



# notiziario

## dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

[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 XLIV giugno-agosto 2021 - n. 6-7-8

## SU DEL 30% I COSTI PER RISCALDARE CASA

*Confedilizia: rischio rincari non sopportabili dalle famiglie italiane.  
Parte la corsa ai lavori di miglioramento energetico*

**P**ascal Canfin, eurodeputato di En Marche il partito di Macron, e presidente della commissione di Bruxelles che si occupa di ambiente nel commentare "il piano verde", l'ormai famoso "Fit for 55", non ha esitato a definirlo «un suicidio politico». L'ex leader dei "Verdi" francesi parlava in questo modo a fine giugno e aveva ben chiare le potenziali conseguenze di uno dei 12 atti normativi del pacchetto green, l'estensione dell'Ets, il sistema per lo scambio di quote di emissioni, ai settori dell'edilizia e dei trasporti: un aumento dei prezzi del carburante e del gas per i cittadini dell'Unione che di conseguenza avrebbe portato un incremento delle bollette del riscaldamento e del trasporto automobilistico.

Quanto? Difficile dare delle cifre, ma secondo l'associazione europea dei consumatori (Beuc), stiamo parlando di un balzo dei prezzi del carburante (e quindi del riscaldamento) fino al 30%. Una mazzata. In Francia, del resto sono ancora vive le immagini delle manifestazioni violente e dei disordini dei gilet gialli che hanno iniziato le loro proteste (se possiamo definirle tali) proprio in reazione al caro carburanti.

E sempre per gli stessi motivi, di recente in Germania si è scatenata una lotta tra locatori e conduttori ed un conflitto tra i partiti della coalizione.

Insomma, attenzione a toccare il portafoglio delle famiglie, soprattutto di quelle che ancora faticano a superare i postumi della crisi da Covid. «La retorica del green è pericolosa anche



perché rischia di calpestare tutto ciò che viene ritenuto in contraddizione con essa - spiega il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa - Noi abbiamo seguito il "Fit for 55" attraverso l'Unione internazionale della proprietà immobiliare, nella quale la nostra Confederazione rappresenta l'Italia. E dall'analisi dei testi emerge il rischio di significativi rincari del prezzo del riscaldamento non sopportabili dalle famiglie italiane, specie in questo periodo di prolungata crisi».

Ormai comunque il dado è tratto e nei prossimi mesi la discussione si sposterà sulle conseguenze del piano verde europeo. Il sistema dell'Ets si basa infatti su un principio molto semplice: chi più inquina più paga. Au-

menteranno quindi i costi per tutti quei Paesi che continueranno ad utilizzare i combustibili fossili come il petrolio e il gas. Mentre diminuiranno per chi riuscirà a rinnovare gli impianti con tecnologie meno inquinanti. Facile a dirsi, difficile a farsi. Per la Commissione Europea infatti molte abitazioni in Europa sono riscaldate con sistemi obsoleti che utilizzano combustibili fossili inquinanti. La conversione dunque si presenta lunga e molto costosa. Certo, c'è anche il rovescio della medaglia. Una situazione del genere potrebbe dare una spinta importante all'utilizzo delle risorse stanziare dal governo per il superbonus del 110% che punta alla riqualificazione energetica degli edifici del Belpaese. Peccato che la misura non decolli. Troppe le lungaggini, troppe le difficoltà burocratiche da affrontare al punto che in molti rinunciano e altri restano in attesa.

Morale della favola, le richieste di ottenere il supersconto sono ferme a poche decine di migliaia a fronte di una potenziale platea di oltre 17 milioni di edifici. A fine maggio, per dire, solo 1.400 condomini avevano ricevuto il via libera ed erano già partiti con i lavori. Magari il "Fit for 55" riuscirà a dare una svolta alle operazioni. Ma siamo nel campo degli auspici lontani anni luce dalla realtà.

