



# 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

anno XXXIX ottobre-novembre 2016 - n. 10-11

## LA MANOVRA ECONOMICA NON DIMENTICHI IL RUOLO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE DIFFUSA

**S**i è aperto a metà ottobre il dibattito parlamentare con il quale è iniziato il percorso che porterà, a fine anno, al varo della manovra economica per il 2017. Anche in vista di questo appuntamento, nei mesi scorsi Confedilizia ha messo in evidenza - in ogni sede - la necessità di una riduzione generalizzata del carico fiscale sugli immobili, soprattutto patrimoniale, che rimane elevatissimo anche dopo l'inversione di tendenza impressa con la legge di stabilità dello scorso anno.

Gli interventi più urgenti sono molti: dalla detassazione degli immobili non abitativi locati all'aumento della deduzione per i redditi da locazione; dalle misure per gli affitti a canone calmierato (stabilizzazione ed estensione della cedolare del 10%, limite alle aliquote Imu-Tasi) alla soppressione dell'Irpef per gli immobili non locati; fino all'eliminazione dell'imposizione sui canoni non riscossi.

Ma Confedilizia - come ha ricordato recentemente un articolo del Corriere della sera, ricco di dati - ha da tempo individuato una priorità (fermo restando il resto) nella detassazione degli immobili commerciali locati, come negozi e uffici.

Il commercio e l'artigianato diffusi - due preziose risorse per lo sviluppo del nostro Paese - sono da sempre garantiti dalla proprietà diffusa, vale a dire da tanti pic-

coli risparmiatori che investono nei locali commerciali i frutti del loro lavoro. E lo stesso discorso vale per molti uffici.

Da alcuni anni la redditività di questi beni è del tutto inesistente e i proprietari cercano di disfarsene. La somma di ben 7 tributi (Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, Tasi, Registro, Bollo) porta ad erodere tra il 60 e l'80% del canone di locazione. Se si aggiungono le spese, si può arrivare al 100%. E poi c'è il rischio morosità.

Anche per questo, nelle strade delle nostre città aumentano ogni giorno i locali vuoti e spesso abbandonati: se ne stimano 650mila, un terzo del totale.

È vitale intervenire con misure di detassazione, pena l'aggravarsi della crisi del commercio, il crescere del degrado e l'aumento dei rischi per la sicurezza. Dovrebbero essere prese in considerazione riduzioni sia della tassazione patrimoniale, ad esempio fissando uno specifico limite di legge alle aliquote Imu e Tasi, sia di quella erariale, con l'introduzione di una cedolare secca, che nel 2011 Confedilizia ha ottenuto per le locazioni abitative e che ha dato risultati molto soddisfacenti.

Poiché lo spazio (e il coraggio) per l'adozione di misure forti -

che pure sarebbero necessarie - è difficile da trovarsi, Confedilizia ha proposto al Governo di accettare almeno l'idea di procedere per gradi, prevedendo inizialmente un regime fiscale più favorevole - attraverso una cedolare secca - in caso di apertura di nuove attività economiche, eventualmente da parte di giovani. E il Governo ha dato una prima risposta - positiva - con il Viceministro dell'economia Enrico Morando, che nel corso del nostro tradizionale convegno di Piacenza, in settembre, ha assunto un impegno forte sul punto.

Anche in Parlamento comincia a muoversi qualcosa, come dimostra una risoluzione bipartisan approvata qualche giorno fa dalla Commissione Finanze della Camera dei deputati.

I segnali ci sono, ora bisogna agire.



## RAFFORZARE I CONTRATTI A CANONE CALMIERATO PER RISOLVERE I PROBLEMI ABITATIVI DEI GIOVANI



“La ricerca che Censis e Nomisma hanno realizzato sul rapporto fra i giovani e la casa evidenzia forti carenze nell’offerta di soluzioni abitative per la fascia d’età 18-34 anni, per effetto di redditi insufficienti per una popolazione calcolata in circa 11 milioni di persone. Per sciogliere il nodo è necessario rilanciare l’affitto, soprattutto a canone calmierato, rimuovendo gli ostacoli – specie di ordine fiscale – che ne bloccano lo sviluppo”.

