



# 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 XLVII gennaio-febbraio 2024 - n. 1-2

## Basta alla colpevolizzazione dei proprietari di casa **BASTEREBBE IL BUON SENSO**

**S**iamo davvero stanchi dei continui allarmi sul "caro affitti" e sull'aumento delle locazioni brevi, che quasi sempre sottintendono – quando non esplicitano – una colpevolizzazione dei proprietari di casa, cui segue la trovata punitiva di turno.

Lo abbiamo detto anche al Ministro Salvini in occasione delle riunioni sul "Piano Casa" al Ministero delle infrastrutture: le principali azioni da svolgere per migliorare la situazione abitativa in Italia sono il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili e il rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell'offerta alloggiativa nel nostro Paese.

Sul primo punto possiamo fare poco, se non rinnovare il nostro sdegno per una situazione intollerabile e il nostro invito a porvi rimedio in tempi rapidi.

Sul secondo, abbiamo delle proposte concrete. A nostro giudizio, il rafforzamento della locazione privata può avvenire in due modi:

1. attraverso misure di incentivazione fiscale, e una può essere l'abbattimento, fino al suo azzeroamento, dell'Imu per le abitazioni locate a canone concordato;



2. mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili, ad esempio affidando le esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari.

Per rilanciare l'affitto occorrono incentivi e tutele, non allarmi e minacce.

Siamo stanchi anche della demagogia post-superbonus, con le battutine sui favori ai proprietari di castelli o delle ville al mare che impediscono ciò che sarebbe necessario: un'analisi serena e obiettiva di ciò che è stato fatto e di ciò che si potrebbe fare.

Sul tema dei cosiddetti "bonus" è arrivato il momento delle scelte, che però non riguardano solo il Governo italiano, ma anche quello europeo. Gli incentivi per gli interventi sugli immobili esistono ormai

da più di un lustro e sono stati via via introdotti per rispondere a diverse esigenze ritenute di interesse pubblico: la riduzione dell'evasione fiscale (l'originaria detrazione per le ristrutturazioni edilizie), la riqualificazione delle città (il bonus facciate), il risparmio energetico (l'ecobonus), il miglioramento sismico (il sismabonus), il superamento della crisi determinata dal lockdown (il superbonus).

Nessuno di questi incentivi deve considerarsi "dovuto" o può ritenersi indispensabile. Potrebbero scomparire tutti oppure rimanerne molti ma, come già previsto, senza il sistema superbonus/cessione del credito/sconto in fattura. In entrambi i casi, però, si deve essere determinati nel completamento del lavoro svolto sulla direttiva "case green", abrogandola del tutto. Nessun individuo a contatto con la realtà, infatti, può pensare che gli obiettivi di azzeramento delle emissioni di CO<sub>2</sub> entro il 2050 siano conseguibili attraverso risorse economiche private.

Basterebbe il buon senso, per parlare di questioni abitative come di incentivi edilizi. Ma è merce rara.

Giorgio Spaziani Testa  
presidente Confedilizia

# ADDIO BOTTEGHE, CENTRI STORICI DESERTI

*In dieci anni spariti 111mila negozi*

I dati Confcommercio confermano la desertificazione delle nostre città. Anche per effetto dell'e-commerce. Crollo delle attività tradizionali, crescono i servizi di alloggio e ristorazione e le aziende gestite da stranieri.

L'inverno demografico in Italia non riguarda solo la natalità in senso stretto, ma anche i negozi e le botteghe dei centri storici, dei quartieri delle città e dei paesi. E, anzi, sono molteplici i fattori che legano le due tendenze: tanto che spopolamento e desertificazione commerciale urbana e rurale vanno di pari passo, soprattutto nei piccoli centri. Così come è evidente il nesso tra chiusura delle attività fisiche di vendita e sviluppo dell'e-commerce: gli acquisti su Internet sono quasi raddoppiati passando da 17,9 miliardi del 2019 a 35 miliardi del 2023.

A indicare i numeri aggiornati e la mappa territoriale delle saracinesche che sono state abbassate per sempre negli ultimi dieci, undici anni è l'Ufficio studi di Confcommercio nella ricerca presentata ieri. Tra il 2012 e il 2023, in Italia, sono spariti oltre 111mila negozi al dettaglio (uno su 5) e 24mila attività di commercio ambulante, mentre sono in crescita le attività di alloggio e ristorazione (+9.800). Il che rinvia all'altra tendenza che, specie nelle grandi città e in quelle turistiche, si sta rivelando come il fenomeno del decennio: la trasformazione di quelle aree in un immenso bed & breakfast (attività di alloggio, +42%) con contigui locali, lungo strade e vicoli, destinati alla ristorazione (+2,3%) e allo

street food, non solo della tradizione italiana, ma anche straniera.