*Tobia De Stefano - Libero 15 luglio 2021*

## CONFEDILIZIA BELLUNO: RINNOVATI GLI ORGANI SOCIALI, DIEGO TRICHES RICONFERMATO PRESIDENTE



**S**i è tenuta presso l'anfiteatro del ristorante al Borgo l'annuale assemblea dei delegati della Associazione della Proprietà Edilizia- Confedilizia di Belluno. Quest'anno era previsto anche il rinnovo delle cariche sociali e per l'occasione ha visto nuovi soci rendersi disponibili ad assumersi l'impegno di sostenere fattivamente l'attività associativa. L'associazione, che compie quest'anno 44 anni di attività dalla sua ricostituzione nel 1977, è molto presente nel territorio della provincia di Belluno al punto di essere collocata al 6° posto, nel rapporto soci/popolazione, della graduatoria nazionale di Confedilizia sul radicamento nel territorio delle associazioni territoriali aderenti.

Sono risultati eletti: Presidente: Diego Triches; Vice Presidenti: Paolo Vaccari e Giovanna Losso; Consiglieri: Michele Vigne (cons. Delegato), Alessandro Molinari, Francesco Scotti, Roberto Casoni, Emilio Cagnati, Jhonny D'Incau. È stato

altresì riconfermato il numero dei delegati comunali dei Comuni di: Cortina d'Ampezzo, Belluno, Sedico, Pieve di Cadore, Agordino, Borgo Val Belluna, Seren del Grappa, Feltre, Calalzo, Pedavena, Vodo di Cadore, San Vito di Cadore, Cibiana, Alpago, Ponte nelle Alpi, Lozzo di Cadore, Santa Giustina, S. Gregorio nelle Alpi.

Presente anche, per l'evento, il segretario generale della Federazione Veneta rag. Luca Segalin che ha espresso parole di compiacimento per la costante attività dell'associazione Bellunese e dei risultati ottenuti nei 44 anni di attività.

Il presidente della Confedilizia Veneta e vice presidente nazionale Michele Vigne ha illustrato ai presenti l'attività della Confedilizia nazionale ricordando i risultati ottenuti dalla puntuale attività esercitata nei confronti del Parlamento e che, in merito alla prossima riforma fiscale, la proprietà immobiliare è scampata a un doppio pericolo. Lo scorso 30

giugno, infatti, le Commissioni Finanze di Senato e Camera hanno approvato il «documento conclusivo sull'indagine conoscitiva sulla riforma dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e altri aspetti del sistema tributario».

Ma quali sono i due pericoli scampati dai proprietari italiani? Il primo è un nuovo aumento della tassazione sugli immobili attraverso un intervento sul catasto. Un passaggio del documento proposto da alcuni gruppi parlamentari recitava così: «Il Governo valuti l'opportunità di inserire nella prossima legge delega un riordino complessivo dei valori catastali, valorizzando il più possibile ruolo e funzioni dei Comuni e con l'obiettivo di riequilibrare il peso dell'Imu in favore degli immobili nei piccoli Comuni delle aree interne e degli immobili dichiarati inagibili».

Chiunque abbia un po' di dimestichezza con catasto e Imu – ha ricordato Vigne – comprende agevolmente che l'ef-

fetto di un testo del genere sarebbe stato quello di porre le basi per un ennesimo incremento di tassazione nei confronti di famiglie e imprese che hanno risparmiato e investito nel mattone. L'altro rischio scongiurato è quello di un aumento, o addirittura dell'eliminazione, della cedolare secca sugli affitti abitativi, in vigore con successo da dieci anni.

Su questo punto, le sollecitazioni negative giunte nel corso dell'indagine conoscitiva sono state diverse, anche se mai accompagnate da argomentazioni minimamente convincenti. Naturalmente la guardia non va abbassata e la riforma andrà seguita passo-passo, sin dalla predisposizione del disegno di legge delega ad evitare spiacevoli sorprese.