Lo ha detto il Presidente confederale intervenendo a Roma al convegno Verso la “casa taxi”? La domanda abitativa dei giovani, organizzato da Sidief (la società della Banca d’Italia aderente a Confedilizia) e dalla stessa Banca d’Italia.

“Le misure che servono – ha aggiunto Spaziani Testa – e che confidiamo di veder approvate nella manovra di bilancio per il 2017, sono, in particolare, tre. Riguardano i contratti di

locazione «concordati» e per studenti universitari, caratterizzati da canoni più bassi rispetto a quelli di mercato. Proponiamo di: 1) stabilizzare la speciale aliquota del 10% della cedolare secca, attualmente prevista solo fino al 2017; 2) estenderne a tutta Italia l’applicazione, ora limitata ai Comuni considerati ad alta tensione abitativa (oltre che a quelli colpiti da calamità); 3) introdurre un limite alla tassazione patrimoniale Imu+Tasi (quadruplicatasi dal 2012 rispetto all’Ici) sugli immobili locati attraverso questi contratti. E’ inoltre essenziale favorire l’adeguamento dell’offerta alle esigenze della domanda, facilitando la riqualificazione e la trasformazione del patrimonio abitativo, anche attraverso i frazionamenti. Così come fondamentale è intervenire sulle dinamiche distorte che governano modalità e tempi di rilascio degli immobili sia in caso di morosità sia in caso di finita locazione”.

“Incentivare l’affitto – ha concluso il Presidente – significa favorire la mobilità dei giovani, per motivi di studio e di lavoro, più che mai necessaria in una società aperta e in una fase di grandi cambiamenti dell’economia come quella che stiamo vivendo. In questo quadro, il ruolo della proprietà diffusa – che da sempre ha garantito in Italia l’offerta di immobili in locazione – deve continuare ad essere fondamentale”.

## PARADIAS CONFERMATO AL VERTICE DELL’UNIONE INTERNAZIONALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE



Si è riunita il 14 ottobre a Bruxelles l’assemblea dell’Unione Internazionale della Proprietà Immobiliare (UIPI) – in cui l’Italia è rappresentata da Confedilizia – per procedere all’elezione degli organismi dirigenti.

Alla presidenza dell’organizzazione, che tutela a livello europeo ed internazionale gli interessi della proprietà immobiliare, è stato confermato, all’unanimità, Stratos Paradias, presidente dell’Associazione della proprietà greca Pomida. L’assemblea ha inoltre eletto i vicepresidenti, nelle persone del bellunese Michele Vigne, vicepresidente di Confedilizia, Luis Menezes Leitao (Portogallo), Friedrich Noszek (Austria), Augustin Pujol Niubo (Spagna), Edo Pirkmajer (Slovenia), David Salusbury (Gran Bretagna), Tomislav Simecek (Repubblica ceca) e Kai Warneke (Germania). Nella carica di segretario generale è stata confermata France Bauvin (Francia), in quella di tesoriere lo svizzero Rudolf Steiner. Nel Comitato esecutivo è stata confermata la presenza italiana con l’avv. Giovanni Gagliani Caputo, oltre che con il vicepresidente Vigne.

## UFFICI E NEGOZI - LE PROPOSTE DELLA CONFEDILIZIA

Ampio rilievo ha dato il Corriere della Sera (3.10.16, articolo di Gino Pagliuca) alle proposte della Confedilizia per il rilancio della locazione nel settore.

La strada obbligata per il rilancio – questa la posizione ufficiale della Confedilizia – è quella di ridurre in misura drastica l’imposizione fiscale, con una serie di provvedimenti che porterebbero subito a minori entrate immediate per l’Erario, ma che sul lungo periodo si ripagherebbero in buona parte grazie alla maggiore occupazione degli spazi.

Confedilizia propone altresì la possibilità di applicare la cedolare secca anche per le locazioni non residenziali insieme all’obbligo per i Comuni di ridurre l’Imu, esattamente come accade ora per i privati che locano case a canone concordato. Se si applicasse la cedolare con la

stessa aliquota (21%) in vigore per il residenziale libero non solo ci sarebbe un forte vantaggio per il proprietario, ma ci sarebbe la possibilità anche di abbassare il canone.

