



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 giugno 2015 - n. 6

IMPOSTE SENZA LIMITI: AFFITTARE È IMPOSSIBILE Con la local tax sarà peggio

L'allarme di Confedilizia: aumenti fino al 300% anche per i canoni concordati - Per negozi e capannoni se ne va in tasse l'80% della cifra

Aumenti delle tasse che sfiorano il 300% per chi ha deciso di concedere all'inquilino un canone ridotto. Affitti di negozi mangiati per l'80% dalle imposte sul mattone. Di questo passo, spiega Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, nessuno vorrà più affittare. Torneremo agli appartamenti vuoti e alle saracinesche abbassate causa fisco.

A meno che il governo non inverta rotta. Tasse sulla casa in continuo aumento, tutta colpa dei sindaci? «Attenzione c'è un equivoco. L'aumento maggiore lo hanno deciso i governi nazionali tra il 2011 e il 2012 con la riforma Monti e con le conferme degli esecutivi Letta e Renzi. Poi ci sono le scelte dei sindaci. Nel 2014 il gettito di Imu e Tasi è stato di 25 miliardi. Per il 2015 si possono prevedere altri aumenti perché i Comuni hanno ancora margini di manovra».

Confedilizia ha lanciato un allarme sulle case in affitto. Ma in questo caso non c'è la possibilità di concordare i canoni e ottenere agevolazioni fiscali?

«I canoni concordati furono pensati

tanti anni fa per chi non può acquistare e, nell'affitto, non riesce ad accedere né al libero mercato né all'edilizia pubblica. Un mix di agevolazioni fiscali e canoni più bassi stabiliti dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari. Con Imu e Tasi tutto questo sistema è stato distrutto. A Roma il proprietario di un immobile a canone concordato paga il 291% in più rispetto al 2011».

Anche colpa delle amministrazioni locali in questo caso?

«Dalle prime delibere che ci stanno arrivando ci sono città come Bologna dove le abitazioni affittate a canone concordato dovranno pagare l'aliquota massima Imu, al 10,6 per mille».

Hanno preso di mira i proprietari. «Hanno rotto un patto tra proprietari e inquilini. Perdoni tutti. Fino a quando non scadono i contratti ci rimette solo il proprietario, poi sarà l'inquilino a perdere, perché nessuno rinnoverà i contratti di affitto a queste condizioni».

Depotenziata anche la cedolare secca? «Avrebbe avuto effetti strepitosi se pochi mesi dopo la sua approvazione non ci fosse stato l'Imu, che attenua molto gli effetti positivi. Stessa cosa per la riduzione dell'aliquota sui contratti concordati».

Quindi inutile agire con agevolazioni fiscali a livello nazionale? «Inutile se non si interviene sull'Imu con un limite specifico».

La local tax è una soluzione? «Se avrà la stessa struttura di Imu più Tasi e non sarà, come sembra, una tassa parametrata sui servizi, l'unica soluzione è introdurre dei limiti specifici, come è stato fatto per le abitazioni principali».

Sono a rischio anche gli affitti commerciali? Voi avete previ-

Rincari
La colpa è del Governo
ma anche dei Sindaci
Nel 2015
I Comuni hanno altri
margini di manovra

