



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 DBS, Rasai di Seren del Grappa (BL)

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

anno XLV marzo-aprile 2022 - n. 3-4

IL VIZIO ANTICO

LANDINI CI RIPROVA CON L'INUTILE PATRIMONIALE

La patrimoniale fa parte da sempre dell'armamentario ideologico della sinistra, ed è un retaggio della lotta di classe duro a scomparire nonostante sia una tassa – o meglio un esproprio – che colpirebbe non i grandi evasori titolari di patrimoni nascosti nei paradisi fiscali, ma il ceto medio che ha già pagato un prezzo altissimo alle crisi degli ultimi venti anni.

È stato ancora una volta Landini, il leader-pasdaran della Cgil, a fare da mosca cocchiera della sinistra, camuffando la proposta da «contributo di solidarietà», un prelievo forzoso dell'1% per i patrimoni sopra 1,2 milioni di euro per aiutare famiglie e imprese colpite dalle conseguenze della guerra in Ucraina. Inutile dire che il Pd sarebbe d'accordo – Draghi fortunatamente no – anche se ieri il ministro Orlando ha dovuto ammettere che al momento non ci sono le condizioni politiche, perché il governo di unità nazionale salterebbe letteralmente in aria.

Ma perché tanta pervicace ostinazione? L'esperienza insegna che, ovunque applicata, la patrimoniale non ha mai funzionato, visto che punisce indiscriminatamente proprio i ceti medi che sono storicamente i diretti intestatari dei beni posseduti, siano essi immobili o risparmi, mentre

grazia i grandi possessori di ricchezze, ed è quindi l'esatto contrario del principio di solidarietà sociale che si dice di voler perseguire. Una misura, poi, ancora più improponibile in un Paese che ha già una pressione fiscale altissima e che andrebbe oltre tutto a colpire beni già ampiamente tassati, oltre a essere una misura anti-crescita e a deprimere il valore dei beni immobili. La Cgil ha posto con forza la questione sul tavolo del governo, ma il rischio che l'esproprio vada in porto è scongiurato dalla ferma opposizione del centrodestra, forte della promessa di Draghi di non aumentare le tasse. Ma quella che oggi è un'ipotesi dell'irrealtà potrebbe trasformarsi in una certezza se il cartello delle sinistre riuscisse a vincere le elezioni tra un anno.

È questo uno dei validi motivi per cui Forza Italia e Lega stanno facendo le barricate nella maggioranza sulla riforma del catasto. Non si tratta di recuperare consensi, ma di mettere al riparo la casa, che è il bene rifugio per l'80% degli italiani, da un'altra patrimoniale, anche se diluita in una cambiale a scadenza 2026. Confedilizia ha infatti calcolato, sicuramente per difetto, che negli ultimi dieci anni c'è già stata una patrimoniale Imd da 200 miliardi sugli immobili, compre-

si quelli inagibili, sfitti e illegalmente occupati. Quindi il centrodestra, che almeno su questo dossier marcia unito, non fa una battaglia di retroguardia, ma tiene soltanto il punto su un principio non negoziabile, proponendo peraltro una mediazione del tutto ragionevole: la revisione del catasto va fatta in una logica di ammodernamento del sistema, per far emergere i cosiddetti immobili fantasma, ma senza preparare il terreno a una patrimoniale mascherata.

E qui torniamo all'incognita politica di chi verrà dopo Draghi: nonostante le autorevoli rassicurazioni del premier, infatti, la delega fiscale nella sua versione attuale è un assist oggettivo all'aumento delle tasse. Col passaggio dal valore catastale al valore di mercato, ad esempio, la sola Irpef subirebbe un ritocco del doppio o del triplo per il calcolo degli imponibili, e ci sarebbero anche effetti indiretti come le ricadute sul calcolo Isee delle famiglie. Non solo: la delega fiscale è una riforma di accompagnamento al Pnrr, e le Raccomandazioni Ue sul tema non lasciano spazio a dubbi, individuando proprio nell'aggiornamento del catasto una leva per spostare le tasse dal lavoro al mattone.

