



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 Tipografia Piave Srl BL

Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile

contiene I.P.

anno XL aprile-maggio 2017 - n. 4-5

Il governo agevola l'esproprio proletario

OCCUPANO CASA: BRAVI

In Gazzetta ufficiale pubblicata una legge che per ragioni di ordine pubblico autorizza i prefetti a fermare lo sgombero degli immobili ordinati dai magistrati e permette agli abusivi di aprire contratti per acqua luce e gas

Un assalto alla proprietà privata. Di più: un assist agli occupanti abusivi di immobili. Ecco cosa si nasconde nelle pieghe del decreto sulla "sicurezza urbana" fresco di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale. Il diavolo, si sa, si nasconde nei dettagli. Ovvero nell'articolo 11 del provvedimento fortemente voluto dal ministro dell'Interno Marco Minniti, per contrastare la criminalità nelle città. Nel testo ci sono anche "Disposizioni in materia di occupazione arbitrarie di immobili".

Ebbene, dal 21 aprile è definitivamente in vigore la norma che assegna i prefetti il potere di intervenire sui provvedimenti emessi dalla magistratura in materia di occupazioni abusive. Il verbo chiave è "prevenire". In soldoni: il rappresentante del Governo, laddove ravvisi, "in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica" potrà modulare "l'impiego della forza pubblica".

Per Confedilizia, l'associazione storica dei proprietari di immobili, questo significa una sola cosa: limitare il diritto di proprietà. Di fatto il decreto, attacca Giorgio Spaziani Testa presiden-

te di Confedilizia, assegna al Prefetto il potere di "rimettere in discussione il diritto del proprietario dell'immobile già valutato dal giudice", di ottenere lo sgombero. "L'impiego della forza pubblica sarà concesso a discrezione" dei rappresentanti del governo sul territorio. Che in base a quanto stabilito dalla nuova legge potranno modulare il l'intervento "secondo i criteri di priorità"

"che tengano conto non solo della "situazione dell'ordine e della sicurezza pubblica degli ambiti territoriali interessati", ma anche della "tutela dei nuclei familiari in situazioni di disagio economico sociale" e dei "possibili rischi per l'incolumità e la salute pubblica". Insomma si tratta di un vero e proprio "potere di interdizione" attribuito ai prefetti, che potranno "discrezionalmente" far passare in secondo piano i "diritti dei soggetti proprietari degli immobili a favore di una "serie di elementi extragiuridici".

E non è finita qui. In sede di conversione del decreto, in calce all'articolo 11 sono state aggiunte quattro righe che allentano la morsa di sindaci su quelli che Confedilizia chiama gli "occupanti professionali". Un passo indietro. Un precedente decreto del 2014, in tema di lotta all'occupazione abusiva di immobili (il piano casa dell'allora ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi) stabiliva una cosa ovvia: il divieto, per chi occupa senza titolo un'abitazione, di "chiedere la residenza" e "l'allacciamento a pubblici servizi" (cioè acqua luce e gas).



Anni 70. Dovremmo tornare a vedere slogan come questi?

segue a pagina 2

DALLA PRIMA PAGINA

Troppa grazia, devono aver pensato a Palazzo Chigi. L'esecutivo, infatti, nel corso del passaggio parlamentare a Montecitorio, ha dato via libera ad una modifica secondo la quale il sindaco del Comune ove sorge l'immobile occupato, "in presenza di persone minorenni o meritevoli di tutela, può dare disposizioni in deroga" rispetto ai divieti.

Un bel favore gli occupanti abusivi, che infatti festeggiano l'eliminazione dell'"automatismo della negazione degli allacci e della concessione della residenza". "Una piccola vittoria. Finalmente ottenuta la possibilità di annullare l'infame articolo che prevedeva per tutte quelle famiglie sfrattate, abbandonate in mezzo ad una strada e che al posto del gelo hanno scelto di occupare un immobile abbandonato, l'impossibilità di stipulare contratti per le utenze", esulta, su Facebook, Prendocasa Torino. "Gli interventi urgenti in materia di immigrazione e di sicurezza urbana stanno per determinare nuovi scenari, nuove funzioni e nuovi ruoli nella gestione delle città", scrive, a mo' di passaparola, il portale Abitare la crisi. Forti del successo, le associazioni per la casa alzano l'asticella. "Crolla un pezzo del decreto Lupi. Ora la battaglia punta all'integrale cancellazione dell'articolo 5", scandisce il Movimento di Lotta per la Casa Casteddu. Secondo una stima molto prudente, sono almeno 600, in tutta Italia, gli immobili occupati abusivamente. Di questi, ha riferito lo scorso 10 gennaio dalla Camera il capo della Polizia, Franco Gabrielli, (200 di edilizia residenziale pubblica) sono a Genova; 176 a Palermo in un plesso del quartiere Zen"; 101 a Roma; 24 a Torino; 19 a Venezia; 10 a Firenze e due a Bologna. Poi ci sono gli edifici occupati dai richiedenti asilo. Il rapporto Fuori campo del marzo 2016 dedicato da Medici senza frontiere agli "insediamenti informali" degli aspiranti rifugiati, rivela che sono almeno 18, lungo il territorio nazionale, le strutture trasformate in residenze per immigrati. Da Torino a Palermo, passando per Roma, Bari e Foggia, ospitano oltre 7000 stranieri. Adesso sgomberati sarà più difficile.

Tommaso Montesano
Libero 23/4/2017

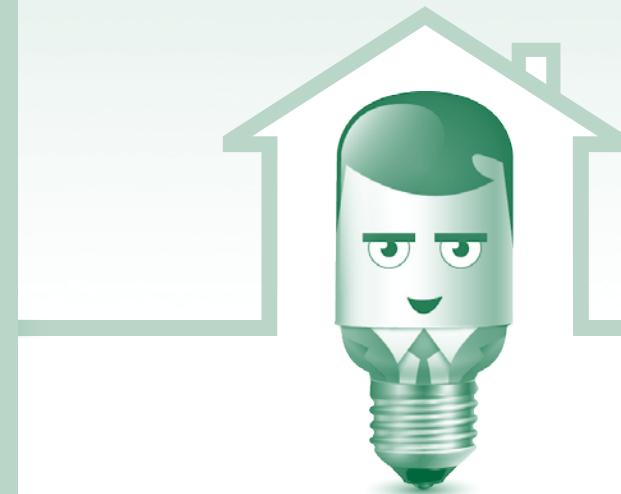
MERCATO IMMOBILIARE ANCORA IN CRISI

- 25% di compravendite rispetto all'era pre-crisi
- 14% rispetto all'era pre-lmu

Il dati dell'Agenzia delle entrate dimostrano che il mercato immobiliare italiano è ancora in crisi. Nel 2016, il numero delle compravendite è stato inferiore di circa il 25 per cento (- 24,92%) rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi finanziaria mondiale, e di circa il 14 per cento (- 13,64%) rispetto al 2011 (con una punta del - 31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio della ipertassazione patrimoniale Iml-Tasi. Se poi si guarda ai valori, il quadro si aggrava ulteriormente. Le stime più attendibili registrano un calo medio del 30 per cento solo a par-

tire dal 2012, per non parlare dei milioni di immobili con valori azzerati per totale incommerciabilità. Ed Eurostat ha appena 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 ancora in piena sofferenza e il motivo sta nel fatto che 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".

IL MIO NOME È Watt



MutuoWatt

FACCIO IL MUTUO E NON PAGO LA BOLLETTA

Fai un mutuo con la Banca Popolare di Cividale: subito per te in regalo fino ad un anno di bollette di energia elettrica. Un'offerta davvero... illuminante!

www.civibank.it

www.mutuowatt.it



Banca Popolare di Cividale
Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 - Tel. 0437-1850011 - cdbelluno@civibank.it

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per i dettagli delle condizioni economiche e contrattuali fare riferimento ai fogli informativi a disposizione del pubblico presso tutte le filiali della Banca. Operazione a premio soggetta a limitazioni e realizzata in collaborazione con Bluenergy Group S.p.A. Premio consistente in una fornitura gratuita di energia elettrica per uso domestico da parte di Bluenergy pari all'importo massimo di Euro 250,00, comprensivo di imposte e IVA.

