

Riportato d'attualità dopo il sisma d'agosto era già stato bocciato dai giudici

# Libretto casa illegittimo

## Quello che serve sono i controlli della p.a

**D**opo il sisma che ha colpito l'Italia centrale, si è tornati, incredibilmente, a evocare un vecchio arnese come il libretto casa nelle sue varie denominazioni (fascicolo del fabbricato, carta di identità dell'immobile): una raccolta di documenti che dovrebbero curare le amministrazioni pubbliche, ma che invece si vorrebbe imporre ai singoli proprietari, che allo scopo pagherebbero ingenti somme ai professionisti che da anni chiedono quest'obbligo burocratico e inutile. Non è un caso se i giudici di ogni ordine e grado, Tar, Consiglio di stato, Corte costituzionale, hanno dichiarato illegittimo questo strumento e se lo stesso governo Renzi ha impugnato una legge della regione Puglia che lo prevedeva. Come si legge in una delle tante sentenze nel tempo emesse, «non vale obiettare che, in fondo, il fascicolo serve alla massimizzazione della sicurezza e ad evitare tragedie quali quelle connesse a crolli di interi edifici, in quanto, nei casi di specie mancò non già il fascicolo di fabbricato, bensì un attento controllo pubblico che sarebbe stato necessario esercitare per tempo e che la pubblica amministrazione aveva e ha titolo di svolgere indipendentemente dall'esistenza del fascicolo stesso».

### Termoregolazione, correttivo per le spese

È in vigore il decreto legislativo n. 141/2016, che modifica e integra il provvedimento (dlgs n. 102/2014) che impone, in ogni condominio, di verificare se sussista l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore. Sistemi, deve essere sottolineato, che non sono obbligatori in senso assoluto, ma, in linea con lo spirito della normativa, solo a condizione che determinino efficienza e risparmio energetico. Il nuovo provvedimento interviene, in particolare, sulle modalità di suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni nonché per l'uso di acqua calda per

fabbisogno domestico. Secondo il provvedimento originario, l'importo complessivo doveva essere suddiviso tra gli utenti finali in base alla norma tecnica Uni 10200. Ma per risolvere i problemi scaturiti da tale unica modalità di suddivisione, rilevati in particolare nelle estremità degli edifici, il decreto correttivo consente ora, ove tale norma tecnica non sia applicabile o siano comprovate, tramite relazione tecnica, determinate differenze di fabbisogno termico, di suddividere l'importo complessivo attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso, gli importi rimanenti potranno essere ripartiti, «a titolo esemplificativo e non esaustivo», secondo i millesimi, i mq o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. Mentre resta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi in questione, che la suddivisione venga effettuata in base ai soli millesimi. Si tratta, secondo Confedilizia, di una soluzione non perfetta, ma certamente migliorativa rispetto alla vincolatività del precedente sistema, che tanti problemi aveva causato. Ne andrà verificata l'attuazione in concreto, analizzando caso per caso le situazioni dei singoli condomini. Informazioni: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).

### Un video aiuta a orientarsi

Per consentire a proprietari di casa e amministratori di condominio di orientarsi nell'applicazione di una normativa particolarmente complessa come quella sulla termoregolazione e la contabilizzazione del calore, Confedilizia ha messo a disposizione sul suo sito una videoguida ([www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione](http://www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione)) che illustra i principali aspetti da tenere presenti, suddivisa per argomenti: ambito di applicazione della disciplina; adempimenti; esenzioni; iter per deliberare ed eseguire i lavori; problemi applicativi in caso di distacco dall'impianto centralizzato; problemi applicativi in caso di immobile concesso in locazione. Alle associazioni territoriali di Confedilizia, presenti in tutti i capoluoghi di provincia e negli altri maggiori centri, è possibile rivolgersi per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase: convocazione e ordine del giorno dell'assemblea condominiale, relazione tecnica per deliberare l'effettuazione o meno dei lavori, modalità di suddivisione delle spese e possibili contenziosi.

### AFFITTI AGEVOLATI

## Rilancio in 3 mosse con il fisco

Confedilizia ha partecipato alla riunione, indetta dal viceministro delle infrastrutture, Riccardo Nencini, per promuovere il rinnovo della Convenzione nazionale sui contratti di locazione agevolati (cosiddetti concordati o 3+2), transitori (utili per i lavoratori fuori sede) e per studenti universitari. Nell'incontro, il presidente confederale, ha osservato che «presuppuesto per il rinnovo della Convenzione è che la prossima legge di stabilità contenga misure che possano determinare un rilancio di questa tipologia di affitti. In particolare, ha detto Spaziani Testa, «è essenziale che la manovra finanziaria preveda tre interventi: la stabilizzazione della speciale aliquota del 10% della cedolare secca, ora prevista fino al 2017; l'estensione a tutta Italia della sua applicazione, ora limitata ai comuni ad alta tensione abitativa (oltre che a quelli colpiti da calamità); l'introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi, quadruplicata rispetto all'Ici, degli immobili locati attraverso i contratti a canone calmierato».

— © Riproduzione riservata —

**ACCORDO**  
**CONFEDILIZIA-TRIBUNA**

**CORSI ON-LINE**  
**PER AMMINISTRATORI**  
**DEL PROPRIO CONDOMINIO**

telefono verde  
**800 400 762**

### IMMOBILIARE

## La crisi c'è solo in Italia e a Cipro

«I dati di Eurostat sono di un'evidenza lampante. Il mercato immobiliare è florido in tutta Europa tranne che in due paesi, Italia e Cipro, dove, dice l'Istituto europeo di statistica, si osservano cadute. In Italia sarà così finché il settore non verrà liberato dalla zavorra fiscale introdotta dal governo Monti attraverso la triplicazione dell'imposizione patrimoniale», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «L'eliminazione della tassazione sulla prima casa», ha concluso, «è stato il primo passo, ma è urgente intervenire sugli altri immobili, a cominciare da quelli locati, siano case, negozi o uffici».

— © Riproduzione riservata —

### L'OROLOGIO/CALENDARIO DI UNA VERGOGNA DI STATO

Sono passati 801 giorni (più di 2 anni, dunque) da quando il Ministro Franceschini ha riconosciuto in Senato che lo stato ha un debito di oltre 97 milioni di euro nei confronti di proprietari di dimore storiche che, sulla base di una specifica legge e con il decisivo/determinante aiuto della Soprintendenza, hanno speso - anni e anni fa - il doppio di quanto lo stato oggi gli riconosce come dovuti (e non gli corrisponde). Solo ad alcuni sono stati corrisposti esigui acconti, mentre la gran parte dei soldi sono andati ad enti pubblici (come non ne avessero a sufficienza, anche per gli sprechi e il clientelismo di rito).

Continueremo a pubblicare questo orologio/calendario sino a che lo stato (che, quando vuole, trova soldi per tutti, e per tutto) avrà onorato - e quando mai lo farà - il proprio debito. Chissà mai che qualcuno provi vergogna...

### 26° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

Piacenza, 17 settembre 2016

LE NULLITÀ DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE E LA RIFORMULAZIONE DELL'ART. 11 DELLA LEGGE n. 431/1998

I CONTRATTI DEL CONDOMINIO E IL CONDOMINIO COME CENSI NATORE

Per prenotare interventi e, comunque, per ogni informazione, rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA

L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)