Da ultimo Confedilizia propone di alzare la quota di canone deducibile ai fini Irpef, che nel tempo è passata dal 25% all’attuale 5%. Per quanto infine riguarda gli immobili residenziali, la Confederazione della proprietà propone di rendere permanente e generalizzata la cedolare al 10% per i canoni concordati; la misura infatti scadrà nel 2017 e si applica solo nei Comuni ad alta tensione abitativa. Inoltre chiede di abolire la cosiddetta Irpef fondiaria sulle abitazioni non locate: attualmente se si possiede un’abitazione libera nello stesso Comune in cui si ha il possesso di un’abitazione principale si paga l’Irpef su un valore pari alla metà della rendita catastale rivalutata.

# Giurisprudenza casa inedita

*Molestie di diritto e molestie di fatto*

Preziosa sentenza della Cassazione (n. 25219/'15, inedita) a precisa definizione delle molestie di diritto e di fatto al conduttore. "Costituiscono molestie di diritto – ha detto la Suprema Corte – per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, cod. civ., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore; invece – ha proseguito la Cassazione – quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, cod. civ."

## Responsabilità per fatto lecito dannoso e matrimonio

"La responsabilità per fatto lecito dannoso non ha carattere eccezionale poiché l'espressione «ordinamento giuridico» che accompagna, nell'art. 1173 cod. civ., il riferimento alla terza specie di fonti delle obbligazioni, ossia quelle che derivano «da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico», non si risolve in una mera indicazione riassuntiva di un elenco chiuso costituito da tutte le altre fonti nominate (diverse dal contratto o dal fatto illecito), ma consente un'apertura all'analogia, ovvero alla possibilità che taluni accadimenti, ulteriori rispetto a quelli previsti dalla legge, siano ritenuti idonei alla produzione di obbligazioni alla luce dei principii e dei criteri desumibili dall'ordinamento considerato nella sua interezza, complessità ed evoluzione". Nella specie, la S.C. (sent. n. 25392/'15, inedita) ha ritenuto che la sentenza impugnata avesse fatto corretta applicazione di tale principio riconoscendo, pur in difetto di un'espressa previsione normativa, un indennizzo in favore del condòmino la cui proprietà esclusiva era stata menomata per effetto dell'opera di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale pericolante, eseguita dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale.



## Fisco e lungaggini burocratiche

"In tema di benefici fiscali «prima casa», la forza maggiore – idonea ad impedire la decadenza dell'acquirente che non abbia trasferito la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'immobile nel termine previsto – deve consistere in un evento imprevedibile ed inevitabile, che può essere ravvisato nell'anomalo ritardo della P.A. nel concedere un'autorizzazione aggiuntiva conseguente alla complessità sopravvenuta di lavori di rifacimento di un vecchio stabile, poiché l'inefficienza e il non motivato ritardo dell'ente pubblico non rientrano nella sfera di disponibilità del contribuente". Lo stabilisce la Cassazione (sent. n. 25888/'15, inedita).

## Benefici fiscali prima casa, forza maggiore

"In tema di benefici fiscali cosiddetti «prima casa», la forza maggiore idonea ad impedire la decadenza dell'acquirente di un immobile ubicato in un Comune diverso da quello di sua residenza, qualora egli non abbia trasferito quest'ultima nel perentorio termine di diciotto mesi dall'acquisto, deve consistere in un evento non prevedibile, che sorprende inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente, di abitare nella prima casa entro il termine suddetto". Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 25437/'15, inedita), nel rigettare il ricorso, ha ritenuto la sussistenza di forza maggiore negli ostacoli frapposti dall'inquilina all'esecuzione per rilascio in tre diversi accessi, con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile.

a cura  
dell'Ufficio legale della Confedilizia

## GIORNATA DEL RISPARMIO, CONFEDILIZIA: PROTEGGERE LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE DIFFUSA

"Se il Governo ritiene che il risparmio sia – come ha detto il ministro Padoa-Schioppa – uno dei punti di forza del Paese, ci aspettiamo che la legge di bilancio per il 2017 sia arricchita da interventi tesi a proteggere la forma di risparmio tradizionalmente più apprezzata dagli italiani, quello immobiliare". Lo ha detto il Presidente confederale a margine della 92ª Giornata mondiale del risparmio.

