente impossibile la prestazione principale di costoro, consistente nel pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie. Tanto più che, allo stato, tale chiusura si dovrebbe concretare in poche settimane». In sintesi, dunque: «Interruzioni o riduzioni nel pagamento del canone, se non previamente concordate tra le parti interessate, sono da considerarsi, a tutti gli effetti, inadempimenti, che non possono trovare giustificazione invocando l'impossibilità sopravvenuta, ovvero l'eccessiva onerosità. Né tali rimedi potranno essere invocati ove il diverso interesse sotteso sia la conclusione della locazione». Se poi si decidesse di percorrere la strada del recesso per gravi motivi, «è bene tener presente che, in base alle disposizioni in tema di recesso, è previsto un periodo di preavviso, in genere di sei mesi». Comunque il proprietario, vista la situazione del tutto particolare quale l'emergenza Coronavirus, potrebbe decidere di accettare la richiesta di ridurre il canone. «Ma in questo caso è consigliabile», conclude Confedilizia, «definire il periodo preciso, chiarire l'importo di riduzione e specificare che si tratta di una riduzione accordata solo per ragioni di difficoltà temporanea dell'inquilino».

IL GAZZETTINO

12.4.2020 -

Affitti, tutti concordi: «Misure insufficienti»
Vigne, Confedilizia: «Il Governo si è dimostrato insensibile sul tema»

IL CASO

Un modulo precompilato in cui la grande catena d'abbigliamento annuncia che al posto di pagare 1500 euro di affitto è disposta a pagare 700. Ma c'è anche il caso di proposte di sconto che superano il sessanta per cento. A raccontare come vanno le cose tra i proprietari, è Michele Vigne, il bellunese che guida Confedilizia Veneta. «Chiamano l'associazione e chiedono "ma il mese prossimo io come faccio senza i soldi dell'affitto?»».

Impossibile ridurre l'affitto salvo accordi con i proprietari

Il presidente regionale Michele Vigne spiega perché non si può invocare l'impossibilità sopravvenuta né l'eccessiva onerosità. Se a causa del Coronavirus non posso lavorare, posso autoridurre il canone di affitto del mio appartamento? No, secondo Confedilizia: l'autoriduzione degli affitti è impossibile, anche in una emergenza qual è quella che stiamo vivendo ormai da settima ne e che costringe gran parte degli italiani a restare chiusi nelle loro case sen-

«Chi ha lavorato per una vita e ha investito la liquidazione nell'acquisto di un immobile da affittare, magari anche accendendo un mutuo, non può certo essere scambiato per uno speculatore immobiliare - spiega Vigne - per i piccoli proprietari non è semplice confrontarsi con questo genere di proposte. Molti di loro hanno investito i risparmi in quell'immobile scegliendo di utilizzare l'affitto come integrazione alla pensione. Qualche proprietario cerca di andare in contro agli affittuari dove c'è qualche margine per farlo. Non è un egoismo di categoria. Non sono palazzinari, sono persone che hanno investito i loro risparmi concentrandoli nella casa. Credendo nel risparmio della casa». In particolare i guai sono per chi ha dato in affitto i locali ad attività direzionali, per loro non è previsto alcun tipo di incentivo.

La soluzione, secondo Vigne, spetta al Governo. «Ha un'idea distorta. Non solo, infatti, in un periodo di crisi dei negozi, ai proprietari che li affittano viene negata persino la possibilità di non pagare le tasse sui canoni che gli esercenti non versano; quando servirebbero molti altri interventi, a partire dall'introduzione della cedolare secca per tutti i contratti in corso e da una riduzione dell'Imu, indispensabili per salvare il commercio di prossimità. In più, viene anche disposta una sospensione generalizzata dell'esecuzione degli sfratti, sia per gli affitti abitativi sia per quelli non abitativi, fino al prossimo 30 giugno. Una scelta, quest'ultima, puramente demagogica, figuriamoci se in questo periodo qualche locatore avrebbe trovato ufficiali giudiziari e forza pubblica disponibili, che rimette in gioco un istituto dimenticato che per sessant'anni ha fatto danni incalcolabili e che contribuirà ad affossare definitivamente l'investimento immobiliare.

Dal punto di vista opposto a guardare a quel che sta succedendo alla questione affitti è il Sindacato inquilini della Cisl. «La modalità con la quale farci guidare in tempi di epidemia - sottolinea Pietro Scomparin del Sicet, sindacato inquilini della Cisl Belluno Treviso - dovrebbe essere il buonsenso, al di sopra delle nostre appartenenze e delle nostre rispettive rappresentanze. Credo che al momento il problema più grave ce l'abbiano i piccoli commercianti che hanno dovuto chiudere le attività, interrompendo il normale flusso finanziario: sono stati messi da subito nella condizione di non riuscire a far fronte a tutte le normali scadenze, tra le quali il canone di affitto nel caso in cui l'attività non venisse svolta in locali di proprietà. Nel caso in cui non si trovi un accordo tra proprietari e affittuari - prosegue Scomparin - resta sempre l'ultima spiaggia che non vorrei mai percorrere, che consiste nel comunicare al locatore la sopravvenuta impossibilità di far fronte al pagamento del canone per fatti non imputabili alla volontà del conduttore. Guardando oltre invece, potremmo ipotizzare di agire sulla leva fiscale con la cedolare secca per tutti (imposizione fiscale ridotta del 10% sui canoni di locazione); l'eliminazione della tassazione per i canoni non percepiti; la soppressione o riduzione IMU 2020 per le case locate e innalzamento all'aliquota massima per quelle non locate».

18.4.2020

«Gli affitti? Non bisogna spostare un problema da un privato a un altro»

«Bisogna fare di più»: Michele Vigne, presidente di Confedilizia Veneta, lo dice chiaramente. «In questa fase di grande difficoltà per tutti Governo e Parlamento dovrebbero considerare con la dovuta attenzione un'esigenza diffusa: quella di salvaguardare le imprese e le famiglie che svolgono la funzione economica e sociale dell'affitto».

La questione è stata esaminata dal governo che è già intervenuto sul tema con due provvedimenti. Il decreto Liquidità, firmato il 9 aprile. «Ha aggiunto - spiega Vigne - un tassello non di poco conto nel sostegno alle attività di impresa, tale da rappresentare, attraverso la garanzia dello Stato ai finanziamenti bancari, un ausilio rilevante, fra l'altro, per il pagamento dei canoni di locazione da parte degli esercenti. In precedenza, con il decreto Cura Italia (emanato il 17 marzo), un'ampia platea di operatori aveva ottenuto uno specifico supporto costituito dal credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo in favore dei conduttori di locali commerciali». Misure che secondo i proprietari degli immobili non sono tuttavia sufficienti. «Oggi più che mai - prosegue Vigne - si rivelano indispensabili le misure che già prima della crisi si erano dimostrate necessarie: l'estensione a tutte le locazioni non abi-

tative in essere della cedolare secca, che ora avrebbe l'ulteriore vantaggio di incentivare le revisioni dei contratti e di facilitare gli accordi fra le parti, e l'eliminazione dell'assurda regola della tassazione dei canoni non percepiti». «Abbiamo condiviso la proposta del sindacato inquilini Sunia - prosegue Vigne - che ha l'obiettivo di rifinanziare il fondo di sostegno all'affitto e all'assegnazione direttamente ai locatori dei contributi, con procedure semplificate e senza orpelli burocratici, mentre abbiamo manifestato la nostra contrarietà a misure demagogiche come la sospensione degli sfratti». La tassazione è l'altro tema sul quale Confedilizia mette l'accento per sottrarre il comparto affitti dal temuto effetto domino provocato dal virus. «Resta il problema dell'Imu: è una patrimoniale iniqua e dannosa, il cui peso diventa ancora più insopportabile quando vengono a mancare, come sta avvenendo in questo periodo di gravissima crisi, le ultime risorse (spese volte un reddito da lavoro, in presenza di beni improduttivi) per farvi fronte. Ne approfittino i politici per metterci mano».



**CAMBIA
LOOK
ALL'ENERGIA
DI CASA TUA.**

EcoPrestito

IL FINANZIAMENTO VANTAGGIOSO PER L'EFFICIENZA E IL RISPARMIO ENERGETICO.

Con Ecoprestito è possibile finanziare le opere di installazione di pannelli solari e fotovoltaici, la coibentazione di pareti, pavimenti, infissi e altri interventi per il risparmio di energia.

www.civibank.it

Sfrutta l'Ecobonus!

Scopri come accedere alle agevolazioni sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica dell'abitazione e dei condomini: ti aspettiamo nelle nostre filiali!



Banca Popolare di Cividale

Società Cooperativa per Azioni

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.

15.5.2020

Turismo e seconde case dal 18 tornano i proprietari: «Benvenuti»

Il sindaco di Cortina pronta ad accoglierli. La rabbia di Confedilizia: «Sono stati trattati come fossero untori».

A Cortina sono più di cinquemila per 10 milioni l'anno introitati con le tasse.

