

All'interno

EDITORIALE

- **Priorità e soluzioni** (pag. 2)
- **IL DANNO SCOLASTICO DELLA SCUOLA PROGRESSISTA** (2)
- **Termine formazione amministratori** (3)
- **PRIORITÀ IMMOBILIARE PROPOSTE ASPESI** (pagg. 4-5)
- **L' "Aiuti-bis" è legge** (6)
- **Perseguitato dalla Tari per casa disabitata** (7)
- **Attestazioni di rispondenza** (8)
- **SUPERBONUS E DINTORNI** (10)
- **Prezzi e affitti alle stelle** (11)
- **Portale prestazione energetica** (11)
- **Le favolette sul Catasto** (13)
- **In arresto nella casa che occupa da abusiva** (14)
- **Inverno 2022, accensione riscaldamenti** (15)
- **32° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI ABSTRACT INTERVENTI** (pagg. 16-18)
- **SISTEMA CONFEDILIZIA** (pagg. 19-20)
- **CINGUETTII** (23)
- **Quaderni di Economia Immobiliare di Tecnoborsa** (32)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 24-31)

Bollette raddoppiate - Delega assembleare - Supercondominio - Revoca amministratore - Indennità servizio portierato - Maggioranza per sostituire caldaia - Danni da umidità - Liti e dissenso condòmini - Assemblea in tarda serata - Conoscenza spese - Poteri rappresentanza amministratore - Ponteggi e responsabilità in caso di furto - "Non liberi" i cinque giorni per l'assemblea - Situazione critica luce e gas - "Terzo responsabile" impianto termico - Casi clinici di condominio - Inerzia Soprintendenza e Tosap

5 PRIORITÀ PER L'IMMOBILIARE

**1 SUPERARE
LA TASSAZIONE
PATRIMONIALE**

**2 RILANCIARE
GLI AFFITTI
COMMERCIALI**

**3 RIQUALIFICARE
IL PATRIMONIO
EDILIZIO**

**4 SVILUPPARE IL TURISMO
CON LA PROPRIETÀ
DIFFUSA**

**5 TUTELARE
L'AFFITTO**

All'interno, il testo integrale del documento

EDITORIALE

Priorità e soluzioni

Abbiamo dedicato la copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* alle cinque questioni che consideriamo prioritarie per il settore immobiliare e che, prima delle elezioni del 25 settembre, abbiamo indicato alle diverse forze politiche in lizza (anche in occasione del tradizionale convegno di Piacenza del Coordinamento legali, come sempre arricchito dalla presenza di autorevoli parlamentari). Ora, naturalmente, rinnoveremo la segnalazione – che contiene anche specifiche proposte normative – alla maggioranza che si è affermata nelle urne e al Governo che nascerà.

All'interno del notiziario le nostre cinque priorità – e le possibili modifiche legislative per affrontarle – sono illustrate nel dettaglio. Qui riportiamone i titoli: superare la tassazione patrimoniale; rilanciare gli affitti commerciali; riqualificare il patrimonio edilizio; sviluppare il turismo con la proprietà diffusa; tutelare l'affitto.

Per noi che viviamo la proprietà immobiliare tutti i giorni, è tutto pressoché scontato. E ci stupiamo – chi ha la forza per farlo... – di aver ancora necessità di spiegare quali problemi si pongano e quali soluzioni si possano prospettare. Ma per la politica non è così, e allora dobbiamo insistere, e insistere, e insistere. Confidando che una maggioranza politica chiara, e un Governo con una precisa identità, siano in grado di comprendere e di agire.

Si tratta di una selezione di grandi temi, ai quali vanno naturalmente aggiunti i problemi derivanti dalla crisi energetica in corso, per la quale si preannuncia un aggravamento nei prossimi mesi. Problemi che riguardano e riguarderanno, direttamente o indirettamente, anche la proprietà edilizia. Problemi per i quali ci auguriamo che gli interventi del nuovo Governo non cederanno a tentazioni demagogiche e inique, sempre in agguato in queste situazioni (si pensi al blocco degli sfratti, i cui effetti negativi sono ancora lontani dal cessare).

Si apre una nuova stagione politica, in una fase difficilissima dal punto di vista economico e sociale. Confedilizia sarà, come sempre, una voce libera, una sentinella dei diritti dei proprietari, ma anche un interlocutore collaborativo del Governo, se quest'ultimo lo vorrà.

g.s.i.

DIRITTO & ROVESCIO

Pur rischiando la vita, migliaia di giovani iraniane scendono in piazza nel loro paese per protestare contro la polizia morale dopo che quest'ultima ha ucciso, dopo averla lungamente torturata, una giovane colpevole di non portare il chador in maniera regolamentare e quindi di far vedere un po' dei suoi capelli. Una giovane iraniana che vive a Parigi ha postato un video, che è diventato subito virale, per denunciare il blocco di Internet da parte di Teheran. Qualche anno fa, dopo averlo bloccato, il potere teocratico aveva compiuto migliaia di assassini. Adesso, ha detto la ragazza, all'Occidente libero chiediamo solo di mobilitarsi per far arrivare ai mullah la sua condanna. Sabato, a Rimini, è stata indetta una manifestazione. C'erano duecento persone. Più della metà erano giovani iraniane. Nessuna autorità politica locale, nessuna femminista. Le italiane presenti e commosse erano tutte oltre i 60 anni. Che siano le femministe di un tempo? Quelle che, per i diritti delle donne, si battevano sul serio?

da: ItaliaOggi, 4.10.'22

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.

TORNIAMO
AL LATINOOTIUM
CUM DIGNITATE

(Cicerone), ozio decoroso, anche operoso (moderatamente), si raccomanda a uno che stia per andare in vacanza

FÈSTINA LENTE

Affrettati lentamente, pensaci su bene, non essere precipitoso, non essere un burocrate, non lasciarti prendere dall'accidia, è un motto spesso accompagnato alla famiglia Farnese.

ABSTRACT RELAZIONI
CONVEGNO LEGALI

Sul sito Internet confederale – all'indirizzo www.confedilizia.it/32-convegno-del-coordinamento-legali-abstract/ – è disponibile la raccolta degli abstract di tutte le relazioni svolte a Piacenza lo scorso settembre nel corso del 52° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia.

ASTE GIUDIZIARIE
SUL SITO

Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Foggia, Firenze, Lanciano, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona

La disonestà

La disonestà è intrinseca al sistema e da questo creata. Finché lo Stato detiene il potere di controllare l'economia, si crea necessariamente una speciale "élite", una "aristocrazia dei favori", si attira nei parlamenti il politico corrotto, si lavora a vantaggio dell'imprenditore disonesto e si penalizza, fino a distruggerlo, quello onesto e capace.

Ayn Rand

SCUOLA
PROGRESSISTA?Paola Mastrocola
Luca RicolfiIl danno
scolastico

La scuola progressista
come macchina
della disuguaglianza

i Fari

La nave di Teseo

Paola Mastrocola e Luca Ricolfi per la prima volta insieme in un libro (ed. *La nave di Teseo*) per denunciare a due voci il paradossale e tragico abbaglio della scuola democratica, che, nata per salvare i più deboli, oggi di fatto ne annega le speranze.

Due voci, di cui una lancia un'ipotesi e l'altra la raccoglie, provandola con la forza dei dati, testandola con modelli matematici e arrivando alla conferma. Sì, è così: una scuola facile e di bassa qualità allarga il solco fra ceti alti e ceti bassi.

Un disastro, di cui rendere conto e chiedere scusa, ai ragazzi e alle loro famiglie. Questo libro è un j'accuse, spietato e dolente, e al tempo stesso un atto d'amore verso il mondo della scuola e dell'università, i docenti, gli studenti. È un grido d'allarme che i due autori hanno lanciato più volte nei loro libri, in questi anni. Un grido sempre andato perso, ma doveroso, e ora più che mai disperato. Perché non c'è più tempo. Ma anche perché proprio questo tempo sospeso e minaccioso, in cui ci troviamo ora a navigare, è forse il più adatto per scardinare vecchi schemi ideologici e provare a cambiare tutto.

BELLITALIA

“Scoperto a Fontana di Trevi il «magazzino» sotterraneo dei venditori abusivi”

“Scoperto vicino alla Fontana di Trevi il «magazzino» sotterraneo dei venditori abusivi di Roma. La merce veniva nascosta nei tombini delle fognature in spregio a ogni norma igienica. Nei sacchi recuperati dalla polizia municipale c'erano bottiglie d'acqua, ombrelli, foulard, vestiti, accessori per telefonini: tutta mercanzia destinata a essere venduta ai turisti in visita nella Capitale e che è stata sequestrata”.

(La Verità 4.9.'22)

“Percepisce il reddito di cittadinanza ma possiede 74 auto: la truffa della nomade”

“Audi, Maserati, Mercedes ma anche altre auto meno lussuose per un totale di 74 veicoli posseduti: erano questi i beni posseduti da una nomade che percepiva regolarmente il reddito di cittadinanza. Oltre alla beffa per lo Stato, la vicenda è surreale se si pensa che la 40enne (...) non aveva nemmeno la patente di guida. È quanto è stato scoperto dalle Fiamme Gialle in provincia di Padova, a Saonara, dove la donna era titolare di un'attività di commercio di macchine usate (...). Ma la vicenda non finisce qui: (...) almeno 58 dei 74 veicoli erano stati coinvolti in incidenti stradali con la donna mai menzionata direttamente: da qui il sospetto che fungesse anche da prestanome per altre persone interessate a quei mezzi e utilizzati per chissà quali scopi”.

(ilgiornale.it 6.9.'22)

I furbetti del web

“Intascavano centinaia di migliaia di euro ma si dichiaravano disoccupati: è quanto scoperto dalle indagini del Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria della Guardia di Finanza di Ravenna che sono risaliti a tre *influencer* e *content creator* che producevano guadagni online per oltre 400mila euro a nero, senza dichiararne un solo centesimo. Tra questi furbetti del web, poi ce n'era anche uno che percepiva indebitamente il reddito di cittadinanza e adesso dovrà restituire oltre 16mila euro”.

(ilgiornale.it 25.8.'22)

PERSONALITÀ

Paolo Armadori costituzionalista e politico



Nasce a Roma il 17 ottobre 1940. Dapprima assistente di Diritto parlamentare a Firenze sulla cattedra di Silvano Tosi, è ordinario di Diritto pubblicato comparato a Genova, Scienze politiche, insegnando altresì Diritto parlamentare.

Entra alla Camera nel 1996, capolista nella proporzionale ligure per Alleanza nazionale. Capogruppo nella Commissione Affari costituzionali, s'interessa di diritto costituzionale, di regolamenti parlamentari e della Bicamerale per le riforme, presieduta da Massimo D'Alema. Fa parte del Comitato scientifico della Fondazione Magna Carta.

La sua attività, molto prolifica, segue due indirizzi di base. Da un lato procede lungo il canale scientifico costituzionale, collaborando a riviste tecniche d'indubbia rilevanza, quali la *Rivista italiana di scienza politica*, *Quaderni costituzionali*, *Rassegna parlamentare*, *Enciclopedia giuridica*. Dall'altro lato sviluppa una presenza vastissima sulla stampa, con interventi che, senza perdere il carattere scientifico, esaminano eventi immediati, problemi d'attualità, vicende che gli chiedono commenti non di rado salaci. È presente su molti giornali, fra i quali *Il Tempo*, *Corriere della Sera*, *Il Messaggero*, *il Giornale*, *Il Dubbio*, *Il Sole*.

Fra i suoi libri si ricordano: *Gli statuti delle Regioni*, Sansoni; *L'elezione del Presidente della Repubblica in Italia*, Cedam; *L'introvabile governabilità*, Cedam; *Grazia a Sofri?*, Rubbettino; *Lo strano caso di Fini e il suo doppio nell'Italia che cambia*, Pagliai; *Conte e Mattarella*, Le Vele; *Effetto Draghi*, Le Vele. Ha in programma uno studio sui senatori a vita.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

Mercoledì 5 Ottobre 2022 39

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

Caro gas in condominio

Servizi a rischio: più rate per i pagamenti

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 alcune zone di Milano, ciascuno 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 così solidi degli altri).

La prima stupidaggine che hanno voluto, e la Confedilizia lo ha sempre predetto, è che i contratti agli studenti (di cui al titolo si possono instaurare solo gli studenti. Non si possono instaurare anche ai genitori, perché anche loro ne rispondono. Tant'è, non, poi, si possono vendere le loro di garanzie dei genitori. No, bisogna dare 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, si lasciano la casa in locazione inimmaginabile, e tu devi metterci mano al portafoglio, ma solo per metterli 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 li aveva previsti, ma inutilmente. Rappresenta chi (a proprio spese!) ospita studenti e altri. Povera Italia, ma anche poveri giornali.

BONUS EDILIZI

Chiarita responsabilità dei cessionari

Le modifiche al meccanismo della cessione del credito per gli altri interventi edilizi, nell'ambito della conversione in legge del decreto anti-bias, vanno nella giusta direzione.

Vera 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 la responsabilità, giustamente, non derivi da dolo o colpa grave. L'auspicio, adesso, è che i crediti finora acquisiti possano essere liberamente circolare e conseguentemente i proprietari e cessionari abbiano la possibilità di reperire sul mercato imprese disposte ad avviare (e in alcuni casi anche 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 in parte opposte, e anche se per crediti nati 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, quest'impedimento alla nascita del credito, eventualmente per un periodo limitato, non ha impedito che gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendiamo ma che vengono lasciati morire di spopolamento. Cancellare l'Imu nei comuni fino a 3 mila abitanti avrebbe un costo di appena 800 milioni di euro annui, sarebbe un segnale per i tanti proprietari (eredi, amici di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati, e sui quali fra pochi anni pioverà addirittura un obbligo di riqualificazione emergente per effetto di una direttiva europea in corso di approvazione.

CORSI AMMINISTRATORI ONLINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Salvo 10 ottobre, ore 15.00. Roma

Salvo 12 novembre, ore 15.00. Pisa

Salvo 14 dicembre, ore 15.00. Napoli

Salvo 16 gennaio, ore 15.00. Trieste

Salvo 18 febbraio, ore 15.00. Torino

Salvo 20 marzo, ore 15.00. Milano

Salvo 22 aprile, ore 15.00. Bologna

Salvo 24 maggio, ore 15.00. Firenze

Salvo 26 giugno, ore 15.00. Venezia

Salvo 28 luglio, ore 15.00. Padova

Salvo 30 agosto, ore 15.00. Verona

Salvo 1 settembre, ore 15.00. Mantova

Salvo 3 ottobre, ore 15.00. Brescia

Salvo 5 novembre, ore 15.00. Bergamo

Salvo 7 dicembre, ore 15.00. Udine

Salvo 9 gennaio, ore 15.00. Trieste

Salvo 11 febbraio, ore 15.00. Udine

Salvo 13 marzo, ore 15.00. Trieste

Salvo 15 aprile, ore 15.00. Trieste

Salvo 17 maggio, ore 15.00. Trieste

Salvo 19 giugno, ore 15.00. Trieste

Salvo 21 luglio, ore 15.00. Trieste

Salvo 23 agosto, ore 15.00. Trieste

Salvo 25 settembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 27 ottobre, ore 15.00. Trieste

Salvo 29 novembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 1 dicembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 3 gennaio, ore 15.00. Trieste

Salvo 5 febbraio, ore 15.00. Trieste

Salvo 7 marzo, ore 15.00. Trieste

Salvo 9 aprile, ore 15.00. Trieste

Salvo 11 maggio, ore 15.00. Trieste

Salvo 13 giugno, ore 15.00. Trieste

Salvo 15 luglio, ore 15.00. Trieste

Salvo 17 agosto, ore 15.00. Trieste

Salvo 19 settembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 21 ottobre, ore 15.00. Trieste

Salvo 23 novembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 25 dicembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 27 gennaio, ore 15.00. Trieste

Salvo 29 febbraio, ore 15.00. Trieste

Salvo 1 marzo, ore 15.00. Trieste

Salvo 3 aprile, ore 15.00. Trieste

Salvo 5 maggio, ore 15.00. Trieste

Salvo 7 giugno, ore 15.00. Trieste

Salvo 9 luglio, ore 15.00. Trieste

Salvo 11 agosto, ore 15.00. Trieste

Salvo 13 settembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 15 ottobre, ore 15.00. Trieste

Salvo 17 novembre, ore 15.00. Trieste

Salvo 19 dicembre, ore 15.00. Trieste

TERMINE FORMAZIONE AMMINISTRATORI

Si segnala che il prossimo 9 ottobre scade 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.'10 al 18.6.'13; 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).

GIURISPRUDENZA DI MERITO

SEQUESTRO CONSERVATIVO BENI DEBITORE

Tribunale di Reggio Emilia (Pres. Beretti, est. Morlini); ordinanza collegiale 26/9/2022; Pedrabissi Cristina (avv. Rondelli) c. Credito Emiliano s.p.a. (avv. Lava, Banti, Reggiani e Caira).

Debitore solidale – Possibilità di sequestro conservativo su beni del condebitore verso il quale intende agire in regresso – necessità di previo pagamento o di giudizio pendente in cui è chiesto il pagamento – sussiste.

Artt. 671 c.p.c., 2049 c.c. e 2055 c.c., 31 comma 3 TUF.

Il debitore solidale può ottenere sequestro conservativo sui beni del condebitore verso il quale intende agire in regresso, solo ove abbia effettuato il pagamento, ovvero sia stato evocato in giudizio per ottenere il pagamento da parte del creditore.



L'organizzazione della proprietà immobiliare

www.confedilizia.it - www.confedilizia.org

Questa pagina viene pubblicata ogni mese nel numero di ottobre del *Giornale dell'Edilizia* stampato dalla Confedilizia.

BELLITALIA

Lazio, dal 2016 le comunità montane (benché sopresse) sono costate 40 milioni

“Sono state abolite 6 anni fa, ma solo sulla carta. Dal 2016 ad oggi, sono costate alla Regione ben 40 milioni di euro. Di cui un milione per le sole indennità «liquidate» ai commissari liquidatori, in carica da 51 mesi: per estinguere le 22 Comunità Montane del Lazio, secondo la legge regionale, avrebbero dovuto, «entro 90 giorni, fare l'inventario e il bilancio di liquidazione degli enti». Ma invece sono ancora lì, assisi sulle poltrone più alte fra le alture delle burocrazie montane, con un costo di «421.198 euro destinati al pagamento, per l'annualità 2022, delle indennità in favore dei commissari liquidatori, incaricati di portare a termine le procedure per la trasformazione degli enti in unioni di comuni montani e in unione di comuni di arcipelago».

(*iltempo.it* 29.8.'22)

“Liberate a Roma 650 case occupate. Ma per paura rimangono vuote”

“Dal 2020 l'Ater di Roma (l'azienda di edilizia popolare) è tornata in possesso di 650 appartamenti occupati abusivamente, in media uno al giorno. Tuttavia, nonostante la fortissima richiesta e le lunghe graduatorie, soltanto il 10% di tali alloggi è stato riassegnato. Il motivo è che molti aventi diritto a una casa popolare non vogliono andare ad abitare in quegli appartamenti per paura di ritorsioni del racket delle occupazioni abusive: gran parte delle case erano occupate da membri o familiari di clan criminali. Gli alloggi liberati sono stati dotati di sistemi anti intrusione e di videosorveglianza, con allarmi e sensori di temperatura interna, per prevenire ulteriori occupazioni abusive”.

(*La Verità* 1.9.'22)

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Tre proposte di ASPESI al Governo

In occasione delle elezioni politiche, l'Aspesi ha rivolto un appello a chi assumerà la responsabilità primaria di condurre il Paese affinché valorizzi il settore immobiliare che – con la sua intera filiera – più di ogni altro può contribuire alla ripresa quantitativa e qualitativa del Paese, del suo territorio, delle sue comunità e del suo ambiente.

A tale scopo, Aspesi ha avanzato tre proposte essenziali e prioritarie che – fra le tante misure che occorrerebbero urgentemente non solo per gli imprenditori immobiliari ma soprattutto per il Paese – possono essere adottate immediatamente e a costo praticamente zero dalle nuove Istituzioni nazionali che guideranno l'Italia nei prossimi cinque anni.

NUOVA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE. Una nuova legge di regole prevalenti sulle 20 differenti normative regionali che sostituiscia quella risalente al 1942. Semplificando e sburocratizzando realmente le procedure autorizzative, fissando principi, modalità e regole al posto di camicie di forza imposte dall'alto (dicasi destinazioni d'uso che bloccano la rigenerazione urbana). Con una parte determinante di incentivazione effettiva della rigenerazione urbana privata – necessaria in particolare nelle grandi città – che non preveda “piani” calati dall'alto (come i disegni di legge presentati nella scorsa legislatura), ma incentivi orizzontali – mirati e gradati – per favorire il recupero del dismesso contro il consumo di nuovo suolo e le zone di minor valore commerciale (come le periferie metropolitane e i piccoli centri) dove il mercato non può da solo risolvere il problema del degrado territoriale e ambientale.

INCENTIVARE LA PRODUZIONE DI APPARTAMENTI NUOVI MEDIANTE INTERVENTO SULL'IVA. Oggi l'acquisto di alloggi usati è in Italia paradossalmente agevolato fiscalmente rispetto a quello di alloggi nuovi. Infatti l'aliquota prima casa dell'imposta di registro sul vecchio è del 2% contro l'aliquota Iva del 4% sul nuovo. Mentre lo Stato avrebbe tutto l'interesse a fare esattamente il contrario, perché negli appartamenti nuovi c'è PIL, occupazione, risparmio energetico e qualità ambientale. Portare l'aliquota Iva prima casa a zero (o all'1-2%) – e quella sulle altre case dal 10% al 4% – significherebbe favorire nuovi investimenti immobiliari residenziali – in particolare di recupero di edifici degradati – con costo praticamente nullo per le casse pubbliche (che si avvantaggerebbero di tutta la fiscalità – sia della costruzione che della compravendita – delle nuove operazioni che diversamente non si farebbero).

