



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 marzo- aprile-maggio 2024 - n. 3-4-5

SENTENZA STORICA:

"NIENTE IMU SE L'IMMOBILE È OCCUPATO"

La Corte costituzionale ha stabilito che non deve essere pagata l'Imu per gli immobili occupati abusivamente

Che la patrimoniale sugli immobili un'imposta di per sé iniqua in quanto progressivamente espropriativa del bene colpito, fosse particolarmente vessatoria nel caso in cui l'immobile sia occupato abusivamente, era evidente a tutti. Ora lo afferma anche la Corte costituzionale, dichiarando – con la sentenza numero 60 di oggi – l'illegittimità dell'art. 9, comma 1, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, "nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale". Secondo la Consulta, infatti, "è irragionevole e contrario al principio della capacità contributiva che il proprietario di un immobile occupato abusivamente, il quale abbia sporto tempestiva denuncia all'autorità giudiziaria penale sia, ciò nonostante, tenuto a versare l'Imu per il periodo decorrente dal momento della denuncia a quello in cui l'immobile venga

liberato, perché la proprietà di tale immobile non costituisce, per il periodo in cui è abusivamente occupato, un valido indice rivelatore di ricchezza per il proprietario spogliato del possesso".

Nel testo del provvedimento si spiegano ulteriormente le ragioni della pronuncia di incostituzionalità. "Indipendentemente dalla nozione di possesso cui debba farsi riferimento a proposito dell'Imu, è irragionevole – si legge – affermare che sussista la capacità contributiva del proprietario che abbia subito l'occupazione abusiva di un immobile che lo renda inutilizzabile e indisponibile e si sia prontamente attivato per denunciarne penalmente l'accaduto, tanto che il legislatore, come già rilevato, è intervenuto con la legge n. 197 del 2022 per dichiarare non dovuta l'imposta in questione.

Emblematico – prosegue la Corte – è il caso oggetto dei giudizi *a quibus* in cui la società proprietaria aveva assunto tutte le necessarie iniziative per prevenire l'occupazione dell'immobile e aveva tempestivamente provveduto a denunciare all'autorità giudiziaria penale l'avvenuta occupazione contro la sua volontà. Benché nell'agosto 2013 fosse stato disposto un sequestro preventivo dell'immobile ex art.

321 del codice di procedura penale da parte del giudice per le indagini preliminari, lo stesso sequestro non aveva avuto esecuzione per ragioni di ordine pubblico. Pertanto, la società proprietaria non era riuscita a tornare nel possesso dell'immobile nonostante l'uso di una diligenza adeguata".

Prima della Corte costituzionale, sulla questione era intervenuto il governo Meloni che, con la sua prima legge di bilancio (quella per il 2023), aveva inserito fra le fattispecie di esenzione dell'Imu quella degli immobili che si trovino in una situazione di indisponibilità a seguito di reati. L'auspicio è che la norma del 2022 possa essere presto integrata, ricomprendendo nell'esenzione ogni ipotesi di occupazione senza titolo dell'immobile, comprese quelle conseguenti a rapporti di locazione.

Ciò detto, va da sé che l'impegno del governo e del Parlamento deve contestualmente essere rivolto sia alla prevenzione e alla repressione del reato di occupazione arbitraria di immobili, sin troppo tollerato per decenni, sia all'accelerazione delle procedure di sfratto relative alle locazioni, che avrebbe l'effetto di restituire fiducia a tanti proprietari e di agevolare di conseguenza l'accesso all'abitazione da parte degli inquilini.

CONFEDILIZIA

SPAZIANI TESTA RIELETTO PRESIDENTE

Dopo l'elezione del nuovo Consiglio direttivo nazionale tenutasi a Roma il 21 marzo scorso in occasione dell'assemblea dei delegati alla quale hanno partecipato Michele Vigne e Paolo Vaccari, il Consiglio direttivo della Confedilizia si è riunito il 10 aprile ed ha confermato Giorgio Spaziani Testa alla presidenza della Confederazione per il triennio 2024-2026. Il Consiglio ha deliberato anche in merito al Comitato di Presidenza, che sarà composto da Pier Luigi Amerio, Achille Lineo Colombo Clerici, Antonino Coppolino, Dario dal Verme (Tesoriere) Vincenzo Nasini, Paolo Pietrolucci, Prospero Pizzolla, Cesare Rosselli (Presidente del Centro studi), Paolo Scalettaris e Michele Vigne.

"Sono grato al Consiglio direttivo e alle Associazioni territoriali per la rinnovata fiducia nei miei confronti, ha dichiarato Spaziani Testa, assicuro il mio massimo impegno per tutelare in ogni sede i diritti dei proprietari, ogni giorno a rischio. Le questioni "calde" sono tante: dalla direttiva "case green" alla riforma fiscale, dagli

affitti al "piano casa", passando dalla gestione del post superbonus. La Confedilizia le affronterà come ha sempre fatto: da associazione libera, di tradizione, forte delle sue idee, dei suoi valori e della sua base associativa estesa in tutta Italia".