Ritorno alla seconda casa: «Benvenuti» I turisti proprietari sono i primi finanziatori delle casse comunali con l'Imu. Vigne: «Spesso sono trattati come untori»

Da lunedì, a meno di sorprese, si può ritornare nella seconda casa. A meno che non vi si abbia trascorso tutto il lockdown, come pare sia avvenuto a Cortina, riscontrabile sui bilanci di fine emergenza di supermercati e negozi alimentari, che hanno venduto come in piena stagione. Lontani i tempi — fine febbraio e inizio marzo — in cui tanti sindaci si adoperavano per tener lontani i loro contribuenti. «Perché — spiega Michele Vigne, di Confedilizia —

taли sono i titolari di questi immobili. Contribuenti che pagano il doppio di tasse rispetto alla prima casa. Che lasciano nelle casse dei Comuni dai 700 euro ai 2 o 3 mila. E che, purtroppo, sono stati trattati

come fossero untori». In verità, bisogna pur dirlo, sono i nostri benvenuti, ammette Gianpietro Ghedina, sindaco di Cortina. La «regina delle Dolomiti» cuba 25 mila posti letto, 5 mila sono degli alberghi, gli altri di campeggi e case in affitto. Le seconde case sono più di 5 mila e il loro fatturato è astronomico. «Ammonta a 10 milioni l'anno — spiega il sindaco —, per tutte le tasse che pagano, a partire dall'Imu. Sono la prima fonte economica del Comune». E quindi? «Questi ospiti — risponde il sindaco, senza tenennamenti — sono i benvenuti. Sanno bene in quali condizioni ci siamo trovati e hanno piena consapevolezza, per come conosciamo tanti di loro, che neppure qui si può essere in vacanza rispetto alle norme di sicurezza. Né passeggiando per Corso Italia, né camminando lungo qualche sentiero». D'altra parte anche Ghedina ha una seconda ca

sa. Al mare, ovviamente, precisamente a Bibione. Per cui «parla» a se stesso, prima che agli altri. Anche se lui — dice — non ha certo tempo di andare al mare. E chissà mai se la vedrà, quella spiaggia, quest'estate. Ghedina ammette che a Cortina la vigilanza sarà massima. Come peraltro accadrà nel resto della provincia, dove sono migliaia le seconde case. Ad Auronzo sono 3 mila, più di quelle abitate dai residenti. Il presidente Vigne, riflettendo come responsabile di Confedilizia, assicura che i suoi villeggianti sicuramente non approfitteranno della disponibilità riconosciuta. «Va detto però che dall'inizio della pandemia sono stati criminalizzati, da taluno, come fossero degli untori. Qualcuno, anche qualche amministratore pubblico dovrebbe chiedere scusa. E il fatto stesso che recentemente sia stato loro concesso di raggiungere la propria casa per eventuali lavori, senza però il diritto di dimorarvi neppure una notte, è un fatto sommamente discriminatorio. Siamo così sicuri che proprio quella notte avrebbero portato la peste?». Vigne fa quattro conti. «Quante decine di milioni di euro portano alle casse dei nostri Comuni? Lo spopolamento del Bellu-

nese, in tanti paesi, sono proprio loro a contrastarlo». Roberto Padrin, sindaco di Longarone e presidente della Provincia, conferma che la Provincia li accoglie a braccia aperta. «Nelle prime settimane di emergenza eravamo tutti molto preoccupati e a qualcuno di noi sarà scappata un'aggettivazione impropria. Chiediamo scusa. Eravamo allarmati per la compatibilità dei nostri servizi sanitari con un maggior numero di persone. Adesso siano anche loro, per primi, a beneficiare della "sicurezza" che rappresentano le terre alte dolomitiche, come ha riconosciuto l'Istituto superiore di sanità».

le quali dovremmo solo spendere per mantenerle. Spesso l'eredità di una casa si trasforma in debiti, a causa di imposte, di tasse che gravano ancora di più proprio perché non si tratta dell'abitazione principale. A mio avviso si dovrebbe prevedere qualche agevolazione anche per mettere mano a questi edifici, per risistemarli. «Ci sarebbe tanta voglia di fare, secondo me, per rinnovare le nostre città ed i nostri paesi, dal punto di vista residenziale», conclude Vigne. «C'è solo da sperare che la burocrazia non metta ancora una volta i bastoni fra le ruote, che i molti lacci e laccioli non frenino l'entusiasmo».

27.5.2020

intervista di Stefano Vietina

«Superbonus: Tempi limitati, prorogare i benefici fino al 2022»

Il presidente Michele Vigne è soddisfatto a metà: «Estendere le detrazioni anche alle seconde case sarebbe importante per tutti»

«I decreti attuativi saranno determinanti per il successo o meno del superbonus; soprattutto», sottolinea il bellunese Michele Vigne, presidente di Confedilizia Veneto, «per chiarire i tempi, le condizioni e a quali immobili ci si riferisce.