Al termine dell'assemblea il Presidente Diego Triches ha espresso la propria soddisfazione per la riconferma ed il ringraziamento a tutti coloro che si impegneranno, anche per il prossimo futuro, nell'attività associativa a difesa e tutela della benemerita categoria dei proprietari di casa.

### **CONTRIBUTO PER RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE FEDERAZIONE VENETA: RIUNIONE A TREVISO**

È stato pubblicato il provvedimento dell'Agenzia delle entrate che definisce il contenuto informativo, le modalità applicative e i termini di presentazione dell'istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto per la

riduzione dell'importo del canone di locazione; contributo di cui all'articolo 9-quater del decreto legge 28.10.2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla legge 18.12.2020, n. 176.

Si tratta, specificano le Entrate nel provvedimento anzidetto, del **contributo che spetta al locatore** a condizione che:

- la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29.10.2020 e risulti in essere alla predetta data;

- l'immobile adibito ad uso abitativo sia situato in un Comune ad alta tensione abitativa e costituisca l'abitazione principale del locatario (ossia, ha chiarito l'Agenzia delle entrate, "quella nella quale il conduttore dimora abitualmente, e ciò risulti dalla residenza anagrafica");

- il contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso;

- la rinegoziazione con riduzione del canone sia comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle entrate tramite il modello RLI;

- la rinegoziazione abbia una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020. Si evidenzia che:

- l'istanza va predisposta in modalità elettronica esclusivamente mediante "un servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate" e deve essere trasmessa – fino al 6 settembre 2021 – mediante tale servizio web;

- l'istanza può essere trasmessa direttamente dal richiedente o tramite un intermediario autorizzato ad accedere al cassetto fiscale del locatore;

- per ciascun locatore può essere presentata una sola istanza, anche in presenza di più contratti di locazione o di più rinegoziazioni per il medesimo contratto.

L'applicativo web, dove è possibile indicare i dati relativi alla rinegoziazione del canone di locazione che si intenderà porre in essere entro il 31.12.2021, calcola l'importo del contributo teorico massimo, determinato in base ai dati trasmessi da colui che predispone l'istanza.

Il contributo è un importo pari al 50% dell'ammontare complessivo delle rinegoziazioni in diminuzione, spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e verrà erogato solo dopo il 31.12.2021, in base alle rinegoziazioni indicate nelle istanze e poi effettivamente accordate e debitamente comunicate. Se le risorse stanziare per il contributo risulteranno inferiori all'ammontare complessivo dei contributi spettanti in base alle istanze validamente presentate nel periodo utile, l'Agenzia delle entrate provvederà all'erogazione mediante riparto proporzionale, sulla base del rapporto tra l'ammontare dei fondi disponibili e l'ammontare complessivo dei contributi richiesti dai locatori.

Per ogni altra informazione che si rendesse necessaria si invitano i soci a rivolgersi presso gli uffici dell'Associazione.

## **ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE**

### **FEDERAZIONE VENETA: RIUNIONE A TREVISO**

Si è tenuta a Treviso, venerdì 21 maggio presso una sala del ristorante Da Dino la riunione dei presidenti delle Associazioni della proprietà edilizia del Veneto. Numerosi gli argomenti all'ordine del giorno che hanno impegnato il consesso ed hanno riguardato l'andamento del tesseramento 2021, la programmazione dei corsi amministratori anno 2021 e la situazione del mercato immobiliare nelle singole province.



