



# 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

contiene I. P.

anno XXXVIII febbraio-marzo 2015 - n. 2-3

### CRISI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI IN CENTRO STORICO?

# Smettiamola di dire che è colpa dei proprietari di casa!

**N**on ci sta proprio la Confedilizia alle ripetute dichiarazioni dei commercianti e di pubblici amministratori che vorrebbero addossare ai proprietari di casa, per gli affitti ritenuti troppo alti, la causa della chiusura di alcuni negozi.

In un comunicato emesso al termine del consiglio direttivo, la Confedilizia di Belluno ricorda: «In generale il mercato delle locazioni commerciali non ha subito rialzi, mentre ci sono casi in cui il canone viene abbassato al rinnovo. Chi affitta deve pagare le tasse e la manutenzione. Non dimentichiamo, poi, che le locazioni commerciali hanno delle tutele inimmaginabili per gli immobili a uso abitativo. Perché non ci mettiamo a rinegoziare il prezzo del pane e della pizza, che sono raddoppiati? Quando un commerciante decide di aprire un'attività in centro storico, sa di dovere spendere qualcosa di più».

Ma la domanda è: chi apre in centro storico? L'esempio di via Mezzaterra (ma si potrebbero citare anche via Loretto e via Garibaldi, insieme ad altre vie limitrofe a Piazza dei Martiri) che perde i pezzi anno dopo anno è sotto gli occhi di tutti. Ed è un esempio che di certo non invoglia i commercianti ad imbarcarsi nell'impresa.

Soluzioni? Prima di tutto modificare la legge sulle locazioni. Perché, invece di lamentarsi, i commercianti, non sostengono tramite le loro organizzazioni, invece di avversarla, la proposta di Confedilizia per modificare l'attuale legge sulle locazioni ad uso diverso (equo canone, ferma dal 1978!)? Resta infatti sempre in vigore l'obbligo di affittare per 12 o in qualche caso, come le strutture ricettive, addirittura per 18 anni, e di corrispondere al termine della locazione una indennità di buona uscita che può arrivare fino a 36 mensilità.

In conclusione l'Organizzazione dei proprietari di casa ammonisce: «Bisogna rendersi conto che questa assurda ingessatura spinge a imporre canoni che sono inevitabilmente più alti di quanto consentirebbe una contrattazione più libera».

### TESSERAMENTO 2015



Rinnova l'abbonamento

## SISTEMA BONUS PER SCONFIGGERE CORRUZIONE E CLIENTELISMO

**L**a stima effettuata circa le ingenti perdite economiche che la gestione degli immobili comunali ha comportato negli anni per l'amministrazione romana (e quindi per i contribuenti), vale più di tante parole a spiegare la situazione, purtroppo non isolata, dinanzi alla quale ci troviamo.

Non siamo, infatti, di fronte a una novità. Tra affittopoli e svendopoli, siamo al ventennale. Il primo grande scandalo saltò fuori nel 1995 a seguito di una segnalazione della Confedilizia. E riedizioni, in una forma o nell'altra, si ebbero almeno cinque o sei volte, a livello nazionale o locale. Il punto è che sempre si critica, sempre se ne fanno fatti personali, più o meno a scopo scandalistico e a bersaglio prefissato, ma non si affronta mai il tema vero, che è quello di cambiare sistema: se non si

spendessero soldi per dotare ogni ente di un proprio patrimonio, il clientelismo e la corruzione sarebbero sconfitti.

Il sistema dei bonus, da consegnarsi ai disagiati perché li spendano con chi vogliono per affittare, innescando un favorevole meccanismo di concorrenza, sarebbe il vero antidoto. L'abbiamo sempre proposto ma la politica, salvo casi di buongoverno, non lo ha mai accettato. Si tratta di un sistema che consentirebbe a Stato e Comuni di ridurre a un terzo la spesa pubblica per l'emergenza abitativa. Presupponete, però, che Stato e Comuni rinuncino ad ogni pretesto per fare una politica clientelare, basata su edilizia pubblica mal gestita e alloggi per i senza tetto

nei residence. Una politica che non serve a niente, se non ad alimentare la spesa, come dimostra chiaramente la situazione fallimentare attuale. Se si vuole ampliare l'area dell'affitto al livello dei Paesi anche europei nei quali esso non è stato ucciso da leggi come l'equo canone e dalla tassazione, non c'è che il sistema dei bonus, non a caso seguito dai Paesi in cui il diffondersi della locazione non è condizionato da clientelismo e interessi nascosti. Ma per assicurare la mobilità sul territorio delle forze di lavoro e degli universitari, i Comuni saranno disposti a spendere meno? Il problema, paradossalmente, è questo.