Perché è ovvio che, se non ci sarà estrema chiarezza, saranno pochi coloro che vogliono rischiare».

In che senso?

«Il super bonus, da quello che abbiamo potuto vedere, ha degli innegabili punti di forza, ma perché l'idea possa andare in porto, bisogna che di questa parte del Decreto Rilancio siano chiariti alcuni punti».

Cosa in particolare?

«Innanzitutto i tempi: il bonus può essere utilizzato dal primo luglio prossimo al 31 dicembre 2021; sembrerebbe un tempo abbastanza esteso, ma se ci pensiamo bene non è così. I lavori interessati dalla normativa sono di rilievo e richiedono tempi di approvazione ed esecuzione non certo brevi. Inoltre i condomini hanno tempi decisionali più lunghi e solo in questa settimana sono state approvate le modalità per le assemblee condominiali, ferme a lunga a causa del Coronavirus. E non verranno di certo presi subito in considerazione i lavori straordinari, perché ci sono molte altre cose che urgono all'ordine del giorno, ovviamente, a iniziare dalla normale amministrazione. Quindi l'ideale sarebbe protrarre i benefici del superbonus fino a tutto il 2022».

C'è altro che non vi quadra?

«Ci sono i cosiddetti paletti, ovvero le condizioni da rispettare per usufruire dei benefici. Per carità, è giusto che vi siano, ma dovranno essere oggettivi e non lasciati all'interpretazione dei burocrati. Altrimenti rischiano di rappresentare un ostacolo alla riuscita dell'operazione e del raggiungimento dei risultati che si dice di voler raggiungere. I decreti attuativi dovranno essere molto chiari in proposito».

Infine?

«Da ultimo c'è una questione fondamentale, ovvero quella degli immobili diversi dall'abitazione principale. Tutti a questo proposito si riferiscono esclusivamente parlando alle seconde case, ma io richiamo l'attenzione invece, ad esempio sulle case, lasciate in eredità e che si trovano fuori dai grandi centri abitati; case per

IL GAZZETTINO

Lettera di una proprietaria
invia al direttore Gazzettino
3 aprile 2020

Coronavirus e gli affitti degli studenti

Sono proprietaria di appartamenti locati a studenti. Dal 23 febbraio in Veneto, Lombardia, Emilia Romagna e Piemonte (e poi dal 26 febbraio in tutte altre regioni) il Governo ha disposto la chiusura delle Università. Migliaia di studenti fuori sede sono tornati alle loro abitazioni di residenza, mentre altre migliaia, in genere studenti lavoratori, hanno deciso di restare comunque negli appartamenti che avevano preso in locazione. Attualmente, è del tutto evidente che la chiusura delle Università verrà prorogata perlomeno per il mese di maggio, se non addirittura a giugno. Inoltre a partire dall'8 marzo è stato proibito ogni spostamento sul territorio nazionale.

Provvedimento che è stato via via inasprito fino a impedire anche agli studenti rimasti negli appartamenti locati di ritornare alle proprie abitazioni di residenza. Questo ha messo in grandissima difficoltà prima gli studenti tornati nelle loro residenze, che si ritrovano a dover pagare l'affitto di un appartamento che non possono usare, e poi anche gli studenti rimasti nell'appartamento locato -spesso studenti lavoratori- perché i lavori con cui arrotondavano sono venuti a mancare con la chiusura graduale di tutte le attività non strettamente indispensabili - e sono rimasti bloccati nelle case in affitto, senza avere più il lavoro che garantiva loro di vivere. Si tratta di migliaia di persone in difficoltà, senza loro colpa, e dei proprietari delle case a loro affittate, che si ritrovano ora appartamenti vuoti o semivuoti (ma comunque occupati dagli effetti degli studenti) e richieste pressanti di sospensione odi riduzione dell'affitto da parte dei propri inquilini, in un contesto difficile in cui anche ai padroni di casa tutti i cespiti sono venuti a mancare e in assenza di qualsiasi direttiva del Governo, che indichi come comportarsi di fronte a questa situazione, che non è frutto della volontà del singolo, ma delle decisioni prese dal Governo stesso. E' chiaro che i proprietari, che a loro volta si trovano in gravi difficoltà economiche, non possono fungere da ammortizzatore sociale, e che il Governo deve trovare una situazione di compromesso che possa garantire gli interessi di tutti. Con la speranza che il Governo trovi il tempo per pensare anche a noi proprietari e ai nostri inquilini.

Laura Padoan

TESSERAMENTO 2020

**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

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 RIC 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 indica 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.