



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 XLVI marzo-aprile 2023 - n. 3-4

AFFITTI BREVI, VERSO UNA STRETTA DELLA UE SULLE PIATTAFORME SI DOVRÀ PAGARE L'IVA

Mentre in Italia si discute su una possibile regolamentazione degli affitti brevi, una novità pesante potrebbe arrivare dall'Europa. In base alle regole sull'Iva digitale attualmente in discussione, questa forma di locazione sarà sottoposta ad imposta se passa dalle piattaforme digitali come Airbnb. L'Iva sarebbe applicata direttamente dalla piattaforma stessa, senza intervento del proprietario, ma si tradurrebbe in un aggravio del prezzo finale per l'affittuario: del 22 per cento se fosse applicata l'aliquota ordinaria, del 10 con quella ridotta

L'IMPOSTA SAREBBE DEL 22% CON ALIQUOTA ORDINARIA OPPURE DEL 10% SE SI APPLICA QUELLA RIDOTTA DEGLI HOTEL

prevista per gli alberghi. Ed è proprio l'equiparazione di questa attività con quella degli alberghi il presupposto da cui parte la nuova proposta di regolamentazione. Con il proposito dichiarato di eliminare una presunta distorsione della concorrenza in questo settore (come anche in quello del trasporto passeggeri) e, anche se viene esplicitato che le definizioni adottate valgono solo ai fini della direttiva stessa, e dunque non si fissa una definizione europea di carattere generale di "locazione a breve termine", il passaggio sarebbe comunque significativo. La direttiva in questione deve ancora avere il via libera definitivo da parte del Consiglio europeo ed è attualmente in consultazione: i soggetti interessati (professionisti. Ricercatori, associazioni di categoria ma anche privati cittadi-

ni) possono proporre indicazioni e suggerimenti.

Anche in Italia.

Il testo o può essere visionato sul sito del Dipartimento Finanze fino al 18 aprile con la possibilità di inserire commenti. Dunque siamo ancora in una fase transitoria, ma la linea sul punto degli affitti brevi è piuttosto chiara.

Anche nell'intervenire su una situazione specifica, quella in cui l'Iva non è applicata perché il locatore è una persona fisica, oppure una piccola impresa che si avvale di un regime speciale di esenzione. È esattamente quello che succede in Italia: sulle locazioni di immobili delle persone fisiche non è dovuta l'imposta anche quando passano (come avviene sempre più frequentemente) da piattaforme digitali.

Di fatto questa è ormai quasi una necessità in tutti i casi in cui gli annunci tradizionali o il passaparola non bastano: il turista vuole vedere in anticipo via web l'appartamento o la villa in cui potrebbe passare una parte delle sue vacanze ed ha poi bisogno di un sistema di pagamento affidabile. Si parla di locazioni anche molto brevi; non solo quelle estive al mare o in mon-



CONFEDILIZIA: «EQUIPARARE LA LOCAZIONE DI UNA CASA ALL'ATTIVITÀ ALBERGHIERA NON HA SENSO»

tagna ma anche quelle, di pochi giorni o di un fine settimana in un borgo o in una città d'arte. Se confermate, le nuove regole si andrebbero ad affiancare ai tentativi di intervento di cui si è discusso a livello nazionale: l'equiparazio-

ne all'attività alberghiera secondo alcune di queste proposte scatterebbe al di sopra dei cinque immobili dati in locazione. Va anche ricordato che non sarebbe la prima volta che alle piattaforme digitali viene affidato il compito di riscuotere imposte: è avvenuto – non senza qualche problema – anche nel caso della tassa di soggiorno.

La novità che si profila non piace ai proprietari, per i quali la seconda casa o l'appartamento acquistato in città è una fonte di reddito che spesso diventa concreta proprio con queste modalità. "Si tratta di un testo molto pericoloso ed inaccettabile; nel suo fondamento – commenta **Giorgio Spaziani Testa presidente di Confedilizia** – equiparare all'attività alberghiera la semplice locazione di una casa, senza prestazione di servizi, non ha alcun senso. Secondo Spaziani Testa «siamo di fronte a una gravissima limitazione del diritto di proprietà, probabilmente su impulso di precise categorie interessate.»