Corrado Sforza Fogliani, Presidente Confedilizia

## TESSERAMENTO 2015 a CORTINA D'AMPEZZO



Il nostro vicepresidente e delegato di Cortina Umberto Walporth anche quest'anno raccoglie il tesseramento dei soci di Cortina presso la Cooperativa che si presta gentilmente a questa cortesia di dare la disponibilità di un'area all'interno dei propri locali e ben in vista. Sono stati tre giorni di attività intensa nei quali Walporth oltre ad intrattenere i soci ha fornito consigli e spiegazioni ai proprietari di casa, non solo ampezzani, ma anche ai molti turisti che hanno così potuto toccare con mano la preparazione di Confedilizia e dei propri quadri dirigenti.

Un plauso quindi ad Umberto Walporth da parte di tutta la nostra Associazione Bellunese.

## IL MUTUO CHE TI FA SENTIRE A CASA.



## CiviMutuo PROMOZIONE SOCI

Il finanziamento ideale per costruire  
acquistare o ristrutturare la tua casa.

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

\*offerta valida sul mutui erogati entro il 31/12/2014

Per informazioni rivolgersi  
presso la filiale di Belluno  
Piazza Castello, 2  
Tel. 0437 1850011  
cdbelluno@civibank.it



**Banca Popolare di Cividale**  
Gruppo Banca Popolare di Cividale

Messaggio promozionale rivolto esclusivamente ai Soci della Banca Popolare di Cividale. Offerta soggetta a limitazioni e valida per mutui proposti entro il 31/12/2014. Offerta corrisponde a un TAE di 2,44% calcolato su un Mutuo ipotecario a tasso variabile indirizzato Eurobor 6 mesi con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – importo finanziato fino all'80% del valore dell'immobile - durata 240 mesi – periodicità rata mensile – TAN 2,35% (ipotesi formulata con riferimento all'Eurobor 6 mesi base 355, media mese di giugno 2014, agrotocato ai tassi cantastri superiori pari a 0,400 + spread 1,95 riservato a soci con età inferiore ai 35 anni) – spese di istruttoria a carico della Banca – spese incasso rata € 2,00 – imposta sostitutiva 0,25%. Per le condizioni contrattuali si rinvia ai Fogli informativi a disposizione presso le filiali della Banca e nel sito internet [www.civibank.it](http://www.civibank.it). La concessione del Mutuo è a discrezione della Banca.

## QUESITI SU QUESTIONI CONDOMINIALI

### Quesito

Si domanda se l'amministratore sia obbligato ad eseguire il riparto degli oneri condominiali tra proprietario ed inquilino. Inoltre se, in caso di morosità, possa procedere direttamente nei confronti di quest'ultimo.

### PARERE

La risposta è negativa per entrambi i quesiti. L'amministratore si deve rivolgere solo al proprietario (o nudo proprietario e o usufruttuario) non all'inquilino.

### Quesito

Si chiede se, in caso di decesso dell'usufruttuario, il pagamento delle spese condominiali non versate debba essere richiesto al nudo proprietario oppure agli eredi dello stesso usufruttuario.

### PARERE

In forza della nuova normativa, esiste solidarietà passiva tra usufruttuario e nudo proprietario per ogni tipologia di spesa.

Pertanto l'amministratore può scegliere di chiedere il pagamento all'uno o all'altro a sua scelta indipendentemente dal tipo di spesa di cui si tratta.

Nella fattispecie concreta, conviene rivolgersi al nudo proprietario per evitare le eventuali difficoltà pratiche connesse all'individuazione degli eredi dell'usufruttuario.