"Lo slogan della Giornata («La cultura del risparmio per la crescita») si attaglia perfettamente – ha aggiunto Spaziani Testa – alla proprietà immobiliare diffusa. Milioni di cittadini e di famiglie svolgono da decenni, impiegando i frutti del proprio lavoro nell'investimento immobiliare, una funzione economica e sociale indispensabile per l'economia italiana: garantendo l'accesso all'abitazione attraverso la locazione di immobili abitativi, anche a canone calmierato; favorendo il commercio e l'artigianato diffusi, mediante l'affitto di locali destinati a queste attività; stimolando decine di settori economici, con i relativi risvolti sull'occupazione, grazie agli interventi di manutenzione e ristrutturazione del patrimonio esistente".

"Nonostante queste incontestabili dinamiche virtuose, il risparmio immobiliare – ha rilevato ancora il Presidente confederale – è mortificato da alcuni anni da un'imposizione tributaria che – oltre ad avere impoverito, comprimendone i consumi, coloro che hanno scelto di investire in Italia i propri redditi – ha determinato effetti depressivi a catena. Per attenuare queste conseguenze negative, Confedilizia ha avanzato al Parlamento e al Governo una serie di proposte precise che, se realizzate, avrebbero un onere (700 milioni di euro) di poco superiore all'1 per cento del carico fiscale annuale sul settore immobiliare (50,8 miliardi). Si tratta del minimo intervento che possa pensarsi per un comparto che – di sola tassazione patrimoniale – ha subito, nel passaggio dall'Ici a Imu e Tasi, un aumento del 150 per cento".



## RISCALDAMENTO E CAOS CONTABILIZZAZIONE, INTERVENIRE ALMENO SULLE SANZIONI

Rinvia di un anno l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inadempienza all'obbligo di introdurre nei condomini sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, in modo da dare ai proprietari più tempo per adeguarsi.

È l'appello lanciato da Confedilizia in vista della scadenza del prossimo 31 dicembre, termine entro il quale in ogni condominio occorre installare i sistemi in questione. Sistemi – deve essere sottolineato – che non sono obbligatori in senso assoluto, ma, in linea con lo spirito della normativa, solo se viene preventivamente verificato che determinino efficienza e risparmio energetico.

In molti edifici, però, non è stato ancora possibile adempiere a quanto imposto dalla legge a causa del ritardo con cui è stato approvato il decreto che ha modificato le regole applicabili. E le prime accensioni dei riscaldamenti – unitamente all'impossibilità oggettiva per le imprese di soddisfare le innumerevoli richieste in questo senso – non consentono ormai più, in molte zone d'Italia, di intervenire per tempo. Così, il rischio che per molti condomini possano scattare sanzioni – da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare – è concreto quanto ingiu-

sto. E a risentirne maggiormente saranno le fasce della popolazione economicamente più deboli.

Per Confedilizia, la situazione creata renderebbe necessaria una proroga del termine attualmente previsto. Poiché, però, la normativa europea impone sia il termine del 31 dicembre sia l'applicazione di sanzioni, una strada percorribile potrebbe essere quella di differire di un anno le misure delle sanzioni attualmente previste e, per il 2017, sostituirle con importi fortemente ridotti, nell'ordine del 5/10 per cento della misura più bassa oggi fissata. Ciò – se accompagnato da un atteggiamento degli organi preposti ai controlli consapevole delle gravi difficoltà determinatesi, non imputabili ai cittadini – consentirebbe a proprietari e amministratori di condominio di affrontare più serenamente il problema.

Per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase dell'operazione, è possibile rivolgersi alle Associazioni territoriali di Confedilizia.

