

Itemi emersi al 34° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia

# Imu giù e cedolare estesa Incentivi pure a immobili diversi da abitazioni

DI GIOVANNI GALLI

Nel corso del 34° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia – al quale hanno portato il loro saluto **Monica Patelli**, presidente della Provincia di Piacenza, e **Adriana Fantini**, assessore alla Pianificazione per lo sviluppo urbano del Comune di Piacenza – vi è stato il tradizionale spazio dedicato al dibattito sui temi della casa e dell'immobiliare con esponenti di maggioranza e di opposizione.

Con la moderazione del giornalista di *ItaliaOggi* **Francesco Cerisano**, sono intervenuti, assieme al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (il Ministero che ha le competenze in materia di politiche abitative) **Matteo Salvini**, l'on. **Paola De Micheli** (Partito democratico), l'on. **Gianmauro Dell'Olio** (Movimento 5 Stelle), l'on. **Tommaso Foti** (Fratelli d'Italia), la sen. **Silvia Fregolent** (Italia Viva), il sen. **Maurizio Gasparri** (Forza Italia), la sen. **Elena Murelli** (Le-  
ga).

Al dibattito ha partecipato an-



Il tavolo dei relatori al 34° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia

che il presidente della Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, che ha colto l'occasione per evidenziare, tra le altre necessità per il comparto immobiliare, come in vista della prossima manovra ci siano degli interrogativi da risolvere tra cui le intenzioni del Governo sugli incentivi fiscali per gli interventi edilizi. "Dopo il taglio, dal 2025, della detrazione per le ristrutturazioni (che inevitabilmente farà tornare nel sommerso parte dei lavori), il pericolo – ha sottolineato Spaziani Testa

– è che la vicenda superbonus condizioni negativamente le scelte, mentre occorrerebbe un'analisi complessiva delle misure in essere e decisioni ponderate sulle priorità da perseguire. Profondamente sbagliato, ad esempio, sarebbe escludere totalmente dagli incentivi gli immobili diversi dalla casa di abitazione".

Il presidente ha inoltre ricordato che sul tema dell'affitto, la Confedilizia ha detto la sua da tempo: per allargare l'offerta abitativa e calmierare i canoni, la strada è

quella dell'abbattimento dell'Imu sulle case locate a canone concordato e dell'estensione a tutta Italia della cedolare secca del 10%. Mentre, quanto al comparto non abitativo, l'Esecutivo non ha che da attuare quanto opportunamente inserito nella riforma fiscale, che è legge da più di un anno: l'introduzione anche per queste locazioni della cedolare secca (che andrebbe accompagnata con uno snellimento della normativa contrattuale, risalente a quasi mezzo secolo fa).

## CALORIFERI

### Impianti, presupposti per distacco

In questo periodo dell'anno torna in auge nei condomini il tema del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che – dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) – è ora disciplinata dall'art. 1118 del codice civile ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale, al quarto comma, prevede espressamente la possibilità, da parte del singolo condomino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini". Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco, si ritiene utile, tuttavia, richiamare l'attenzione sull'aggettivo "notevoli" e, in particolare, sul problema se esso si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento" o anche agli "aggravii di spesa".

L'interpretazione preferibile – alla luce della disgiunzione "o" in luogo della congiunzione "e" – è che l'aggettivo in questione si riferisca solo agli "squilibri di funzionamento". Ciò con la necessaria precisazione che gli "aggravii di spesa", cui fa riferimento la norma, debbano comunque avere una certa rilevanza oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia – specie nei sistemi di riscaldamento più datati – non porta, generalmente, ad una corrispondente diminuzione dei consumi, pari alla quota del condominio distaccatosi. E questo non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condomini che continuano a servirsi dell'impianto comune.

Per maggiori informazioni, si può contattare la sede della Confedilizia della propria città (info e recapiti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

Lunedì 7 ottobre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

PARLIAMO  
DI CONDOMINIO...  
E NON SOLO

Recupero  
dei crediti  
in condominio



## Amministratori, è il 9/10 il termine per formazione

Si segnala che il 9 ottobre è il termine entro cui deve essere svolto il corso di formazione periodica per amministratori condominiali, finalizzato a soddisfare l'obbligo di aggiornamento annuale (dal quale sono esclusi gli amministratori del proprio condominio).

Sulla base dell'attuale quadro normativo, infatti, per svolgere l'incarico di amministratore occorre, fra le altre cose, 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 18.6.2010 al 18.6.2013; mentre sono esonerati da entrambi gli obblighi gli amministratori nominati tra i condomini dello stabile, intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica, la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi di formazione sia in sede (c.d. corsi frontali o residenziali) sia per via telematica (organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice La Tribuna).

Maggiori informazioni sono disponibili sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it).



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)

