

La Corte costituzionale deciderà sulla legittimità

## Riclassamenti dubbi Attuati a Roma, Milano, Bari, Lecce

La Corte costituzionale sarà chiamata a decidere se siano o meno legittime le disposizioni che consentono all'Agenzia delle entrate, su impulso dei comuni, di intervenire sulle rendite catastali degli immobili attraverso il meccanismo del riclassamento, finora utilizzato da comuni come Roma, Milano, Bari e Lecce. La Commissione tributaria regionale del Lazio, infatti, ha sollevato la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004. Si tratta della norma che consente ai comuni di richiedere all'Agenzia del territorio (ora delle entrate) la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al dpr. n. 138 del 1998 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'Ici (ora Imu-Tasi) «si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme



Giorgio Spaziani Testa

delle microzone comunali».

Secondo i giudici, la norma si porrebbe in contrasto con l'articolo 3 della Costituzione, «perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui sol perché situato in una microzona oggetto di attenzione

da parte del comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre microzone, pur significativamente da rivalutare, ma non oggetto di richiesta da parte del comune medesimo all'Agenzia del territorio»; con l'articolo 53, «poiché un riaccatastamento di una serie di edifici collegato ai soli valori di mercato di zona e senza modificazioni nella realtà si porrebbe inevitabilmente in contrasto con la capacità contributiva dei singoli»; con l'articolo 97, «in quanto la rivalutazione massiva non assicura né il buon andamento, né l'imparzialità dell'amministrazione, colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari (di una determinata zona) senza alcuna verifica concreta del singolo bene».

© Riproduzione riservata



L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'

UFFICIO STAMPA  
della CONFEDILIZIA

Per proprietari e amministratori

## Termoregolazione, c'è la videoguia

Entro il 30 giugno, in ogni condominio si dovrà verificare se sussista l'obbligo di introdurre sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, anche se resta aperto il problema delle leggi regionali che hanno stabilito autonomamente il termine per adempiere. Per consentire a proprietari di casa e amministratori di condominio di orientarsi nell'applicazione di una normativa particolarmente complessa, Confedilizia ha messo a disposizione sul suo sito internet una videoguia ([www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione](http://www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione)) che illustra i principali aspetti da tenere presenti. E ciò, anche alla luce delle questioni sorte a seguito delle prime esperienze applicative della normativa. Il video contengono anche indicazioni utili per i tecnici e gli avvocati chiamati ad occuparsi del tema. La videoguia è suddivisa per argomenti e analizza, in particolare: l'ambito di applicazione della disciplina; gli adempimenti e le sanzioni; le esenzioni; l'iter per deliberare ed eseguire i la-

vori; le problematiche relative alla ripartizione delle spese; i problemi applicativi in caso di distacco dall'impianto centralizzato e quelli riguardanti il caso dell'immobile concesso in locazione ovvero oggetto di usufrutto; le prime esperienze concrete della normativa. Alla scadenza del termine mancano quattro mesi, ma chi non si fosse ancora attivato, ha segnalato Confedilizia, deve farlo con la massima urgenza poiché gli eventuali interventi possono essere effettuati solo ad impianti di riscaldamento spenti (prime chiusure il 15 marzo) e in precedenza occorre svolgere la complessa attività preparatoria. Per l'analisi della situazione dei singoli condomini e per essere assistiti in ogni fase (convocazione e odg dell'assemblea condominiale, relazione tecnica per deliberare l'effettuazione o meno dei lavori, modalità di suddivisione delle spese, eventuali contenziosi), è possibile rivolgersi alle associazioni territoriali di Confedilizia.

© Riproduzione riservata

CONTRATTI IN G.U.

## Affitti agli studenti, nuove regole

Nuove regole per i contratti agevolati, transitori e per studenti universitari. È stato pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* il decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, di concerto con quello dell'economia e delle finanze, che disciplina gli accordi territoriali tra associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini in merito a tali contratti. Lo segnala Confedilizia, precisando che fino all'adozione degli accordi basati sul nuovo decreto restano in vigore, in ogni loro parte, quelli precedenti. Si tratta, a parere di Confedilizia, di una novità di particolare rilievo che, tuttavia, non potrà determinare effetti positivi sugli affitti a canone calmierato fino a quando non saranno varate due misure indispensabili per il comparto: la stabilizzazione della speciale aliquota del 10% della cedolare secca, ora prevista solo fino al 31 dicembre 2017, con estensione a tutta Italia della sua applicazione; e l'introduzione di un limite alla tassazione patrimoniale Imu-Tasi, quadruplicatasi rispetto all'Ici, sugli immobili locati attraverso i contratti a canone calmierato, ad esempio attraverso la fissazione di un'aliquota massima del 4 per mille.