Sul sito Internet confederale, all'indirizzo che segue, una video-guida sull'argomento: [www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione-del-calore/](http://www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione-del-calore/)

## Parole sante...

*Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.*

Luigi Einaudi



### BELLITALIA

## Quando si costringono i cittadini a fare i commercialisti

“Ho testé terminato di compilare a mezzo rimessa bancaria ben numero 18 F24, 9 per me e 9 per mia moglie avendo comunione di beni, ma divisione di tasse; due di questi F24 sono da 7 euro e le altre di importo via via crescente fino a raggiungere la cifra di 3.846 euro, sempre per due, e riguardano l'acconto Imu sulla mia casa di abitazione in quanto il Comune, con gesto unilaterale e ingiustificato dopo l'esonero generalizzato, l'ha catalogata di lusso essendo nella zona considerata tale. L'avevo acquistata accendendo un mutuo venticinquennale e, ora che ne sono divenuto proprietario, mi costringe a pagare un «affitto» annuo per abitarla pari a circa tre volte la mia pensione mensile. Gli importi

pagati riguardano 9 tributi i cui codici vengono indicati con i numeri 3801, 3843, 3844, 3912, 3918, 3925, 3930, 3958, 3961, che Dio sa di certo che cosa sono, ma non il cittadino, che si rivolge a Lui per chiarimenti non essendo la pubblica amministrazione disposta a darglieli nel documento da compilare (...). Nei miei studi sulla teoria delle imposte, che oltre a essere stati da me considerati a suo tempo noiosi si sono mostrati inutili perché la realtà li sovrasta, avevo appreso che i principi di un'equa tassazione erano la speranza del tributo e la facilità di assolvimento dell'onere. Evidentemente i nostri governanti non hanno studiato gli stessi miei testi o non hanno affatto studiato. Temo che sia quest'ultima la

vera ragione, con tanti giovani rampanti che legiferano (Einaudi e Visentini si gireranno nervosi nella tomba). Nella campagna elettorale per l'elezione dei sindaci non uno, dicasi uno, dei candidati si è soffermato sull'onerosità delle tasse locali e sulle complicazioni del loro assolvimento, prendendo impegno di moderarle e semplificarle; anzi hanno aggiunto promesse di attuare provvedimenti che, fatti alcuni calcoli grossolani (invero come i loro), mi inducono ad affermare che dovrebbero aumentare oneri e complicazioni oppure i loro debiti”.

Questo l'estratto di una lettera inviata al direttore di Milano Finanza dall'economista Paolo Savona e pubblicata sullo stesso giornale il 15.6.'16.

## Ma la TASI non era una tassa sui servizi?

Il giorno dell'elezione del nuovo Presidente dell'Anci, il Presidente confederale ha così dichiarato:

“Al nuovo presidente dell'Associazione dei Comuni, Antonio Decaro, facciamo i migliori auguri di buon lavoro. Non possiamo, però, non commentare la sua prima dichiarazione, nella quale propone di unificare Imu e Tasi poiché – rileva – si tratta di tributi identici «per base imponibile, contribuenti e riferimento alla rendita catastale».

Finalmente qualcuno che lo ammette: la Tasi – che finora ci è stata presentata come una tassa sui servizi – è in realtà, come Confedilizia ha detto fin dall'inizio, una vera e propria patrimoniale, come lo è l'Imu. Unificare i due tributi, quindi, sarebbe più che altro un'operazione di trasparenza.

Nel farlo, però, non bisognerebbe rassegnarsi all'idea della patrimoniale, come invece sembra sottintendere il presidente Decaro: occorrerebbe, al contrario, dare vita ad un vero tributo sui servizi.

Un'imposizione locale moderna dovrebbe fondarsi – a nostro avviso – sul collegamento con il territorio e quindi con i servizi forniti dall'ente locale al cittadino-contribuente. E una vera tassa sui servizi dovrebbe avere due caratteristiche essenziali: 1) realizzare un effettivo, e controllabile, collegamento fra tributo versato dal contribuente e quantità e qualità dei servizi ricevuti dallo stesso contribuente; 2) essere a carico del fruitore di tali servizi e quindi – nel caso dell'imposizione fondata sugli immobili – non già del proprietario del bene in quanto tale, bensì dell'utente dello stesso, e cioè di chi lo occupa (in caso di locazione, dunque, dell'inquilino).