Elezioni del 31 maggio in Provincia di Belluno REGIONALI NETTA VITTORIA DI ZAIA

Anche in provincia di Belluno Zaia ha riportato una vittoria molto netta sulla Moretti, pur se lo scarto è stato inferiore a quello registrato a livello veneto. Nel Bellunese Zaia ha conseguito 40.653 voti pari al 46,5% (la sua coalizione 35.402 pari al 48,5%), mentre la Moretti ha ottenuto 25.540 voti pari al 28,1% (la sua coalizione 21.121 voti pari al 28,9%). Molto più staccati Tosi con l'11,6% a livello personale e il 10,5% con la coalizione e Berti con l'11,1% e il 9,4% con la sua lista. Per quanto riguarda i risultati delle liste, la più votata in provincia è stata quella di Zaia (15.272 voti pari al 20,9%) seguita dal Pd (14.785 - 20,3%), dalla Lega Nord (10.863 - 14,9%), dal Movimento 5 Stelle (6.846 - 9,4%), dalla Lista Tosi (4.323 - 5,9%) e da Forza Italia (3.256 - 4,5%). I candidati più votati nella nostra provincia sono stati **Sergio Reolon** del Pd con 2.768 preferenze, **Gianpaolo Bottacin** della lista Zaia con 1.988, **Luca De Carlo** di Fratelli d'Italia-An e altri con 1.859, **Erika Dal Farra** del Pd con 1.827, **Sabrina Bellumat** del Pd con 1.770. Da notare infine che le preferenze vengono sempre poco usate da parte dei votanti bellunesi. Questo il ringraziamento di Luca Zaia ai suoi elettori dopo essere stato confermato alla guida del Veneto in queste elezioni regionali. «È stata una bella avventura, un ringraziamento a tutti. È un grande risultato: il Governatore più votato d'Italia, siamo gli unici ad aver raggiunto una percentuale superiore al 50% e soprattutto l'unica regione che è riuscita ad avere una grande affluenza alle urne. Il merito di chi è? Mio? No, è sicuramente vostro. Grazie a tutti per quello che avete fatto, grazie di cuore».

Il Consiglio regionale in attesa dell'ufficialità

Il nuovo Consiglio regionale del Veneto conterà 49 consiglieri più il presidente Luca Zaia e il candidato dell'opposizione più votato, Alessandra Moretti. Questa la composizione che dovrebbe avere, che però sarà ufficializzata solo nei prossimi giorni



e sulla quale pendono alcuni ricorsi. Grazie al risultato di coalizione messo a segno da Zaia, che ha superato la soglia del 50 per cento dei voti validi, la nuova maggioranza sarà composta da 29 consiglieri più il presidente: 13 della lista Zaia, tra cui il bellunese **Gianpaolo Bottacin**, già consigliere regionale e presidente della Provincia, 10 della Lega Nord, 3 di Forza Italia, 1 di Indipendenza Noi Veneto e 1 di Fratelli d'Italia-Alleanza Nazionale Il ventinovesimo seggio è quello del governatore. Sui banchi dell'opposizione siederanno invece 20 consiglieri, oltre ad Alessandra Moretti, in rappresentanza delle tre coalizioni. 11 saranno consiglieri del centrosinistra: 8 del Pd, 2 della lista Moretti, 1 di Veneto Civico, la bellunese **Alessandra Buzzo**, sindaco di Santo Stefano di Cadore. 5 saranno della coalizione di Tosi (3 lista Tosi, 1 Ncd-Area popolare e 1 di Veneto del Fare). 5 saranno del Movimento 5 stelle.

DALLA PRIMA PAGINA

sto un'epidemia di saracinesche abbassate. «Tutti gli immobili diversi dall'abitazione principale rischiano. La situazione sta peggiorando gradualmente. Man mano che scadono i contratti commerciali, che sono di norma lunghi, non vengono rinnovati. Ed è normale visto che la pressione fiscale reale è altissima. Un proprietario prima versava al fisco un già altissimo 60% di canone in tasse, ora si arriva all'80%. A queste condizioni è impossibile rinnovare il contratto».

E le seconde case? «In questa categoria finisce di tutto, compresi gli immobili in affitto e quelli commerciali. Detto questo non si possono considerare le seconde case una colpa. Già pagano ben più del sopportabile e non producono reddito».

Antonio Signorini
"Il Giornale", 28 aprile 2015

DICHIARAZIONE TASI 2015

Entro il 30.6.'15 andrà presentata - nei casi previsti dalla legge e per gli obblighi dichiarativi sorti nel corso del 2014 - la dichiarazione Tasi 2015. Al momento di chiudere in tipografia il presente numero del nostro notiziario - nonostante la risoluzione delle Finanze del 25.3.'15 avesse affrontato il problema, soprattutto in quanto alcuni Comuni si stavano attrezzando per conto loro e stavano predisponendo modelli Tasi ad hoc - il decreto ministeriale che avrebbe dovuto approvare un modello unico per tutta Italia ancora non è stato emanato. Tutti gli interessati sono invitati a rivolgersi alla associazione per avere maggiori informazioni in merito.