FAVORIRE LE PERMUTE CON L'IMPOSTA DI REGISTRO. Per la popolazione media è sempre più difficile poter acquistare una nuova casa al fine di migliorare la propria condizione abitativa (magari per nuove esigenze che il Covid ha evidenziato), a causa della mancata crescita dei redditi dal 2000 a oggi e dell'inflazione. Quasi sempre è necessario poter vendere il proprio attuale appartamento, ma manca un acquirente per l'eterna crisi del mercato immobiliare che attanaglia tutta l'Italia da 15 anni con la sola eccezione di Milano. Le società immobiliari potrebbero acquistarlo a parziale deconto dal prezzo dell'appartamento nuovo che venderebbero allo stesso cliente, ma non lo possono fare perché acquistarlo – per ristrutturarlo e rivenderlo – implicherebbe il pagamento immediato di un'imposta di registro del 9%! Sospendere per 5 anni questa gabella (che frutta poco o niente allo Stato, anche perché queste operazioni oggi non si fanno) in attesa che entro lo stesso periodo la società immobiliare venda a Iva l'immobile vecchio ristrutturato a nuovo, sarebbe uno straordinario e semplice strumento per: 1) rilanciare la produzione e la vendita di alloggi nuovi o ristrutturati, 2) rilanciare il mercato immobiliare anche nei centri minori, 3) soddisfare esigenze di qualità della vita della popolazione, 4) efficientare ambientalmente ed energeticamente il patrimonio immobiliare italiano in un momento di forte crisi energetica, sicuramente di non breve durata, 5) aumentare perfino le entrate dello Stato per la maggiore Iva sulla filiera produttiva dei nuovi immobili e sulle varie parcelle legate alle nuove compravendite, Iva che incasserebbe subito a differenza di un'imposta di registro che non incassa per niente perché le permutate tra vecchio e usato oggi non esistono.

IL RISULTATO DI AVER FATTO DELLA CASA, CON LE TASSE, UN INCUBO DA ASPIRAZIONE CHE ERA

I RUDERI SONO IL 113% IN PIÙ RISPETTO AL PERIODO PRE-IMU

Aumentano anche nel 2021 le cosiddette “unità collabenti”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala Confedilizia, che ha elaborato i dati ora 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 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 Testa. “Bisogna, ad esempio, iniziare a ridurre il macigno di tassazione patrimoniale rappresentato dall'Imu. Inoltre, quest'imposta andrebbe eliminata del tutto – eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio – per gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento. Cancellare l'Imu nei Comuni fino a 5.000 abitanti avrebbe un costo di appena 800 milioni di euro annui e sarebbe un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per rivalutare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali fra pochi anni piovrebbe addirittura un obbligo di riqualificazione energetica per effetto di una direttiva europea in corso di approvazione”.

Dati Agenzia delle entrate:

www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-catasti

5 priorità per l'immobiliare

In occasione della consultazione elettorale del 25 settembre, Confedilizia ha diffuso un documento contenente cinque questioni che la Confederazione considera prioritarie per il settore immobiliare.

Il documento – che include precise proposte di interventi normativi – è stato sottoposto ai leader delle principali forze politiche e diffuso alla stampa.

1. SUPERARE LA TASSAZIONE PATRIMONIALE

In Italia, dal 2012, vi è una patrimoniale ordinaria sugli immobili che grava, ogni anno, per circa 21/22 miliardi di euro su milioni di famiglie: l'Imu.

Occorre iniziare a **ridurre questo carico di tassazione**, che è – per definizione – progressivamente espropriativo del bene colpito. In nota alcune ipotesi, non alternative, di intervento¹.

In prospettiva, si considera opportuno superare il sistema di fiscalità locale fondato sull'Imu e altre imposte locali e **introdurre un tributo collegato ai servizi apprestati dai Comuni**, commisurato al beneficio apportato da tali servizi ai singoli immobili. Il nuovo tributo dovrebbe avere un carattere di corresponsività e dovrebbe essere a carico dei residenti (proprietari e conduttori) ma anche dei non residenti e, comunque, dei soggetti che occupino l'immobile in via transitoria in relazione ad attività, lavorative o di diversa natura, svolte nei Comuni.

2. RILANCIARE GLI AFFITTI COMMERCIALI

La locazione di immobili a uso diverso dall'abitativo (locali commerciali, uffici ecc.) da parte di persone fisiche è gravata – direttamente o indirettamente – da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro e imposta di bollo. Si tratta di un carico di tassazione che – combinato con la lunga durata obbligatoria dei contratti (12 o 18 anni, a seconda delle attività) e con gli altri vincoli di una **regolamentazione risalente a oltre 40 anni fa, da superare** – determina un forte ostacolo all'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione. Tale ostacolo sarebbe attenuato dall'introduzione di un **regime di imposizione del reddito da locazione sostitutivo dell'Irpef**, in analogia con quanto in essere dal 2011 per le locazioni residenziali. Contestualmente, appare indispensabile la **cancellazione della regola che impone di sottoporre a Irpef persino i canoni non percepiti**.

3. RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO EDILIZIO

Il patrimonio edilizio italiano, che costituisce una ricchezza per tutto il Paese, necessita di cura e manutenzione nonché di essere reso sicuro dal punto

di vista sismico ed efficiente sul piano energetico. Gli interventi legislativi adottati per soddisfare tali obiettivi si sono affastellati nell'arco di ben 25 anni (risale al 1997 l'introduzione della detrazione Irpef del 36% per le ristrutturazioni edilizie). È giunto il momento di riorganizzare questa copiosissima normativa, al fine di **impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare**, anche in vista dell'approvazione della nuova direttiva Ue sul rendimento energetico nell'edilizia. Vi è poi il problema dei moltissimi immobili non utilizzati, spesso abbandonati, il cui recupero non può essere ottenuto attraverso miopi misure punitive, bensì con adeguate politiche di incentivazione. Per le abitazioni, in particolare, la proposta è quella di **varare un regime fiscale di estremo favore** – che potrebbe consistere nell'esclusione dalle imposte sui redditi e dall'Imu per un quinquennio, oltre che dall'imposta di registro in fase di acquisto – **per i soggetti, persone fisiche e imprese, che provvedano a riqualificare gli immobili in questione e a destinarli alla locazione**.

4. SVILUPPARE IL TURISMO CON LA PROPRIETÀ DIFFUSA

L'Italia è un Paese naturalmente vocato al turismo, di cui è necessario sfruttare tutte le potenzialità, per il bene dell'intera economia nazionale e per la rinascita di aree o singoli borghi altrimenti senza futuro. In questo quadro, occorre **favorire lo sviluppo** – accanto ai modi più tradizionali di ricettività turistica – **di forme di ospitalità** che si stanno affermando in risposta a specifiche esigenze che si sono presentate, a partire da quelle (come, ad esempio, le locazioni brevi) **che vedono protagonista la proprietà immobiliare diffusa**, anche attraverso il nostro esteso patrimonio di interesse storico-artistico.

5. TUTELARE L'AFFITTO

Occorre assicurare una **maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili**, in specie di tipo residenziale, che in tal modo svolgono una funzione economica e sociale fondamentale. Nella consapevolezza che molta parte del problema dell'insufficiente tutela non risiede nella normativa, bensì in

prassi affermatesi nel corso degli anni, alcune modifiche legislative – come, ad esempio, l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guardie giurate – potrebbero agevolare il raggiungimento dell'obiettivo, con effetti benefici in termini di allargamento dell'offerta abitativa.

1. Riduzione dei "moltiplicatori Monti" – Si tratta dei coefficienti per i quali deve essere moltiplicata la rendita catastale dell'immobile (aumentata del 5%) al fine di determinare la base imponibile dell'Imu (con la "Manovra Monti" del 2011, quello delle abitazioni è stato portato da 100 a 160; quello dei negozi da 34 a 55; quello degli uffici da 50 a 80).

Deducibilità dell'imposta dal reddito – Un modo per attenuare il carico dell'imposta patrimoniale sugli immobili può essere – alla stregua di quanto avviene in altri Paesi – di rendere la stessa deducibile, in tutto o in parte, dall'imposta sul reddito. Attualmente, infatti, tale possibilità è estremamente limitata, con la conseguenza – nei fatti – che un proprietario paga l'Irpef anche sulla parte di reddito che non è nella sua disponibilità, in quanto destinata al pagamento dell'imposta patrimoniale.

Eliminazione dell'imposta, per un quinquennio, per gli immobili situati nei piccoli centri – Gli appelli alla rinascita dei borghi si susseguono, ma le azioni concrete sono scarse. Un segnale di attenzione – e di fiducia – per migliaia di luoghi ricchi di storia e di bellezza, ma sempre più poveri di abitanti e di vita, può essere fornito dall'eliminazione, almeno temporanea, dell'imposta dovuta ogni anno per il mero possesso di beni sovente inutilizzati.

Eliminazione dell'imposta per gli immobili non utilizzati – Il peso di un'imposta patrimoniale si rivela viepiù gravoso quando l'immobile inciso è, contemporaneamente: a) non utilizzato direttamente dal proprietario; b) non produttivo di un reddito, in quanto oggettivamente privo di potenziali conduttori; c) non liquidabile, in quanto concretamente privo di potenziali acquirenti. Al fine di attenuare tale peso, potrebbe essere prevista l'esenzione dall'imposta per gli immobili non utilizzati da almeno due anni.

Eliminazione dell'imposta per gli immobili inagibili – L'Imu colpisce, nella misura del cinquanta per cento, anche gli immobili "inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati". Si tratta di un'autentica vessazione, che va rimossa dal nostro ordinamento.

IN G.U.

Ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi dal 24.8.2016

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 10.9.2022, n. 212, l'ordinanza 1.6.2022, n. 127, del Commissario straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24.8.2016, contenente "Proroga di termini per gli adempimenti previsti nell'ambito della ricostruzione privata".

Aggiornamento tasso

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.9.2022, n. 208, il decreto del Ministero dello sviluppo economico 1.9.2022 di aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.

Giustizia e processo in materia tributaria

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'1.9.2022, n. 204, la l. 31.8.2022, n. 130, contenente "disposizioni in materia di giustizia e di processo tributari".

ASSOCIAZIONI

Lega per l'abolizione della caccia

La "Lega per l'abolizione della caccia" è un'associazione, fondata nel 1978, che promuove la difesa della fauna, la conservazione e il ripristino dell'ambiente, con iniziative giuridiche, politiche, culturali, educative, informative ed editoriali.