Solo in questo modo può aversi, soprattutto sul fronte della spesa, quella responsabilizzazione degli enti locali che è connaturata a qualsiasi forma di reale federalismo. Una responsabilizzazione, si badi, che avrebbe effetti anche sull'azione dei Governi nazionali. I quali – per restare al settore immobiliare – non avrebbero più la possibilità di realizzare con disinvoltura operazioni come quella attuata con la manovra

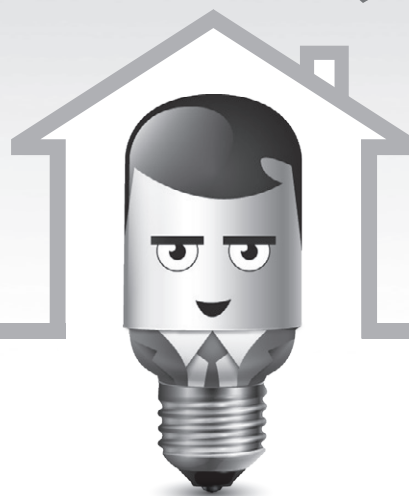
Monti del 2011, quando è bastato aumentare da 100 a 160 un semplice moltiplicatore per determinare la triplicazione della tassazione sulle case e, per effetto di essa, la distruzione del settore immobiliare e dei mille altri ad esso collegati.

In attesa di riforme forse troppo ambiziose, ci aspettiamo intanto – per il 2017 – che la legge di bilancio confermi il divieto degli aumenti dei tributi locali, che andrebbe anzi esteso alla Tari”.

*Una casa la tua  
la più protetta*



IL MIO NOME È *Watt*



## MutuoWatt

FACCIO IL MUTUO E NON PAGO LA BOLLETTA

Fai un mutuo con la Banca Popolare di Cividale: subito per te in regalo fino ad un anno di bollette di energia elettrica. Un'offerta davvero... illuminante!

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

[www.mutuowatt.it](http://www.mutuowatt.it)



**Banca Popolare di Cividale**

*Gruppo Banca Popolare di Cividale*

**Filiale di Belluno**

Piazza Castello, 2 - Tel. 0437-1850011 - [cdbelluno@civibank.it](mailto:cdbelluno@civibank.it)

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. Operazione a premi soggetta a limitazioni e realizzata in collaborazione con Bluenergy Group S.p.A. Premio consistente in una fornitura gratuita di energia elettrica per uso domestico da parte di Bluenergy pari all'importo massimo di Euro 250,00, comprensivo di imposte e I.V.A.

Regolamento completo dell'Operazione su: [civibank.it](http://civibank.it)

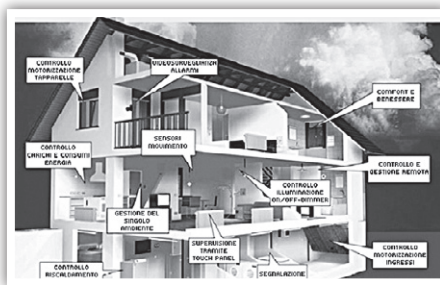
IN COLLABORAZIONE CON **BLUENERGY**  
Gas e luce di casa nostra *group*

# Domotica ed agevolazioni fiscali

Tra i 999 commi dell'articolo unico della legge n. 208/'15 (legge di stabilità 2016), vi sono una molteplicità di disposizioni normative che devono trovare attuazione in successivi atti amministrativi. Tra queste vi sono le detrazioni fiscali per le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative (comma 88 del citato articolo 1).

Tali disposizioni sono, altresì, volte ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti ed a garantire il funzionamento efficiente degli impianti.

Per tale tipo di spesa non è stato fissato uno specifico tetto per la detrazione massima, che si applica nella misura del 65% anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente



per interventi relativi alle parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio. Attualmente, però, non è possibile procedere al perfezionamento dell'adesione alle predette agevolazioni in quanto la documentazione che, obbligatoriamente, deve essere trasmessa all'Enea, non è ricevibile da parte dell'Ente medesimo in assenza delle indicazioni operative che devono essere varate dai Dicasteri a ciò preposti.

## ULTIME DI GIURISPRUDENZA Legittimazione dell'amministratore ad esperire azioni reali

*In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio condominiale possono essere esperite dall'amministratore purché quest'ultimo sia stato autorizzato dall'assemblea ai sensi dell'art. 1131, primo comma, cod. civ. e sempre che si tratti di azioni volte alla difesa della proprietà comune e non alla sua estensione.*  
Cass. sent. n. 20453 del 11.10.'16



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 mobilità



la tua casa



la tua protezione



il tuo lavoro



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](mailto: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 indicato è 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](http://www.unipolsai.it).