



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 IP

anno XLII novembre-dicembre 2019 - n. 11-12

Annunciate nuove battaglie contro l'aumento della tassazione

VITTORIA DI CONFEDILIZIA MA NON È FINITA: ALTRE CORREZIONI ALLA MANOVRA

Dopo aver bloccato in ventiquattr'ore la riforma al rialzo del catasto, Confedilizia ha scongiurato — questa volta in due settimane — l'aumento al 12,5% della cedolare secca sulle locazioni "a canone concordato", che dal 2020 diventerà invece definitiva al 10%. Sono vittorie di Confedilizia, dobbiamo dircelo forte e chiaro. Sul catasto il Governo ha prima inserito e poi eliminato dalla nota di aggiornamento al Def il progetto di riforma. Sulla cedolare, il lavoro è stato più lungo e articolato.

Confedilizia ha iniziato la sua "campagna" alle 8 del mattino del giorno (il 16 ottobre) in cui il quotidiano il Messaggero ha pubblicato l'indiscrezione sulla volontà del Governo di portare al 12,5%, in via permanente, la misura della cedolare. Da quel momento è iniziato un lavoro ininterrotto — fatto di comunicati stampa, di articoli sui giornali, di interviste televisive e radiofoniche, di interventi sui social network, di contatti con membri del Governo, di interlocuzioni con parlamentari della maggioranza e dell'opposizione — che ha portato l'Esecutivo a fare una vera e propria marcia indietro, approdando all'ipotesi migliore per i proprietari interessati:

la stabilizzazione della cedolare del 10%, sinora prevista solo in via provvisoria. Di positivo, nel testo del disegno di legge di bilancio, vi sono anche il rinnovo delle detrazioni per ristrutturazioni edilizie e risparmio energetico nonché l'introduzione del nuovo "bonus facciate", vale a dire la detrazione Irpef del 90% per gli interventi edilizi, ivi inclusi quelli di

Obiettivo centrato!

LA CEDOLARE SECCA
resta al 10%
e diventa definitiva

VITTORIA DI CONFEDILIZIA



manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o al restauro della facciata degli edifici. Siamo contenti così? Assolutamente no. Il testo del disegno di legge di bilancio, che è approdato in Parlamento proprio nelle ore di chiusura in tipografia di questo numero del Notiziario, presenta diversi problemi.

Da un lato, manca la conferma della cedolare secca del 21% sugli affitti dei negozi (i locali di cate-

goria C1 fino a 600 metri quadri di superficie) che la manovra dello scorso anno ha introdotto limitatamente ai contratti di locazione stipulati nell'anno 2019. Lo abbiamo subito messo in evidenza e lavoreremo senza sosta - chiedendo anche il sostegno delle associazioni dei commercianti — per convincere Parlamento e Governo a non rendersi responsabili di un'assurdità come quella di una misura introdotta per un solo anno e poi lasciata morire. Ma la manovra entrata in Senato presenta un ulteriore intervento che non ci trova concordi: l'unificazione dell'Imu e della Tasi in un unico tributo (di fatto, l'eliminazione della Tasi). Il Governo, infatti, oltre a non essere sfiorato dall'idea di ridurre questo carico di tassazione insopportabile, peggiora la situazione in vari modi: 1. aumenta l'aliquota di base dal 7,6 al 10,6 per mille (cosa che non comporta, in sé, un aumento di tassazione, ma può avere l'effetto di portare quei Comuni che finora applicavano l'aliquota di base Imu e non applicavano la Tasi, ad aumentare l'aliquota di base); 2. con dubbia legittimità, fissa definitivamente all'11,4 per mille l'aliquota massima per alcuni Comuni (come Roma e

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Presunzione, titolo controverso

Importante sentenza (n. 20693/'18, inedita). "Al fine, ha detto la Cassazione, di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni".

Locatore e titolo abilitativo

La Cassazione ha fissato, in una recente sentenza (n. 20796/'18, inedita) un importante principio. "In materia – ha detto – di locazione ad uso non abitativo, il mancato ottenimento, da parte del conduttore, dei titoli amministrativi abilitativi necessari allo svolgimento dell'attività imprenditoriale convenuta, non determina la nullità del contratto per difetto di causa, ma dà luogo alla responsabilità del locatore solo nel caso in cui lo stesso abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragio-

ne delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento".

Disturbo del riposo delle persone

"Ai fini della configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen., non sono necessarie né la vastità dell'area interessata dalle emissioni sonore, né il disturbo di un numero rilevante di persone, essendo sufficiente che i rumori siano idonei ad arrecare disturbo ad un gruppo indeterminato di persone, anche se raccolte in un ambito ristretto, come un condominio". Lo ha stabilito la Cassazione (sent. n. 18521/'18, inedita).

Presunzione di comunione

"In tema di condominio negli edi-

fici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 c.c. non è necessario – ha detto la Cassazione (sent. n. 20593/'18, inedita) – che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne affermi la proprietà esclusiva darne prova".

a cura dell'UFFICIO LEGALE
della Confedilizia

segue da pagina 1

Milano), rispetto al limite ordinario del 10,6; 3. fa scomparire qualsiasi collegamento ai servizi, presente ora nella Tasi; 4. aumenta la tassazione sui proprietari di immobili locati, scaricando su di essi la quota di imposta che nella Tasi era a carico dei conduttori; 5. mantiene imposizioni vessatorie come quelle sugli immobili "inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati" e su quelli sfitti per assenza di inquilini o acquirenti. Il tutto, quel che è peggio, presentato come un'opera di semplificazione. Anche su questo, naturalmente, ci adopereremo perché il Parlamento modifichi il testo proposto dal Governo.



**CAMBIA
LOOK
ALL'ENERGIA
DI CASA TUA.**

EcoPrestito

IL FINANZIAMENTO VANTAGGIOSO PER L'EFFICIENZA E IL RISPARMIO ENERGETICO.

Con Ecoprestito è possibile finanziare le opere di installazione di pannelli solari e fotovoltaici, la coibentazione di pareti, pavimenti, infissi e altri interventi per il risparmio di energia.

Sfrutta l'Ecobonus!

Scopri come accedere alle agevolazioni sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica dell'abitazione e dei condòmini: ti aspettiamo nelle nostre filiali!

www.civibank.it



Banca Popolare di Cividale

Società Cooperativa per Azioni

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per il dettaglio delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della Banca.

RIUNIONI ZONALI CON I SOCI PER INCONTRARLI, INFORMARLI E TENERE VIVA L'ASSOCIAZIONE

I mesi di ottobre e novembre hanno visto la dirigenza dell'associazione impegnata con una serie di riunioni su tutto il territorio della provincia. Scopo di queste riunioni è quello di informare diffusamente i proprietari di casa soci e non soci, della pesante situazione in cui si trova la proprietà immobiliare e per rispondere ai numerosi dubbi e preoccupazioni che il proprietario di casa si trova a dover quotidianamente affrontare.

Presenti agli incontri i responsabili dell'associazione, assieme al presidente regionale Michele Vigne, i vice presidenti dell'associazione Giovanna Losso e Paolo Vaccari, i consiglieri Giovanni dalla Rossa, Francesco Scotti e la responsabile dell'ufficio Lia Bonifaci che hanno risposto alle numerose domande dei presenti.

Il territorio della provincia, composto da comuni, è stato suddiviso in cinque zone (Cadore e Comelico - Agordino - Feltrino e Borgo Valbelluna - Sedico e comuni limitrofi - Alpago, Ponte nelle Alpi, Longarone e Zoldano). Nelle varie riunioni i partecipanti hanno espresso preoccupazioni sulle condizioni in cui viene a trovarsi il proprietario di casa, sempre più vessato dalle innumerevoli richieste di spese e tasse (più o meno necessarie o giustificate) da parte della pubblica amministrazione con una serie di nuove e complicate imposte e per i costi che i proprietari di casa, soprattutto in montagna, devono sostenere e che richiedono impegno e sacrifici per il loro mantenimento molto più delle case di pianura. Le recenti avversità climatiche che si sono abbattute nella montagna bellunese soprattutto nell'agordino, oltre a quelle dei rigidi inverni, stanno letteralmente "svenando" i proprietari di casa in lavori di ripristino, manutenzione di edifici ed impianti ai quali si aggiungono imposte, tasse e costi di servizi pubblici che stanno riducendo le risorse, soprattutto dei piccoli proprietari, che avevano messo da parte con risparmi fatti negli anni precedenti.

Sembrerebbe che si vogliano penalizzare coloro che investono sul territorio acquistando uno o più beni immobili. Coloro che contribuiscono inoltre alla valorizzazione del tessuto economico nel quale decidono di stabilirsi. Coloro che consumano, avviano attività commerciali, studi professionali ecc.

Persone che, - hanno ricordato i dirigenti dell'associazione, contribuiscono allo sviluppo della società tutta offrendo alloggi in locazione a famiglie e/o single che necessitano di una casa. Donne e uomini che impegnano le proprie risorse finanziarie sul territorio dal quale vorrebbero almeno un ritorno di servizi, spesso inesistenti. Si tratta di bravi cittadini che manifestano l'interesse a stabilirsi in un determinato luogo e per questo ignorati, anzi spesso sottoposti ad un'imposizione gravosa.

La partecipazione è stata decisamente buona, come si può notare dalle foto, e ripresa come notizia in più occasioni dalla stampa e radio locali.

In occasione delle riunioni si è anche proceduto alla riconferma e/o rinnovo dei delegati comunali in modo tale da avere una situazione aggiornata di rappresentanza su tutta la provincia.

Soddisfazione è stata espressa dal presidente dell'associazione Diego Triches che, ringraziando i dirigenti che si sono cimentati in questi mesi nelle riunioni zonali, ha ricordato come la nostra associazione, proprio per l'impegno e la capacità del nostro personale e la disponibilità dei dirigenti sia diventata un punto di riferimento serio e competente per tutti i proprietari di casa bellunesi. A distanza di 42 anni dalla sua ricostituzione avvenuta con 19 soci fondatori nel 1977 avere oggi una compagine associativa di oltre 1300 soci attivi ed essere classificati da Confedilizia al 6° posto a livello nazionale nel rapporto soci/popolazione rappresenta un motivo di orgoglio del quale dobbiamo essere fieri e di impegno nel continuare a servire e tutelare i proprietari di casa bellunesi.



Pieve di Cadore



Agordo



Feltre



Sedico



Ponte nelle Alpi

Come evitare sprechi e, in molti casi, una inutile sanzione

Nonostante temperature molto superiori alla media del periodo, la legge prevede dal 15 ottobre la possibilità di accendere i riscaldamenti in oltre la metà degli 8mila comuni italiani, vale a dire quelli della cosiddetta zona climatica E, che comprende grandi città come Milano, Torino, Bologna, Venezia, ma anche zone di montagna in tutta Italia dove il clima è più rigido.

A tutela dell'ambiente e del risparmio in bolletta, **ENEA** propone **10 regole pratiche** per scaldare al meglio le proprie abitazioni evitando sprechi e, in molti casi, una inutile sanzione.

Effettuare la manutenzione degli impianti. È la regola numero uno in termini di sicurezza, risparmio e attenzione all'ambiente. Infatti un impianto consuma e inquina meno quando è regolato correttamente, con filtri puliti e senza incrostazioni di calcare.

Controllare la temperatura degli ambienti. Avere in casa temperature estive nella stagione più fredda è uno spreco, inoltre l'aria calda e secca nuoce alla salute. La normativa prevede una temperatura fino a 22 gradi, ma 19 gradi sono più che sufficienti a garantire il comfort necessario. Ogni grado in più comporta consumi di energia significativi, con conseguente aggravio in bolletta.

Attenti alle ore di accensione. È inutile tenere acceso l'impianto termico di giorno e di notte. In un'abitazione efficiente, il calore che le strutture accumulano quando l'impianto è in funzione garantisce un sufficiente grado di confort anche nel periodo di spegnimento. Il tempo massimo di accensione giornaliero varia per legge a seconda delle 6 zone climatiche in cui è suddivisa l'Italia: da un massimo di 14 ore giornaliere per gli impianti in zona E (nord e zone montane) alle 8 ore della zona B (fasce costiere del Sud Italia).

Schermare le finestre durante la notte. Chiudendo persiane e tapparelle o mettendo tende pesanti si riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.

RISCALDAMENTI, DA ENEA 10 REGOLE PRATICHE



Evitare ostacoli davanti e sopra i termosifoni e non lasciare le finestre aperte a lungo.

Collocare tende, mobili o schermi davanti ai termosifoni o usarli come stendibiancheria è fonte di sprechi in quanto ostacola la diffusione del calore. È invece opportuno, inserire un pannello riflettente tra parete e termosifone, specie nei casi in cui il calorifero è incassato nella parete riducendone spessore e grado di isolamento. Anche un semplice foglio di carta stagnola contribuisce a ridurre le dispersioni verso l'esterno. Inoltre, per rinnovare l'aria di una stanza è sufficiente tenere le finestre aperte pochi minuti, mentre lasciarle troppo a lungo comporta solo inutili dispersioni di calore.

Fare il check-up dell'immobile. La valutazione di un tecnico sul grado di efficienza di un immobile, effettuata tramite la diagnosi energetica o l'attestato di prestazione energetica (APE) consente di determinare gli interventi più convenienti per contenere consumi e costi. Il compenso per il tecnico è generalmente abbordabile e gli interventi sono ancora più convenienti grazie alle detrazioni fiscali (dal 50% all'85% in caso di sismabonus nei condomini) e agli incentivi a fondo perduto del "Conto termico". È detraibile perfino il costo della consulenza.

Impianti di riscaldamento innovativi. È sempre opportuno valutare la sostituzione della vecchia caldaia con nuovi generatori di calore dal ren-

dimento più elevato. Anche per questo la normativa prevede che le nuove caldaie installate siano "a condensazione" o "a pompe di calore ad alta efficienza". Sono disponibili anche caldaie alimentate a biomassa e sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) abbinati a impianti solari termici per scaldare l'acqua e fotovoltaici per produrre energia elettrica. Anche per questi interventi è possibile usufruire degli sgravi fiscali.

Regolazione della temperatura

e soluzioni tecnologiche innovative. È indispensabile dotare il proprio impianto di una centralina di regolazione automatica della temperatura che evita inutili picchi o sbalzi di potenza. La possibilità di programmazione oraria, giornaliera e settimanale garantisce un ulteriore risparmio energetico. Anche la domotica aiuta a risparmiare: cronotermostati, sensori di presenza e regolatori elettronici permettono di regolare anche a distanza, tramite telefono cellulare, la temperatura delle singole stanze e il tempo di accensione degli impianti di riscaldamento.

Utilizzare valvole termostatiche. Queste apparecchiature servono a regolare il flusso dell'acqua calda nei termosifoni e consentono di non superare, negli ambienti dove sono installate, la temperatura media dell'intero appartamento, specie nelle stanze esposte a Sud.

Contabilizzazione del calore. Consente di gestire in autonomia il riscaldamento del proprio appartamento e permette al singolo utente di risparmiare e di pagare solo in base al consumo effettivo. Per usufruirne è necessario installare dispositivi di misura del calore sui radiatori o nei tubi di collegamento dell'appartamento all'impianto di riscaldamento centralizzato e valvole termostatiche nei singoli radiatori. La legge ne ha reso obbligatoria l'installazione nei condomini e negli edifici polifunzionali riscaldati da impianto centralizzato.

TESSERAMENTO 2020

**CHIEDIAMO UN
IMPEGNO A TUTTI:
RINNOVARE IL
TESSERAMENTO
E PORTARE
ALL'ASSOCIAZIONE UN
NUOVO SOCIO!**



Gentile Socio,

eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2020, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.

Oltre, infatti, all'attività corrente nell'informare e consigliare i proprietari di casa nell'affrontare correttamente le nuove problematiche e disposizioni legislative al fine di consentire loro di operare evitando errori e sanzioni, l'Associazione si vedrà maggiormente impegnata.. Una legislazione sempre più dettagliata ed in continuo cambiamento, sulle locazioni, sugli adempimenti fiscali, sul condominio, sulla materia edilizia ed urbanistica, richiedono infatti, indicazioni e consigli pratici, ma precisi, che solo chi affronta quotidianamente la materia può dare.

In molte occasioni, purtroppo, riscontriamo che un ac-

cesso preventivo in Associazione avrebbe permesso di evitare sanzioni e spese non strettamente necessarie.

Al contempo è doveroso, accanto alle iniziative che ogni anno vengono intraprese, porre l'accento sulla missione di CONFEDILIZIA, ossia sul suo ruolo imprescindibile di servizio e tutela del proprietario di casa: un ruolo da cui non si viene mai meno, e per il quale, sono convinto, valga la pena sempre e comunque di associarsi, rinnovare la quota e dare linfa all'Associazione, anche attraverso nuovi iscritti che tutti assieme dobbiamo impegnarci a portare. Non dobbiamo infatti mai dimenticare le molte battaglie combattute dalla Confederazione a difesa dei proprietari di casa, soprattutto in questo momento di confusione politica, in cui la nostra è l'unica voce che si fa sentire a tutela di tutti i proprietari di casa.

Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano anche solo per il mantenimento in efficienza delle attrezzature d'ufficio. Desidero ricordare che nella nostra piccola associazione le spese sono limitate ai soli costi della gestione e del personale mentre tutto il lavoro svolto dai dirigenti, e lo dico con orgoglio, è a titolo gratuito. Ma, come ben comprenderà, i conti devono pur tornare. Il Consiglio Direttivo ha deciso di tenere immutata la quota associativa ferma ormai da 5 anni, ma ricordando che ora è necessario incrementare il numero dei soci per permetterci di far fronte insieme alle spese di funzionamento che conteniamo, come sempre, al massimo.

Ecco allora che proprio per sostenere questa convinta e generosa attività che tutti insieme portiamo avanti, mi permetto di chiederLe il rinnovo della fiducia nell'Associazione accogliendo l'invito a rinnovare la quota 2020 sin dal momento del ricevimento della presente lettera.

La misura del contributo annuo, in considerazione del perdurare del particolare periodo di crisi, su decisione del Consiglio Direttivo è stata mantenuta ferma in euro 85.

Siamo certi che Lei, apprezzando il lavoro della nostra Associazione provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia.

Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarLa tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, mi è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.

IL PRESIDENTE
Diego Triches

Per facilitare i pagamenti si segnala che è possibile effettuare il versamento della quota sociale anche a mezzo bonifico bancario sul conto corrente c/o

Unicredit Banca di Belluno Martiri IBAN IT 43 C 02008 11910 000005382248

intestato all'Associazione, **CAUSALE: quota associativa anno 2020 - socio numero.....o nome e cognome.**

DOMANDE E RISPOSTE SU CONDOMINIO

Quesito

Si domanda se un regolamento condominiale approvato a maggioranza possa porre a carico di tutti i condòmini le spese di verniciatura di un manufatto di esclusiva proprietà di un condomino.

Parere

Se trattasi di regolamento non approvato con delibera totalitaria non è possibile stabilire alcunché in ordine alla manutenzione di manufatti di proprietà esclusiva.

Quesito

Si domanda se l'intercapedine esistente tra il piano terra e il piano di posa delle fondazioni di un edificio condominiale possa ritenersi di proprietà comune.

Parere

La risposta è affermativa. Se-

condo la giurisprudenza, infatti, lo spazio in questione è da ritenersi di proprietà condominiale, essendo destinato "all'aerazione e alla coibentazione del fabbricato" (Cass. sent. n. 3854 del 15.2.'08). Ciò, naturalmente, salvo che un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente.

Quesito

Si chiede quale maggioranza occorra per deliberare la permuta di un bene comune.

Parere

Nel caso di cui al quesito necessita il consenso della totalità dei condòmini. La giurisprudenza, infatti, ha ritenuto nulla una delibera che autorizzi la permuta di un bene comune assunta in assenza di tale condizione (cfr. Cass. sent. n. 11986 del 26.11.'98).

Il Consiglio
Direttivo formula
agli Associati
i migliori auguri di
**Buon Natale
e Felice
Anno Nuovo**



UnipolSai

CASA

Metti al sicuro la tua casa con una protezione quotidiana

Scegli **UnipolSai CASA**, la polizza che protegge la tua casa e il tuo mondo, hai la sicurezza che desideri in un'unica polizza: **Incendio, Furto e Rapina, Responsabilità Civile, Tutela Legale, Assistenza** e le nuove garanzie **Terremoto e Salvabenessere**.

rate mensili
**tasso
zero***
fino a 5.000 €

TAN 0%
TAEG 0%

UnipolSai
ASSICURAZIONI

Divisione **SAI**



la tua abitazione



la tua casa



la tua protezione



il tuo denaro



il tuo risparmio

CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

Zanella
SOLUZIONI ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • info@assicurazionizanella.it

* Esempio per RC Terzi (massimale € 500.000) e Incendio Contenuto (somma assicurata € 5.000). Pagamento mensile con addebito sul conto corrente bancario. La durata del contratto varia da 1 a 5 anni, con premi differenziati. Il premio di polizza indica comprensivo di oneri fiscali, si riferisce al primo anno ed è soggetto ogni anno ad adeguamento automatico del 3%. Condizioni contrattuali in vigore a febbraio 2014.
Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet www.unipolsai.it.