Soddisfazione è stata espressa anche dal presidente regionale Michele Vigne che ha ricordato come il Veneto mantenga, con la riconferma della presidenza Spaziani Testa, una posizione di peso, a livello nazionale, con un Vicepresidente (Michele Vigne) e sette Consiglieri (Paolo Vaccari (BL), Marcello Furlan (TV), Giuliano Marchi (VE), Paolo Mercuri (RO), Piercarlo Pasti (VR), Francesca Pozzi (VI), Giampaolo Zane (VE). È certamente un riconoscimento del lavoro di servizio e di presenza della Confedilizia nel territorio Veneto che è stato riconosciuto e questo non può che farci piacere e ci impegna, nel contempo, a garantire vieppiù la tutela e la rappresentanza dei proprietari di casa, risparmiatori in edilizia.



ELETTRODOTTI INTERRATI IL TAR DÀ RAGIONE ALLA PROVINCIA

Ritenuto inammissibile il ricorso di Terna contro la delibera di Consiglio del 2021 che diceva di privilegiare l'uso di cavi interrati nella realizzazione di nuove linee elettriche.

La previsione di nuovi elettrodotti sempre con cavo interrato, deliberata dalla Provincia di Belluno, era legittima e corretta. Lo ha stabilito il Tar del Veneto che ha dato ragione alla decisione dell'Amministrazione provinciale del 2021, dichiarando inammissibile il ricorso presentato da Terna in materia di infrastrutture di trasporto elettrico.

La questione ruotava attorno alla delibera di Consiglio del 25 maggio 2021, con cui la Provincia aveva stabilito l'interpretazione autentica dell'art. 46 delle norme tecniche del Ptcp (Piano territoriale di coordinamento provinciale) sull'uso dei cavi interrati nella realizzazione delle nuove linee elettriche. In dettaglio, la delibera stabiliva che «i criteri di dimensionamento e localizzazione dei nuovi impianti devono soddisfare il miglioramento complessivo dell'ecosistema provinciale, l'inserimento paesaggistico e la produzione energetica, anziché l'ottimizzazione della sola produzione e, secondo questi criteri, gli interventi devono prevedere l'uso

di cavi interrati nella realizzazione di nuove linee elettriche anziché linee aeree e nel caso di manutenzione di linee esistenti dovrà essere privilegiato l'uso dei cavi interrati».

Terna spa aveva impugnato la delibera e a distanza di quasi tre anni arriva il pronunciamento del Tar che ha dichiarato inammissibile il ricorso. Per due motivi: il primo qualifica la fonte, dato che la delibera provinciale ha natura «normativa con funzione di indirizzo della successiva attività amministrativa»; il secondo specifica che la delibera non ha natura modificativa del Ptcp poiché l'atto «non introduce un divieto generalizzato e indiscriminato [...] ma indica una soluzione prioritaria (cavi interrati) che deve essere valutata in relazione al singolo intervento».

«Il Tar ha valutato che, per queste due ragioni, la delibera non comporta una lesione concreta e attuale in capo a Terna e quindi dà ragione all'operato dell'Amministrazione», commenta il presidente della Provincia, Roberto Padrin. «È un'ottima notizia, merito

soprattutto dei nostri uffici e del nostro legale, che ci incoraggia ad andare avanti nella strada intrapresa di pretendere per il nostro territorio, in tempi ragionevolmente rapidi, le migliori soluzioni tecnologiche e realizzative in tema di infrastrutture elettriche».

(Amico del Popolo 31 marzo 2024)



**UNA CASA, LA TUA
LA PIÙ PROTETTA**

**HAI RINNOVATO
L'ABBONAMENTO?**

Per favorire le "CASE GREEN", l'UE invita a tornare all'EQUO CANONE

Oggi in molti hanno scoperto la direttiva Ue "case green", contro la quale la Confedilizia si è battuta fin dal 2021. La "battaglia" ha portato i frutti che ha potuto portare, visti gli equilibri esistenti in sede europea. Frutti tutt'altro che disprezzabili, ma evidentemente lontani dall'ideale.

Ora bisogna puntare a modificare quegli equilibri, per cambiare la direttiva "case green" ma – più ampiamente – per portare l'Unione europea a non essere più il tempio del dirigismo e a trasformarsi in qualcosa di molto diverso. Con la speranza (l'illusione?) di non dover più leggere regolamentazioni di 200 pagine come quella in questione. Regolamentazioni all'interno delle quali – oltre a quanto già noto – si possono trovare anche chicche come l'invito ai Governi ad applicare una sorta di equo canone per impedire che i costi degli interventi da effettuarsi sugli immobili locati ricadano sugli inquilini.