COMUNALI ELETTI 7 SINDACI E RINNOVATI I LORO CONSIGLI COMUNALI

Sono sette i sindaci che sono stati eletti in provincia domenica 31 maggio: Paolo Frena di Colle Santa Lucia, Giocondo Dalle Feste di Gosaldo, Bortolo Sala di Borca di Cadore, Franco De Bon di San Vito di Cadore, Marianna Hofer di Valle di Cadore, Domenico Belfi di Vodo di Cadore, Renzo Bortolot di Zoppè di Cadore.

CONCLUSO IL CORSO DI AGGIORNAMENTO PERIODICO PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

La legge di riforma della disciplina del condominio ha stabilito tutta una serie di regole nuove dirette ad attribuire maggiore professionalità e maggiore trasparenza nell'amministrazione dei condomini.

In questo quadro sono state introdotte anche importanti nuove disposizioni che hanno dettato una serie di regole rigorose circa i requisiti soggettivi degli amministratori di condominio allo scopo di creare le condizioni perché l'attività dell'amministratore sia svolta nel modo più corretto, trasparente e professionale.

Appunto a questo fine viene imposto a tutti coloro i quali svolgono l'attività di amministrazione un obbligo di formazione iniziale e successivo periodico aggiornamento: in particolare viene reso obbligatorio per tutti gli amministratori di condominio l'aggiornamento attraverso la frequentazione ogni anno di un corso di formazione periodica della durata di almeno 15 ore (corso per il quale è previsto anche che debba aversi un esame finale per la verifica del risultato effettivo di apprendimento da parte degli interessati).

Al fine di consentire agli amministratori di soddisfare l'obbligo ora indicato - oltre che al fine di fornire a tutti coloro i quali operino nel campo condominiale una conoscenza approfondita ed aggiornata delle nozioni indispensabili per lo svolgimento della relativa attività - La nostra associazione, in collaborazione con Gesticond, Coram e Collegio Geometri ha organizzato il primo corso di aggiornamento che si è svolto dal 1 aprile al 18 maggio con l'esame finale, che ha visto impegnati ben 31 amministratori di condominio della nostra provincia.

I relatori di grande professionalità, riconosciuta anche da tutti i partecipanti, sono stati l'avv. Vincenzo Nasini responsabile del coordinamento condominiale nazionale di Confedilizia e responsabile nazionale del centro studi e formazione di Gesticond e Coram; i dottori commercialisti Massimo Marchiori e Giulio Rigato dello Studio Tomasin Venezia; l'Ing. Giacomo Giannetti responsabile Confedilizia Venezia in materia edilizia ed impiantistica;

l'avv. Carlo del Torre Presidente Confedilizia Gorizia e Membro Coordinamento Legali Confedilizia Roma; l'avv. Giuliano Marchi Presidente Confedilizia Venezia e Membro Coordinamento Legali Confedilizia. Responsabile del corso è stata l'avv. Giovanna Losso Consigliere Confedilizia Belluno e responsabile del centro studi e formazione di Gesticond e Coram Belluno.

All'esame finale 31 amministratori hanno ottenuto il diploma che abilita il proseguimento nell'attività.

Il Responsabile Scientifico del corso avv. Giovanna Losso, al termine dell'esame, ha dichiarato «È stata una interessante occasione nella quale si sono visti amministratori competenti e interessati a svolgere nel miglior modo e con professionalità e preparazione la loro attività, che hanno interagito vivacemente con i relatori».

Questa - ha dichiarato il presidente dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno - Confedilizia Diego Triches - è stata per noi una interessante iniziativa perché vede assicurati i proprietari immobiliari che affidano la gestione dei loro beni ad amministratori capaci e aggiornati.

L'esame finale con esito positivo è stato tenuto da: Amormino Eugenio, Amormino Fabrizio, Andreotta Aldo, Andreotta Roberto, Canal Marco, Ciprian Andrea, Coden Anna Maria, Costantini Massimo, De Boni Marco, De Paris Gilberto, De Vecchi Marcello, De Zaia-Alessio, Gaspari Michela, Levis Renata, Maioni Roberto, Montanari Ser-



I partecipanti con il presidente Diego Triches, avv. Giovanna Losso, avv. Giuliano Marchi e Michele Vigne

gio, Montini Wanda, Pampanin Luca, Panciera Aldo, Pellegrino Rolando, Piccolin Mauro, Piller Croter Luigi, Savaris Ruggero, Scotti Gian Paolo, Sorarù Marika, Toffoli Gianna, Tormen Nicola, Zambelli Michele, Zampieri Tonino, Zardini Elisabetta Zardini Lacedelli Nicola.