È riconosciuta come associazione ambientalista dal Ministero dell'ambiente e attualmente ha 45 sezioni in 15 regioni italiane. Inoltre, è membro dell'EFAH (*European Federation Against Hunting*) presente con 80.000 soci in 14 Paesi europei.

Lo statuto dell'associazione si ispira al rispetto della vita, della dignità e della libertà di tutti gli animali umani e non umani: per questo combatte lo specismo, lottando contro ogni forma di violenza, prevaricazione e sfruttamento.

L'associazione è presente su Internet www.abolizionedecaccia.it

Il decreto "Aiuti-bis" è legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21.9.2022, n. 221, la legge 21.9.2022, n. 142, di conversione del decreto-legge 9.8.2022, n. 115, recante "Misure urgenti in materia di energia, emergenza idrica, politiche sociali e industriali" (cd. decreto "Aiuti-bis").

Di seguito le misure di nostro interesse (cfr. Cn sett. '22).

Rafforzamento dei bonus sociali per energia elettrica e gas (art. 1)

Si prevede che per il quarto trimestre dell'anno 2022, le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati ed ai clienti domestici in gravi condizioni di salute (di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 28.12.2007), e la compensazione per la fornitura di gas naturale, riconosciute sulla base del valore soglia dell'Isee di cui all'art. 6, d.l. n. 21/2022, siano rideterminate dall'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera) con delibera da adottare entro il 30.9.2022, con l'obiettivo di contenere la variazione, rispetto al trimestre precedente, della spesa dei clienti agevolati corrispondenti ai profili-tipo dei titolari dei suddetti benefici, nel limite di 2.420 milioni di euro per l'anno 2022 complessivamente tra elettricità e gas".

Sospensione delle modifiche unilaterali dei contratti di fornitura di energia elettrica e gas naturale (art. 3)

Si dispone, fino al 30.4.2023, la sospensione dell'efficacia di ogni eventuale clausola contrattuale che consente all'impresa fornitrice di energia elettrica e gas naturale di modificare unilateralmente le condizioni generali di contratto relative alla definizione del prezzo ancorché sia contrattualmente riconosciuto il diritto di recesso alla controparte.

Conseguentemente si prevede che, sempre fino al 30.4.2023, siano inefficaci i preavvisi comunicati per le suddette finalità prima del 10.8.2022 (data di entrata in vigore del decreto in commento), salvo che le modifiche contrattuali si siano già perfezionate.

Azzeramento degli oneri generali di sistema nel settore elettrico per il quarto trimestre 2022 (art. 4)

Viene rinnovato l'azzeramento, anche per il quarto trimestre dell'anno 2022, delle "aliquote relative agli oneri generali di sistema nel settore elettrico applicate alle utenze domestiche e alle utenze non domestiche in bassa tensione, per altri usi, con potenza disponibile fino a 16,5 kW".

Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas per il quarto trimestre 2022 (art. 5)

Viene confermata per i mesi di ottobre, novembre e dicembre

2022 la riduzione al 5% dell'aliquota Iva sul gas metano per usi civili e industriali. Viene previsto che tale riduzione si applichi anche alle somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano in esecuzione di un "contratto servizio energia" (di cui all'art. 16, comma 4, d.lgs. 30.5.2008, n. 115), contabilizzate per i consumi stimati o effettivi relativi al periodo dall'1.10.2022 al 31.12.2022.

Al fine di contenere, sempre per il quarto trimestre dell'anno 2022, gli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore del gas naturale, si dispone inoltre che l'Arera mantenga inalterate le aliquote relative agli oneri generali di sistema per il settore del gas naturale in vigore nel terzo trimestre del 2022.

Semplificazione in materia di installazione di impianti fotovoltaici (art. 11, comma 4-bis)

Viene previsto che, fino al 16.7.2024, possano essere realizzati impianti fotovoltaici con moduli collocati a terra, di potenza fino a 1 MW, previa la sola dichiarazione di inizio lavori asseverata, in aree ed edifici inerenti strutture turistiche e termali, anche se situati in centri storici o aree soggette a tutela ai sensi dell'art. 136 del d.lgs. n. 42/2004 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico), a condizione che venga prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del progettista abilitato che attesti che gli impianti non siano visibili dagli spazi pubblici esterni limitrofi.

Misure fiscali per il welfare aziendale (art. 12)

Si prevede che, limitatamente al periodo d'imposta 2022 e in deroga a quanto previsto dall'art. 51, comma 3, Tuir, non concorrano a formare il reddito il valore dei beni ceduti e dei servizi prestati ai lavoratori dipendenti nonché le somme erogate o rimborsate ai medesimi dai datori di lavoro per il pagamento delle utenze domestiche del servizio idrico integrato, dell'energia elettrica e del gas naturale entro il limite complessivo di 600 euro.

Messa in sicurezza degli edifici (art. 16, comma 9-quater)

Si prevede che, al fine di permettere la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza degli edifici e del territorio, non siano soggetti a revoca i contributi dell'anno 2019 le cui opere risultino affidate entro la data del 31.12.2021.

Misure per i territori colpiti dagli eventi sismici (art. 17, commi 4-7)

Vengono finanziati diversi interventi ai fini del completamento della ricostruzione pubblica e privata dei territori colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29.5.2012, per una spesa complessiva pari a 94,9 milioni, per il periodo 2022-2024, di cui 75,3 milioni per la regione Emilia-Romagna, 21 milioni per

la regione Lombardia, e 0,6 milioni per la regione Veneto. Viene autorizzata, altresì, la rimodulazione, entro il limite massimo del 20%, dei contributi concessi per l'esecuzione degli interventi previsti nei piani di ricostruzione privata, al fine di compensare gli aumenti dei prezzi delle materie prime superiori all'8%. Tale ultima misura viene estesa anche a favore della ricostruzione privata del sisma del 2009 avvenuto in Abruzzo.

Estensione ad altre categorie di lavoratori dell'indennità "una tantum" di cui agli artt. 31 e 32, d.l. n. 50/2022 (art. 22)

L'indennità di 200 euro prevista dagli artt. 31 e 32 del d.l. n. 50/2022 viene riconosciuta, a specifiche condizioni, ad altri soggetti tra cui anche i lavoratori con rapporto di lavoro in essere nel mese di luglio 2022 e che fino al 18 maggio 2022 (data di entrata in vigore del predetto d.l. n. 50/2022) non hanno beneficiato dell'esonero di cui all'art. 1, comma 121, l. n. 234/2021, poiché interessati da eventi con copertura di contribuzione figurativa integrale dall'Inps.

Interventi di ricostruzione e di attuazione degli interventi del PNRR (art. 31-bis)

Viene prevista l'estensione ai Comuni interessati da eventi sismici per i quali sia intervenuta la deliberazione dello stato di emergenza a far data dal 6.4.2009, anche se non ricompresi nei crateri, limitatamente agli edifici "inagibili" o "parzialmente inagibili", dell'applicabilità delle norme di semplificazione già operanti, in caso di presenza di lievi difformità edilizie negli immobili danneggiati, per i territori interessati dagli eventi sismici del 2009 (Sisma Abruzzo), del 2016 (Italia centrale) e del 2018 (Campobasso e Catania).

Semplificazioni in materia di cessione dei crediti ai sensi dell'art. 121, d.l. n. 34/2020 (art. 33-ter)

Viene integrata la disciplina dello sconto in fattura e della cessione dei crediti in materia edilizia, intervenendo sull'art. 14 del decreto-legge "Aiuti" (n. 50 del 2022). Per un verso si chiarisce che la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari, nel caso di operazioni di cessione di agevolazioni indebitamente fruite, è limitata al caso di concorso nella violazione "con dolo o colpa grave". Per altro verso si dispone in ordine ai crediti oggetto di cessione o sconto in fattura sorti prima del 12.11.2021, data in cui sono stati introdotti gli obblighi di acquisizione dei visti, delle asseverazioni e delle attestazioni per lavori edili non oggetto di superbonus: in tali casi il cedente, a condizione che sia diverso dai soggetti qualificati (banche e intermediari finanziari, società

appartenenti a gruppi bancari, o imprese di assicurazione autorizzate in Italia) e che coincida con il fornitore, deve acquisire, "ora per allora", la suddetta documentazione per limitare la responsabilità in solido del cessionario ai soli casi di dolo e colpa grave.

Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili (art. 33-quater)

Viene inserita una nuova voce al comma 1 dell'art. 6, d.p.r. n. 380 del 6.6.2001 (Testo unico dell'edilizia) volta a ricomprendere tra le attività di edilizia libera (cioè eseguite senza alcun titolo abilitativo) anche l'installazione di vetrate panoramiche amovibili. Di seguito trascriviamo il testo del citato comma 1, dell'art. 6, come integrato dal d.l. in commento: "1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

(...)

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

(...).

32° Convegno Coordinamento legali, sul web gli approfondimenti

Si è svolto a Piacenza l'annuale Convegno del Coordinamento legali di Confedilizia, tradizionale appuntamento per trattare temi giuridici, relativi al condominio e alle locazioni.

Il Convegno è stato aperto dal presidente Spaziani Testa.

Alla tavola rotonda della mattina con gli esponenti della politica hanno partecipato: l'on. Tommaso Foti; il sen. Armando Siri; l'on. Paola De Micheli; il sen. Daniele Pesco; l'on. Silvia Fregolent; l'on. Alessandro Cattaneo; il sen. Matteo Salvini.

Le relazioni

La relazione di base della sezione "Compravendita e condominio" è stata tenuta dall'avv. Pier Paolo Bosso. Sono seguiti gli interventi dell'avv. Carlo Bendin, dell'avv. Paola Castellazzi, dell'avv. Antonino Coppolino, del notaio Alessandra Mascellaro, dell'avv. Vincenzo Nasini, del dott. Antonio Nucera, dell'avv. Paolo Scalettari, dell'avv. Angelo Sollazzo, e del dott. Francesco Veroi.

La relazione di base della sezione "Occupazione abusiva e risanamento del danno" è stata tenuta dal prof. avv. Vincenzo Cuffaro, alla quale sono seguiti gli interventi del prof. avv. Vittorio Angiolini, dell'avv. Daniela Barigazzi, dell'avv. Massimo Benoit Torsegno, dell'avv. Domenico Capra, dell'avv. Carlo del Torre, dell'avv. Paolo Prato, dell'avv. Ascanio Sforza Fogliani, dell'avv. Paola Tamanti, dell'avv. Annamaria Terenziani e dell'avv. Francesco Massimo Tiscornia.

I lavori sono stati diretti dall'avv. Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali.

Sul sito Internet confederale è disponibile la registrazione video della parte politica del Convegno. Nella stessa sezione è disponibile la raccolta degli *abstract* delle relazioni svolte.