Eh sì perché in uno dei passaggi di questa specie di mega comizio che nemmeno i parlamentari europei avranno letto integralmente si può leggere quanto segue: "Fatte salve le rispettive politiche economiche e sociali nazionali e i sistemi di diritto in materia di proprietà, gli Stati membri affrontano la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale".

Già qui non ci siamo. Che vuol dire "aumenti sproporzionati"? Ora la Ue vuole mettere bocca pure sulla libera contrattazione dei canoni di locazione? La risposta da dare è sì, se si legge quanto scritto poche righe dopo: "Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri mirano a incentivi finanziari che vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari. Gli Stati membri introducono misure di salvaguardia efficaci per proteggere in particolare le

famiglie vulnerabili, anche fornendo sostegno locativo o imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione". Capita la soluzione individuata dai geni di Bruxelles? Visto che il fanatismo green comporta spese ingenti per intervenire sulle case, e visto che gira ancora la bufala che qualifica i proprietari come ricchi e gli inquilini come poveri, il problema è prontamente risolto: basta impedire che i canoni di locazione vengano aumen-



tati. In barba a buon senso, diritto e Costituzioni varie.

Questi "inviti" non basta ignorarli, come andrà fatto, ma bisogna impedire che in futuro trovino spazio nei provvedimenti di fonte europea. Per questo – anche per questo – le elezioni europee di giugno dovrebbero vedere la contrapposizione tra favorevoli e contrari al dirigismo Ue.

Per la tua casa green scegli il mutuo a tasso fisso



Tasso di interesse favorevole per la tua casa ad alta efficienza energetica. Mutuo con durata fino a 30 anni e fino all'80% del valore dell'immobile.

Fissa un appuntamento in filiale o contattaci al 800 378 378

sparkasse.it

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 le filiali di Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. e sul sito 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.

SPARKASSE
CASSA DI RISPARMIO

GIURISPRUDENZA



SUGLI IMMOBILI

APPALTO E CLAUSOLA DI ESONERO DA RESPONSABILITÀ

“La clausola contrattuale di esonero preventivo totale da responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda – clausola diversa da quella di deroga pattizia in senso restrittivo a tutela dell'appaltatore che consiste in una modifica convenzionale di alcuni aspetti di attuazione della garanzia speciale prevista dalle disposizioni di cui agli artt. 1667, 1668 – è valida – così come la clausola di limitazione della responsabilità – ove riferita alla garanzia prevista dall'art. 1667 cod. civ. nei limiti in cui l'esonero (o la limitazione) riguarda vizi o difformità dipendenti da colpa lieve, non da colpa grave né da dolo, ed è invalida – al pari di quella di limitazione della responsabilità – ove riferita alla garanzia di cui all'art. 1669 cod. civ.”.

Così la Cassazione con sentenza n. 3656 del 9.2.2024.

RESPONSABILITÀ DEL MEDIATORE

“In tema di responsabilità del mediatore, solo la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione (...) ovvero legittima, in alternativa, la richiesta di risarcimento dei danni”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 20132 del 22.6.2022.

LOCAZIONE: CARATTERE ABUSIVO DELL'IMMOBILE O MANCANZA DI AUTORIZZAZIONI PER IL SUO UTILIZZO

“Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo della res (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente

all'uso convenuto), dipendenti dalla situazione edilizia del bene, non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta l'onere di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività del cespite, senza che possa prospettarsi in tale caratteristica un danno in re ipsa”. Tutto questo, peraltro, “solo nel caso in cui il locatore abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 4564 dell'11.2.2022.

USUCAPIONE E DOMANDA DI ACCERTAMENTO

“In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato

ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso *uti dominus* del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso *uti dominus* del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 1796 del 20.1.2022.

Attività della Federazione Veneta **RIUNIONE A TREVISO**

Si è tenuta a Treviso presso una sala del ristorante da Dino la prima riunione annuale del Direttivo delle Associazioni della Federazione Veneta. All'ordine del giorno numerosi gli argomenti trattati quali la nomi-



na del Segretario della Federazione che ha visto designato il geom. Marcello Furlan.

Altri argomenti hanno riguardato l'andamento del tesseramento 2024 che vede un incremento di soci in tutte le province; la programmazione

dei corsi per amministratori; la situazione del mercato degli affitti e delle compravendite nelle varie Province.

Un ulteriore punto ha riguardato le iniziative di presenza e diffusione dell'associazione sul territorio ed i rapporti con la Regione Veneto. La data del prossimo incontro è stata fissata a Venezia per la fine del mese di giugno.