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

RIUNIONE A VENEZIA CON IL PRESIDENTE NAZIONALE

Per il suo primo impegno istituzionale come presidente nazionale di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa ha scelto il Veneto. Convocando ad un mese dalla sua elezione i vertici regionali a Venezia per un confronto con i rappresentanti di una delle Federazioni che per sua stessa ammissione «costituisce un modello di efficienza». È stata per noi un'occasione speciale nella quale



oltre alla attività di verifica e programmazione degli impegni futuri, abbiamo avuto la condivisione ed apprezzamento del nostro lavoro nella tutela dei proprietari di casa veneti, dal presidente Spaziani Testa. Al termine dei lavori, a ricordo dell'importante giornata, la Federazione ha consegnato al presidente una targa con la rappresentazione del leone di S. Marco.

ATTENZIONE

Già alle consuete prossime assemblee di condominio per la nomina o la conferma dell'amministratore o per l'approvazione dei bilanci, qualsiasi condòmino potrà chiedere l'esibizione della documentazione relativa all'espletamento sia del corso iniziale che del corso periodico/annuale.

Agevolazioni per la P.A.

LOCAZIONE AD ENTE STATALE E LEGITTIMITÀ DEL RECESSO PER TAGLI ALLA SPESA PUBBLICA

In caso di immobile locato ad un ente statale, i tagli alle risorse finanziarie a disposizione delle pubbliche amministrazioni che costringano queste ultime alla contrazione delle spese costituiscono circostanza sufficiente a ritenere integrati i "gravi motivi" di recesso di cui all'art. 27, l. n. 392/'78. Lo ha stabilito la Cassazione con sentenza n. 6895 del 7.4.'15

ENNESIMA PROROGA BILANCI ENTI LOCALI

Il Ministero dell'interno - con decreto del 13.5.'15 - ha differito per la terza volta (portandolo dal 31.5.'15 al 30.7.'15) il termine per la deliberazione del bilancio di previsione per l'anno 2015 da parte degli enti locali, fissato per legge al 31 dicembre di ogni anno. Alla stessa data slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali, compresa l'addizionale comunale all'Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali, nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Questi ultimi - sempre per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio, purché entro il 30 luglio, hanno effetto dall'1.1.'15. Per quanto concerne le delibere relative all'Imu e alla Tasi, si ricorda che - sulla base delle ultime modifiche legislative - le stesse devono essere trasmesse dai Comuni al Dipartimento delle Finanze entro il 21 ottobre di ciascun anno e poi pubblicate, entro il successivo 28 ottobre, sull'apposito sito delle stesse Finanze (www.finanze.it). Per entrambe le imposte, il versamento della prima rata deve essere effettuato sulla base di aliquote e detrazioni stabilite per l'anno precedente.

Per i privati, valgono - mutatis mutandis - gli stessi principi?!!

UNA PAGINA FACEBOOK PER L'ASSOCIAZIONE

Da fine maggio è attiva una pagina facebook della nostra associazione. È utile ricordare che l'apertura di una pagina facebook è una ulteriore opportunità per l'associazione di incrementare la propria visibilità online creando inoltre un seguito di persone in grado di diffondere i messaggi che l'associazione intende dare ad un pubblico potenzialmente illimitato di altri utenti.

Facebook ha raggiunto, infatti, all'inizio del 2004 il record di ventisei milioni di utenti registrati in Italia, i quali si applicano in media sul social due ore e mezza al giorno.

Facebook oggi non è solo un luogo dove "socializzare", ma ha acquisito nel corso dei suoi dieci anni di esi-



stenza la stessa importanza di un sito web istituzionale.

La visibilità di una pagina Facebook non è limitata al solo numero di "mi piace" che quest'ultima ha potuto raccogliere nel tempo; i contenuti sulla pagina sono visibili a tutti gli utenti, anche a quelli non iscritti al social network, possono essere condivisi sui "diari" virtuali delle persone o su altre pagine e sono indicizzati dai motori di ricerca come qualunque altro contenuto prodotto per il web.

IL MUTUO CHE TI FA SENTIRE A CASA.