Il Gazzettino 11.4.2023

NOTIZIE DALLA REGIONE VENETO



AUTONOMIA, 2000 GIORNI DAL REFERENDUM. IL PRESIDENTE ZAIA: IL CAMMINO CONTINUA, LA TENACIA DEL VENETO HA TROVATO UN ESECUTIVO DI GRANDE CONCRETEZZA

“Duemila giorni non sono passati invano. Con quel referendum tanto partecipato il popolo Veneto ha scritto una pagina non solo della nostra storia ma di quella dell'Italia intera. Questi anni dopo la consultazione sono indubbiamente stati lunghi ma è pur vero che la riforma prevede un grande cambiamento istituzionale e deve dare corso a tutti passaggi previsti dalla Costituzione. Ora stiamo recuperando tutto il tempo che è stato perso non per colpa nostra”.

Con queste parole il Presidente della Regione del Veneto formula alcune riflessioni alla vigilia dello scadere dei duemila giorni trascorsi dal Referendum consultivo sull'Autonomia differenziata, celebrato il 22 ottobre 2017 con il risultato di oltre 2 milioni 273 mila espressioni affermative, pari a più del 98% dei votanti.

“Il bilancio che possiamo fare di questi duemila giorni è sotto gli occhi di tutti – aggiunge il Governatore -. Dopo una fase di immobilismo durata cinque anni, oggi, grazie anche al referendum, l'autonomia è stata approvata dal Governo e dal Capo dello Stato e può continuare il suo percorso. Siamo arrivati a lavorare per la definizione dei livelli essenziali di prestazione; una materia che nessuno fino ad oggi aveva neanche osato affrontare. La definizione dei LEP in vista dell'autonomia differenziata è prevista nero su bianco nella Finanziaria 2023.

Risultati che stanno arrivando, è doveroso dirlo, grazie a una legge approvata a dicembre 2022 da questo Governo, quando era in carica da pochissimo tempo”.

“Con quel voto consultivo, abbiamo definitivamente affermato il diritto all'autonomia e quindi all'adempimento di quanto è previsto dalla nostra Costituzione; i Veneti si sono espressi per il rispetto di quanto è previsto nella Carta fondamentale della nostra Repubblica – prosegue il Presidente -. Il cammino, ora, sta continuando come prima non era mai successo. Questo ci fa sperare che nel giro di un anno dovremmo avere delineate già le prime materie delegate e devolute a chi le vorrà”, continua il Presidente.

“Abbiamo gettato le basi per la più importante riforma dal dopoguerra - termina il Presidente del Veneto -. Un salto verso la modernità, la valorizzazione delle competenze, la piena assunzione di responsabilità per territori e amministratori che potranno finalmente, con grande responsabilità, pianificare le azioni più importanti nella gestione delle Regioni. Questo si tradurrà, credetemi, in un nuovo rinascimento per l'intero Paese”.

ORMAI AL TERMINE LAVORI DI DIFESA ALLA CONFLUENZA DI CARBONAIA E STIZZON A SEREN DEL GRAPPA (BL)

Il torrente Stizzon, in provincia di Belluno, è uno dei corsi d'acqua che ha creato più problemi e fatto più danni durante l'alluvione dell'autunno scorso, erodendo rive, manufatti e tutto ciò che si trovava lungo il suo corso, diventato violento. Gli effetti della sua furia hanno infatti richie-

sto la pronta apertura di più cantieri di somma urgenza, tra i quali i lavori per il ripristino delle difese idrauliche al piede del ponte della Val Carbonaia e delle opere di difesa di sponda alla confluenza tra lo Stizzon e il torrente Carbonaia, nel territorio del Comune bellunese di Seren Del Grappa.

L'intervento, curato dal Genio Civile di Belluno, ha comportato la realizzazione di una sottofondazione di briglia con formazione di platea rivestita in massi presidiata da una soglia in cemento armato, oltre a opere di difesa di sponda in massi e la riprofilatura dell'alveo dello Stizzon.

I lavori, iniziati all'inizio del dicembre scorso, saranno conclusi nella seconda metà di maggio, con una spesa complessiva di 200 mila euro. L'intervento ha richiesto la movimentazione di 3 mila metri cubi di terra e la posa di circa 4.150 tonnellate di pietrame, oltre a calcestruzzo e a lastre in pietra per il rivestimento della platea in cemento armato.