Regolamento completo dell'Operazione su: civibank.it

IN COLLABORAZIONE CON

BLUENERGY
Gas e luce di casa nostra

ELEZIONI COMUNALI 2017

INTERPELLO CANDIDATI SINDACI

Sono 14 i comuni nella nostra provincia che andranno al rinnovo alle prossime elezioni di giugno. E' una consultazione elettorale importante perché riguarda il comune di Belluno, capoluogo con 35.591 abitanti ed altri con un numero significativo di abitanti come Feltre (20.525), Cortina d'Ampezzo (5.890), Auronzo di Cadore (5.453), Cesiomaggiore (4.145), Pieve di Cadore (3.956), Fonzaso (3.322), Lamon (3.046), Falcade (2.055). Gli altri comuni sono Cencenighe Agordino (1.402), Rivamonte Agordino (666), San Gregorio nelle Alpi (1.607), Sovrzerene (418) e Tambre (1.425).

Complessivamente essi riguardano ben 87.801 abitanti oltre il 40 % degli abitanti dell'intera provincia.

Le elezioni amministrative si terranno domenica 11 giugno 2017, i seggi rimarranno aperti la domenica dalle ore 7:00 alle ore 23:00. La data del ballottaggio sarà il 25 giugno 2017.

Dal 27 aprile, è scattata la regola della par condicio. Il prefetto, infatti, ha dato il via all'affissione dei manifesti di convocazione dei comizi elettorali e i Comuni, di conseguenza, si occuperanno solo di atti urgenti e improrogabili. Dal 27 aprile, quindi, per effetto della par condicio i media garantiranno un'equa visibilità a tutti i partiti e movimenti politici interessati dalle elezioni comunali. Mentre dal 27 maggio scatta il divieto di diffondere sondaggi politici elettorali.

Nei Comuni con meno di 15mila abitanti si può esprimere una sola preferenza per i candidati a consigliere comunale. Nei comuni con più di 15mila abitanti, quindi per Belluno e Feltre si possono esprimere due preferenze all'interno di una stessa lista, rispettando però la variazione di genere, ossia votando un uomo e una donna, pena l'annullamento della seconda preferenza.

Nel caso in cui nessuno dei candidati raggiunga il 50% +1 delle preferenze, per i Comuni oltre 15mila abitanti si va al ballottaggio. Mentre per i Comuni di popolazione inferiore ai 15mila abitanti diventa sindaco il can-

didato con la maggioranza relativa.

Il presidente Diego Triches, ha interpellato tutti i candidati sindaci presenti nelle liste dei Comuni interessati, con un documento nel quale chiede una risposta a tre precise domande di estremo rilievo per proprietari di casa.

Con la prima domanda si intende impegnare i candidati sindaci su un tema di fondamentale importanza per la proprietà immobiliare: il livello di tassazione IMU/TASI sugli immobili locati.

Con la seconda domanda si inten-



de sensibilizzare i candidati sulla norma recente che prevede la possibilità per i Comuni di definire i criteri e le condizioni per la realizzazione – da parte di cittadini singoli od associati di interventi di riqualificazione del territorio comunale (concernenti pulizia, manutenzione, abbellimento di aree verdi, strade ovvero loro valorizzazione mediante iniziative culturali, ecc.) stabilendo riduzioni od esenzioni dal pagamento di tributi inerenti l'attività posta in essere.

Con la terza domanda si chiede ai candidati di impegnarsi a prevedere in relazione alla tassa di smaltimento rifiuti (TARI) riduzioni tariffarie ed esenzioni previste dalla legge (abitazioni con unico occupante, abitazioni tenute a disposizione per uso stagionale od altro uso limitato e discontinuo; locali, diversi dalle abitazioni, ed aree scoperte adibiti ad uso stagionale o ad uso non continuativo, ma ricorrente; abitazioni occupate da soggetti che risiedano o abbiano la dimora, per più di sei mesi all'anno, all'estero; fabbricati rurali ad uso abitativo, attività di prevenzione nella

produzione di rifiuti). Si chiede inoltre se si impegnano ad istituire, sempre in relazione alla tassa smaltimento rifiuti (TARI), una apposita Commissione per permettere la partecipazione di proprietari ed inquilini alla determinazione del costo da coprire.

L'esito delle risposte, o delle mancate risposte, sarà reso noto prima della consultazione elettorale dell'11 giugno, ai soci ed ad ogni proprietario di casa che vorrà prenderne visione, presso la sede dell'Associazione e presso le delegazioni comunali.

LORO DECIDONO. NOI VOTIAMO!

