



[www.confediliziabelluno.it](http://www.confediliziabelluno.it)

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978  
Poste italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

contiene I.P.

anno XL novembre - dicembre 2017 - n. 11-12

# LA CEDOLARE FUNZIONA, ESTENDIAMOLA

**A**partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, l'evasione tributarla stimata per il comparto (il cosiddetto tax gap, vale a dire il divario fra gettito teorico e gettito effettivo) è diminuita del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%.

Il dato emerge dal "Rapporto sui risultati conseguiti in materia di misure di contrasto all'evasione fiscale e contributiva" allegato alla nota di aggiornamento del Def presentato dal Governo al Parlamento. 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%. Ora, insomma ci sono le prove. La cedolare secca sugli affitti proposta da Confedilizia e varata nel 2011, limitatamente alle locazioni di immobili abitativi da parte di persone fisiche ha centrato uno degli obiettivi che si prefiggeva, quello di ridurre l'evasione fiscale. In pochi anni ci dice il Mef - si è quasi dimezzata sia l'entità delle somme sottratte al fisco sia la propensione all'inadempimento, recuperandosi circa un miliardo di euro. La cedolare trova il suo fondamento anche in ragioni di equità, date anzitutto dall'esigenza di compensare almeno in parte il forte carico di tassazione patrimoniale che gli immobili locati subiscono a livello comunale, attualmente attraverso l'Imu e la Tasi. Mentre scriviamo questo arti-

colo in Parlamento si sta completando l'iter per l'approvazione della manovra economica per il 2018. È dunque il momento più propizio per ragionare di un intervento che Confedilizia ha proposto al Parlamento e al Governo già da qualche tempo: l'introduzione di una tassazione sostitutiva anche per gli affitti non abitativi, a partire da quelli dei locali commerciali. Un comparto nel quale la redditività è ormai inesistente e che vede gran parte dei proprietari determinati a liberarsi dei loro immobili, quasi sempre non riuscendo a trovare acquirenti e così dando luogo a quell'epidemia di negozi vuoti che sta facendo morire le nostre città. Che una misura di questo tipo conduca nel tempo ad

un aumento delle entrate dello Stato, è evidente: locali non utilizzati, oltre a non contribuire al Pil, non portano nelle casse erariali quei flussi di denaro che ogni attività commerciale o artigianale genera in termini di imposte sui redditi, Iva e altri tributi. Si tratta di somme che tornerebbero ad affluire nel momento in cui, grazie ad un'impostazione fiscale più accettabile sui redditi da locazione, molti immobili tornassero ad essere locati.

In ogni caso, se il problema sono le risorse con cui "coprire" la cedolare per gli affitti commerciali, è proprio il Mef a dirci - come accennato - che dalle locazioni abitative si è ottenuto un notevole recupero di gettito: utilizziamolo!

**La cedolare sugli affitti abitativi  
traina le entrate e abbatte l'evasione  
Ora estenderla a quelli commerciali**



A partire dall'introduzione della cedolare secca sugli affitti abitativi, l'evasione tributarla (tax gap) è diminuita del 42% e la propensione all'inadempimento si è ridotta del 40%. 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%.

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

# Stanco di pagare le tasse regala al Comune 3 negozi

**E**pensabile che un cittadino decida di regalare tre immobili al Comune perché non riesce a pagare le tasse che gravano su di essi? E' successo nel pieno centro di Belluno. Quanto accaduto nel capoluogo dolomitico diventa, nella denuncia fatta nei social dal presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, un caso nazionale. La conseguenza dell'evidente fallimento delle politiche tributarie nazionali, un evento del tutto tragico.

Il fatto non è di quelli che accadono tutti i giorni. Qualche settimana fa un

negozi sono diventati per lui un impiccio  
cli cui disfarsi. "Per questo privato è una  
scomodità possedere i tre negozi perché  
si trovano in una posizione poco felice -  
spiega il sindaco Massaro -, da qui l'idea  
di regalarli. Il Comune, invece, sa bene  
come poterli utilizzare e valorizzare.  
Non abbiamo l'esigenza di guadagnare  
un utile dall'affitto perciò possiamo dav-  
vero pensare di renderli sede di associa-  
zioni o di start up". Per il presidente re-  
gionale e membro del direttivo bellunese  
dell'associazione, Michele Vigne, questa

è l'occasione in più per ribadire che no, il sistema così non va: "Se veramente si vuole incentivare il ritorno delle attività nel centro storico l'Imu non deve più essere applicata per almeno un decennio e parimenti le altre imposte municipali; per incentivare il ritorno del commercio e delle attività artigianali nei centri storici i Comuni devono impegnarsi ad eliminate le tasse per un periodo almeno necessario alla stabilizzazione delle nuove attività".