### Quesito

Si domanda come debba comportarsi l'amministratore per la convocazione dell'assemblea di un supercondominio formato da 4 condomini, di cui solo 2 hanno nominato il rappresentante secondo l'art. 67 disp. att. c.c.

### PARERE

L'art. 67 disp. att. c.c. contiene già la risposta al quesito:

a) qualora il condominio non provveda alla nomina del delegato, anche un solo condominio può rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiederne la nomina;  
b) se nessun condominio si attiva, uno dei delegati nominati da uno degli altri condominii può diffidare il condominio inattivo a provvedere e, in caso di ulteriore inerzia, può adire egli stesso l'Autorità giudiziaria per la nomina del delegato.

### Quesito

Si chiede se, in un supercondominio, il rappresentante nominato dall'assemblea di un condominio possa dare la delega ad un terzo per partecipare alla riunione.



a tutto il condominio, con riparto in base ai millesimi di proprietà.

### PARERE

È necessario stabilire a chi e a cosa servono tali pozzi: se essi svolgono una funzione per l'intero condominio le spese di manutenzione e sostituzione sono a carico di tutti i condòmini; se sono finalizzati all'utilità di singoli utenti, le spese, allora, sono a esclusivo carico di questi ultimi indipendentemente dall'ubicazione.

### Quesito

Si chiede un parere circa la posizione dell'amministratore in caso di delibera riguardante il mancato pagamento di spese condominiali da parte di un condominio, nella quale viene stabilito che non verranno intraprese azioni giudiziarie (decreti ingiuntivi ecc) per il recupero delle somme dovute, con esonero di responsabilità da parte dell'amministratore.

### PARERE

La legge prevede che l'amministratore abbia l'obbligo di procedere nei confronti dei condòmini morosi, pena la sua revoca da parte dell'autorità giudiziaria, salvo dispensa dell'assemblea. Ciò significa che, qualora tale dispensa sia stata validamente deliberata, l'amministratore non incorre in alcuna responsabilità nei confronti né degli assenti né dei dissenzienti.

## CATASTO

SE NON AVREMO DATI  
NON POTREMO DIFENDERE  
NÉ VOI NÉ I VOSTRI IMMOBILI

Non contare sul fatto che lo facciano altri  
la nostra azione di difesa

sarà proporzionata ai dati di cui disporremo

PORTA ALLA TUA ASSOCIAZIONE  
TERRITORIALE CONFEDILIZIA

I TUOI ROGITI  
I TUOI CONTRATTI DI LOCAZIONE  
DEGLI ANNI 2012, 2013, 2014

*Ci mancava pure questa!*

## AUMENTA LA PRESSIONE FISCALE E CON ESSA GLI ADEMPIMENTI BUROCRATICI IN CAPO AI CONTRIBUENTI

cittadini di Belluno si sono visti recapitare, unitamente alla bolletta di saldo della TARI, dalla Bellunum srl - società che gestisce, tra l'altro, la riscossione della tariffa rifiuti per conto dell'Ente locale - un questionario volto a richiedere i dati catastali dell'immobile oggetto della imposi-

comma 647, dell'art. 1 della citata legge, dispone che un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate deve regolare le procedure di interscambio, tra Comuni e Agenzia stessa, dei dati relativi alla superficie delle unità immobiliari iscritte al catasto al fine di addivenire alla determinazione della superficie assoggettabile alla TARI.

La mancata predisposizione del provvedimento in parola ha forse indotto il Comune di Belluno, per procedere all'aggiornamento della banca dati con la quale dovrà gestire la determinazione della TARI, a deliberare di accollare in capo ai contribuenti l'onere di comunicare gli estremi catastali degli immobili da questi posseduti. E ciò in barba a quanto sancito dall'art. 6, comma 4, della L. n. 212/00 (Statuto del contribuente), ossia che "al contribuente non possono, in ogni caso, essere richiesti documenti ed informazioni già in possesso dell'amministrazione finanziaria o di altre amministrazioni pubbliche indicate dal contribuente" medesimo.

zione citata.

Lo sdegno dei proprietari di casa, al riguardo, viene manifestato in una riunione del Consiglio Direttivo della locale Confedilizia che, con il suo presidente Diego Triches, pone sotto accusa, da una parte, il Governo nazionale e, dall'altra, l'Amministrazione locale.

La TARI è stata istituita con la Legge di stabilità 2014 (l. n. 147/13, commi 639 e ss.). In particolare il

neta, Michele Vigne, ricorda, altresì, che da più parti viene lanciato l'allarme sul rischio di un possibile incremento della pressione fiscale locale - da ultimo lo ha evidenziato anche l'Ufficio parlamentare di bilancio - a seguito della riduzione dei trasferimenti erariali e, di conseguenza, gli Enti locali potrebbero agire su adizionali Irpef regionali e comunali, Irap e imposizione immobiliare. E benché tra i criteri che informano la delega per un sistema fiscale più equo, trasparente ed orientato alla crescita vi sia la chiara indicazione della necessità di un alleggerimento dell'azione burocratica tra fisco e contribuenti, non sembra che vi sia una puntuale attuazione in tal senso da parte dell'amministrazione statale e di quelle locali.



# TESSERAMENTO 2015

## 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



# CAOS POSTE ITALIANE IN PROVINCIA

**Annunciate chiusure di uffici e richieste di rinegoziazione dei canoni di affitto fino al 48%!**



**C**onfermati i tagli nel capoluogo degli sportelli di Bolzano Bellunese e Sois, sfornicate agli orari per altri quattro uffici: tre aperture settimanali a Gosaldo, Zoldo Alto e Lorenzago di Cadore, due a Colle Santa Lucia. Inviate lettere ai proprietari di alcuni immobili concessi in locazione invitandoli alla rinegoziazione del canone con abbattimenti fino al 48%!

Una situazione da brivido e non perché siamo in inverno ma per le decisioni che vengono prese sopra la testa dei cittadini indifesi.

Gli uffici che chiudono: a chiudere saranno gli sportelli di Sois e Bolzano Bellunese nel capoluogo, quello di Meano a Santa Giustina e quello di Candide a Comelico Superiore. Le riduzioni di orario: a ridurre l'orario di attività da 36 ore a 18 in base al decreto Scajola, saranno gli uffici di Gosaldo e Zoldo Alto, che da 6 giorni di apertura passeranno a tre; a Lorenzago i giorni di apertura passeranno da quattro a tre, mentre a Colle Santa Lucia si passerà da quattro a due.

Poste Italiane S.p.a. ha presentato il 16 dicembre scorso il nuovo Piano strategico 2015-2019, evidenziando come questo preveda un unico Gruppo integrato, focalizzato su 3 aree principali: Logistica e Servizi

Postali, Pagamenti e Transazioni, Risparmio e Assicurazioni. Questo piano dovrebbe determinare, a livello nazionale, la chiusura di ben 455 uffici postali e la riduzione degli orari di apertura in circa 608 uffici.

Appare utile ricordare che la delibera n. 342/14/Cons. dell'Agcom, nel modificare i criteri di distribuzione degli uffici postali, **ha disposto specifici**

**divieti** nei confronti di Poste **a tutela degli utenti** del servizio postale universale che abitano nelle zone remote del Paese nella redazione del piano annuale di razionalizzazione degli uffici postali. In particolare, **sono state previste particolari garanzie per i comuni caratterizzati da una natura prevalentemente montana del territorio e dalla scarsa densità abitativa** e per le isole minori in cui sia presente un unico presidio postale. La delibera, inoltre, **impone a Poste di avvisare con congruo anticipo** le Istituzioni locali sulle misure di razionalizzazione, al fine di avviare un confronto sull'impatto degli interventi sulla popolazione interessata e sulla possibile individuazione di soluzioni alternative più rispondenti allo specifico contesto territoriale.

Sembra però che tutte queste siano questioni di corollario e non sostanziali.