PROVVEDIMENTO UE PER QUELLI INDIVIDUALI NON LEGGIBILI A DISTANZA

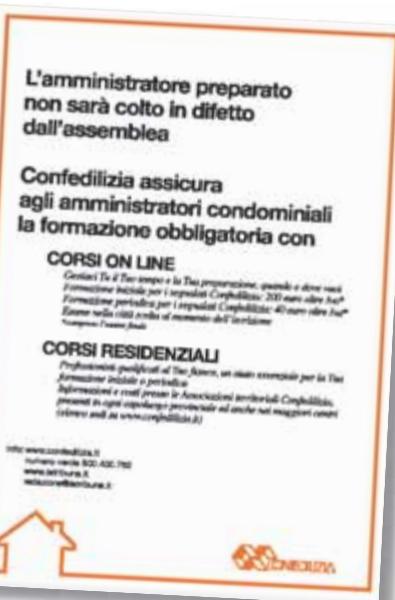
## Contabilizzatori del calore: appena installati e già da sostituire entro il '27

Eliminare l'obbligo di sostituire o trasformare entro il 1° gennaio 2027 tutti i contatori o contabilizzatori del calore individuali già installati ma non leggibili a distanza. È questa una delle principali richieste avanzate da Confedilizia, nel corso di una audizione presso la commissione industria del senato, sul pacchetto «Energia pulita per tutti gli europei», varato dalla Commissione europea, che si compone di otto distinte proposte legislative.

La posizione espressa dalla Confedilizia in parlamento è frutto di un lavoro svolto da una coalizione internazionale che riunisce le organizzazioni nazionali del settore immobiliare e della proprietà nelle sue molteplici componenti (proprietà edilizia, proprietà fondiaria, industria immobiliare e dimore storiche), in cui l'Italia è rappresentata da Confedilizia.

La richiesta di ripensare la previsione riguardante i contatori e i contabilizzatori leggibili a distanza è motivata dal fatto che ingenti sono stati gli sforzi economici sopportati dai proprietari per procedere all'installazione di tali dispositivi per la contabilizzazione del calore ai sensi della direttiva energetica in vigore. Ora la Commissione europea chiede che tali strumenti, che sono stati appena installati o che sono in procinto di esserlo (in Italia il termine è stato differito al dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017), vengano, se non leggibili a distanza, già sostituiti.

Ulteriori segnali preoccupanti, ha rilevato Confedilizia, sempre in coerenza con la posizione espressa dalla coalizione internazionale delle organizzazioni del settore immobiliare e nella quale Confedilizia rappresenta l'Italia, provengono dalla proposta di modifica della direttiva sulla prestazione



energetica nell'edilizia, ove sono contenute disposizioni irragionevoli particolarmente onerose. Fra queste, quella che prevede che, in caso di interventi di ristrutturazione importanti su edifici esistenti, per gli immobili non residenziali venga predisposto un punto di ricarica di veicoli elettrici ogni dieci posti auto, mentre per quelli residenziali venga approntato un pre-cablaggio.

© Riproduzione riservata

IMMOBILIARE

## Compravendite -14% rispetto all'era pre-Imu

«I dati dell'Agenzia delle entrate dimostrano che il mercato immobiliare italiano è ancora in crisi. Nel 2016, le compravendite sono state inferiori del 24,92% sul 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e del 13,64% sul 2011 (con una punta del -31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione patrimoniale Imu-Tasi», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Se poi si guarda ai valori, il quadro si aggrava. Le stime registrano un calo medio del 30% dal 2012, per non parlare dei milioni di immobili con valori azzerati per totale incommercibilità. Eurostat ha certificato che l'Italia è l'unico paese europeo, a parte Cipro, in cui i prezzi sono scesi nel 2016. Altro che ripresa, il settore immobiliare è in piena sofferenza perché è stato colpito da due crisi: quella internazionale del 2008-2009 e quella, tutta italiana, causata dalla triplicazione della tassazione iniziata nel 2012. Per porre rimedio a tutto ciò, la soluzione è semplice: basta fare il contrario di quello che è stato fatto finora».