Alessia Trentin il Gazzettino  
15.11.2017



cittadino privato ha proposto al Comune di Belluno la donazione di tre immobili commerciali. Si trovano poche centinaia di metri dalla piazza principale, ma sono praticamente impossibili da affittare. Impensabile, poi, la vendita.

La proposta di cessione, valutata in sede di giunta dal sindaco Jacopo Massaro e dai suoi assessori poche settimane fa, sta facendo parlare tutta Italia tra polemiche e riflessioni varie. "Serve un esempio più lampante per comprendere che bisogna invertire nettamente la rotta in tema di tassazione immobiliare? - prosegue il rappresentante nazionale dei proprietari immobiliari - La legge di bilancio è l'occasione per iniziare a fare qualcosa, introducendo la cedolare secca per i negozi, Ma nella prossima legislatura, chi si assumerà la responsabilità del governo del Paese dovrà porre un rimedio definitivo al disastro provocato da una imposizione tributaria insensata sul risparmio immobiliare, tale da provocare anche espropri surrettizi come quello capitato a Belluno". Il nodo per Confedilizia è, chiaro, quello del fardello troppo pesante di tasse che grava sulle spalle dei proprietari e mette a terra il commercio.

Non si conosce l'identità del "generoso filantropo", di lui si sa solamente che un tempo abitava in città ma ora vive altrove; niente di più se non che questi tre

**IL MIO NOME È** *Watt*

# CON LA MANOVRA L'ULTIMO ATTO DELLA LEGISLATURA



**Q**uello di novembre è il mese in cui ha inizio l'esame della manovra per il 2018, che si compone del decreto-legge c.d. fiscale (da convertire in legge entro 60 giorni) e del disegno di legge di bilancio, da approvare entro la fine dell'anno.

Dal punto di vista del settore immobiliare, i testi dei due provvedimenti rappresentano un punto di partenza sul quale è da auspicarsi che il Parlamento intervenga in modo proficuo.

Per quanto riguarda gli affitti abitativi, viene prorogata fino al 2019 la speciale aliquota del 10% della cedolare secca per le locazioni a canone calmierato, che era stata prevista per un quadriennio con scadenza al 31 dicembre 2017. Proseguire con questo regime fiscale è indispensabile per mantenere un minimo di attrattività ad una modalità di affitto che è stata mortificata

dall'aumento di tassazione patrimoniale avviato nel 2012. Tuttavia, considerata la durata quinquennale dei contratti interessati, limitare la proroga a due anni rischia di impedire l'effetto incentivante dell'aliquota e – come rilevato anche dal Sunia, il Sindacato inquilini della Cgil – il conseguente calmieramento dei canoni.

All'esame parlamentare, poi, è affidata l'elaborazione di una norma che – come richiesto dalla maggioranza e da gran parte dell'opposizione in sede di esame della nota di aggiornamento al Def – introduca anche nel settore non abitativo una tassazione sostitutiva dei redditi da locazione. Anche in questo caso, la prova del nove della giustezza della proposta è data dal fatto che a richiederla sono – oltre ai proprietari – le loro controparti nei contratti di locazione, in particolare attraverso Confcommercio e Confesercenti, consapevoli che la perdita di qualsiasi redditività dell'investimento in locali commerciali impedisce alle attività economiche di prossimità di tentare di riprendersi dalla crisi che le attanaglia. Si tratta di una misura strutturale, che un Governo coraggioso varerebbe in toto senza pensarci due volte, ma che nell'attuale congiuntura può solo sperarsi che venga avviata in modo sperimentale (e si tratterebbe – lo può dire con cognizione di causa l'organizzazione che si sta impegnando su questo fronte come nessun'altra – di un

successo straordinario).

Per il resto, sono da considerarsi positivamente misure come la sterilizzazione degli aumenti delle aliquote Iva, che si sarebbero applicati a molti interventi sugli edifici; la proroga delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e acquisto di mobili, oltre al nuovo bonus verde; l'estensione dei piani individuali di risparmio (Pir) alle società immobiliari, che ne erano inspiegabilmente escluse; la previsione di una detrazione per i premi delle polizze catastrofali riguardanti le abitazioni, coerente con la politica degli incentivi che ha caratterizzato gli ultimi due Governi (in contrapposizione con quella degli obblighi generalizzati).

Il cammino parlamentare della manovra è lungo. Confidiamo che sia l'occasione per migliorarne i contenuti.

Giorgio Spaziani Testa  
Presidente Confedilizia

*Una casa la tua la più protetta*



**Rinnova l'abbonamento**

## Confedilizia incontra il Sindaco di Cortina d'Ampezzo

Una delegazione della Confedilizia bellunese composta dal presidente Diego Triches, il presidente della Confedilizia Veneta Michele Vigne ed il Delegato per Cortina d'Ampezzo Umberto Walporth hanno incontrato il neo sindaco di Cortina Gianpietro Ghedina. Il tema dell'incontro ha riguardato la presentazione dell'attività dell'associazione bellunese, che opera da oltre 40 anni a tutela dei proprietari di casa - risparmiatori in edilizia, e che Cortina d'Ampezzo conta di un numero consistente di soci. Tra i temi trattati è stato affrontato anche quello delle locazioni abitative particolarmente gravate da una pesante tassazione e per le quali è stato



chiesto al Sindaco di poter ridurre l'aliquota che attualmente, per le locazioni con contratto registrato a soggetto che utilizzi l'immobile come abitazione principale e che vi risieda anagraficamente, risulta del 5,6 per mille e dell'8,6 per mille per coloro che non rica-

dono nella suddetta fattispecie.

La normativa (D.L. n. 201 del 2011 Art. 13 comma 9) prevede che per gli immobili locati i Comuni hanno la possibilità di ridurre l'aliquota al 4 per mille, ma la coperta sembra essere sempre stretta per coprire i bilanci dei Comuni.

Il sindaco Ghedina ha dimostrato interesse e di conoscere le argomentazioni espresse dai proprietari di casa ed ha assicurato di affrontarle, compatibilmente con le esigenze dell'attuale bilancio e ricordando che, purtroppo, l'IMU non entra in toto nelle casse del Comune, bensì una parte consistente viene intercettata direttamente dallo Stato.

## IMPORTANTE Cablaggio città



Le società del settore (facenti capo, sostanzialmente, all'Enel e alla Telecom) hanno iniziato in diverse province i lavori di cablaggio di centri abitati. Le modalità sono differenti, a seconda che le società in questione operino in zone disabitate (ricevendo allora finanziamenti pubblici) o no. In ogni caso – avanti una legislazione speciale contro la quale la Confedilizia niente ha potuto fare e che concede alle stesse di entrare senza consenso negli edifici – il Centro studi e l'Ufficio legale della Confedilizia centrale ritengono che le imprese incaricate di eseguire i lavori di posa della fibra ottica debbano, in solido con le società anzidette, garantire la buona esecuzione dei lavori all'interno degli edifici ed il perfetto ripristino dello stato quo ante anche dal punto di vista estetico. Amministratori condominiali (informandone le assemblee) e proprietari, potranno quindi chiedere (per non doversi, in difetto, imbarcare in contenziosi assurdi ed eterni) fideiussioni in questo senso, prima di autorizzare l'ingresso negli edifici nonché, al fine di escludere responsabilità diversamente spettanti anche a loro, dichiarazioni sostitutive, sottoscritte a termini di legge, che i lavori da effettuarsi sono autorizzati a norma di legge nonché dei regolamenti comunali di edilizia e di polizia urbana. Le società di cablaggio – si avverte – hanno poi bisogno della collaborazione dei Comuni, per i loro cantieri: è quindi opportuno segnalare le richieste proprietarie alle Amministrazioni comunali, ad ogni buon fine.

## Tari - tariffa rifiuti, così il calcolo corretto

La parte variabile della tariffa rifiuti "va computata una sola volta, considerando l'intera superficie dell'utenza composta sia dalla parte abitativa che dalle pertinenze situate nello stesso Comune".