Alcuni Sindaci hanno protestato ed anche alcuni politici. Ma la nostra associazione è stata la prima a prendere posizione e protestare pubblicamente, con ampio spazio sulla stampa e televisione locale, in merito alle esagerate richieste di riduzione degli affitti dei locali utilizzati da Poste italiane che arrivavano a chiedere riduzioni fino al 48 % e

minacciando perfino che «*in caso di mancato accoglimento della presente proposta ci vedremmo costretti ad adottare tutte quelle iniziative volte al necessario contenimento dei costi gestionali, compreso l'eventuale riposizionamento della filiale*». Il problema è anche un altro per i proprietari dei locali concessi in affitto alle Poste: in caso di chiusura o spostamento gli stessi rischiano, oltre al sopruso, di essere additati dai compaesani come coloro che «egoisticamente, per non aver accettato le richieste unilaterali di rinegoziazione del canone di locazione» avrebbero impedito la permanenza nel sito dell'ufficio postale.

Su questo punto è stata chiara la voce della nostra Associazione denunciando pubblicamente questo modo di operare di Poste Italiane e ricordando che i canoni d'affitto erano stati a suo tempo concordati e ritenuti congrui.

Le proposte così esose di riduzione fino a quasi la metà del canone a suo tempo pattuito costituiscono una umiliazione nei confronti dei proprietari che non hanno altra alternativa in un momento così difficile di crisi economica e di pesantissima tassazione.

**Una casa  
la tua  
la più protetta**



**Rinnova l'abbonamento**

## DOMANDE ALLA POLITICA

**PERCHÉ** i proprietari di immobili sono l'unica categoria di contribuenti tassata, oltre che sull'eventuale reddito prodotto dai loro beni, anche per il solo fatto di esserne proprietari, con ben due imposte patrimoniali, l'Imu e la Tasi?

**PERCHÉ** le imposte patrimoniali immobiliari (Imu e Tasi) si applicano persino sugli immobili inagibili e inabitabili, sia pure al 50 per cento?

**PERCHÉ** le spese di produzione del reddito da locazione sono, dal 2013, riconosciute nella irrisoria misura del 5 per cento quando gli studiosi di estimo valutano almeno nel 30 per cento l'entità di tali oneri?

**PERCHÉ** dall'applicazione della tassazione locale senza controllo non sono protetti – attraverso un limite alle aliquote Imu-Tasi fissato per legge – neppure gli immobili locati attraverso i contratti concordati, a canone calmierato?

**PERCHÉ** il canone di locazione va indicato nella dichiarazione dei redditi anche se lo stesso non viene percepito, salvo (complesse) possibilità di deroga previste solo per gli immobili ad uso abitativo?

**PERCHÉ** gli immobili situati nel Comune nel quale il proprietario ha

l'abitazione principale – e quindi, generalmente, quelli che il proprietario stesso non riesce ad affittare, e che sono quindi dei puri costi – sono soggetti a ben 5 imposte (Imu, Tasi, Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef)?

**PERCHÉ** le locazioni di immobili non abitativi sono ancora regolate da

una legge, quella sull'equo canone, di quasi quarant'anni fa, che obbliga – fra l'altro – a contratti di durata minima di 12 o 18 anni?

**PERCHÉ** la cedolare secca sugli affitti non è prevista anche per le locazioni di immobili non abitativi (negozi, uffici, capannoni ecc.)?

(IL SEGUITO ALLA PROSSIMA VOLTA)

### AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

### AMMINISTRATORI SEMPROFESSIONISTI

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



assicuratrice  
**VALPIAVE**

**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA  
PER UN FUTURO SERENO.  
ASSICURATRICE VAL PIAVE,  
FELICI DI TUTELARVI.**

**SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:**

BELLUNO  
BELLUNO  
TRICHIANA (BL)  
PONTE NELLE ALPI (BL)  
SEDICO (BL)  
PIEVE DI CADORE (BL)  
PIEVE D'ALPAGO (BL)  
FELTRE (BL)  
AGORDO (BL)

via V. Veneto n. 115  
via Caffi n. 81  
via Roma n. 15  
piazzetta Bivio n. 2  
viale Venezia n. 47  
via Cortina n. 43  
via dell'Industria n. 8  
via Peschiera n. 1  
via Carrera n. 9

tel. 0437/930038  
tel. 0437/943822  
tel. 0437/555122  
tel. 0437/99345  
tel. 0437/852047  
tel. 0435/30757  
tel. 0437/980278  
tel. 0439/2847  
tel. 0437/640003