Difendiamo insieme il frutto dei nostri sacrifici!

Confedilizia ha bisogno del sostegno di tutti i proprietari di casa per difendere i loro interessi di fronte all'aumento della pressione fiscale. Più saremo più potremo far sentire la nostra voce.

Si avverte fra i proprietari di casa, risparmiatori in edilizia, una crisi di fiducia, una sensazione di ingiustizia e di una brutalità di decisioni che colpiscono duramente coloro che avevano risparmiato per investire nella casa, per migliorare la loro pensione e trovare una giusta ricompensa per il loro sforzo, spesso di una vita di lavoro. Essi vivono questo come un tradimento.

I proprietari di casa non dimenticano che già sostengono, con imposte multiple e surrettizie, la maggior parte dello sforzo di recupero delle nostre finanze pubbliche senza vedere parallelamente una drastica riduzione della spesa pubblica, l'unica misura realmente efficace e tuttavia sempre promessa e mai concretamente attuata.

Scoraggiare le persone che risparmiano ed investono nel settore immobiliare è estremamente pericoloso per il futuro di una nazione!

Emanata la norma sugli affitti brevi

Nell'articolo 4 del Dl 50/2017, pubblicato sul supplemento ordinario 20/L della Gazzetta Ufficiale n. 95 ed entrato in vigore il 26 aprile, sono dettate le nuove regole ai fini fiscali per le locazioni brevi.

Nel regime precedente, in realtà, le norme tracciavano un quadro abbastanza preciso: dato che le locazioni brevi (definite sul piano fiscale in un massimo di 30 giorni, sino al quale non era obbligatoria la registrazione) non assolvevano una funzione residenziale e le si è sempre considerate al di fuori della disciplina della legge 431/98, a regolarle era il Codice civile, in pochi e brevi articoli caratterizzati dalla massima libertà contrattuale. La mancata registrazione metteva l'agenzia delle Entrate nella quasi impossibilità di effettuare controlli, infatti le verifiche effettuate occasionalmente dalla Guardia di Finanza conducevano a risultati che evidenziavano una diffusa evasione in quanto risultavano pochi coloro che dichiaravano regolarmente i proventi degli affitti brevi nelle località turistiche e altrove.

La diffusione dei portali come Airbnb ha però estremizzato la situazione, perché anche nelle città non a vocazione turistica si è diffusa la possibilità di mettere a reddito il proprio appartamento senza le complicazioni della locazione abitativa tradizionale, in pratica affidandolo in gestione e guadagnando assai bene.

Nella nuova norma sono definite «locazioni brevi» i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche (e non nell'esercizio di attività d'impresa), «direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online» come Airbnb. Quindi la locazione può essere solo tra "privati". Attenzione però: se i servi-

zi eccedono il limite della fornitura di biancheria e pulizia si rischia di uscire fuori dal perimetro e di svolgere un'attività alberghiera abusiva.



Il vantaggio fiscale

A questo tipo di affitti, dal 1° giugno 2017, si potrà applicare la cedolare secca del 21% (l'imposta speciale che sostituisce l'Irpef e l'imposta di registro). Rimane il dubbio sul fatto che, quindi, stando alla lettera della nuova norma, si direbbe che i canoni di quelli siglati sino al 31 maggio 2017 vadano assoggettati inesorabilmente all'Irpef (molto più svantaggioso). In ogni caso il proprietario dovrà fare un'opzione per comunicare all'agenzia delle Entrate se intende scegliere la cedolare o l'Irpef.

La cedolare è possibile anche sui proventi lordi derivanti da sublocazioni e da contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario con terzi, sempre che siano rispettate le stesse condizioni; si direbbe quindi che, in questi casi particolari, facciano parte dell'imponibile anche le spese condominiali rimborsate dall'inquilino e pagate insieme al canone, che sono invece esplicitamente escluse dall'imponibile nella locazione "normale".