Ma, nel cambio di pelle del tessuto commerciale e, dunque, sociale e umano di rioni e borghi rientra anche la diminuzione accentuata e crescente delle attività tradizionali (carburanti -40,7%, libri e giocattoli -35,8%, mobili e ferramenta -33,9%, abbigliamento -25,5%) e l'incremento dei servizi e delle strutture di vendita dedicate alla tecnologia (farmacie +12,4%, computer e telefonia +11,8%).

Come nel caso della natalità, anche per le attività commerciali svolgono un ruolo gli immigrati. In poco più di dieci anni, nel commercio, negli alberghi e nei pubblici esercizi si riducono le imprese italiane (-8,4%) e aumentano le straniere (+30,1%). E metà della nuova occupazione straniera nell'intera economia (+242mila occupati) è proprio in questi settori (+120mila). La riduzione di attività commerciali è più accentuata nei centri storici rispetto alle periferie, sia per il Centro-Nord sia per il Mezz-

**Per la tua casa green scegli  
il mutuo a tasso fisso**



**TASSO FISSO  
2,99%**

**TAEG  
3,45%**

Offerta valida se hai meno di 36 anni e acquisti casa in **classe A o B** oppure ne migliori l'efficienza energetica di almeno 2 classi.

Mutuo con una durata fino a 30 anni e fino all'**80% dell'importo**.

Esempio rappresentativo (calcolato al 24/01/2024). Mutuo per acquisto o ristrutturazione dell'abitazione con le seguenti caratteristiche: importo finanziato € 100.000,00 tasso fisso 2,99% per durata 30 anni (360 rate mensili) TAEG 3,45% con spese istruttoria € 1.000,00; spese perizia € 300,00; assicurazione incendio a carico del cliente con premio considerato nel TAEG di € 100,00 annui; imposta sostitutiva pari allo 0,25% dell'importo del mutuo, nel caso di prima casa. Il credito sarà garantito da ipoteca su bene immobile residenziale con le caratteristiche sottostante e non può superare l'80% del valore di mercato dell'immobile ipotecato. Età del richiedente inferiore a 36 anni. Rata mensile € 421,06; costo totale del credito € 56.856,43; importo totale del credito: € 100.000,00; importo totale dovuto dal cliente: € 156.856,43. **Messaggio pubblicitario con finalità promozionale:** per le condizioni contrattuali ed economiche consultare il foglio informativo "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori" disponibile presso i filiali di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e sul sito [www.sparkasse.it](http://www.sparkasse.it). Le informazioni pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico a norma dell'articolo 1336 del Codice civile. La concessione del mutuo è subordinata all'approvazione da parte della banca. **Condizioni valide** per mutui deliberati entro il 29/03/2024 e con stipula entro il 30/04/2024 per immobili con le seguenti caratteristiche: classe energetica A o B o migliore (attestazione APE o KlimaHaus/CasaClima). Nel caso di ristrutturazione è necessario un miglioramento di almeno 2 classi energetiche oppure un miglioramento di almeno il 30% dell'indice di prestazione energetica EPg,nren oppure il raggiungimento della classe energetica A.



[sparkasse.it](http://sparkasse.it)

Per altre offerte di mutuo  
vieni in filiale o contattaci  
al 800 378 378

 **SPARKASSE**  
CASSA DI RISPARMIO



**UNA CASA, LA TUA  
LA PIÙ PROTETTA**  
**HAI RINNOVATO  
L'ABBONAMENTO?**

zogiorno. Nei 120 comuni al centro dell'analisi, negli ultimi 10-11 anni, sono sparite oltre 30mila unità locali di commercio al dettaglio e ambulanti (-17%) e la densità commerciale è passata da 12,9 negozi per mille abitanti a 10,9 (-15,3%).

Si capisce, dunque, come, nel complesso, il trend preoccupi i vertici della principale associazione del commercio e del terziario. "Prosegue la desertificazione commerciale delle nostre città - avvisa Carlo Sangalli, numero uno di Confcommercio - un fenomeno che riguarda soprattutto i centri storici dove la riduzione dei livelli di servizio è acuita anche dalla perdita di commercio ambulante. Il commercio rimane comunque vitale e reattivo e soprattutto mantiene il suo valore sociale".