“I lavori in questione – ha ricordato il presidente del Veneto Luca Zaia – sono stati iniziati appena le condizioni del luogo hanno consentito l'impiego dei necessari mezzi d'opera e fanno parte dei circa 250 cantieri che abbiamo attivato sia da subito in condizioni critiche, sia nei mesi successivi, per ridare alle nostre comunità una sicurezza pari o maggiore a quella antecedente all'alluvione. Ma l'obiettivo finale è di ridurre significativamente il rischio idraulico in tutto il territorio regionale, realizzando i necessari interventi: casse di laminazione, nuove canalizzazioni e ricalibrature significative di opere esistenti. E' già pronto il piano, che comporta lavori complessivi per una spesa di circa 2,7 miliardi di euro”.

HAI RINNOVATO IL TESSERAMENTO PER L'ANNO 2023?

È possibile effettuare il versamento della quota sociale a mezzo **bonifico bancario** sul conto corrente c/o Banca di Cividale SCPA – Filiale di Belluno – Iban IT32 054 8411 900C 012 0000 651 o presso l'associazione **ora anche tramite POS**

RIUNITO IL CONSIGLIO DIRETTIVO DELL'ASSOCIAZIONE

Si è riunito il 24 febbraio in Consiglio Direttivo della nostra Associazione per fare un punto dell'attività dopo la riorganizzazione degli uffici post pandemia. Sono state valutate positivamente le nuove innovazioni nella gestione delle telefonate, del potenziamento del sistema informatico esteso ora a tutte le posizioni dei soci, della riorganizzazione degli spazi interni con l'inserimento di nuovi elementi di arredo. È stato fatto anche un punto sul tesseramento che presenta una situazione costante e che così dimostra l'attaccamento dei soci all'Associazione. L'attività dell'anno 2023 è iniziata anche con la nomina a segretario del geom. Paolo Vaccari socio storico, consigliere nazionale e già vice presidente dell'Associazione.

CASE GREEN, SENZA BONUS ITALIANI FERMI AL PALO

Secondo una ricerca di Changes Unipol, oltre metà degli italiani non conosce nemmeno la classe della propria abitazione

Cosa ne sanno gli italiani della direttiva europea sulle case green, sull'efficienza energetica? E quanto sono disposti ad adeguarsi in tempi brevi? Non molto, almeno stando a una ricerca di Changes Unipol, elaborata da Ipsos, sulle città italiane in materia di sostenibilità ambientale.

Di fatto, oltre metà degli italiani, il 52%, non conosce nemmeno la classe energetica della propria abitazione, quella dalla quale partire per eventuali lavori di adeguamento alla direttiva, che dopo il primo via libera del Parlamento Europeo è passata alla fase dei negoziati. Solo l'8% degli italiani si è detto disposto ad effettuare subito opere di efficientamento energetico rispondenti all'attuale testo Ue, che prevede che gli immobili residenziali dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e la classe energetica D entro il 2033. Negli ultimi 3 anni, un italiano su cinque (21%) ha fatto lavori di efficientamento energetico e il ricorso ai bonus è stato molto diffuso (8 su 10). Tra chi ha effettuato ristrutturazioni o lavori, quasi l'80% è ricorso a bonus e agevolazioni, in particolare alla detrazione fiscale del 50% (34% tra chi ha fatto lavori). Seguono un 28% che ha fruito dell'Ecobonus al 65% e un 27% del Superbonus al 110%. Nei prossimi 12 mesi, a causa delle minori agevolazioni rispetto al passato, il 23% degli italiani non effettuerà lavori di efficientamento energetico. I cittadini di Firenze (48%) e Bari (43%) risultano quelli maggiormente

intenzionati a procedere con le ristrutturazioni, anche con minori agevolazioni. L'economista Leonardo Becchetti, in un editoriale su Avvenire, proponeva di chiedere alle istituzioni europee «di utilizzare una parte dei soldi del Pnrr non spesi, e non spendibili in altri ambiti, su questa partita, colmando in questo modo un limite della direttiva europea». Secondo gli



operatori del settore, la direttiva avrà un grande impatto sul mercato. «La domanda si sta già orientando verso case più efficienti, che possano garantire da subito un risparmio nell'economia familiare e assicurare una rivalutazione nel tempo, considerando che gli edifici non conformi non potranno essere né venduti né affittati - sottolinea Dario Castiglia, ceo e fondatore di RE/MAX Italia. È un fatto assodato che la crisi energetica, che già da alcuni mesi si sta ripercuotendo sulle famiglie con importanti aumenti in bolletta che incidono sul costo della vita, stia contribuendo ad alimentare la consapevolezza del valore economico di un immobile a basso consumo». Investire in una ristrutturazione che migliori la classe energetica di un'abitazione potrebbe dunque rivelarsi, a conti fatti, un investimento da prendere in considerazione.

Paolo M. Alfieri
Avvenire 5.4.2023

ATTIVITÀ DELLA FEDERAZIONE

RIUNIONE A TREVISO



Si è tenuta a Treviso presso una sala del ristorante da Dino la prima riunione annuale del Direttivo delle Associazioni della Federazione Veneta. All'ordine del giorno numerosi gli argomenti trattati quali l'andamento del tesseramento 2023; l'esame della situazione di programmazione dei corsi amministratori di condominio per l'anno 2023; la situazione del mercato degli affitti e delle compravendite nelle varie province ed un aggiornamento dei rapporti intrattenuti con Regione Veneto.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO



È POSSIBILE INSTALLARE LE ZANZARIERE SENZA IL CONSENSO DEL CONDOMINIO?

L'installazione di zanzariere da parte del singolo condòmino è vietata se viola il decoro architettonico o se un regolamento approvato all'unanimità dei condòmini imponga tale divieto mediante clausole particolarmente rigorose a tutela dei canoni estetici dell'edificio. In mancanza, l'assemblea non può far rimuovere la zanzariera che ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la connotano come un'alterazione non appariscente (cfr. in punto Trib. Milano, sent. n. 3222/17).

COSA PREVEDE IL CODICE IN TEMA DI RIPOSO IN CONDOMINIO?

Nulla. Qualora si dibatta in merito occorre innanzitutto valutare se il regolamento condominiale preveda o meno una espressa disposizione in materia. Nell'ipotesi in cui anche il regolamento non abbia disposizioni in merito, l'unico criterio applicabile per valutare se un comportamento sia lesivo o meno del riposo sarà quello di cui all'art. 844 Cod. civ. che sancisce l'obbligo di sopportare le immissioni di rumore che non superino la normale tollerabilità, norma ►

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

► che nello specifico così recita: “Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi”.

I MURI PERIMETRALI SONO PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO ANCHE SE NON PORTANTI?

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come “muri maestri” (e dunque come necessaria parte comune) al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici. Inoltre, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 10 maggio 2018, n. 11288).

IL CONDÒMINO PUÒ METTERE PANNELLI FOTOVOLTAICI SULLE PARTI COMUNI SENZA IL CONSENSO DELL'ASSEMBLEA?

L'installazione di un pannello fotovoltaico individuale sulle parti comuni di un condominio che non renda necessaria la modificazione delle stesse può essere eseguita dal singolo condòmino interessato senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare deve avvenire nel pieno rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto paritario d'uso di ciascun condòmino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio (cfr. in punto anche la recente Cass. civ. n. 1337/2023).

CAMBIO TARGHETTA CITOFONO: CHI DEVE PROVVEDERE?

Qualora l'impianto sia esclusivamente di proprietà individuale, anche se posizionato su parti comuni (ad esempio, sulla facciata esterna dell'edificio), il singolo condòmino deve provvedere direttamente al cambio targhetta. In ipotesi, invece, che l'impianto sia costituito da un'unica pulsantiera al servizio di tutti i condòmini, allora il citofono sarà da considerarsi di proprietà comune ed all'incombente dovrà dar corso l'amministratore.

SI PUÒ ESSERE ESENTATI DALLE SPESE CONDOMINIALI?

In materia condominiale, l'articolo 1123 del c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione tra i condòmini che ripartisca le spese tra i medesimi in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno di essi dall'obbligo di partecipare alle spese stesse.



Sul lavoro come nella vita, i tuoi progetti meritano di essere sostenuti.

Le filiali Sparkasse in provincia di Belluno:

- **Belluno:** Via Carrera 40
- **Feltre:** Largo Panfilo Castaldi 18
- **Sedico:** Via Agordina 29
- **Ponte nelle Alpi:** Viale Dolomiti 54a
- **Sovramonte:** Piazza Don F. Fiorenza 184
- **Borgo Valbelluna:** Cavassico Inferiore 170
- **Auronzo di Cadore:** Via Roma 16
- **Pieve di Cadore:** Piazza del Municipio 12

Contattaci: Tel 840 052 052 - info@sparkasse.it

sparkasse.it



SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO