



# 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 XLI novembre-dicembre 2018 - n. 11-12

**Il Bellunese devastato dal maltempo persone ancora sfollate  
e centinaia di gruppi elettrogeni per alimentare i paesi colpiti**

## CASE E TETTI DISTRUTTI: ECCO CHI PAGHERÀ

*Valanga di richieste e informazioni da parte dei danneggiati:  
Comuni e Regione spiegano i meccanismi della procedura*

**E**vento eccezionale: le assicurazioni non pagano, e moltissimi bellunesi si ritrovano con un dilemma: "chi paga i danni?". Prima devono rivolgersi ai Comuni di residenza che attendono la modulistica dalla Regione: qualche municipio ha già aperto uno sportello apposito. Poi sarà la Regione ad accogliere le richieste, con un passaggio fondamentale per avviare le procedure: l'ordinanza del Dipartimento della Protezione civile, dopo la nomina del commissario per l'emergenza poi spiegherò tutto ai sindaci dice l'assessore regionale il bellunese Bottacin. "Chi rompe paga". Il noto adagio non vale per le trombe d'aria e le alluvioni. Nel senso che i cocci restano nel Bellunese e chi ha subito danni alla casa o ad altre proprietà lo sa bene. Sono molti i cittadini, soprattutto nei Comuni della

parte alta della provincia, che stanno sistemando alla meno peggio il tetto di casa (o del fienile, o ancora il garage e gli scantinati) in modo da passare l'inverno senza problemi e poi procedere alla ricostruzione nei mesi primaverili. Tutti con la stessa domanda: come fare per avere il risarcimento dei danni? "Chi rompe paga" di solito. In questo caso, però, a pagare sarà lo Stato, attraverso gli indennizzi legati alle grandi calamità e ai disastri naturali. Perché è ovvio: quello che ha spazzato via tetti e case e foreste centenarie è a tutti gli effetti una grande calamità.

### LA MODULISTICA

I bellunesi che si ritrovano con danni all'abitazione od altri immobili possono rivolgersi direttamente ai Comuni. Qualche municipio ha già predisposto uno sportello apposito. Tutti, in ogni caso, stanno aspettando la modulistica standard, che arriverà dalla Regione, non appena sarà stato nominato il commissario per la gestione della fase post-emergenziale (è stato nominato il governatore veneto Luca Zaia). "Bisogna rivolgersi ai Comuni di residenza: poi sarà la Regione a raccogliere la documentazione



e fare da raccordo – spiega l'assessore regionale alla protezione civile, Gianpaolo Bottacin, che in questi giorni ha guidato la macchina dei soccorsi per tutto il Bellunese – Funziona così: viene fatta un'ordinanza dal Dipartimento di Protezione Civile, viene nominato il commissario e vengono create deroghe ad hoc per la gestione di questa fase.



segue a pagina 2



SEGUE DA PAGINA 1

Nel momento in cui sarà nominato il commissario, incontreremo tutti i Sindaci del Bellunese. Credo possa essere già la prossima settimana. In quell'occasione spiegheremo come raccogliere i moduli, che poi noi inoltreremo alla Protezione Civile nazionale. Poi in base ai fondi predisposti dal Governo nella finanziaria, verranno ripartiti i soldi degli indennizzi sia a soggetti pubblici sia ai privati". La modulistica sarà standard. E non serviranno grandi competenze per compilarla. Bastano alcune fotografie di accompagnamento. "non servono perizie asseverate – continua Bottacin – foto se ce ne sono e stime a spanne dei dan-

elettrica, come elettrodomestici bruciati ed organizzeremo un incontro pubblico con Enel distribuzione. Dopodiché attendiamo i moduli definitivi della Regione".

Anche i Comuni più vicini all'occhio del ciclone stanno operando così. "Ad Alleghe abbiamo cominciato la raccolta dei dati in via provvisoria – dice il Sindaco Sirio De Biasio -. Proprio ieri ed oggi (venerdì 9 e sabato 10 per chi legge, ndr) abbiamo ricevuto un sacco di documentazione foto, anche perché in paese si era sparsa la voce che ci fosse una scadenza per la presentazione delle richieste di danni. Non è così: i cittadini hanno tutto il tempo necessario per documentare i disastri sulle loro abitazioni. Speriamo che poi ci sia un



ristoro completo. Purtroppo, neanche gli interventi fatti in somma urgenza dal Comune sono certi di essere rimborsati al cento per cento".

Damiano Tormen

il Gazzettino 11 novembre 2018



ni. Nel momento in cui si procede con la sistemazione dell'abitazione, bisogna produrre le pezze giustificative per poter avere il rimborso. In ogni caso gireremo per i Comuni con i nostri tecnici". A dare una mano ai Comuni in questa fase di raccolta dei dati ci potranno essere anche i tecnici dell'Anci (associazione nazionale Comuni italiani). La Regione Veneto ha chiesto la possibilità di un appoggio, soprattutto per i piccoli Comuni, che spesso non hanno i mezzi per un lavoro del genere. Il supporto sarà molto utile per gli uffici comunali. Intanto, però. I Comuni più colpiti dal disastro del maltempo hanno già cominciato a raccogliere la documentazione relativa ai danni. "a Longarone – ricorda Roberto Padrin, presidente della Provincia – abbiamo attivato uno sportello dedicato, in cui i cittadini ci consegnano la documentazione, le foto e la relazione tecnica. Stiamo raccogliendo anche le segnalazioni di danni provocati dai problemi di fornitura



***In merito a quanto sopra illustrato e le azioni possibili da intraprendere, gli uffici dell'associazione rimangono a disposizione dei soci per ogni spiegazione e chiarimento si rendessero necessari.***

**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 condomini: ti aspettiamo nelle nostre filiali!

[www.civibank.it](http://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.



## L'APPELLO DI ZAIA: «AIUTIAMO IL VENETO A RIALZARSI»

Il Governatore invita tutti a dare un contributo per aiutare le zone maggiormente colpite dal maltempo, indicando un numero di telefono a cui inviare donazioni con degli sms: «Ecco come aiutare il Veneto in ginocchio per il maltempo dell'ultima settimana. Fatelo, se potete, nelle modalità che riterrete opportune. Mi appello alla vostra generosità: garantisco che ogni centesimo versato andrà esclusivamente ai veneti in difficoltà».

# AIUTIAMO IL VENETO!



- ✓ dona 2 euro con un sms o da rete fissa al 45500
- ✓ conto corrente intestato a Regione del Veneto

Iban IT 75 C 02008 02017 000105442360  
causale «Veneto in ginocchio per maltempo ott-nov 2018»

## Cedolare per i negozi

E alla fine la manovra arrivò. Dopo mesi di annunci, anticipazioni, discussioni e polemiche, il Governo ha messo nero su bianco – nel disegno di legge di bilancio e nel decreto-legge fiscale – le misure che costituiscono la manovra economica per il 2019, preannunciando ulteriori provvedimenti “collegati” entro la fine dell’anno. In linea generale, si tratta di una manovra – di grande entità, vista la decisione di aumentare il deficit – quasi esclusivamente incentrata su un aumento della spesa pubblica, peraltro di un tipo difficilmente considerabile foriero di crescita (reddito di cittadinanza, pensioni ecc.), e con un’irrisoria componente di riduzione fiscale. Per il nostro comparto, i contenuti di interesse sono essenzialmente due: l’avvio (timido) della cedolare secca per le locazioni commerciali e il rinnovo dell’impianto “rafforzato” delle detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili. Dobbiamo dirci delusi? La risposta è no. La delusione è il sentimento di chi si illude, e l’esperienza ci ha convinto da tempo che in Italia non è verosimile – da molto tempo e chissà per quanto altro ancora – l’entrata in scena di una maggioranza politica che abbia nelle sue corde interventi



**Cedolare secca sugli affitti  
per rilanciare i negozi**

coraggiosi in termini di riduzione dell’apparato pubblico, della relativa spesa e della correlata imposizione fiscale. Tantomeno sono alle viste un Parlamento e un Governo che – presa consapevolezza dei disastri causati dall’ipertassazione patrimoniale sugli immobili – invertano decisamente la rotta in questo campo. E allora, che fare? Rassegnarsi? No, bisogna lavorare con concretezza e realismo per migliorare le cose, consapevoli delle enormi difficoltà nelle quali ci si trova ad operare. Ed è quello che Confedilizia fa ogni giorno.

Dal punto di vista fiscale, lo spartiacque è dato dalla manovra Monti, che ha portato da 9 a 24 miliardi di euro il peso delle imposte locali sugli immobili. Da allora, nessun cambio di rotta ma diversi miglioramenti: la riduzione della cedolare secca per gli immobili locati a canone calmierato: dal 19% originario al 15% prima e al 10% poi (fino a tutto il 2019); la riduzione del 25% di Imu e Tasi per gli stessi immobili; l’esenzione da Imu e Tasi delle abitazioni principali (tranne quelle impropriamente considerate come “di lusso”); il rafforzamento delle detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili; lo stop alla (errata) riforma del catasto. È

con lo stesso spirito col quale abbiamo guardato a quegli interventi che dobbiamo considerare questa manovra. Siamo noi che abbiamo insistito per anni sulla cedolare secca per le locazioni commerciali – che ha convinto pressoché l’intero arco delle forze politiche – e saremo noi a lavorare con il Parlamento e con il Governo per ampliare e rendere più efficace la misura prevista nel disegno di legge. Così come saremo noi a insistere perché venga esteso fin da ora il periodo di applicazione dell’aliquota del 10% per le locazioni a canone calmierato e perché siano operati altri

cambiamenti che reputiamo importanti per il settore, come la predisposizione di un trattamento fiscale più

razionale per le società immobiliari che vogliano investire nel residenziale. Lavoreremo in questa direzione, senza illuderci né creare illusioni. Consapevoli, anzi, che anche nel corso dell’esame del disegno di legge di bilancio dovrà continuare – e forse essere rafforzata – l’azione che Confedilizia (da sola) svolge quotidianamente per difendere la proprietà immobiliare dai mille attacchi ai quali è da sempre soggetta. Un’azione costellata di successi, spesso ignoti, che dovrebbero spingere tanti proprietari a sentire la necessità di iscriversi alle nostre Associazioni territoriali. Ma questa è un’altra storia.

Giorgio Spaziani Testa  
presidente Confedilizia



## BRUCIA BENE LA LEGNA, NON BRUCIARTI LA SALUTE

*Campagna del progetto europeo PREPAIR per sensibilizzare i cittadini dell'Emilia-Romagna, Lombardia, Veneto, Piemonte, Friuli Venezia Giulia, Valle d'Aosta, Provincia Autonoma di Trento*

"Brucia bene la legna, non bruciarti la salute" è la campagna del progetto europeo PREPAIR per sensibilizzare i cittadini sul tema. Emilia-Romagna, Lombardia, Veneto, Piemonte, Friuli-Venezia Giulia, Valle d'Aosta, Provincia Autonoma di Trento sono alcuni dei **18 partner nazionali e internazionali** coinvolti nel progetto che ha come obiettivo promuovere stili di vita, di produzione e di consumo più sostenibili nell'area del Bacino Padano.

In molte regioni italiane **più del 90% del PM10 generato dal settore riscaldamento domestico deriva da piccoli apparecchi a legna come caminetti, stufe, inserti.**

Non solo traffico e industrie: anche il riscaldamento domestico, a legna in particolare, è una delle principali fonti di inquinamento. La combustione a legna produce pericolosi inquinanti che hanno ben poco di ecologico, ma pochi lo sanno. La combustione a legna produce pericolosi inquinanti che hanno ben poco di ecologico, ma pochi lo sanno. Durante

la combustione della legna si liberano, per unità di energia prodotta, inquinanti in quantità 10-100 volte superiori a quelle degli apparecchi a gas. L'utilizzo della legna è scarso nelle grandi città, ma nelle zone di periferia, nelle piccole cittadine e nei paesi spesso più del 20% delle famiglie si scalda con la legna e in molte zone collinari e montane è il combustibile più usato.

Per sfatare i luoghi comuni su questo tema e informare i cittadini sulle possibili conseguenze per la salute e per l'ambiente i 18 partner nazionali e internazionali del progetto europeo PREPAIR, tra cui tutte le Regioni del bacino padano, hanno dato il via alla campagna di comunicazione "Brucia bene la legna, non bruciarti la salute". Grazie alla campagna sono stati realizzati diversi prodotti, tra cui un video che verrà veicolato attraverso i social e una brochure informativa focalizzata sull'utilizzo della legna come combustibile (prima parte) e sulle strate-



gie per ridurre l'inquinamento da legna (seconda parte).

La brochure, di circa 20 pagine, viene distribuita nella versione cartacea in occasione di convegni e incontri pubblici relativi al progetto PREPAIR sul territorio del bacino padano, mentre la versione digitale è sempre disponibile per tutti sul sito di progetto [www.lifeprepare.eu](http://www.lifeprepare.eu)

Attraverso questo strumento si ribadisce che una cattiva o scorretta combustione del legno produce polveri sottili e sostanze tossiche, come il benzo(a)pirene, che si liberano nell'aria; in presenza di inversione termica nei mesi più freddi la situazione può peggiorare perché queste sostanze permangono nel fondovalle. Una combustione corretta deve seguire poche ma importantissime regole: il caricamento del combustibile giusto, l'accensione dall'alto con micce ecologiche, la combustione con presa d'aria completamente aperta, installazione, pulizia e manutenzione corretta dell'impianto.

## Il governo fa marcia indietro sulle occupazioni abusive di immobili

*Niente sgomberi immediati e colpo di spugna sui risarcimenti ai proprietari*

Il maxiemendamento del Governo al decreto sicurezza rappresenta, nella parte relativa alle occupazioni abusive di immobili, una sconfessione della linea sinora seguita dall'Esecutivo e una vanificazione della giurisprudenza, anche della Cassazione, che ha riconosciuto ai proprietari il diritto al risarcimento del danno causato dalla mancata esecuzione degli sgomberi. Tanto che c'è da chiedersi se il Ministro Salvini abbia potuto prendere contezza di queste modifiche al "suo" provvedimento.

Lo segnala Confedilizia, precisando che le norme approvate negano l'immediata esecuzione dei provvedimenti di sgombero ordinati dalla magistratura (in conseguenza, è bene ricordarlo, dell'accertamento di reati) attraverso la

previsione di una lunga e complessa procedura che – esautorando nei fatti la magistratura stessa – attribuisce invece ai Prefetti e ad altre autorità amministrative il potere di differire, sulla base di una serie di elementi extragiuridici, il momento della liberazione degli immobili. Il tutto, "ricompensando" le vittime dei reati attraverso la corresponsione di una "indennità" avente connotazioni tali da non garantire il minimo ristoro rispetto all'entità dei danni subiti (e gravando i proprietari persino dell'onere di impedire l'occupazione...).

Come se non bastasse – aggiunge Confedilizia – l'emendamento prevede che, qualora la mancata esecuzione degli sgomberi sia dipesa dall'impossibilità di individuare le "misure emergenziali necessarie per la tutela dei soggetti in

situazione di fragilità che non sono in grado di reperire autonomamente una sistemazione alloggiativa alternativa" ovvero dalla "necessità di assicurare la salvaguardia della pubblica e privata incolumità" – e quindi, sulla base dell'esperienza, sempre – lo Stato sia esonerato dalla responsabilità civile. Con ciò, di fatto, negando ai proprietari il diritto al risarcimento del danno.

Se il testo di queste disposizioni non venisse superato – conclude Confedilizia – si tratterebbe, fermo restando il prevedibile interessamento della Corte costituzionale ad alcuni loro aspetti, di un passo indietro molto grave nella tutela del diritto di proprietà rispetto a un reato particolarmente odioso come quello di occupazione arbitraria di immobili.



# TESSERAMENTO 2019

## UN IMPEGNO PER TUTTI: RINNOVARE IL TESSERAMENTO E PORTARE ALL'ASSOCIAZIONE UN NUOVO SOCIO!

Gentile Socio,

eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2019, 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 impegnata nella predisposizione di nuovi servizi di consulenza. 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 accesso preventivo in Associazione avrebbe permesso di evitare sanzioni e spese non strettamente necessarie.

Al contempo è doveroso, accanto alle iniziative, 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 grave crisi in cui la nostra è l'unica voce che si fa sentire a tutela di tutti i proprietari di casa come ben riportato nelle pagine di questo numero del Notiziario.

Come potrà ben comprendere, anche per la no-

stra 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. **Abbiamo tenuto immutata la quota associativa, ma 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 2019 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





## Quesiti in materia di condominio

**Quesito** – Si domanda come l'amministratore – che fra i suoi doveri ha quello della tenuta e aggiornamento dell'anagrafe condominiale – possa addebitare ai condòmini le spese sostenute per far fronte all'inerzia degli stessi.

**Parere** – Le spese per la tenuta dell'anagrafe sono spese condominiali e devono passare attraverso la contabilità condominiale. Le spese sostenute a causa dell'inerzia del condòmino o per l'incompletezza delle informazioni sono anticipate dall'amministratore e devono essere rimborsate dal condòmino inadempiente.

**Quesito** – Si vuole realizzare un pozzo condominiale con sistema di irrigazione del giardino comune. Si chiede se anche per questi interventi vi possa essere la detrazione fiscale relativa al "bonus verde".

**Parere** – La risposta è positiva. Il "bonus verde" (detrazione Irpef del 36% in 10 rate) spetta anche per le spese sostenute nel 2018 per interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

**Quesito** – Si domanda se il conduttore di un'unità immobiliare abbia diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento, nelle delibere dell'assemblea condominiale che abbiano ad oggetto le spese relative al servizio di riscaldamento.

**Parere** – La risposta è affermativa. Tale diritto è espressamente riconosciuto dall'art. 10, l. n. 392 del 27 luglio 1978.

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**



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

**Zanella**  
AGENZIA ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163  
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • [info@assicurazionezanella.it](mailto:info@assicurazionezanella.it)

\* Esempio per 10 anni, prendendo polizza 100.000 € (premio medio annuo 100.000 €), la polizza UnipolSai CASA (premio medio annuo 100.000 €) è indicata nel comma 1 del 1° art. 10 della legge n. 392 del 27/7/1978. Il premio medio annuo è calcolato sulla base del premio medio annuo per la polizza UnipolSai CASA (premio medio annuo 100.000 €) e del premio medio annuo per la polizza UnipolSai CASA (premio medio annuo 100.000 €). Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il "Foglio Informativo" da chiedere all'agente o agli intermediari autorizzati e consultarlo sul sito internet [www.unipolsai.it](http://www.unipolsai.it).