I padroni di casa, avranno così due possibilità: esercitare l'opzione per la cedolare secca del 21 per cento, liberandosi così degli adempimenti legati all'Irpef e all'imposta di registro, oppure assoggettare all'Irpef i proventi delle locazioni brevi (l'aliquota minima è, in questo caso, del 23 per cento,

quindi non è mai conveniente) e indicandoli nella dichiarazione dei redditi. Quando è il proprietario ad affittare direttamente l'alloggio, deve anche provvedere a pagare cedolare o Irpef. Diverso il discorso quando entrano in scena le agenzie o i portali per i quali la norma introduce un adempimento completamente nuovo a carico degli intermediari immobiliari (agenzie ma anche portali come Airbnb) che concludono un contratto di locazione sotto i 30 giorni tra inquilino e proprietario, di regola su mandato di quest'ultimo. Gli intermediari dovranno:

- inviare alle Entrate una comunicazione in occasione della stipula di ogni nuovo contratto;
- Il secondo e sostanziale adempimento è quello di trattenere una ritenuta del 21% sui proventi della locazione e versarla usando il modello F24;
- da ultimo, gli intermediari dovranno inviare ai proprietari la Certificazione unica annuale con gli importi pagati a titolo d'imposta o di acconto dove indicare gli importi pagati al fisco.

In sintesi la novità principale è l'obbligo della ritenuta fiscale in capo agli intermediari immobiliari e ai portali on line, "qualora incassino i canoni o i corrispettivi" relativi ai contratti interessati.

Oggetto della ritenuta è la cedolare secca del 21%, applicabile anche alle locazioni brevi sin dal 2011, in alternativa facoltativa all'ordinario regime Irpef (per contratti stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa).

La cedolare sarà applicabile anche per le locazioni "che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali" nonché in caso di contratti di sublocazione e di "contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario" (anche questi ultimi, deve ritenersi, con la stessa precisazione su biancheria e pulizia).

Un provvedimento dell'Agenzia delle entrate deterrà le disposizioni attuative.

**SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI**

QUESITI IN MATERIA CONDOMINIALE

Quesito

Si domanda se un condomino possa – senza chiedere l'autorizzazione dell'assemblea – installare (vicino al campanello comune, all'ingresso dello stabile) una tastiera con codice segreto da utilizzare per l'apertura del portoncino di ingresso al palazzo, senza necessità di usare le chiavi.

Si tratterebbe di una scatolina di una decina di cm di larghezza e pochi cm di profondità.

PARERE

Stando alla descrizione contenuta nell'espositiva, la fattispecie sembra rientrare in astratto nella generale previsione dell'art. 1102 del codice civile e quindi costituire esercizio del diritto sulla cosa comune previsto dalla norma.

In concreto però il diritto può incontrare dei limiti: in particolare non deve esserci lesione del decoro e della sicurezza dell'edificio né lesione dei diritti soggettivi degli altri condòmini.

Quesito

In un condominio si deve riparare l'ascensore con sostituzione dell'argano e delle funi. Il regolamento condominiale (parte integrante dell'atto di acquisto degli appartamenti) prevede l'esclusione degli appartamenti del piano terra al pagamento delle spese di esercizio, manutenzione e riparazione dell'ascensore.

Alcuni condòmini contestano detta esclusione.

Si vuole un parere in merito anche alla luce dell'art. 1124 del codice civile.

PARERE

L'art. 1124 del codice civile - che prima della riforma si applicava solo alle scale e che ora si applica, per espressa previsione della stessa norma, anche agli ascensori - è norma derogabile di talché, in assenza di altri elementi di valutazione non forniti, la disciplina dettata dal regolamento di condominio di natura contrattuale (quale pare essere, sulla scorta delle informative di cui alla richiesta di parere, quello vigente nel condominio di cui si tratta) deve ritenersi prevalente rispetto alle previsioni normative.

Quesito

Si vuole sapere se siano detraibili le spese di ristrutturazione edilizia su parti comuni condominali (facciata-tetto ecc.) di un fabbricato residenziale riferite ad unità immobiliari non residenziali (C1-C2-A10).

PARERE

Come evidenziato dal Ministero delle finanze (circolari n. 57/E e n. 121/E del 1998) in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione per le spese di ristrutturazione edilizia su parti comuni soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Utilizzando, quindi, un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio – hanno chiarito le Entrate nelle circolari di cui sopra – è possibile ammettere alla detrazione fiscale, nel caso delle spese sostenute per le parti comuni di un edificio anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricompresa nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Per completezza, si segnala che qualora tale percentuale sia inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Quesito

L'art. 63, disp. att. del codice civile recita: "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Si chiede se tale norma si applichi anche in caso di trasferimento di proprietà a seguito di aggiudicazione all'asta per fallimento della società venditrice e, quindi, se il condominio assegnatario sia tenuto a pagare le spese relative all'anno dell'assegnazione e a quello precedente.

PARERE

L'art. 63 citato si applica anche al caso di acquisto in sede esecutiva e con le stesse modalità. Quindi il condominio assegnatario sarà tenuto al pagamento delle spese relative all'anno dell'assegnazione e a quello precedente.

Quesito

Si domanda se la spesa per la sostituzione dell'argano e delle funi dell'ascensore debba essere ripartita con la tabella dei millesimi di proprietà o con la tabella dei millesimi per l'ascensore.

PARERE

La spesa va ripartita con il criterio stabilito dall'articolo 1124 del codice civile (manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori) che si deve presumere sia stato trasfuso nella tabella per l'ascensore.

Quesito

Si vuol sapere se ad oggi vi possano essere condomini che non hanno un conto corrente intestato perché così è stato deciso dai condòmini in assemblea.

PARERE

Il conto corrente intestato al condominio è stato reso obbligatorio dalla legge di riforma dell'istituto condominiale: nuovo testo dell'articolo 1129 del codice civile (norma inderogabile). Inoltre, alla luce della norma posta dall'art. 1, comma 36, legge n. 232/16 (ed in vigore dall'1.1.17), il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, deve essere eseguito dai condòmini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli da stabilirsi con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (ancora, da quello che ci risulta, non emanato). L'inosservanza di tale obbligo comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1, art. 11, d. lgs. 18.12.'97, n. 471, e cioè la sanzione amministrativa da 250 euro a 2.000 euro.

Termoregolazione e contabilizzazione del calore

video-guida Confedilizia per proprietari di casa e amministratori di condominio

Entro il prossimo 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 adempire.

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 (www.confedilizia.it/termoregolazione-contabilizzazione) una video-guida che illustra i principali aspetti da tenere presenti. E cioè, anche alla luce delle questioni sorte a seguito delle prime esperienze applicative della normativa. I video contengono anche indicazioni utili per i tecnici e gli avvocati chiamati ad occuparsi del tema.

La video-guida 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 lavori; 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 – segnala Confedilizia – deve farlo con la massima urgenza poiché gli eventuali interventi possono, di norma, essere effettuati solo ad impianti di riscaldamento spenti (le prime chiusure vi saranno il 15 marzo) e in precedenza occorre svolgere la complessa attività preparatoria.

Per l'analisi della situazione dei singoli condominii 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, eventuali contenziosi ecc.), è possibile rivolgersi agli uffici della nostra Associazione.

TESSERAMENTO 2017



*Una casa la tua
la più protetta*

**HAI RINNOVATO
L'ABBONAMENTO?**

UnipolSai CASA

Metti al sicuro la tua casa con una protezione quotidiana

Scegli **UnipolSai CASA**, la polizza che protegge la tua casa e il tuo mondo, hai la sicurezza che desideri in un'unica polizza: **Incendio, Furto e Rapina, Responsabilità Civile, Tutela Legale, Assistenza** e le nuove garanzie **Terremoto e Salvabenessere**.



UnipolSai
ASSICURAZIONI

Divisione 



CON LE 5 AREE DI GARANZIA LA TRANQUILLITÀ È ASSICURATA!
CHIEDI AL TUO AGENTE LA SOLUZIONE GIUSTA PER TE.

Zanella
SOLUZIONI ASSICURATIVE

Agenzia di **BELLUNO** • Via Vittorio Veneto, 163
Tel. 0437 33739 • Fax 0437 33845 • info@assicurazionizanella.it

* Esempio per RC Terzi (massimale € 500.000) e Incendio Contenuto (somma assicurata € 5.000). Pagamento mensile con addebito sul conto corrente bancario. La durata del contratto varia da 1 a 5 anni, con premi differenziati. Il premio di polizza indicato è comprensivo di oneri fiscali, si riferisce al primo anno ed è soggetto ogni anno ad adeguamento automatico del 3%. Condizioni contrattuali in vigore a febbraio 2014. Messaggio pubblicitario. Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo da richiedere in agenzia e agli intermediari autorizzati e consultabile sul sito internet www.unipolsai.it.