Così il sottosegretario all'Economia Pier Paolo Baretta, rispondendo ad un'interrogazione in Commissione Finanze alla Camera presentata dal deputato L'Abbate (M5S), che aveva chiesto chiarimenti sulla correttezza, ai fini del calcolo in questione, di replicare la quota variabile per tutte le pertinenze di un'abitazione. Quota che – va precisato – è correlata esclusivamente al numero degli occupanti l'alloggio.

In particolare, secondo il sottosegretario, dalla "lettura del punto 4.2 dell'allegato 1 al decreto del Presidente della Repubblica n. 158 del 1999, che disciplina le modalità di calcolo della parte variabile delle tariffe per le utenze domestiche, non si ricava la possibilità di computare la quota variabile sia in riferimento all'appartamento che per le pertinenze". Da tanto discende che "se una singola utenza è composta da un appartamento, un garage e una cantina, la parte variabile va considerata una sola volta" e, di conseguenza, un eventuale "diverso modus operandi da parte dei Comuni non trova alcun supporto normativo".

In altre parole, in presenza di una superficie complessiva di 150 mq – di cui 100 mq relativi all'appartamento, 30 mq al garage e 20 mq alla cantina – è illegittimo moltiplicare la quota variabile prima per 100 mq e poi anche per 30 mq e per 20 mq; è corretto, invece, moltiplicare la quota variabile una sola volta rispetto alla superficie totale (150 mq). Per il ministero, insomma, tale quota – essendo correlata, come abbiamo detto, solo al numero degli occupanti l'alloggio (a differenza dell'altro pilastro su cui poggia la Tari, "la quota fissa", che considera anche i metri quadrati) – non può che essere associata all'intera utenza, indipendentemente da quante pertinenze abbia un'abitazione.

## ITALIA 49<sup>a</sup> NEL MONDO PER LA DIFESA DEI DIRITTI DI PROPRIETÀ I bellunesi Vigne e Triches a Varsavia alla celebrazione della giornata internazionale della proprietà

Chi tutela di più la proprietà nel mondo?

Il Paese che garantisce la più elevata tutela dei diritti di proprietà nel mondo, secondo l'International Property Index (IPRI) 2017, è la Nuova Zelanda, seguita a ruota dalla Finlandia, la Svezia e la Svizzera.

Questo è quanto emerge dallo studio condotto dalla Property Rights Alliance, basato su 127 Paesi, che rappresentano il 98% del Pil mondiale ed il 94% della popolazione. L'Italia si assesta al 49<sup>o</sup> posto, guadagnando una posizione rispetto al 2016, ma perdendone 9 rispetto al 2014.

La Giornata internazionale della proprietà è una manifestazione pubblica che si ripete annualmente da oltre due lustri, ideata dall'Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare, in cui l'Italia è rappresentata da Confedilizia. La giornata ha lo scopo di ricordare come il diritto di proprietà rientri tra i diritti fondamentali della persona e, pertanto, vada rispettato da parte dei Governi ed autorità di tutto il mondo.



I presenti all'evento - per la delegazione Italiana il vice Presidente di Confedilizia Michele Vigne con Diego Triches e Giovanni Galliani Caputo della sede centrale.

# TESSERAMENTO 2018

## UN IMPEGNO PER TUTTI: RINNOVARE IL TESSERAMENTO E PORTARE ALL'ASSOCIAZIONE UN NUOVO SOCIO!



Gentile Socio,

eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2018, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.

Oltre, infatti, all'attività corrente nell'informare e consigliare i proprietari di casa nell'affrontare correttamente le nuove problematiche e disposizioni legislative al fine di consentire loro di operare evitando errori e sanzioni, l'Associazione si vedrà impegnata nella predisposizione di nuovi servizi di consulenza. Una legislazione sempre più dettagliata ed in continuo cambiamento, sulle locazioni, sugli adempimenti fiscali, sul condominio, sulla materia edilizia ed urbanistica, richiedono infatti, indicazioni e consigli pratici, ma precisi, che solo chi affronta quotidianamente la materia può dare.

In molte occasioni, purtroppo, riscontriamo che un accesso preventivo in Associazione avrebbe permesso di evitare sanzioni e spese non strettamente necessarie.

Al contempo è doveroso, accanto alle iniziative, porre l'accento sulla missione di CONFEDILIZIA, ossia sul suo ruolo imprescindibile di servizio e tutela del proprietario di casa: un ruolo da cui non si viene mai meno, e per il quale, sono convinto, valga la pena sempre e comunque di associarsi, rinnovare la quota e dare linfa all'Associazione, anche attraverso nuovi iscritti che tutti assieme dobbiamo impegnarci a portare. Non

dobiamo infatti mai dimenticare le molte battaglie combattute dalla Confederazione a difesa dei proprietari di casa soprattutto in questo momento di grave crisi in cui la nostra è l'unica voce che si fa sentire a tutela di tutti i proprietari di casa come ben riportato nelle pagine di questo numero del Notiziario.

Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano anche solo per il mantenimento in efficienza delle attrezzature d'ufficio. Desidero ricordare che nella nostra piccola associazione le spese sono limitate ai soli costi di gestione e del personale mentre tutto il lavoro svolto dai dirigenti, e lo dico con orgoglio, è a titolo gratuito. Ma, come ben comprenderà, i conti devono pur tornare. **Abbiamo tenuto immutata la quota associativa, ma ora è necessario incrementare il numero dei soci** per permetterci di far fronte insieme alle spese di funzionamento che conteniamo, come sempre, al massimo.

Ecco allora che proprio per sostenere questa convinta e generosa attività che tutti insieme portiamo avanti, mi permetto di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2018 sin dal momento del ricevimento della presente lettera.

**La misura del contributo annuo, in considerazione del perdurare del particolare periodo di crisi, su decisione del Consiglio Direttivo è stata mantenuta ferma in euro 85.**

Siamo certi che Lei, apprezzando il lavoro della nostra Associazione provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia.

Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarLa tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, mi è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

IL PRESIDENTE  
Diego Triches

# QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE

**Quesito**

Si chiede se l'amministratore debba essere reperibile al di fuori dell'orario di ufficio o in periodo di ferie. E nel caso di risposta affermativa, quali siano i riferimenti normativi che prevedono tanto.

## PARERE

Non esistono riferimenti normativi.

Sarebbe opportuno che le questioni venissero chiarite all'inizio del mandato, al momento dell'assunzione dell'incarico.

Certamente è opportuno che vengano indicati in bacheca i recapiti dei manutentori delle imprese appaltatrici e dei prestatori d'opera per la possibilità di un contatto diretto con i condòmini.

D'altro canto oggi, esistendo la email è possibile prendere conoscenza di eventuali gravi urgenze e disporre provvedimenti ai fini di un intervento diretto o indiretto.

Le responsabilità possono sempre sorgere non tanto in funzione della non presenza dell'amministratore quanto in relazione a eventuali eventi dannosi determinati da negligenza o da incuria dello stesso nell'esercizio del mandato.

## Quesito

Ad inizio assemblea si constata che un proprietario non è stato convocato ed è assente. Ciononostante l'assemblea prosegue i suoi lavori e adotta una delibera. Si chiede un parere al riguardo.

## PARERE

La delibera adottata è invalida.

Trattandosi tuttavia di annullabilità e non di nullità, colui che non è stato convocato potrebbe certo impugnare la delibera, ma dovrebbe farlo notificando la citazione all'amministratore entro trenta giorni dalla data di ricezione del verbale.

## le. **Quesito**

**Questio** Un condomino vorrebbe chiedere all'assemblea l'attribuzione di un diritto reale di uso (esclusivo) su una porzione del tetto comune per ampliare il suo terrazzo. Si domanda quali siano le maggioranze necessarie in seconda convocazione per deliberare tale autorizzazione.

PARERE

Trattandosi di diritto reale di uso, è necessaria l'unanimità dei partecipanti al condominio (1000 millesimi/1000).

Il Consiglio  
Direttivo formula  
agli Associati  
i migliori auguri di  
**Buon Natale**  
**e Felice**  
**Anno Nuovo**



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.**



TAN 0%  
TAEG 0%

**UnipolSai**  
ASSICURAZIONI

Divisions 

LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!  
EDI 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](mailto:info@assicurazionizanella.it)

\*Cambiato per PC (100%) e aumentato di 100.000 lire, quindi. Considerando che i valori di 2000-2009 riguardano un solo anno, abbiamo dovuto calcolare la variazione in base alla media annuale (4,5 anni) compresa l'anno in cui è stato cambiato per PC.