

Più morosi dopo l'aumento delle bollette dell'energia. Appello al governo

# Caro gas in condominio

## Servizi a rischio: più rate per i pagamenti

**I**ncari sulle bollette di luce e gas hanno raggiunto livelli altissimi e il quadro, per i prossimi mesi, è destinato a peggiorare. Nei condomini, in particolare, la morosità sta diventando sempre più elevata e, se non si interviene urgentemente, almeno prevedendo una forte rateizzazione dei pagamenti, molte famiglie, anche in affitto, rischiano di rimanere, di qui a breve, prive dei servizi essenziali.

Questo l'appello che Confedilizia rivolge al parlamento e al governo per cercare di ridurre gli effetti, drammatici, che gli aumenti di luce e gas hanno e avranno sulla vita condominiale.

La Confederazione della proprietà edilizia ricorda, infatti, che negli stabili condominiali abitano anche molte persone non abbienti, anziani e giovani famiglie con bambini. Soggetti che vanno protetti almeno consentendo al condominio

### Studenti fuorisede, alloggi in beneficenza?

Aumenta tutto, ma tutto tutto. C'è una categoria, però, che non può farlo, che deve dare il sangue alla Patria: sono i proprietari di casa, se aumentano i canoni (e vorrei vedere, comunque, i singoli casi) guai. Oltretutto, quelli della campagna speculativa in corso in specie sui giornali di Milano, cascano proprio male. Gli altri canoni delle locazioni a studenti, lo sanno tutti, meno i giornalisti, sono frutto di scelte scellerate dei politici (sempre generosi, ma coi soldi degli altri).

La prima stupidaggine che hanno voluto, e la Confedilizia lo aveva predetto, è che i contratti agli studenti (di cui al titolo) si possono intestare solo agli studenti. Non si possono intestare anche ai genitori, perché anche loro ne rispondano. Tantomeno, poi, si possono richiedere le firme di garanzia dei genitori. No, bisogna dargli la casa in affitto sulla piena fiducia (e

dimenticarsi che sono, per fortuna loro, dei giovani!). Non parliamo, poi, del deposito cauzionale (ciò che vale anche per tutti i contratti indistintamente): può essere il corrispettivo di 2 mesi di canone in tutto e non più di 2. A volte, in ogni tipo di locazione, ti lasciano la casa in condizioni inimmaginabili, e tu devi metterci i soldi tu. Gli inquilini ci hanno messo solo 2 mesi, e anche troppo. Spese di riattamento ecc. aumento anche per noi, ma guai a dirlo (non parliamo di farlo).

La cattiva politica, anche dei sindacati, provoca questi guai (e va ancora bene che ci sia qualcuno che affitti, sono, ormai, merce rara). La Confedilizia l'aveva detto, ma inutilmente. Rappresenta chi (a proprie spese!!) ospita studenti ed altri. Povera Italia, ma anche poveri giornali.

c.s.f

nel suo complesso di chiedere e ottenere versamenti dilazionati nel tempo.

Tutto ciò, senza considerare, ha concluso Confedilizia, le tensioni che questa si-

tuazione recherà nei rapporti condominiali e, soprattutto, il fatto che le prime spese che verranno tagliate per far fronte ai rincari saranno quelle destinate alla

manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, con la conseguenza di evidenti rischi probabili per la sicurezza anche degli stessi condòmini.

Unità collabenti cresciute del 113% nel decennio 2011-2021

## Ruderi più che raddoppiati dopo l'istituzione dell'Imu

Sono aumentate anche nel 2021 le cosiddette «unità collabenti», vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo ha segnalato Confedilizia, che ha elaborato i dati resi noti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2021, il numero di questi immobili, inquadrati nella categoria catastale F2, è cresciuto del 3,3% rispetto al 2020. Ma il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+ 113,61%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu, viepiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato

### CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

#### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	8 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	29 ottobre,	ore 15	Fermo
Sabato	12 novembre,	ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare, giunta a un carico di 22 miliardi di euro l'anno, persino i fabbricati definiti «inagibili o inabitabili», ma non ancora considerati «ruderi».

«La politica dovrebbe riflettere su questi dati e proporre soluzioni conseguenti», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Te-

### BONUS EDILIZI

## Chiarita responsabilità dei cessionari

Le modifiche al meccanismo della cessione del credito per il superbonus e per gli altri incentivi edilizi, nell'ambito della conversione in legge del decreto aiuti-bis, vanno nella giusta direzione.

Vi era da tempo la necessità, infatti, di un intervento che chiarisse definitivamente che i cessionari non incorrono in alcuna responsabilità. E ciò è avvenuto, salvo che tale responsabilità, giustamente, non derivi da dolo o colpa grave. L'auspicio, adesso, è che i crediti finora acquisiti possano tornare liberamente a circolare e conseguentemente proprietari e condòmini abbiano la possibilità di reperire sul mercato imprese disposte ad avviare (e in alcuni casi anche a proseguire) i lavori.

Negli ultimi mesi abbiamo assistito a una serie di interventi normativi e interpretativi che hanno completamente ingessato il mercato della cessione del credito. Le novità introdotte sono invece di segno opposto e, anche se per crediti sorti prima dell'introduzione degli obblighi di acquisizione dei visti di conformità e delle asseverazioni e delle attestazioni vengono richiesti adempimenti ai fornitori, ora per allora, che non saranno, in molti casi, di facile attuazione, si può affermare che la scintilla per riavviare il sistema dell'acquisto dei crediti è stata innescata.

### CONVEGNO LEGALI ABSTRACT SUL SITO

Sul sito federale ([www.confedilizia.it/32-convegno-del-coordinamento-legali-abstract/](http://www.confedilizia.it/32-convegno-del-coordinamento-legali-abstract/)) sono disponibili gli abstract di tutte le relazioni svolte al 32esimo convegno del coordinamento legali Confedilizia tenutosi a settembre, a Piacenza.

### OBBLIGO

## Formazione, corso entro domenica

Si segnala che il 9 ottobre scade il termine entro cui deve essere svolto il corso di formazione periodica per amministratori condominiali previsto dall'aggiornamento annuale obbligatorio (dal quale sono esclusi gli amministratori del proprio condominio). Sulla base dell'attuale quadro normativo per svolgere l'incarico di amministratore occorre, fra l'altro, frequentare un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica con cadenza annuale (un'eccezione solo per la formazione iniziale è prevista per chi abbia svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo dal 18.6.'10 al 18.6.'13; mentre sono esonerati da entrambi gli obblighi gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile, intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur non risiedendovi).



l'organizzazione della proprietà immobiliare  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia