



notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

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

anno XXXVI giugno-luglio 2013 - n. 6-7

"IL GOVERNO DOVRÀ RILANCIARE L'AFFITTO"

INTERVISTA AL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA CORRADO SFORZA FOGLIANI

Il governo rilancerà l'affitto. La casa è un volano, non solo un cespite da saccheggiare.

Enrico Letta ha fatto fare un balzo sulla sedia a Confedilizia, l'associazione delle proprietà immobiliare. Parlando alla Camera, nel discorso di presentazione del suo programma di governo, il presidente del consiglio ha infatti parlato della sua volontà di incentivare l'affitto. «Erano 20 anni che un premier non ne parlava», gioisce al telefono Corrado Sforza Fogliani, classe 1938, piacentino, avvocato e leader storico della organizzazione che ha nel suo seno sì i grandi player del mercato immobiliare, come fondi pensione e fondi di investimento, ma associa anche molte decine di migliaia di piccoli proprietari, quella proprietà diffusa, fatta di italiani che hanno messo i loro risparmi nel mattone, pensando magari di trarci la loro pensione affittando. Senonché, nel frattempo, la locazione è stata gravata di tali e tanti balzelli da rendere l'operazione per niente profittevole.

Domanda: Presidente, dunque ci sono voluti 20 anni?

Risposta: Esatto, l'ultimo a fare un'affermazione simile in un discorso programmatico era stato Giuliano Amato. In seguito, della locazione ci si è ricordato solo per andare a tassare.

D. Che segnale è quello di Letta?

R. Che c'è l'intenzione di combattere l'emergenza sociale perché la proprietà diffusa, negli anni scorsi, firmando accordi territoriali con le organizzazioni degli inquilini, aveva messo in pista

i canoni concordati che avevano dato una casa a tanti italiani non abbienti. Nel frattempo però Imu e fiscalità hanno reso questa disponibilità un capestro. E gli accordi saltano e non si fanno più. Stiamo parlando di 218.891 affitti, quasi il 6% del totale. Qualcosa che riguarda probabilmente oltre un milione di italiani.

D. In cosa si potrebbe tradurre l'apertura di Letta?

R. Lui ha parlato di incentivi per l'affitto. Potrebbero essere di carattere fiscale e altri di carattere normativo ma comunque incidendo sui canoni. Si potrebbe usare la leva fiscale abbattendo l'Imu per le abitazioni locate, in particolare a canoni concordati, che sono al di sotto dei livelli mercato. Come si ricorderà, nella primissima versione, l'Imu doveva essere al 3,8 per mille. Poi, nella versione cosiddetta sperimentale adottata, ai comuni è stata data mano libera e siamo arrivati al 7-8 per mille. Con questa prima misura si inizierebbe a vincere lo sfritto involontario che vediamo in tutte le città. Altrettanto, si potrebbe incentivare

re l'affitto portando a una percentuale ragionevole il canone esente da tassazione, a fronte delle spese che chi affitta una casa deve sostenere. A livello catastale è del 30% la parte esente. Sa quant'è a livello fiscale?

D. No, mi dica...

R. Era del 25%, poi del 15. Col governo Monti la mazzata: siamo arrivati al 5%. Lei si immagini, con tutte le spese cui la gestione immobiliare va incontro, specialmente a ogni cambio di inquilino: rotture, imbiancature, senza contare i costi per morosità, le spese legali conseguenti. Senza dimenticare gli sfritti, che a volte le case restano vuote. Tutto questo starebbe nel 5%? Certo che no, così chi affitta un'abitazione paga abbondantemente le tasse sulle spese che sostiene...

D. A quanto potrebbero ammontare gli incentivi cui Letta dovrebbe mettere mano, secondo i vostri calcoli?

R. Per i canoni concordati potrebbe trattarsi di circa 70 milioni. Un intervento non drammatico ma in grado di rilanciare l'affitto che, non dimentichiamolo, è anche un volano della mobilità del lavoro e dello studio. Se i canoni sono inaccessibili, si penalizza anche il lavoro, laddove resiste e dove c'è bisogno di attirare maestranze e trovar loro un'abitazione a prezzi accessibili.

D. E l'ampliamento della quota di canone esente?

R. Riportarla al 15% potrebbe valere almeno 365 milioni di euro.



D. Potrebbe, una misura del genere aiutare anche il mercato immobiliare con i suoi invenduti?

R. Siamo di fronte a un problema più generale ma comunque è chiaro che oggi, con la crisi, chi guarda più all'acquisto per investimento, con una tassazione del genere sugli affitti? Diminuire la tassazione aiuterebbe, certo.

D. Però l'Imu è il dibattito di queste ore: Silvio Berlusconi vuole abolirla o minaccia di andarsene.

R. Che cosa abbiano concordato, non lo so. Prendo atto che il presidente Letta ha detto che è stata sospesa la rata di giugno ma per studiare provvedimenti alternativi, per prendere una decisione. Non per abolirla come qualcuno ha detto precipitosamente.

D. In pratica, presidente, con la tassazione oggi si ricrea la situazione degli anni 70 con l'equo canone che bloccò tutto. Allora non si affittava per i canoni miserrimi e l'incertezza, per i proprietari, della disponibilità del bene. Oggi invece?

R. Oggi perché non c'è più reddito ovviamente. La legge sull'equo canone obbligò gli italiani a diventare proprietari di casa. Fu un fatto dirigistico. Con gli affitti concordati si era data una risposta sociale: non dimentichiamo che l'edilizia pubblica è stata un fallimento, negli ultimi anni. E che la gestione è onerosissima: un terzo degli inquilini sono morosi.

D. Nelle nostre città spuntano come funghi cartelli affittasi o vendesi, anche per i fondi commerciali o i box...

R. Sono i cosiddetti usi diversi. Qui lo

DALLA PRIMA PAGINA

sfitto involontario dilaga. Basterebbe uscire da una visione romano-centrica che forse la nostra politica ha, per rendersene conto. E vedere appunto quei cartelli che spesso riportano, assieme, la disponibilità a vendere o a mettere in locazione: pur di liberarsi del fondo.

D. E in quel caso cosa si potrebbe fare?

R. In parte è una situazione figlia della situazione della crisi economica, che colpisce artigiani, commercianti, ma anche la norma ci mette del suo: anche se il canone qui è libero i contratti hanno durate assurde. Si parla di 12 anni o 18 per gli immobili destinati a scopi particolari, come le strutture alberghiere. Con questa crisi si dovrebbero poter fare contratti di 2-3-5 anni, sotto l'egida delle associazioni della proprietà e degli inquilini o delle categorie, a prezzi equi, in modo da consentire a chi inizia un'attività di provare senza farsi spaventare dalle durate eccessive.

D. Questo è poi un paese dove la proprietà edilizia viene spesso associata tout court alla rendita. Scontate un bel pregiudizio culturale...

R. È vero. Certi politici guardano alla stabilità dell'investimento e ne ricavano l'idea che sia sperequativo. Come se un immobile rimanesse lì, immutato, per 50 anni, e non ci fossero, di mezzo, manutenzioni, assicurazioni, spese legali. È una ricchezza sì, ma tutt'altro che statica. Un pregiudizio duro a morire, quando invece, come ricordava un sindaco di Parigi di fine '800, Martin

Nadaud, «quando l'edilizia va, tutto va». Sa quanto potrebbe valere il mercato delle ristrutturazioni che, appunto, una nuova politica fiscale sulla casa potrebbe aiutare?

D. Avete fatto una stima?

R. Sulla base delle informazioni ricevute dalle nostre 200 sedi territoriali, stimiamo che ci siano 700-800mila unità immobiliari da riattare, con manutenzioni ordinarie e straordinarie che non vengono eseguite perché appunto non c'è redditività. Se solo 500mila di queste fossero ristrutturate, con lavori fra 10-20mila euro per immobile, avremmo 7,5 miliardi. Pensi a quanto lavoro per i nostri artigiani e per le nostre imprese edili. E pensi al gettito fiscale conseguente.

D. Insomma, ci vogliono delle politiche abitative...

R. Giusto, ma sa che fino ad oggi quella delega era sepolta nel superministero delle Infrastrutture?

D. In che senso sepolta?

R. Che anche il ministro Corrado Passera non sapeva neppure di averla. Tanto che, quando è stato in audizione in parlamento, recentemente, quando ha dovuto riferire sul punto, ha chiesto un rinvio come fanno certi avvocati. Poi è arrivata la fine di legislatura.

D. Ora avete Maurizio Lupi. Lo conosce?

R. Certo, uno competente. A Milano cominciò proprio come assessore all'Edilizia privata in Comune. Uno che oggi sa di avere quella delega. Speriamo che la usi.

Goffredo Pistelli - da "Italia Oggi"

TASSE CASA

Confedilizia, lo Stato fa pagare anche per ridurre il canone dell'inquilino

La fiscalità immobiliare è caratterizzata – oltre che da una gravosità ormai non più sopportabile – da assurdità, paradosi e illogicità. Al proposito, la Confedilizia segnala un'incongruenza toccata con mano, negli ultimi mesi, da un numero crescente di locatori. Capita con sempre maggior frequenza – chiarisce l'organizzazione storica dei proprietari di casa – che vi siano proprietari disposti a concedere una riduzione del canone a un proprio inquilino che rischia di diventare moroso, perché non più in grado di pagare l'importo pattuito. Se locatore e conduttore concordano di formalizzare la riduzione, l'Agenzia delle entrate ha fatto presente che occorre registrare la modifica del contratto, per ridurre il carico d'imposte gravanti sul canone. Infatti, il minor introito del canone determina una minor base imponibile e dunque il pagamento di imposte ridotte. La registrazione, però, costa 67 euro d'imposta fissa. E per il bollo se ne vanno 14,62 euro per ogni foglio (pari a 100 righe). Dunque, venire incontro

a esigenze di un inquilino concedendogli una riduzione di canone ha un costo burocratico.

Sarebbe auspicabile, conclude la Confedilizia, che almeno in casi simili si ponesse un limite alla voracità tassatoria del fisco, concedendo l'esenzione dagli oneri di bollo e registro nel caso di diminuzione del canone. Il Presidente della Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani, ha così dichiarato: "Quella indicata è una delle tante macroscopiche storture che abbiamo via via segnalato ai Governi. Speriamo che il Governo Letta, e il Ministro per le Politiche abitative on.le Maurizio Lupi, vi pongano ora rimedio. Norme strampalate e disposizioni senza senso non possono più, a maggior ragione in questo periodo di crisi, sommarsi ad una fiscalità smodata, sabotando l'affitto fino a farlo spegnere e facendo nello stesso tempo finta di provvedere, all'emergenza abitativa che incombe, con megalattici piani di edilizia popolare destinati a realizzarsi, al più presto, fra dieci anni.

18 GIUGNO 2013 NUOVA RIFORMA DEL CONDOMINIO: organizzata da Confedilizia la giornata del condominio aperto

Ufficio aperto ininterrottamente tutto il giorno ed una partecipazione fin dalle prime ore di apertura di martedì 18 giugno in occasione della "Giornata del condominio aperto", organizzata da Confedilizia per chiarire la materia, proprio in concomitanza con l'entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale. Un afflusso di condomini, anche non soci, interessati e preoccupati dalle novità.

Dopo tante discussioni il disegno di legge di riforma che disciplina i condomini è entrato, quindi, in vigore, ma molte delle norme sono scritte in modo poco attento, sommando commi e articoli al corpus della materia, in qualche caso un vero intervento a rappezzo che rende necessario un coordinamento con l'esistente.

Una delle materie più contrastate è il cosiddetto "vietato vietare" introdotto in materia di animali domestici. Per la prima volta si dà il via libera agli animali in appartamento, ma non è chiaro quali sono i limiti di questa decisione. Se, cioè, è applicabile soltanto ai regolamenti assembleari o anche a quelli contrattuali, quando l'originario e unico proprietario stabilisce paletti e norme, come per esempio il divieto a utiliz-

zare gli appartamenti come ufficio. La norma non lo precisa e sembra poco ragionevole pensare che non sia consentito. Fra i problemi più dibattuti c'è anche la questione del distacco dall'impianto di riscaldamento di uno o più condomini.

È un problema molto diffuso perché la norma garantisce la possibilità di distacco dall'impianto centralizzato "a condizione che non incida in modo notevole sulla funzionalità e sulle spese". Quella locuzione "in modo notevole", lascia in realtà aperte una vasta serie di possibilità e soprattutto introduce il concetto della discrezionalità. Insomma, non si tiene conto della concretezza della questione.

La disciplina di modifica del Codice civile, poi, introduce un campo tutto nuovo: quello degli inquilini. Un tempo il rapporto era proprietario/locatore-amministratore. Ma ora in questo quadro entra l'inquilino che può relazionare direttamente con l'amministratore, il quale è obbligato a fornire la gestione contabile del condominio. Non si tiene conto che queste situazioni si verificano spesso all'interno di contesti già conflittuali. E in questo modo si finisce con l'aprire il campo a nuove possibili discussioni.

RIFORMA DEL CONDOMINIO IL PUNTO A DIECI GIORNI DALL'ENTRATA IN VIGORE

A dieci giorni dall'entrata in vigore della riforma del condominio, è possibile tracciare un primo quadro della situazione: sono soprattutto uomini (73,5%) i condomini che si sono informati su vari aspetti della nuova disciplina, mentre vi è una situazione di parità (50%) nel genere di coloro che hanno richiesto il materiale.

Sono questi i primi dati obiettivi che rimbalzano agli occhi di un'analisi effettuata dalla Confedilizia presso le proprie Associazioni territoriali che, in questi giorni, stanno fornendo assistenza – su tutto il territorio nazionale – a coloro che vogliono conoscere le novità introdotte dalla riforma nella vita condominiale.

La maggioranza delle informazioni richieste verte sulla costituzione del fondo speciale per i lavori straordinari. Gettonati pure i quesiti sul regolamento condominiale ed il divieto di detenere cani e gatti, sui requisiti che deve avere l'amministra-

tore del proprio condominio nonché sulla durata dell'incarico dello stesso.

Altro parere richiesto – non legato alla riforma, ma alla stagione estiva – riguarda la possibilità di dotare la propria casa di un condizionatore (cioè, soprattutto, alla ricerca di suggerimenti per non entrare in conflitto coi vicini).

Seguono domande sulla possibilità di distacco unilaterale dall'impianto di riscaldamento centralizzato. Confedilizia, per continuare a dare risposte a tutti gli interessati, dopo la "Giornata del condominio" dello scorso 18 giugno, sta già organizzando, tramite le proprie Associazioni territoriali, presenti in ogni capoluogo di provincia e nei maggiori centri urbani, un ulteriore (importante) momento di informazione e di assistenza per i cittadini: la Festa del condominio.

Quest'anno, infatti, la tradizionale festa dedicata al mondo condominiale, giun-

ta alla sua decima edizione, si svolgerà il 28 settembre ed avrà come tema: "La ri-

forma del condominio a tre mesi dalla sua entrata in vigore".



In occasione dell'entrata in vigore della nuova legge sul condominio

Gli uffici dell'associazione saranno aperti ininterrottamente dalle ore 10.00 alle ore 19.00 per rispondere gratuitamente ai quesiti di chi si presentasse



GIORNATA DEL CONDOMINIO APERTO

Martedì 18 giugno 2013

PRIME ASSEMBLEE DOPO LA RIFORMA TRA INCERTEZZE, DISGUIDI E CURIOSI EPISODI (in assemblea, un cane)

In occasione della "GIORNATA CONDOMINIO APERTO", indetta per il 18 giugno dalla Confedilizia in coincidenza con l'entrata in vigore della riforma del condominio, sono pervenute alla sede centrale diverse segnalazioni dalle Associazioni territoriali secondo cui l'entrata in vigore della riforma non ha fatto registrare da parte di condòmini e amministratori particolari difficoltà, pur con qualche incertezza interpretativa ed episodi anche curiosi.

In un condominio, a Latina, era già iniziata da oltre un'ora la discussione sul primo punto all'ordine del giorno quando un condomino ha rilevato che il quorum per la costituzione in seconda convocazione dell'assemblea non era stato raggiunto. La riforma, infatti, ha previsto che, in seconda convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di un terzo dei condòmini e di un terzo dei millesimi. Prima, invece, nulla era stabilito in proposito. Dopo una breve ma intensa discussione non vi è stato altro da fare, pertanto, che dichiarare la riunione deserta, tra la rabbia dei condòmini che avevano perso tempo a discutere per nulla.

A Castelsangiovanni, in provincia di Piacenza, un condomino, amministratore del proprio condominio, è stato invitato, nel corso dell'assemblea, a lasciare l'incarico. Secondo alcuni dei partecipanti alla riunione, infatti, non poteva più esercitare il mandato conferitogli in quanto non amministratore professionale. A spazzar via ogni dubbio è stato lo stesso interessato, il quale ha prontamente chiarito che la riforma non prevede questo e ha sottolineato, anzi, come la stessa abbia valorizzato la figura del condomino che amministra il proprio condominio, prevedendo una specifica disposizione in punto, la quale specifica, fra l'altro, che questo tipo di amministratori non ha obblighi di formazione. Chiarita la faccenda, i lavori dell'assemblea sono quindi ripresi regolarmente.

A Padova, un condomino è intervenuto all'assemblea del proprio condominio affermando di rappresentare anche altri due condòmini dello stabile. Alla richiesta di mostrare le deleghe, che secondo la riforma devono avere forma scritta, egli ha risposto, però, che non le aveva perché l'incarico gli era stato conferito, in entrambi i casi, per telefono. Ne è sorta una vivace discussione protrattasi per

quasi mezz'ora, terminata solo quando un condomino, consultata la Confedilizia, ha recitato il contenuto, per la parte di interesse, del nuovo art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile: "Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta". Convintosi, l'interessato è andato dai due condòmini che lo avevano delegato a rappresentarli ed è tornato poco dopo con due deleghe scritte. L'assemblea è quindi finalmente iniziata, proseguendo senza altri intoppi.

In uno stabile di Lecce, un condomino si è presentato in assemblea con un

cane, affermando, a gran voce, che con l'entrata in vigore della riforma nessuno più gli poteva impedire di tenerlo nel proprio appartamento. L'amministratore è dovuto, pertanto, intervenire precisando che la nuova legge ha sì previsto che i regolamenti non possano vietare di possedere o detenere animali domestici, ma che tale previsione non riguarda i regolamenti contrattuali (cioè, approvati da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettati). E siccome il regolamento dello stabile, nella specie, era di questo tipo, al condomino amante degli animali non è restato altro da fare che andarsene con la coda tra le gambe.

Completati gli incontri informativi nel Veneto CONVEGNI SULLA NUOVA LEGGE DEL CONDOMINIO

Un ripetersi di sale affollate e di partecipanti interessati a conoscere le novità della nuova legge sul condominio. Amministratori, Tecnici, Avvocati, Commercialisti e proprietari di casa in condominio hanno avuto nel Veneto una informazione diffusa su tutte le novità della nuova legge da Confedilizia Veneto che si è fatta promotrice di questa iniziativa aperta a tutti. Per tutti i convegni abbiamo avuto l'opportunità di avere uno staff di relatori di altissimo livello con gli avvocati Vincenzo Nasini, Carlo del Torre e Giuliano Marchi che ringraziamo di cuore per la loro disponibilità nell'accettare l'invito e sobbarcarsi l'inusuale "tour de force".

L'ultimo convegno si è tenuto a Verona il giorno 13 giugno ed ha visto l'avvoca-

to Paolo Mercuri, in qualità di vicepresidente, rappresentare la Federazione.

Dopo i saluti introduttivi del dott. Pietro - Francesco Meschini Presidente della Confedilizia di Verona sono seguiti gli interventi dei relatori: avv. Vincenzo Nasini - Responsabile Nazionale Coordinamento Condominiale Confedilizia - che ha affrontato il tema "L'Amministratore, i nuovi obblighi, le nuove attribuzioni ed i requisiti per la nomina". È poi seguito l'intervento dell'avv. Carlo Del Torre del Coordinamento Legali Confedilizia sul tema "L'assemblea di condominio dopo la riforma".

L'avv. Giuliano Marchi del Coordinamento Legali Confedilizia ha affrontato la problematica relativa alle "Novità in materia di videosorveglianza e di mediazione in ambito condominiale" e le "Altre novità della riforma". Il dott. Pietro - Francesco Meschini - Dottore Commercialista - e Presidente della locale Associazione ha illustrato l'argomento "Problemi fiscali della casa e del condominio". L'avv. Paolo Mercuri - Vice Presidente Confedilizia Regionale - ha fornito alcune anticipazioni sulla Tares e formulato le conclusioni del convegno.



PIANO CASA NEL BELLUNESE

Attivati 70 milioni di euro in tre anni - 1400 interventi effettivi

Nella sola provincia di Belluno il piano casa ha attivato un giro d'affari di 70 milioni di euro in poco più di tre anni con un trend in costante crescita. A fare la parte del leone è stata la città di Feltre con 481 pratiche presentate, seguita da Belluno con 246. I dati derivano da una ricerca della Direzione Urbanistica e Paesaggio della Regione del Veneto, che dall'approvazione della legge ne sta monitorando l'efficacia sui 581 comuni. Il Piano casa ha dato un po' di ossigeno a imprese e famiglie in un momento critico. Senza questo strumento gli effetti della crisi sul settore edile della nostra provincia sarebbero ancora più devastanti. Per questo è necessario portare avanti questa misura aggiornandola e rendendola ancora più efficace. La Regione del Veneto approvò il Piano casa con legge 14 del luglio 2009 con l'obiettivo di rilanciare l'attività edilizia attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti e la loro contemporanea ottimizzazione delle prestazioni energetiche e della qualità architettonica. Una legge innovativa proposta dal Governo Berlusconi nel marzo del 2009 e poi recepita dalla Regione con l'obiettivo di risparmiare il suolo rimasto e di investire sull'esistente. Fatta eccezione per Belluno e Feltre che hanno superato le 200 richieste, la media bellunese di istanze per Comune si attesta sulle 31, un dato importante se si considera che ogni intervento ha un valore medio compreso fra i 40 e i 50 mila euro. Stando sempre ai numeri raccolti dalla Direzione generale, dall'entrata in vigore del piano casa - nella seconda metà del 2009 - alla primavera 2013 il trend di richieste è stato sempre positivo: 1026 (a luglio 2011), 1571 (luglio 2012), 2130 (aprile 2013). Nel dettaglio, la stragrande maggioranza delle istanze presentate riguarda la prima casa di abitazione con semplici interventi di ampliamento. Solo 38 le istanze

che hanno chiesto di demolire l'esistente e di ricostruirlo con ampliamento. La differenza tra il numero di istanze effettivamente attivate (730) e quelle presentate (2130), evidenzia una delle criticità della normativa, in quanto si è verificata una difformità di applicazione sul territorio, complici le diverse interpretazioni da parte degli uffici

nei singoli Comuni. Il risultato è che situazioni simili sono state trattate in maniera differente e che si sono persi tra i 29 e i 36 milioni di possibili investimenti. Il Piano casa è stato uno strumento utile ma dobbiamo renderlo ancora più snello ed efficace per rispondere in modo adeguato alle esigenze dei territori.

REGOLAMENTO SU IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Cambiata anche la cadenza di ispezioni e controlli

È stato pubblicato, sulla gazzetta ufficiale n. 149 del 27 giugno il Decreto del Presidente della Repubblica n. 74 del 16 aprile 2013 contenente "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari.

Ecco in sintesi le novità di interesse per i proprietari di casa.

Anzitutto cambia la periodicità dei controlli per il risparmio energetico a cui devono essere sottoposti gli impianti termici di climatizzazione invernale ed estiva e che viene calcolata in base alla potenza e al tipo di combustibile utilizzato.

L'entrata in vigore delle nuove scadenze cambierà le abitudini di molte famiglie, ovvero di tutte quelle in possesso di caldaie autonome. Ecco nel dettaglio la cadenza dei controlli: ogni 2 anni per gli impianti termici combustibile liquido o solido; ogni 4 anni per gli impianti a gas metano o GPL. Se la potenza termica della caldaia è maggiore o uguale a 100 Kw i tempi si dimezzano. Considerando che gli impianti inferiori a 100 Kw sono la grande maggioranza, il cambiamento

sarà radicale, poiché finora i controlli erano annuali se il combustibile era solido o liquido, biennali con gli impianti a gas a focolare aperto all'interno dei locali e se la caldaia aveva un'età maggiore di otto anni e quadriennali in caso di impianto a gas a tenuta stagna. Ora, invece, per tutti gli impianti a combustibile liquido o solido si passa da uno a due anni e per tutti gli impianti a gas si passa a quattro anni senza distinzione a seconda del tipo di caldaia o dell'anzianità della stessa (naturalmente per quelle inferiori o uguali a 100 Kw di potenza). Grazie a questa nuova tempistica si potranno risparmiare dai 60 agli 80 € annui a famiglia, poiché spesso gli operatori chiamati a fare i controlli sollecitano gli utenti ad effettuarli ogni anno e a controllare i fumi ogni due anni.

Nel regolamento vengono indicate anche le temperature medie da non superare negli ambienti sia in inverno con il riscaldamento che d'estate con il raffrescamento dell'aria.

Nello specifico, durante l'inverno negli ambienti la cui destinazione d'uso sia industriale, artigianale o assimilabile la "media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati di ciascuna unità immobiliare" non deve essere superiore ai 18 °C. Negli ambienti domestici, questo valore sale a 20 °C. È comunque prevista una tolleranza di +2°C.

In estate, invece, a prescindere dalla destinazione d'uso dell'ambiente (residenziale domestico, uffici, artigianale, industriale, ecc.), la temperatura ottenuta con il raffrescamento non deve essere inferiore ai 26 °C. Anche in questo caso è ammessa una tolleranza di -2 °C.

Il libretto di impianto di climatizzazione deve accompagnare sempre gli impianti termici per la climatizzazione o la produzione di acqua calda sanitaria.



Banca di Cividale

Gruppo Banca Popolare di Cividale

Filiale di Belluno

Piazza Castello, 2 32100 Belluno

Tel. 0437 1850011 fax 0437 292968

E-mail: cdbelluno@civibank.it

ESTATE 2013: AFFITTI SENZA SEGRETI

Vademecum ed altro sul sito www.confediliziabelluno.it

Nella stagione estiva sono sempre di più i proprietari che danno in affitto, per un periodo più o meno lungo, la propria casa al mare o in montagna. A questi proprietari (e anche a coloro che vogliono prendere in affitto una casa per il periodo estivo) si rivolge la Confedilizia, ricordando che per evitare problemi ci sono alcuni accorgimenti che è bene seguire.

È anzitutto consigliabile utilizzare contratti ad hoc per regolare le specifiche esigenze delle locazioni per finalità di vacanza. Al proposito, l'Organizzazione storica dei proprietari di casa segnala tre modelli contrattuali dalla stessa elaborati che possono essere utili: quello per la locazione di case per singoli week-end o, comunque, per pochi giorni; quello per la locazione di case per le vacanze, di durata da 10/15 giorni ad un mese massimo; quello per la locazione di case

ad uso villeggiatura per più di un mese (ma, comunque, di durata coerente – 2/3 mesi al massimo – con le caratteristiche del particolare tipo di contratto). I contratti anzidetti – sottolinea Confedilizia – possono essere utilizzati esclusivamente per locazioni nelle quali l'unità immobiliare è occupata da un inquilino che abbia altrove la propria residenza.

Sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it - si può accedere anche direttamente dal sito www.confediliziabelluno.it) è reperibile ulteriore materiale di pratica utilità sia per il locatore sia per il conduttore, fra cui: il Decalogo per una villeggiatura senza liti, il Libretto d'uso della casa di villeggiatura e il Cartoncino del tempo.

Per ogni informazione e assistenza in merito è possibile contattare l'Associazione dove sono anche reperibili in modelli di contratto in questione.

LA CAMERA ALLA PROVA DELLA REVISIONE DEL CATASTO

La Camera riprende nella prima settimana di luglio l'esame della proposta di riforma del catasto. È una riforma importante, che chiama in causa presupposti fondamentali dello stato di diritto. Chi ispira il proprio operato al principio di legalità non può non condividere l'esigenza – sottolineata anche nella relazione del presidente Capezone e nell'intervento in commissioni dell'onorevole Causi – che la revisione avvenga in un clima di piena trasparenza. E l'opacità di ogni classamento catastale (classamento che si risolve in un accertamento tributario) la si previene in un modo solo: non ostacolando, ma anzi favorendo il contraddittorio delle parti in sede di istruttoria amministrativa come in sede giurisdizionale.

**TESSERAMENTO
2013
HAI RINNOVATO
L'ABBONAMENTO?**

Per poter aiutare gli associati soprattutto sulla nuova legge del condominio, gli Uffici dell'Associazione chiuderanno per ferie solo

DAL 12 AL 24 AGOSTO

e riapriranno **LUNEDÌ 26 AGOSTO**.

Buone vacanze a tutti (a quelli che le faranno naturalmente...).



**IL NOSTRO PASSATO È LA MIGLIORE GARANZIA
PER UN FUTURO SERENO.**

**ASSICURATRICE VAL PIAVE,
FELICI DI TUTELARVI.**

SOLUZIONI ASSICURATIVE SU MISURA PRESSO LE NOSTRE AGENZIE DI:

BELLUNO
BELLUNO
TRICHIANA (BL)
PONTE NELLE ALPI (BL)
SEDICO (BL)
PIEVE DI CADORE (BL)
PIEVE D'ALPAGO (BL)
FELTRE (BL)
AGORDO (BL)

via V. Veneto n. 115
via Caffi n. 81
via Roma n. 15
piazza Bivio n. 2
viale Venezia n. 47
via Cortina n. 43
via dell'Industria n. 8
via Peschiera n. 1
via Carrera n. 9

tel. 0437/930038
tel. 0437/943822
tel. 0437/555122
tel. 0437/99345
tel. 0437/852047
tel. 0435/30757
tel. 0437/980278
tel. 0439/2847
tel. 0437/640003