I testi integrali saranno raccolti nel volume contenente gli Atti del Convegno (maggiori informazioni al numero 06.679.34.89).



on. Tommaso Foti



sen. Armando Siri



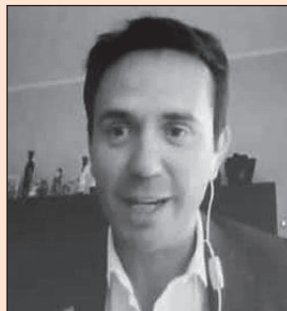
on. Paola De Micheli



sen. Daniele Pesco



on. Silvia Fregolent



on. Alessandro Cattaneo



sen. Matteo Salvini

GLOBALIZZAZIONE LA CURA

GIULIO
TREMONTI

GLOBALIZZAZIONE
LE PIAGHE
E LA CURA
POSSIBILE

SOLFERINO

Le piaghe che si sono abbattute sull'Egitto, secondo la Bibbia, erano dieci. Le piaghe che si stanno abbattendo sul mondo in cui viviamo sono almeno sette: il disastro ambientale, lo svuotamento della democrazia sversata nella repubblica internazionale del denaro, la società in decomposizione, la spinta verso il transumano, l'apparizione dei giganti della rete, la pandemia, la guerra alle porte d'Europa e la crisi nell'approvvigionamento di risorse, dal gas al grano.

Ma è un numero destinato a salire: inflazione e recessione, crisi finanziarie, carestie, migrazioni, altre guerre. Tutti anelli sconnessi di una stessa catena, perché non siamo alla «fine della storia» ma alla fine della globalizzazione. Un esito che evidenzia la crisi di trent'anni del modello globalista cui l'Occidente ha aderito acriticamente.

Il nuovo libro di Giulio Tremonti è una riflessione sulla deriva delle società occidentali ma anche un appello per evitare il disastro finale attingendo al vecchio «arsenale della democrazia».

Vita da proprietari

La lettera

«Io, perseguitato dalla Tari per una casa disabitata»

La casa milanese dei miei genitori è passata a me e a mio fratello. L'abbiamo affittata a una famiglia inglese, ma poi, tra Brexit e Covid, gli inquilini sono tornati in patria e la casa è rimasta vuota. Mando subito una Pec al Comune per chiedere l'esenzione Tari. Allego la cessazione del contratto e moduli. Mi sembra di essere stato preciso. Errore. Dopo 5 mesi il comune mi risponde che, per regolamento, bisogna continuare a pagare la tassa se nella casa è attivo un contratto per luce o gas. Rispondo: la casa è disabitata, ma abbiamo riattivato il contratto luce perché abbiamo le tapparelle elettriche e i potenziali inquilini si ostinano a non gradire le visite «a torcia elettrica». Passano i mesi, nessuna risposta. Sono tranquillo. Poi nell'aprile 2022, arriva a casa il bollettino Tari 2021 per la casa disabitata. Scopro che il numero dei componenti

dell'inesistente nucleo è pari a 2. Riparte un'altra Pec: «Perché una casa vuota deve pagare come fosse abitata da due persone?». Dopo due mesi la risposta: «Per regolamento le case disabitate hanno 2 abitanti». Cerco il regolamento: sulle tapparelle elettriche, il regolamento dice che l'attivazione del servizio di erogazione elettrica, costituisce presunzione semplice dell'occupazione dell'immobile. In pratica se io, il portinaio o i vicini confermiamo che la casa è vuota, allora la presunzione semplice cade e l'immobile non può essere considerato abitato. Ora sono ancora qui a scambiarmi Pec con il Comune ma intanto, con Houellebecq, traggo una conclusione: «Dal punto di vista dell'amministrazione, un buon amministrato è un amministrato morto».

Achille Poretta

da: *Corriere della Sera*, 14.9.'22

QUI ESPERANTO

La milito pruvis, ke la privata komerco faras bonege; kaj ke la registaro, se pro fatalaĵo aŭ neceso devas okupiĝi pri tiuj ĉi aferoj, ne povas ne fari malbonege.

Così la traduzione, in esperanto, del seguente frase di Luigi Einaudi: "La guerra ha dimostrato che il commercio privato fa benissimo; e che il governo, se per fatalità o necessità si deve occupare di queste cose, non può non fare malissimo".

a cura del
Centro esperantista romano
tel. 533 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

La spesa in disavanzo

La spesa in disavanzo è semplicemente un sistema per confiscare ricchezza.

Alan Greenspan



Ricettario
di Marco Fantini

Risotto asparagi, arancia e cannella

Ingredienti x 4 persone

320 gr. di riso Vialone nano, 1 arancia, un pizzico di cannella, brodo di pollo, sale, pepe, asparagi a piacere, burro e olio evo, grana padano, cipolla

Procedimento

Rosolare la cipolla nel burro e olio e bagnare con poco brodo. Una volta ammalvita la cipolla toglierla dalla padella e tenerla da parte.

Nella medesima padella aggiungere un poco di burro e in seguito i gambi degli asparagi tagliati a rondelle.

Rosolare indi unire il succo d'arancia. Salare e pepare.

Dopo circa 10 minuti aggiungere il riso e la cipolla ammalvita tenuta da parte.

Proseguire la cottura col brodo. A cottura ultimata, fuori fuoco, mantecare con burro freddo e grana padano mescolato con un cucchiaino di cannella.

Servire decorando con scorzette d'arancia passate nel burro con un pizzico di pepe.

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Imposta di registro – Atti e contratti in genere – Divisione che non prevede conguagli

“In tema di imposta di registro, con riguardo alla divisione che non preveda conguagli, ai sensi dell'art. 54, D.P.R. n. 131 del 1986, il potere di rettifica dei valori dichiarati nell'atto di divisione non può essere esercitato dall'Amministrazione, stante la natura dichiarativa, ai fini tributari, della divisione e la conseguente inapplicabilità della deroga prevista dall'art. 52, comma 5 bis D.P.R. cit., alla disciplina posta dai commi 4 e 5 della medesima disposizione, con conseguente preclusione all'accertamento dei conguagli cd. fittizi di cui all'art. 54, comma 3, D.P.R. n. 131 del 1986, qualora le quote attribuite ai condividendi rispondano ai parametri catastali delineati dall'istituto della cd. valutazione automatica degli immobili”. Cass. 3.12.'20 n. 27692, inedita.

Imposte ipotecarie e catastali - Diritti reali – Rinuncia

“In tema di imposte ipotecarie, l'atto di rinuncia a titolo gratuito di un diritto reale immobiliare di godimento sconta l'imposta in misura proporzionale, rientrando nella nozione di “trasferimento” di cui all'art. 1 della tariffa allegata al D.P.R. n. 131 del 1986 in quanto generativa di un arricchimento nella sfera giuridica altrui, in conformità, peraltro, alla prassi amministrativa agenziale”. Cass. 17.12.'20 n. 28923, inedita.

Amministratore nominato dall'autorità giudiziaria

“In tema di condominio negli edifici, l'amministratore nominato dal tribunale ex art. 1129 c.c., in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, sebbene non rivesta la qualità di ausiliario del giudice ma instauri, con i condòmini, un rapporto di mandato, non può essere equiparato all'amministratore nominato dall'assemblea, in quanto la sua nomina non trova fondamento in un atto fiduciario dei condòmini ma nell'esigenza di ovviare all'inerzia del condominio ed è finalizzata al mero compimento degli atti o dell'attività non compiuta; pertanto, il termine di un anno previsto dall'art. 1129 c.c. non costituisce il limite minimo di durata del suo incarico ma piuttosto il limite massimo di durata dell'ufficio, il quale può cessare anche prima se vengono meno le ragioni presiedenti la nomina (nella specie, per l'avvenuta nomina dell'amministratore fiduciario), restando applicabile, ai fini della determinazione del compenso, l'art. 1709 c.c.”. Cass. 05.05.'21 n. 11717, inedita.

Riconsegna documentazione condominiale

“L'amministratore condominiale che sia cessato dall'incarico è tenuto a restituire tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia provveduto alla sua designazione – spiegando la relativa delibera di nomina efficace anche nei confronti dei terzi, ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio – ovvero al singolo condòmino che gliene faccia richiesta, nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore, non legittimando siffatta evenienza uno «ius retinendi» rispetto a detta documentazione, né un esonero dal rendiconto, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo intercorrente tra l'amministratore uscente e ciascuno dei condòmini e potendosi presumere che l'istanza di uno di essi interessi egualmente tutti gli altri, in quanto affare agli stessi comune”. Cass. 24.06.'21 n. 18185, inedita.

Amministratore e conto gestione

“L'amministratore del condominio, che sia stato revocato dall'autorità giudiziaria è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c., a rendere il conto della sua gestione e a rimettere ai condòmini tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio cui le somme si riferiscono, ancorché non operi, in tal caso, alcuna «perpetuatio» o «prorogatio» di poteri in capo ad esso, non essendo ravvisabile una presunta volontà conforme dei condòmini in tal senso ed essendo anzi la revoca espressione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione”. Cass. 08.07.'21 n. 19436, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Attestazioni di rispondenza per i contratti di locazione “a canone concordato”

Riteniamo utile tornare sulla recente disposizione in tema di attestazioni di rispondenza per i contratti di locazione abitativa “a canone concordato” introdotta dal d.l. n. 73 del 2022 (c.d. decreto “semplificazioni”), come convertito, per chiarirne esattamente – data l'importanza della materia – il perimetro.

Ricordiamo che la norma stabilisce che l'attestazione di rispondenza rilasciata per locazioni agevolate nonché per locazioni transitorie e per studenti universitari possa essere fatta valere per tutti i contratti “stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'Accordo Territoriale del Comune a cui essa si riferisce”.

Ebbene, la modifica intervenuta in sede di conversione con l'introduzione, rispetto alla versione originaria, dell'inciso “aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata”, conferma, all'evidenza, l'unica interpretazione possibile della novità legislativa, che la nostra Confederazione aveva, peraltro, indicato sin da subito: il contenuto del nuovo contratto deve essere identico a quello del primo: immobile, durata, canone e tutte le altre condizioni contrattuali, nessuna esclusa (a rigore, anche le parti).

Alla luce di ciò emerge, quindi, la necessità che per tutti i contratti di locazione in discorso (ad eccezione solo dei casi in cui sia stipulato un nuovo contratto di contenuto identico a quello del precedente contratto) continui ad essere richiesta, come nel passato, una distinta e specifica attestazione di rispondenza.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito www.confedilizia.it) sono a disposizione degli interessati per qualsiasi ulteriore chiarimento necessitasse.

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
83

a cura di Flavio Saltarelli

Disdetta illegittima: spetta il risarcimento dei danni?

Ai sensi della L. n. 431 del 1998, articolo 3, comma 3, se il locatore di un immobile ad uso abitativo ne riacquista la disponibilità per illegittimo esercizio della facoltà di disdetta prevista dallo stesso articolo, deve risarcire il conduttore. In forza dei commi terzo e quinto della succitata norma è necessario, per realizzare la fattispecie risarcitoria, che, prima della scadenza del termine normativamente previsto, "il locatore concretamente destini l'immobile ad uso diverso da quello indicato nella disdetta", non essendo sufficiente una manifestazione di intenzione in tal senso (cfr. in punto *Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 20 gennaio 2017, n. 1424*).

La mancata conformità amministrativa dell'immobile per inerzia all'adeguamento rende nullo il contratto?

Secondo la giurisprudenza di legittimità il contratto di locazione può essere nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto quando l'inedoneità dell'immobile all'uso convenuto dipenda da radicali sue connotazioni intrinseche, ma non anche quando dipenda dalla mancata conformità a prescrizioni amministrative riconducibile all'inerzia della parte tenuta all'adeguamento del bene a tali prescrizioni e/o alla richiesta delle necessarie autorizzazioni (cfr. in punto anche la recente Cassazione civile sez. I, 07/06/2022, n. 18289).

Quali i requisiti di validità di un contratto di locazione?

Deve riportare i dati anagrafici dei proprietari

e dei conduttori, i relativi codici fiscali; devono essere indicati i dati catastali dell'immobile, l'ammontare del canone, la durata, la data di sottoscrizione e la data di decorrenza del contratto. Inoltre, non deve contenere clausole che siano *contra legem* o che dispongano su ciò che non è rimesso alla libera contrattazione nelle parti.

È lecito stipulare una fidejussione a garanzia del pagamento del canone di più mesi?

Nei contratti ad uso diverso da quello abitativo ed in quelli a canone libero è possibile inserire una clausola che preveda una fidejussione a garanzia del canone per numerose mensilità; nei contratti ad uso abitativo a canone concordato si può richiedere una cauzione anche sotto forma fideiussoria, ma nei limiti previsti dalla legge, ossia due mensilità.

Contratto di locazione di durata infra-novennale: può sottoscriverlo l'amministratore di sostegno?

Il contratto di locazione inferiore a 9 anni può essere sottoscritto direttamente dall'amministratore di sostegno senza autorizzazione del Giudice Tutelare.

Disdetta illegittima e risarcimento
Inerzia nell'adeguamento a prescrizioni amministrative
Elementi essenziali del contratto
Fidejussione a garanzia del canone
Contratto con amministratore di sostegno
IL VIAGGIO DI PIOVENE (93)
Lucca (LU)

Il giro di Lucca, che pure ha quasi 40.000 abitanti, è breve se lo si computa sull'orologio, ma altrettanto vario di scorci, di prospettive, di sorprese. Gli stessi angoli ed oggetti mutano se le vie tortuose li fanno intravedere in un cannocchiale diverso. Collegate tra loro, come da una segreta cadenza urbanistica e insieme liturgica, sono le gloriose basiliche romanico-toscane: prima il Duomo con *San Martino e il mendico*, uno dei capolavori della scultura medievale, e la tomba d'Ilaria del Carretto di Jacopo della Quercia. Poi San Michele e San Giovanni. Infine San Frediano, che è la più pura di tutte, con la facciata coronata da un grande mosaico splendente. Le piazze sono chiuse, irregolari di tracciato, e improvvise. Specialità di Lucca sono anche i giardini a terrazza, sui quali si apre il piano nobile di palazzi e case. Questa città così asimmetrica è tutta regolata da ritmi più capricciosi, geniali, ma anche più precisi della simmetria. Si potrebbe passare senza avvedersene per anni presso l'anfiteatro, vasta e popolosa piazza ellittica sorgente sopra le fondamenta di un teatro romano, cui si accede per un androne, largo non più di un passaggio privato. È un caso in cui la mescolanza di colore popolare e di struttura antica vale molto di più di una riesumazione archeologica.

(da: G. Piovene,
Viaggio in Italia,
Baldini-Castoldi ed.)

Bonus Imu a favore delle imprese del turismo

Con il provvedimento del 16.9.2022 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni per accedere al nuovo credito di imposta previsto per le imprese del settore del turismo, per l'Imu versata a titolo di seconda rata dell'anno 2021 per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 nei quali è gestita l'attività turistica.

Il credito di imposta in questione (previsto dal d.l. n. 21/2022) è pari al 50% dell'importo versato a titolo di seconda rata dell'anno 2021 dell'Imu, dell'imposta immobiliare semplice della provincia autonoma di Trento e dell'imposta municipale immobiliare della provincia autonoma di Bolzano, per gli immobili rientranti nella categoria catastale D/2 nei quali è gestita l'attività turistico ricettiva.

Con tale provvedimento viene approvato pure il modello di autodichiarazione da trasmettere alle Entrate dal 28.9.2022 al 28.2.2023 e con cui attestare il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni e dei limiti indicati nella Comunicazione della Commissione europea "Temporary Framework".

I destinatari della misura sono le imprese turistico-ricettive, gli agriturismi, le imprese che gestiscono strutture ricettive all'aria aperta, le imprese del comparto fieristico e congressuale e i complessi termali e i parchi tematici, compresi i parchi acquatici e faunistici. Per fruire della stessa i proprietari devono essere anche i gestori delle attività esercitate ed inoltre devono aver subito una diminuzione del fatturato o dei corrispettivi nel secondo trimestre del 2021 di almeno il 50% rispetto al secondo trimestre del 2019. Gli interessati dovranno inviare alle Entrate, tramite i canali telematici dell'Agenzia ed utilizzando il modello anzidetto, un'autodichiarazione attestante il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea "Temporary Framework". L'autodichiarazione potrà essere inviata direttamente dal contribuente oppure da un intermediario abilitato. Entro 5 giorni dall'invio, l'Agenzia rilascerà una ricevuta di presa in carico o ne comunicherà lo scarto, indicandone le motivazioni. Entro 10 giorni dall'invio, invece, l'Agenzia rilascerà una seconda ricevuta per comunicare ai richiedenti il riconoscimento – o il mancato riconoscimento – del credito d'imposta (ad esempio nel caso in cui il richiedente non sia titolare di una partita Iva attiva alla data di entrata in vigore del d.l. n. 21/2022). A partire dal giorno successivo della risposta positiva da parte delle Entrate, il contribuente potrà utilizzare il credito d'imposta in compensazione tramite modello F24.

Nei casi di crediti d'imposta superiori a 150mila euro, i crediti saranno fruibili in seguito alle verifiche previste dal Codice delle leggi antimafia (d.lgs. n. 159/2011) e alla comunicazione dell'autorizzazione all'utilizzo.

Domanda e offerta

La legge della domanda e dell'offerta non può essere ingannata. A mano a mano che l'offerta di moneta (di diritti) cresce rispetto all'offerta di beni tangibili dell'economia, i prezzi devono alla fine aumentare. In tal modo i risparmi dei membri produttivi della società perdono valore in termini di beni reali.

Alan Greenspan

INDISCRETO

"Ian Fleming copiò 007 da una sua professoressa?"

«Secondo lo storico dello spionaggio Nigel West il celebre James Bond, agente 007, creato da Ian Fleming, sarebbe stato copiato da un personaggio di un romanzo scritto nel 1946 da Phyllis Bottome: «L'ancora di salvezza». Nel libro, la Bottome immagina un agente segreto trentaseienne, Mark Chalmers, alto 1,80, atletico, elegante, poliglotta, bevitore e fumatore incallito, appassionato di alpinismo, taciturno, donnaiolo, giramondo. Sette anni dopo Ian Fleming, paroliere James Bond, in *Casino Royale*: anche lui agente segreto trentaseienne, alto 1,80, e con gran parte dei tratti caratteristici di Chalmers. West, in un articolo sul *Daily Telegraph*, ha analizzato i due romanzi trovando similitudini non soltanto nelle caratteristiche dei protagonisti ma in alcuni momenti decisivi della trama, e non ha esitato a definire Fleming «ladro» e la Bottome «vittima». Fleming, oltretutto, non era semplicemente un lettore della Bottome: era un suo ex-allievo in una scuola di «recupero» dove il futuro padre di 007 fu spedito a 19 anni come punizione per aver contratto una malattia venerea in un bordello. Quell'istituto – in Tirolo – era gestito da Ernan Forbes Dennis, ex direttore dell'ufficio del MI6, i servizi segreti inglesi, a Vienna nonché marito della Bottome. La donna, psicanalista di scuola adleriana, prese sotto la sua ala Fleming e lo spinse a scrivere. Non solo: ricalcò il personaggio de «L'ancora di salvezza» sul profilo personale del suo allievo. Per questo motivo, secondo West, la Bottome non si lamentò mai del «plagio»: in fondo, scrive West «Fleming prendendo Chalmers come modello per 007, si è riappropriato di sé stesso».

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di settembre 2022.

SUPERBONUS E DINTORNI

Detrazione al 75% per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 461 del 21.9.2022, è tornata a trattare della nuova detrazione al 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 119-ter, d.l. n. 34/2020. L'istante – premettendo di aver avviato i lavori per collegare due appartamenti adiacenti, posti al secondo piano di un condominio al fine di consentire alla figlia, affetta da disabilità motoria con invalidità certificata al 100% di accedere ai locali autonomamente con una carrozzina elettrica – ha evidenziato che provvederà pure all'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno dei 2 appartamenti, «ampliando la porta del bagno e della camera da letto, ristrutturando completamente un bagno per soddisfare tutte le esigenze richieste in materia di handicap, sostituendo gli attuali sanitari con altri idonei (water, doccia, lavabo ecc.)». A fronte di ciò (e poiché le diverse agevolazioni non riguarderanno le medesime spese) ritiene di poter fruire: della detrazione del 75% di cui all'art. 119-ter del decreto Rilancio, per tutte le spese, anche accessorie, relative alla ristrutturazione completa del bagno ed all'ampliamento e sostituzione delle porte di bagno e camera da letto; della detrazione del 50%, spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, con riferimento alle spese di ristrutturazione per il collegamento tra i due appartamenti.

L'Agenzia, richiamando quanto dalla stessa già chiarito con la circolare n. 23/E/2022 (e cioè che la detrazione del 75% si aggiunge a quella del 110% nonché alla detrazione del 50% delle spese sostenute per le opere finalizzate all'abbattimento e all'eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lettera e), (Tuir), ha condiviso la tesi del contribuente. In conclusione ha evidenziato che, qualora i prospettati interventi di ristrutturazione completa del bagno e di ampliamento e sostituzione delle porte rispettino le caratteristiche tecniche previste dal decreto ministeriale n. 236 del 1989 e, dunque, possano essere qualificate come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, si potrà fruire della detrazione di cui al citato art. 119-ter in relazione alle relative spese sostenute nel pe-

riodo di imposta 2022. La medesima detrazione spetta, inoltre, anche per le spese sostenute per le opere di completamento dei predetti interventi, quali quelle di sistemazione della pavimentazione e di adeguamento dell'impianto elettrico nonché di sostituzione dei sanitari. Con riferimento, infine, alle altre spese sostenute per gli interventi per il collegamento dei due appartamenti, comprensive dell'eventuale sostituzione di una delle porte di ingresso esterno con serramenti, l'Agenzia ha evidenziato che l'istante potrà fruire della detrazione di cui all'art. 16-bis del Tuir nella misura del 50% (nel rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti previsti dalla normativa richiamata).

Superbonus: modalità di dimostrazione del raggiungimento del 30% dell'intervento complessivo

La Commissione consultiva per il monitoraggio, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, nel mese di settembre, col parere n. 1/2022, rispondendo ad un apposito quesito, ha fornito le istruzioni su come dimostrare che, ex art. 119, comma 8-bis, d.l. n. 34/2020, entro il 30.9.2022 sono stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo così da poter fruire, per gli edifici unifamiliari e unità funzionalmente indipendenti e con accesso autonomo dall'esterno, della detrazione del 110% relativa alle spese sostenute entro il 31.12.2022.

Infatti, per tale tipologia di lavori la possibilità di usufruire del 110% per le spese sostenute entro la fine di quest'anno, è subordinata alla condizione che, alla data del 30.9.2022 (il termine iniziale del 30.6.2022 è stato così prorogato dal d.l. n. 50/2022), siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo, nel cui computo possono essere compresi anche i lavori non agevolati ai sensi del superbonus.

A tal riguardo la Commissione, visto quanto già richiamato dalla disposizione di legge sopra riportata, anche in accordo a quanto indicato nell'interpello dell'Agenzia delle entrate n. 791 del 24.11.2021, con la risposta in commento ha osservato innanzitutto «che si potrà fare riferimento a tutte le lavorazioni e non solo a quelle oggetto di agevolazione» e ha poi aggiunto che «il direttore dei lavori, per la certificazione del raggiungimento dei lavori effettuati nella

percentuale del 30% dell'intervento complessivo, al 30 settembre 2022, redigerà un'apposita dichiarazione, basata su idonea documentazione probatoria (a titolo di esemplificativo: Libretto delle Misure, Stato d'Avanzamento Lavori, rilievo fotografico della consistenza dei lavori, copia di bolle e/o fatture ecc.), da tenere a disposizione di un'eventuale richiesta degli organi di controllo e che dovrà essere allegata alla documentazione finale».

La Commissione ha infine raccomandato che la redazione di tale dichiarazione avvenga non appena acquisita la documentazione ed effettuate le verifiche necessarie. E, allo scopo di garantire la previsione normativa, ha pure aggiunto che «è opportuno che la dichiarazione medesima, con i relativi allegati, venga trasmessa tempestivamente via PEC o raccomandata al committente e all'impresa».

Detrazione al 75% per interventi di eliminazione delle barriere architettoniche effettuati da imprese

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 444 del 6.9.2022, ha precisato l'ambito soggettivo di applicazione della nuova detrazione al 75% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche prevista dall'art. 119-ter, d.l. n. 34/2020, rispondendo ad una società – proprietaria di tre immobili concessi in locazione e classificati tra i beni strumentali per natura – che chiedeva, tra l'altro, se la stessa poteva usufruire della detrazione in questione.

L'Agenzia – nella considerazione che la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento del beneficio, rispetto all'esistenza degli immobili oggetto di intervento – ha ritenuto (in linea con l'interpretazione data anche da Confedilizia) che l'ambito applicativo dell'agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire alcuni interventi funzionali ad abbattere le barriere architettoniche. Da ciò consegue che la detrazione in esame spetti ai titolari di reddito d'impresa che effettuino gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come «strumentali», «beni merce» o «patrimoniali».



informa
su tutte le novità
che interessano

Trovare casa in affitto resta difficile per gli sfollati

Gli ostacoli sul campo

avevano una pasticceria, e a raccontare la loro storia sul suo profilo Facebook è Tetyana Bezruhenko, re-

svariati mesi di canone fino a chiedere il versamento dell'intero anno. «Questo - aggiunge Tetyana Bezru-

Questa emergenza doveva essere una spinta verso il cambiamento, e invece non è accaduto. Si è perso

cesso alle abitazioni sociali anche per gli sfollati ucraini. Un altro tema collegato, registrato nelle associazioni, è la mancanza di posti per chi non ha ora

da: 24Ore

Prezzi e affitti alle stelle mutui in crescita «La casa è il nostro incubo»

da: Corriere della Sera, 9.8.'22

Hanno distrutto l'affitto (nessuno, oggi, compera più una casa per affittarla) e adesso se ne accorgono (e se ne lamentano).

L'Italia paga il buonismo - coi soldi degli altri - della gran parte dei politici (salvo qualche eroe del pensiero onesto). Se ti metti in casa uno che poi non ti paga, peggio per te: al Comune interessato devi in sostanza continuare a pagare le tasse. E quando affitti, puoi farti dare non più di 2 mesi di cauzione (e per gli universitari non puoi neanche - nei concordati, gli unici coi quali si guadagna qualcosa, beninteso nelle situazioni normali, eccettuati quindi città storiche e così via - farti firmare una garanzia dai genitori, o intestare ad uno di essi il contratto. Il tutto, anche se gli interessati - questo è il paradosso - sono d'accordo nel firmare. Ma è possibile, una situazione del genere, in un Paese civile? Per forza, poi, i canoni - come abbiamo scritto anche sull'ultimo numero di questo diffuso periodico - crescono nei contratti brevi, per studenti ecc.: ad affittare, oggi, ci vuole un eroe. Tutti, naturalmente, a dar addosso ai proprietari (lo ha fatto perfino il giornale che pure porta il titolo BUONE NOTIZIE). Dice il *Corsera* che un inquilino ha dichiarato «La casa è il nostro incubo». Che scoperta: per lui, lo è da poco tempo, ma per il proprietario è almeno dal Governo Monti (e Draghi è andato sulla stessa strada).

Il nostro Paese è rimasto - negli affitti certamente, ma non solo - un Paese sovietico. Tutti addosso alla proprietà, e basta. La legge per gli esercizi commerciali è ancora quella - figurarsi - dell'equo canone, è del 1978, di più di 40 anni fa, immutata anche nelle virgole. Ma è possibile? Non è ora che, fra le tante chiacchiere che si sono sentite per le recenti elezioni, qualcuno dica ora che la locazione ha solo bisogno di un po' di libertà?

c.s.f.

Portale nazionale sulla prestazione energetica degli edifici

Con decreto del Ministro della transizione ecologica n. 304 del 4.8.'22 - annunciato con comunicato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 221 del 21.9.'22 - sono state disciplinate le modalità di «funzionamento del Portale nazionale sulla prestazione energetica degli edifici, istituito presso l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile».

Il provvedimento - emanato in attuazione del Pnrr - prevede che tale Portale venga istituito presso l'Enea che, tramite apposita convenzione, si occuperà della sua realizzazione e gestione. Confluiranno in esso, nel tempo, una serie di informazioni, fra le quali quelle presenti: nel catasto nazionale degli attestati di prestazione energetica; nella banca dati del GSE; nel Sistema informativo sulle operazioni degli enti pubblici (SIOPE), nella banca dati dell'Agenzia delle entrate (per gli interventi edilizi oggetto di agevolazioni fiscali); negli archivi catastali gestiti sempre dalle Entrate; nella banca dati «IPER» dell'Agenzia del demanio per il rilevamento della performance delle pubbliche amministrazioni; nelle banche dati gestite dall'Enea relative agli interventi di riqualificazione degli edifici incentivati tramite le detrazioni fiscali.

Ulteriori informazioni raccolte nel Portale riguarderanno, tra l'altro, anche: «consistenza edifici e unità immobiliari» («superficie, volume, numero di vani, anno di costruzione, categoria catastale»); «caratteristiche energetiche per edificio e unità immobiliari» («classe APE, consumi annui per vettore energetico, potenza in prelievo, superficie disperdente opaca e trasparente, trasmittanze delle superfici opache e trasparenti, tipologie di impianto di riscaldamento, ACS, condizionamento, produzione di energia elettrica, colonnine di ricarica, nonché relative potenze e rendimenti»); «interventi di manutenzione» («elemento edilizio, anno di realizzazione dell'intervento, incentivo percepito per l'intervento»); dati Istat («codice comunale, sezione di censimento, popolazione residente, aree montane, zone climatiche, zone di rischio sismico, rischio idrogeologico, consumi idrici»).

L'obiettivo - viene precisato nelle premesse del decreto - è disporre di informazioni «necessarie per lo sviluppo di strumenti di consulenza e pianificazione per i cittadini, capaci di guidare gli utenti nel processo di miglioramento della prestazione del proprio immobile, favorendo se del caso gli interventi per fasi, al fine di ottimizzare il beneficio degli investimenti».

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica «Bellitalia» - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

LA LENTE
DI INGRANDIMENTO



Paese della cuccagna

«Paese della cuccagna» è un'espressione usata nel linguaggio comune per descrivere un luogo in cui ci si può divertire e si possono godere numerosi piaceri. Indica, quindi, un posto ideale nel quale il benessere e l'abbondanza sono alla portata di tutti. Secondo la tesi più accreditata «cuccagna» deriverebbe dal termine provenzale *cocanha* e questo da una voce di origine germanica che indicava i dolci (da cui anche *Kuchen* in tedesco e *cake* in inglese).

Tra le descrizioni più complete del «Paese di Cuccagna» fatte da autori italiani vi è la *Historia nuova della città di Cuccagna*, scritta alla fine del Quattrocento da Alessandro da Siena, dove vengono descritte tutte le raffinatezze di un luogo ricco di meraviglie del palato, oltreché di altri piaceri.

Se la montagna non viene a Maometto

«Se la montagna non viene a Maometto» è un'espressione che si riferisce alla capacità di cambiare le sorti di un evento attivandosi per raggiungere il risultato voluto. Deriva da un aneddoto di cui sarebbe stato protagonista il profeta Maometto, noto come «il miracolo di Maometto». Si racconta che un giorno il profeta, sollecitato dalla folla a compiere un miracolo, promise che con l'aiuto di Dio avrebbe indotto una montagna a spostarsi e ad avvicinarsi a lui. Si pose quindi a una certa distanza dal monte e cominciò a pregare, ma quando dopo un certo tempo fu evidente che la montagna non accennava minimamente a muoversi, si alzò e s'incamminò verso il monte dicendo: «Se la montagna non viene a Maometto, Maometto va alla montagna».

Libera concorrenza

L'unico fattore reale richiesto per l'esistenza della libera concorrenza è: l'operatività non ostacolata né intralciata del libero mercato.

Ayn Rand

Cultura e professione

Vorrei esaminare il rapporto che esiste fra professione, o più esattamente esercizio della professione, e cultura.

Ma cos'è la cultura?

Penso che un buon punto di partenza sia una definizione (non l'unica, come vedremo) di Antonio Gramsci, secondo il quale la cultura è *"esercizio di pensiero, acquisto di idee generali, abitudine a connettere cause ed effetti, un pensar bene qualunque cosa si pensi e quindi un operare bene qualunque cosa si faccia"*.