SPREAD
A PARTIRE DA
1,95%*

Fino al 100%
del valore
dell'immobile

CiviMutuo PROMOZIONE SOCI

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

www.civibank.it

*offerta valida sui mutui erogati entro il 31/12/2014

Per informazioni rivolgiti
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 erogati entro il 31/12/2014. L'offerta corrisponde a un TAEG del 2,449 % calcolato su un Mutuo ipotecario a tasso variabile indicizzato Euribor 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'Euribor 6 mesi base 365, media mese di giugno 2014, arrotondato ai dieci centesimi superiori pari a 0,400) + spread 1,95 riservato ai 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 sul sito internet www.civibank.it. La concessione del Mutuo è a discrezione della Banca.

QUESITI SU QUESTIONI CONDOMINIALI

Quesito

Si domanda se l'Iva agevolata al 10% sia legata alla richiesta di detrazioni fiscali per la ristrutturazione.

PARERE

L'applicazione dell'Iva ridotta al 10% (sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali ecc.) prescinde della richiesta di detrazioni fiscali.

Quesito

Si vuol sapere se un condomino possa chiedere all'amministratore - prima dell'assemblea annuale - di inviare a tutti i condòmini copia degli estratti conto del condominio relativi agli ultimi quattro anni di gestione.

PARERE

La richiesta non è fondata.

L'amministratore non ha l'obbligo di inviare la documentazione *de qua*, ma solo quello di consentire al condomino, che ne faccia richiesta, di recarsi nel suo studio in giorno e ora da concordare per prendere visione dei documenti, compresi quelli bancari, e di estrarne copia a sue spese.

Il condomino ha inoltre diritto ad accedere alla rendicontazione periodica



del conto corrente bancario tramite l'amministratore.

Quesito

In un condominio è in corso una controversia che, a breve, arriverà all'attenzione di un mediatore. Si domanda se l'amministratore uscente debba partecipare alla incontro di mediazione oppure se - nel momento in cui venga nominato un nuovo amministratore - sia quest'ultimo il soggetto tenuto a prendervi parte.

PARERE

È evidente che nel momento in cui viene nominato un nuovo amministratore, quello uscente non ha più alcun potere né obbligo di compiere ulteriori attività in rappresentanza del condominio, ma deve provvedere quanto prima al passaggio delle consegne. All'incon-

tro di mediazione dovrà quindi comparire il nuovo amministratore previa convocazione dell'assemblea per deliberare sulla partecipazione o meno alla mediazione stessa.

Quesito

Si domanda se il nuovo amministratore sia tenuto ad inviare al legale del precedente amministratore copia del verbale dell'assemblea in cui era stato deliberato di chiedere l'esame dell'operato dell'amministratore uscente da parte di un professionista contabile. Si precisa che nel verbale in parola vengono anche trattati ulteriori argomenti non afferenti alla questione anzidetta.

PARERE

Il diritto a ricevere copia dei verbali assembleari e quello di verificare qualsiasi altro documento afferente la gestione del condominio spetta solo ai condòmini.

I terzi non hanno alcun diritto di averne copia se non a seguito di un provvedimento giudiziale.

Nel caso che i condòmini decidessero di autorizzare l'invio di quanto richiesto, si dovrebbe espungere le parti non strettamente connesse con la questione dedotta.

SISTEMA DI CONTABILIZZAZIONE DEI CONSUMI ED IMPIANTO AUTONOMO

Nel caso l'assemblea deliberi l'installazione di "un sistema di ripartizione del consumo del riscaldamento mediante contatori elettronici e valvole termostatiche", non possono essere posti a carico del condominio i maggiori costi che si rendessero necessari per evitare il rischio di un'errata contabilizzazione dei consumi ai danni del singolo condomino che abbia realizzato "un impianto di riscaldamento autonomo, collegato a (e integrativo di) quello comune". Ciò, in ragione del fatto che l'installazione di detto impianto autonomo, non essendo di "alcuna utilità" per la compagine condominiale, non può certamente rappresentare un onere per i condòmini che usufruiscono del riscaldamento centralizzato. Così la Cassazione (sentenza n. 8724 del 29.4.'15), la

quale, sulla base del suddetto principio (in relazione al quale non interferiscono le novità recate dalla legge di riforma dell'istituto condominiale), ha censurato la decisione della Corte di appello di Roma nella parte in cui questa, al contrario, aveva ritenuto che il condominio avrebbe dovuto - facendosi carico dei relativi costi - adottare misure tecniche alternative, rispetto a quella prescelta, al fine di evitare l'eventuale rischio di un'errata contabilizzazione dei consumi. A corollario di quanto precede, si segnala che i giudici di legittimità hanno anche osservato come la richiesta, da parte del singolo interessato, di adottare le suddette misure alternative vada invece accolta ove queste non rechino un aggravio economico per la compagine condominiale.