Più chiaro di così...

(Riccardo Mazzoni *il Tempo* 9.4.2022)

LA POLITICA NON RESTI «IMMOBILE» LA CASA È SACRA E NON SI TOCCA

In un'economia di guerra la spesa pubblica cresce e allora lo Stato alla ricerca di risorse attinge alle tasche dei suoi cittadini/contribuenti. Mettendo in pratica il fastidioso rito dell'aumento delle tasse. In tutte le direzioni possibili. Dunque, incassare per spendere i nostri denari non si sa bene come. Secondo cattivo costume. Lo Stato ha le mani bucate e infatti non si conosce il suo bilancio che risulta essere del tutto fuori controllo. Sempre. E pertanto non solo nelle condizioni attuali dove può aggrapparsi all'alibi della situazione drammatica in atto con la guerra nel cuore dell'Europa. Tra tutte le misure invocate di prelievo vizioso trovo odiosa il ripristino dell'I-mu sulla prima casa. Sul bene privato per eccellenza degli italiani. Un bene, quello dell'immobile, costruito per molti, di sicuro per la maggior parte degli individui e delle famiglie con notevoli sacrifici. Acutamente il presidente Berlusconi aveva levato tale imposta cogliendone in pieno l'irragionevolezza e mostrandosi, nei fatti, politico di solida struttura liberale. Concetto ribadito sabato: «La casa è sacra». I dati dicono che i proprietari di immobili nel nostro Paese sono oltre 25 milioni, ovvero quasi la metà della popolazione italiana. Tutti ricchi e ricchissimi? Non credo proprio. Infatti, poco al di sotto di un milione e mezzo sono i cittadini che denunciano all'Agenzia delle Entrate un reddito intorno ai 55 mila euro. Un'assoluta minoranza, quindi. La gran parte è al di sotto di quella soglia. Questo è il dato che dovrebbe fare riflettere. A meno che, come assicura la sinistra massimalista e statalista, si tratta di numeri sottostimati causa esercizio dell'evasione. Tema insidioso, certo da risolvere, ma non secondo i dettami di quell'orizzonte culturale comunque sospettoso e sanzionatorio verso il privato. Detto ciò, sulla prima casa non si scherza. I decisori pubblici non si confermino come al solito «immobili».

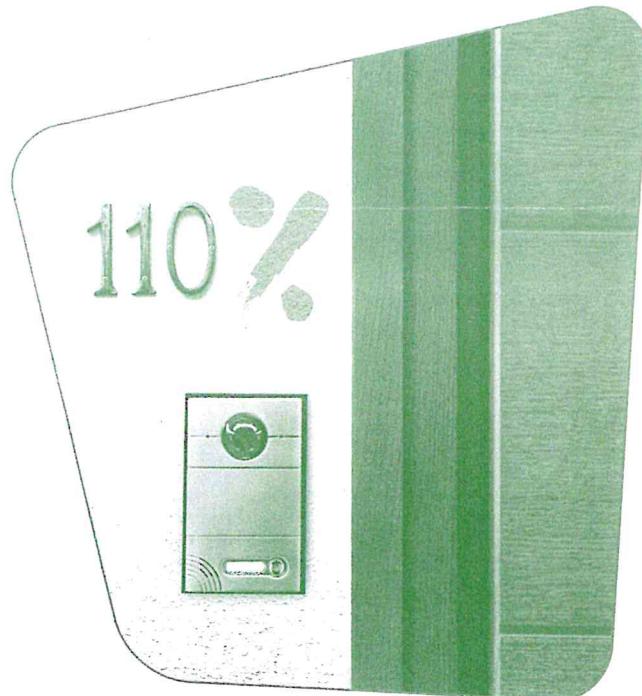
(Pompeo Locatelli, il Giornale 12.4.2022)

Federazione veneta **RIUNIONE A VICENZA**

Sì è tenuta a Vicenza presso la sede sociale la riunione del Direttivo delle Associazioni della Federazione Veneta. All'ordine del giorno numerosi gli argomenti trattati quali ll'andamento del tesseramento 2022; l'esame della situazione programmazione corsi amministratori anno 2022; le



proposte da illustrare alla prossima conferenza Organizzativa nazionale di fine aprile; la situazione del mercato degli affitti e delle compravendite nelle varie province ed un aggiornamento dei rapporti intrattenuti con Regione Veneto.