### **IMPORTANTE: SBLOCCO SFRATTI**

- Dal 1° luglio 2021 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati prima del 28.02.2020
- Dal 1° ottobre 2021 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati dal 28.02.2020 al 30.09.2020
- Dal 1° gennaio 2022 si possono iniziare o riprendere le esecuzioni dei provvedimenti di rilascio adottati dall'1.10.2020 al 30.06.2021



## RIGENERAZIONE URBANA, CONFRONTO TRA LEGALI, TECNICI ED ESPERTI

La tredicesima Commissione del Senato sta esaminando il testo unificato di diversi disegni di legge in tema di rigenerazione urbana. Il tema, oltre ad essere divisivo e complesso, coinvolge una molteplicità di soggetti. E tra essi la proprietà immobiliare, che potrebbe essere chiamata a svolgere interventi sui propri beni o, comunque, essere interessata da operazioni insistenti sul proprio territorio. Considerata l'importanza dell'argomento Confedilizia ha ritenuto opportuno avviare un confronto interno tra legali, tecnici ed operatori del settore, al fine di individuare delle linee guida da porre all'attenzione del decisore pubblico sul tema. Nel corso del mese di giugno si è svolta una prima riunione.

### NOVITÀ SUL "BONUS ACQUA POTABILE" (credito d'imposta del 50% per spese entro il 31.12.2022)

Il 16 giugno è stato pubblicato il provvedimento dell'Agenzia delle entrate necessario per rendere fruibile il cd. "bonus acqua potabile", cioè il credito d'imposta del 50% delle spese sostenute tra l'1.1.2021 e il 31.12.2022 per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti (cfr. Cn feb. '21).

Possono usufruire del bonus le persone fisiche, i soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Il provvedimento (consultabile nella sezione "Banca dati" del sito confederale) definisce i criteri e le modalità di fruizione della misura e approva il modello di comunicazione che i contribuenti devono trasmettere all'Agenzia delle entrate dal 1° al 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui hanno sostenuto la spesa. Quindi tra il 1° febbraio e il 28 febbraio 2022 per le spese sostenute nel corso di quest'anno.

L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato in:

- 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per le persone fisiche non esercenti attività economica;
- 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti.

Tuttavia, considerato che il tetto complessivo previsto è di 5 milioni di euro l'anno, l'Agenzia calcolerà la percentuale rapportando questo importo all'ammontare complessivo del credito d'imposta risultante da tutte le comunicazioni validamente presentate.

L'importo delle spese sostenute deve essere documentato da una fattura elettronica o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Per i privati e in generale per i soggetti diversi da quelli esercenti attività d'impresa in regime di contabilità ordinaria, il pagamento va effettuato con versamento bancario o postale o con altri sistemi di pagamento diversi dai contanti. In ogni caso, per le spese sostenute prima della pubblicazione del provvedimento del 16 giugno sono fatti salvi i pagamenti in qualunque

modo avvenuti ed è possibile integrare la fattura, o il documento commerciale attestante la spesa, annotando sui documenti il codice fiscale del soggetto richiedente il credito. L'ammontare delle spese agevolabili va comunicato all'Agenzia delle entrate, inviando l'apposito modello tramite il servizio web disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia delle entrate. Dopodiché, il bonus potrà essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus.

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, nella scheda dedicata al bonus, viene pure specificato che le informazioni sugli interventi andranno trasmesse in via telematica all'Enea.

### TABELLE MILLESIMALI, QUANDO OCCORRE L'UNANIMITÀ

"Per l'atto di approvazione delle tabelle millesimali e per quello di revisione delle stesse, è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, cod. civ., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella «diversa convenzione», di cui all'art. 1123, comma 1, cod. civ., rilevando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condòmini". Sentenza della Cassazione (n. 6735/'20, inedita) da condividere.

### IL SOTTOTETTO È PERTINENZA DELL'APPARTAMENTO DELL'ULTIMO PIANO?

Qualora il sottotetto assolvere all'esclusiva funzione d'isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano e non abbia dimensioni e caratteristiche tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, va considerato pertinenza di tale appartamento (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 01/04/2021, n. 9060).

Come di consueto, per  
le ferie estive, gli uffici  
dell'Associazione rimarranno  
**chiusi dal 9 al 20 agosto**  
e riapriranno  
**lunedì 23 agosto.**



**Hai rinnovato  
l'abbonamento?**