DETRAIBILE L'IVA IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE DI ABITAZIONE UTILIZZATA PER AFFITTACAMERE

È detraibile l'Iva versata per fatture relative a lavori di ristrutturazione di un immobile iscritto al catasto come civile abitazione (A/2) ma in concreto utilizzato per lo svolgimento dell'attività di affittacamere.

Ciò che rileva, infatti, non è la classificazione catastale, ma la strumentalità del bene all'esercizio di impresa. Così la Cassazione, con sentenza n. 8628 del 29.4.'15.

CAMBIAMENTO DI OPINIONE DELLE ENTRATE SULLA PERDITA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 49/E dell'11.5.'15, ritorna sui suoi passi e – in conformità con alcune recenti pronunce della Corte di Cassazione, e specificatamente con le sentenze n. 10677 del 26.6.'13 e n. 26766 del 29.11.'13 nonché con l'ordinanza n. 17151 del 29.7.'14 – precisa che in caso di rivendita dell'immobile acquistato con i benefici prima casa, il riacquisto a titolo gratuito di altro immobile (tipica, la donazione) – e ciò entro un anno dall'alienazione effettuata prima del decorso del quinquennio previsto dal Testo unico dell'imposta di registro – evita la decadenza dal beneficio anzidetto. È da considerarsi, così, superato il precedente orientamento di prassi (cfr. circolare n. 4/'01, risoluzione n. 125/'08 e circolare n. 18/'13) per il quale la decadenza dal beneficio era impedita solo dall'acquisto "a titolo oneroso" di un'altra casa entro un anno dalla cessione dell'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali di cui trattasi. L'Agenzia, perciò, ha invitato le proprie strutture territoriali a riesaminare le controversie pendenti concernenti la materia in questione e, ove l'attività accertativa dell'Ufficio sia stata effettuata secondo criteri non conformi a quelli espressi dai giudici di legittimità, ad abbandonare – con le modalità di rito,

tenendo conto dello stato e del grado di giudizio – la pretesa tributaria, sempre che non siano sostenibili altre posizioni di favore per il Fisco.

ISOLAMENTO TERMICO DEL TETTO CONDOMINIALE E RIPARTIZIONE DELLA SPESA

Una questione che solleva spesso perplessità è la ripartizione della spesa per l'isolamento termico del tetto condominiale. L'interrogativo è infatti se tale spesa vada sopportata da tutti i condòmini, dato che afferisce a un bene comune, oppure solo dai proprietari dell'ultimo piano, atteso che questi, più di altri, si

giungerebbero delle opere di isolamento. Sul punto si è espressa la giurisprudenza, la quale ha chiarito che la spesa in questione deve essere ripartita tra tutti i condòmini "in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c.". Ciò, in considerazione dell'"inscindibilità strutturale e funzionale del tetto, destinato a proteggere l'intero edificio e non soltanto gli ultimi piani da tutti gli agenti atmosferici" (Cass. sent. n. 4403 del 4.5.'99). Quanto sopra – è appena il caso di aggiungere – con l'ovvia precisazione che, ove un regolamento di origine contrattuale contenga una diversa previsione al riguardo, è questa previsione da prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

*Una casa la tua
la più protetta*



Rinnova l'abbonamento

CONTRATTI OVUNQUE

I contratti di locazione agevolati, transitori e per studenti universitari previsti dalla legge 431/'98 si possono stipulare in tutti i Comuni italiani. In quelli nei quali non siano stati sottoscritti Accordi fra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, è possibile applicare le previsioni dei cosiddetti decreti sostitutivi. Sono i decreti ministeriali Infrastrutture-Economia 14.7.'04 e 10.3.'06.



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA
PER UN FUTURO SERENO.**

**ASSICURATRICE VALPIAVE,
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