Ma come reagire a quello che rischia di cambiare anche la struttura sociale, urbanistica e antropologica delle nostre città e dei nostri paesi? Per gli esperti di Confcommercio il commercio di prossimità deve puntare su efficienza e produttività, anche attraverso l'innovazione e la ridefinizione dell'offerta: resta fondamentale l'omnicanalità, ovvero l'utilizzo anche di un canale online ben funzionante. Per il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, occorrono, però, anche due misure fiscali e regolamentari che possono invertire la rotta: il superamento delle regole contrattuali, che ingessano le locazioni non abitative, e l'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, prevista dalla riforma fiscale approvata dal Parlamento, ma non ancora attuata.

"I dati diffusi dalla Confcommercio (perdita di un negozio su cinque tra il 2011 e il 2022; 111mila punti vendita scomparsi) sono allarmanti.

Le cause di questo fenomeno sono diverse e diversi sono anche i possibili rimedi. Ci sono, però, due misure molto concrete che riuscirebbero in poco tempo a cambiare le cose: la prima è il superamento delle regole contrattuali, risalenti a quasi mezzo secolo fa, che ingessano le locazioni non abitative, da sostituire con norme equilibrate e al passo coi tempi; la seconda è l'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, prevista dalla riforma fiscale approvata dal Parlamento, ma non ancora attuata.

Si tratta di due interventi che favorirebbero l'incontro fra domanda e offerta di locali commerciali in affitto e la rinascita dei centri storici. Che cosa si aspetta a vararli?".

## AUMENTARE L'IMPOSTA DI SUCCESSIONE? NO, GRAZIE

**"Perché non reintrodurre l'Imu sulla prima casa?", chiede a Carlo Cottarelli il giornalista della Stampa nel numero del 20 gennaio. Perché "sarebbe un suicidio politico", risponde Cottarelli. Aumentiamo invece l'imposta di successione!**

*Bene! Tasse, tasse e ancora tasse. Questa volta motivandole col fatto che quella prescelta sarebbe più bassa in Italia rispetto ad altri Paesi. Quanto manca il prof. Francesco Forte, che insegnava come sia sbagliato confrontare i singoli tributi dei vari Paesi anziché i sistemi tributari nel loro complesso (e quindi senza considerare i tributi, magari sugli stessi soggetti passivi o sulle stesse basi imponibili, che in Italia sono più alti rispetto ai Paesi con cui si fa il confronto). Anche perché ragionando come Carlo Cottarelli, andremmo a copiare da ogni Paese le tasse più alte e poi le sommeremmo. Provate a immaginare il risultato.*

*Cottarelli aggiunge che il gettito derivante dall'aumento dell'imposta di successione "andrebbe poi utilizzato per ridurre le tasse sul lavoro e sui profitti, questo perché il totale dell'imposizione fiscale in Italia è già alto".*

*Siamo alle solite. Anziché ridurre le tasse, si pensa a spostarle. Non c'è speranza.*

## CONFERENZA ORGANIZZATIVA A TORINO Lanciato il servizio per gli italiani all'estero, focus su comunità energetiche e gestione post-superbonus

Il 2 e il 3 febbraio si è tenuta a Torino l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia, che, come di consueto, ha visto riunirsi i presidenti e i dirigenti delle Associazioni territoriali di tutta Italia. La nostra associazione era presente con la vicepresidente **Giovanna Losso** e la responsabile dell'ufficio di Belluno **Federica Raffanetti**. La Conferenza si è sviluppata in 15 sessioni tematiche, volte ad offrire agli intervenuti l'opportunità di approfondire una vasta gamma di argomenti cruciali per il comparto immobiliare. Tra i temi centrali della Conferenza vi sono stati quelli concernenti le comunità energetiche, le locazioni turistiche e brevi, la gestione del post-superbonus, la digitalizzazione nel settore edilizio, la riqualificazione urbana, i regolamenti Imu, il nuovo servizio di assistenza e consulenza per gli ita-

liani all'estero. Nell'occasione sono state anche presentate, con l'ausilio rispettivamente del presidente del Consiglio nazionale del Notariato, Giulio Biino, e del presidente dell'Associazione dimore storiche italiane, Giacomo di Thiene, le iniziative poste in essere in collaborazione con il Notariato (tra le quali c'è anche la guida rivolta ai giovani per l'assistenza all'acquisto e alla locazione degli immobili, con il lancio di un podcast appositamente dedicato al servizio) e con l'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini in collaborazione con l'Adsi, la Confagricoltura e la Confedilizia. Alla Conferenza organizzativa della organizzazione storica della proprietà immobiliare la giornalista Irene Elisei, Class Cnbc, ha intervistato il ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin, e il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sul tema «Energia e ambiente, i programmi del governo e le istanze della proprietà immobiliare». Per gli interessati, la registrazione dell'intervista è adesso disponibile sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.



## CASI CLINICI DI CONDOMINIO



### INCARICO AMMINISTRATORE SENZA DURATA: QUANDO SCADE?

Nel caso in cui l'assemblea all'atto di nomina dell'amministratore di condominio non preveda un termine di durata dell'incarico, lo stesso deve intendersi di durata pari a quella prevista *ex lege* – un anno – a meno di un rinnovo tacito dello stesso.

### L'ASSEMBLEA PUÒ RATIFICARE LE SPESE PER LAVORI NON DELIBERATI IN PRECEDENZA?

È pacifico che l'assemblea del condominio, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni e di ripartizione della relativa spesa, ben possa riconoscere a posteriori, con effetto di ratifica di quanto l'amministratore abbia potuto porre in essere al di là dei poteri conferitigli dalla legge, lavori opportunamente e vantaggiosamente realizzati, ancorché non previamente deliberati, ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, ed approvarne la relativa spesa, restando in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente riparti-

zione del relativo importo fra i condòmini (cfr. in punto anche Tribunale Bologna sez. III, 08/02/2018, n. 409).

### IL RADIOAMATORE PUÒ IMPORRE LA PROPRIA ANTENNA AL CONDOMINIO?

In tema di servitù di antenna a favore di radioamatore, il diritto all'installazione dell'impianto deriva direttamente dall'art. 21 Cost. quale estrinsecazione della piena libertà di manifestazione del proprio pensiero. Da ciò deriva che, nei casi in cui il radioamatore non può utilizzare spazi propri, ha facoltà di collocare la propria antenna direttamente sulle parti comuni transitando con i fili anche sulle proprietà private altrui senza previa autorizzazione scritta, ma nei limiti del rispetto dei diritti proprietari. Ciò ai sensi dell'art. 91, comma 3, 92, comma 7, e 209, comma 2, d.lgs. n. 259 del 2003.

### L'AMMINISTRATORE È RESPONSABILE CON I SINGOLI CONDÒMINI DELLA SCORRETTA GESTIONE DELLA RACCOLTA DIFFERENZIATA?

L'amministratore condominiale non è responsabile in via solidale con i singoli

condòmini dell'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale.

### IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PIGNORATO PUÒ VOTARE DURANTE L'ASSEMBLEA?

Qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea ed alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento, essendo detta legittimazione collegata allo status di condomino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo. Nell'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione nomini custode dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore, in assenza di un'espressa previsione normativa *ad hoc*, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario (cfr. in punto Cassazione civile sez. II, 19/10/2023, n. 29070).

### SI POSSONO INSTALLARE TETTOIE NEL GIARDINO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA IN APPOGGIO AL MURO COMUNE PERIMETRALE?

La realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su una porzione in proprietà esclusiva di uno dei condòmini deve rispettare la distanza di tre metri dalle vedute degli altri appartamenti, in applicazione dell'art. 907 c.c., non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, *ex art. 1102 c.c.*, dal momento che la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva e non condominiale ed essendo i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finiti disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue (cfr. in punto Corte appello Genova sez. II, 13/12/ 2022).

## NOTIZIE DALLA REGIONE VENETO

VENEZIA, 25 gennaio 2024 - "Abbiamo ricevuto a Palazzo Ferro Fini i vertici di Confedilizia e Confedilizia Veneto: un momento proficuo di confronto, in cui li abbiamo ringraziati per il lavoro svolto e ribadito una serie di impegni comuni" così i consiglieri regionali della Lega – Liga Veneta **Silvia Maino** e **Giovanni Puppato** riassumono l'incontro di stamattina con il dottor Giorgio Spaziani Testa e Michele Vigne, rispettivamente presidente di Confedilizia e Confedilizia Veneto con il segretario Marcello Furlan. "Come Regione Veneto abbiamo dato pieno appoggio all'operato di Confedilizia. In primis per la battaglia contro gli obblighi di ristrutturazione imposti dalla Direttiva Ue Case Green, ora sospesi ma particolarmente problematici per le famiglie meno abbienti. A questo si aggiunge la volontà di abbattere l'Imu, che dall'introduzione nel 2012 ha comportato il pagamento di 160 miliardi in più da parte dei cittadini e pochi benefici effettivi per l'Erario. Nel frattempo, faremo il possibile per sostenere le case di montagna, visti i maggiori costi in generale per chi ci abita".



Nella foto da sinistra:  
**Puppato, Vigne,**  
**Spaziani Testa,**  
**Furlan, Maino.**