SUPERBONUS 110% LA TUA CASA, IL TUO MONDO.

Scopri l'agevolazione green per i lavori di recupero e rqualificazione energetica e antisismica della tua casa.
Con Ecoprestito Civibank finanzia i tuoi interventi e si rende disponibile ad acquistare il tuo credito fiscale.

Con Superbonus 110% hai un motivo in più per amare l'ambiente. E la tua casa.

CiviB**Bank**
La Banca per il NordEst

RISCHIA ANCHE LA "PRIMA CASA" CON LA REVISIONE DEL CATASTO

Nel corso del mese di aprile, Confedilizia aggiungerà un altro strumento ai tanti che sta già utilizzando per contrastare la revisione del catasto contenuta nel disegno di legge delega per la riforma fiscale. Saremo in piazza in diverse città d'Italia per spiegare che cosa prevede il famigerato articolo 6, perché è pericoloso, quali partiti lo osteggiano, quali lo sostengono, quali propongono una soluzione di compromesso (ad esempio, approvare il comma 1 ma non il comma 2, come meglio spiegato in un documento all'interno). Inviteremo a prestare attenzione al tema, in particolare, coloro che finora se ne sono disinteressati, ritenendo di essere al riparo da qualsiasi rischio: i proprietari, o i prossimi acquirenti, della sola casa di abitazione. Spiegheremo loro che anche per la "prima casa" deve scattare l'allerta, per almeno tre ordini di ragioni.

1. I dati catastali influenzano l'Indicatore della situazione economica equivalente (Isee), attraverso il quale i cittadini accedono, a condizioni agevolate, alle prestazioni sociali o ai servizi di pubblica utilità.

Tra i parametri con i quali viene determinata la situazione economica del nucleo familiare del richiedente la prestazione o il servizio rientra, infatti, il valore catastale degli immobili di proprietà, "prima casa" inclusa.

Maggiore è il valore catastale di quest'ultima, dunque, minore possibilità vi è di ottenere la prestazione o il servizio.

2. Sui dati catastali si fondano i tributi sulle compravendite, in particolare l'imposta di registro.

Maggiore è il valore catastale dell'immobile, maggiore è l'imposta da pagare al momento del suo acquisto.

3. L'Imu colpisce attualmente le abitazioni principali (le cosiddette

"prime case") solo se sono considerate "di lusso". Con l'attuale catasto, hanno questa connotazione le unità immobiliari di categoria catastale A/1, A/8 e A/9. Al proposito, va considerato che:

a) con i nuovi inquadramenti catastali, le modalità di individuazione delle abitazioni considerate "di lusso" potrebbero portare a risultati molto diversi dagli attuali, con l'inclusione nella tipologia "di lusso" di un numero maggiore di unità immobiliari;

b) la Commissione europea – oltre a raccomandare all'Italia di "aggiornare" il catasto al fine di compensare con maggiore tassazione sugli immobili una minore imposizione "sul lavoro" – ha suggerito anche di reintrodurre l'Imu sull'abitazione principale in via generalizzata.

Insomma, l'intervento sul catasto previsto dal Governo è un rischio per tutti. Facciamoci sentire.

QUESITI SU LOCAZIONI

Chi paga la sostituzione della serratura della porta blindata?

Secondo i criteri generali vigenti in materia (e più volte specificati in questa stessa rubrica) la sopportazione del costo della sostituzione della serratura rotta della porta blindata dell'appartamento locato spetta al proprietario se il mancato funzionamento dipende da usura o deterioramento, rientrando l'intervento di riparazione tra le attività di manutenzione straordinaria; nelle altre ipotesi al conduttore.

Agevolazioni prima casa anche se l'immobile è concesso in locazione?

Non impedisce la richiesta di agevolazioni la circostanza che l'immobile sia concesso in locazione con contratto a terzi. Tuttavia, al fine di non perdere le agevolazioni prima casa, è possibile affittare parzialmente l'immobile a terzi, poiché ciò significherebbe non perderne completamente il possesso a favore del conduttore, determinando così il riconoscimento di tutte le agevolazioni Irpef, compresa la detrazione del mutuo, e l'esenzione dal versamento dell'Imu (in questo senso anche la recentissima Comm. trib. reg., Abruzzo, sez. VII, 25/01/2022, n. 8).

Può il conduttore sospendere il pagamento del canone se il locatore non si attiva per le riparazioni?

Il conduttore non può sospendere il pagamento del canone qualora il locatore non provveda tempestivamente alle riparazioni dell'immobile locato al medesimo proprietario spettanti. L'inquilino ha però la possibilità di attivarsi ex art. 1454 Cod. civ., norma che così recita: "Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore.



GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

AZIONI REALI, LEGITTIMAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

Importante decisione della Cassazione (sent. n. 21533/20, inedita). "In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini o contro terzi e dirette ad ottenere statuzioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4 cod. civ.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, comma 1, cod. civ., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 cod. civ.".

ALBERI SU SUOLO DI PROPRIETÀ SINGOLO CONDÒMINO

"Alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condòmino sono tenuti a contribuire tutti i condòmini, allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso". Nella specie – con sentenza n. 22573/20, inedita – la Suprema

Corte ha cassato la sentenza impugnata per l'omesso esame del vincolo di destinazione imposto dal Comune al costruttore circa il congruo numero di alberature da mettere a dimora, al fine di verificare se gli alberi oggetto di abbattimento e di reimpianto concorressero, in virtù del detto vincolo, a costituire il decoro architettonico dell'edificio.

ALTERAZIONE DEL DECORO ARCHITETTONICO

"Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si riflette negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione". Così ha deciso la Suprema Corte sul tema con sentenza n. 18928/20, inedita.

DELIBERAZIONI CONDOMINIALI, ANNULLAMENTO

"È nulla la clausola del regolamento di condominio – ha detto la Cassazione (sent. n. 19714/20, inedita) – che stabilisce un termine di decadenza di

quindici giorni per chiedere all'autorità giudiziaria l'annullamento delle delibere dell'assemblea, atteso che l'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. vieta che con norme regolamentari siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni condominiali di cui all'art. 1137 cod. civ.".

CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO), APPLICABILITÀ

"Il contratto preliminare, avendo superato lo stadio precontrattuale, costituisce un accordo perfettamente compiuto, benché proteso alla stipulazione di un ulteriore contratto, quello definitivo, con la conseguenza che allo stesso preliminare non è applicabile l'art. 1337 cod. civ.". Così si è espressa la Suprema Corte (sent. n. 20989/20, inedita) e, nella specie, ha ritenuto esente da critiche la sentenza che non aveva limitato al mero interesse negativo il danno risarcibile in favore del promittente locatore, ma aveva impiegato quale parametro di riferimento l'utilità perduta dal medesimo in seguito alla mancata conclusione del contratto definitivo, individuata nel canone di locazione che sarebbe stato corrisposto per un periodo di sei mesi, lasso di tempo considerato utile per il reperimento di un nuovo conduttore sul mercato.

TESSERAMENTO 2022

**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*



Per facilitare i pagamenti si ricorda che è possibile effettuare il versamento della quota sociale anche a mezzo bonifico bancario sul conto corrente c/o BANCA DI CIVIDALE SCPA- Filiale di Belluno
Iban n° IT32B0548411900CC0120000651 intestato all'Associazione.

CAUSALE: quota associativa anno 2022 - socio numero o nome e cognome