Cultura è quindi un esercizio di pensiero. Potremmo dire che è una sorta di ginnastica della mente, e così come gli esercizi ginnici, intesi come qualcosa di diverso dai movimenti che facciamo abitualmente, sono essenziali per una buona salute del corpo, l'esercizio mentale, diverso dai procedimenti mentali che poniamo in essere per le nostre attività abitudinarie (fra le quali rientra anche l'esercizio della professione), è essenziale per una buona salute della mente.

La cultura è anche acquisto di idee generali. Lo studio, la ricerca e quindi l'acquisto di idee generali è spesso considerato se non una perdita di tempo, qualcosa che serve solo come ginnastica mentale, senza utilità pratica. Non è così e per convincersene basta pensare alla ricerca di base (o fondamentale) ed alla ricerca applicata. La ricerca pura, che sembra priva di interesse pratico è la base per la ricerca applicata (o sviluppo - *development* - come la chiamano gli anglosassoni). La matematica ci ha offerto numerosi casi di scoperte, come la meccanica quantistica, che sembrano una pura astrazione mentale, ma poi si è rivelata fondamentale per risolvere problemi pratici e portare ad invenzioni importanti, come - purtroppo - la bomba atomica.

Il passo ulteriore, e fondamentale, è l'abitudine a connettere cause ed effetti. In qualunque branca della scienza, in qualunque forma di esercizio della professione è impossibile ottenere risultati concreti se non si riesce a distinguere cause ed effetti, peggio ancora se questi vengono confusi e rovesciati. Non è un procedimento mentale facile: i fatti della vita si presentano assai spesso così complessi ed interagenti, che non è agevole distinguere le cause dagli effetti, ma si tratta di una ricerca necessaria se si vuole svolgere un ragionamento logico e coerente, condizione essenziale per individuare la soluzione delle problematiche che la vita, e soprattutto la vita professionale, ci sottopone. Per questo bisogna abituarsi a sviluppare ogni argomento su base logica, partendo dalle premesse per giungere a conclusioni soddisfacenti.

Sulla base di quanto sono venuto esponendo potremo ambire ad un risultato importante, quello cioè di pensare bene qualsiasi cosa si pensi.

Ed il risultato finale sarà quello che dovrebbe essere lo scopo e l'ambizione di ogni uomo, soprattutto di ogni professionista e cioè un operare bene qualunque cosa si faccia.

Sono partito da una definizione di cultura proposta da Antonio Gramsci.

Vorrei concludere con una definizione di cultura, pure proveniente da Antonio Gramsci, che non contraddice, ma in un certo senso completa e conclude quanto sono andato esponendo. *"La cultura è organizzazione, disciplina del proprio io interiore; è presa di possesso della propria personalità, è conquista di coscienza superiore, per la quale si riesce a comprendere il proprio valore storico, la propria funzione nella vita, i propri diritti, i propri doveri."*

Giancarlo Tomasin

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Sergio Pizzolla

Avvocato in Napoli, è nel Consiglio direttivo dell'Associazione della proprietà edilizia della provincia di Napoli nonché, in ambito nazionale, consigliere di Confedilizia. Si laurea in giurisprudenza all'Università Federico II di Napoli e, successivamente, svolge la pratica forense nello studio legale di famiglia ove ha la possibilità di formarsi nell'ambito del diritto civile, amministrativo e tributario, con particolare interesse verso il diritto societario, il diritto commerciale ed il diritto immobiliare.



La sua attività professionale - che prosegue nello studio con il padre, Prospero, e con il fratello Alessandro - è principalmente svolta nell'ambito del contenzioso con specializzazione nel diritto societario, nel diritto commerciale e fallimentare e, soprattutto, nel diritto immobiliare. In particolar modo assiste sia condomini che società di gestione immobiliare curandone per quest'ultime il contenzioso - sia civile che tributario - la fase esecutiva e di rilascio di immobili e la redazione di contratti di locazione. È corrispondente, per la Campania, di alcuni studi legali con sede nel Nord Italia che gli hanno affidato, anche quale co-difensore, il contenzioso che le aziende commerciali hanno instaurato negli uffici giudiziari regionali.

In ambito associativo, svolge consulenza legale agli associati di APE Napoli-Confedilizia, è stato membro della commissione di esami per il corso di formazione per amministratore di condominio tenuto da Confedilizia e dalla casa editrice "La Tribuna", nonché formatore sulla materia locativa in seminari organizzati da associazioni di categoria, in particolare sugli Accordi territoriali, di cui al d.m. 16.1.2017, depositati nella città di Napoli.

Attivo nel mondo del volontariato e delle associazioni di servizio è stato addetto stampa per Leo Club Italia, per il distretto Leo 108Ya e per l'ADMO Campania ed è stato socio del "Lions Club Napoli Megaride", ricoprendo anche l'incarico di delegato di zona del Governatore.

Appassionato di sport ed in particolar modo di calcio e pallacanestro, ha collaborato in tale ambito con testate cittadine e siti di informazione specializzati per cronache sportive ed è tutt'ora legale di atleti e tesserati di società, anche professionistiche, di basket anche per questioni inerenti il diritto sportivo ed i rapporti con la Federazione.

Portieri e amministratori, due libri (gialli) li raccontano

Il 21 settembre, nella bella cornice del bar Satyrus, antistante la Galleria di arte moderna di Roma, sono stati presentati due volumi ironic-gialli dal titolo "Morte accidentale di un amministratore di condominio" e "Chiedi al portiere" di Giuseppina Torregrossa editi da Marsilio Editore (collana lucciole).

Nel corso della presentazione, assieme all'autrice, sono intervenuti Alessandra Egidi e Antonio Nucera, rispettivamente Segretario generale e Responsabile dell'Ufficio studi di Confedilizia. Sono state così tratteggiate, partendo dai personaggi illustrati nei due libri, le figure professionali del portiere dello stabile e dell'amministratore di condominio, evidenziando come nella realtà tali collaboratori del condominio rappresentino per i condòmini un valore aggiunto e contribuiscano, ciascuno svolgendo le proprie mansioni, alla corretta gestione dello stabile e alla sua cura. Ha moderato l'evento Annamaria Barbato Ricci.

Confedilizia a Edilsocial Expo



Confedilizia è intervenuta – con il presidente Spaziani Testa e il segretario generale Egidi – a Edilsocial Expo, l'esposizione internazionale di edilizia, architettura e design svoltasi a Roma. Un'occasione di incontro e di confronto con importanti interlocutori della proprietà immobiliare.

Le favolette sul Catasto

di Valentina Conte

ROMA – «Anche noi, come i francesi, usiamo i droni per la lotta all'evasione, ma abbiamo paletti stringenti della privacy che non ci consentono di scandagliare i social», spiega Alessandro Santoro, consigliere del ministro dell'Economia Daniele Franco e presidente della commissione sull'evasione, in procinto di redigere la relazione annuale da allegare alla Nadeff di fine settembre.

Professore, anche noi a caccia di piscine dall'alto? La Francia ne ha scovate 20 mila non dichiarate.

«L'Agenzia delle entrate e gli stessi Comuni da diversi anni sono impegnati a censire sia gli immobili non classati sia quelli fantasma usando diverse tecnologie, tra cui i droni per scattare foto dall'alto. Un metodo che ha già portato all'emersione di diversi fabbricati».

Era l'obiettivo della riforma del catasto, ora archiviata?

«Sì, oltre a quello di realizzare una fotografia degli immobili di mercato esistenti, senza implicazioni per l'Isee o la tassazione immobiliare».

da: *la Repubblica*, 5.9.22

Affermazione: L'Agenzia delle entrate e i Comuni da diversi anni sono impegnati a cercare gli immobili non censiti.

Domanda: Era l'obiettivo della riforma del catasto?

Risposta: Sì.

Conclusione: Serviva una "riforma" per continuare a svolgere un'attività che già viene svolta?

Invito alla presentazione del libro

LA TRAPPOLA DELLE CULLE

12 ottobre - ORE 17.30

Confedilizia, Sala Einaudi
Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma



Saluto introduttivo
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Moderatore
Marco Valerio Lo Prete
giornalista Tg1 - Rai

Interventi
Cecilia Reynaud
demografa Università Roma Tre
Luca Cifoni
giornalista Il Messaggero
Diodato Pirone
giornalista

INGRESSO LIBERO
SI PREGA DI CONFERMARE LA PRESENZA
06.679.34.89 (r.a.) | roma@confedilizia.it



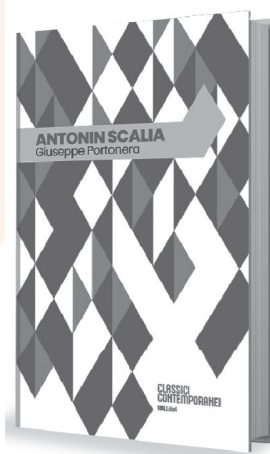
Ai presenti (con precedenza agli associati Confedilizia) sarà riservata copia del volume

Invito alla presentazione del libro

ANTONIN SCALIA

19 ottobre - ORE 18

Confedilizia, Sala Einaudi
Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma



Saluto introduttivo
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Interventi
Francesco Clementi
Università La Sapienza
Carlo Nordio
deputato
Serena Sileoni
Università Suor Orsola Benincasa

Moderatore
Mario de Pizzo
Tg1 - Rai

Sarà presente l'autore
Giuseppe Portonera
Istituto Bruno Leoni

SI PREGA DI CONFERMARE LA PRESENZA
06.679.34.89 (r.a.) | roma@confedilizia.it



AI PRESENTI (CON PRECEDENZA AGLI ASSOCIATI CONFEDILIZIA) SARÀ RISERVATA COPIA DEL VOLUME

SEGNALAZIONI

Christian Peluffo, *Einstein non credeva a Darwin*, Arianna ed., pp. 208

Dalla teoria sull'origine della specie, quale predicata da Darwin, si è passati a denunce dei limiti, delle contraddizioni, delle mancanze, delle asimmetrie, che confermano i dubbi nutriti da Albert Einstein sulle dottrine evoluzionistiche.

Vincenzo Di Marco, *Gli anni Settanta-Ottanta*, Segno ed., pp. 124 con ill.

Il vissuto quotidiano in un paesino siciliano, Belmonte Mezzogiorno, tra mafia, studi, emigrazione.

Erasmus Pallara, *Io, Saffo*, pref. di Alessandra Manieri, Manni ed., pp. 64

Originale interpretazione del canzoniere della somma poetessa greca: accanto alla traduzione di alcuni dei suoi più celebri frammenti si leggono stesure nuove, dialoghi della stessa Saffo con le ragazze, commenti, biografia (sono note le molteplici letture della sua vita).

Maurizio Degl'Innocenti, *Giacomo Matteotti e il socialismo riformista*, FrancoAngeli ed., pp. 294

Viene presentato l'esponente socialista sia nella sua vita particolare sia nei rapporti con i partiti nei quali militò, insistendo in particolare sulle relazioni con le articolazioni territoriali e con la base elettorale, con accenni all'intera Europa.

Pier Giorgio Gianazza, *Fai ridere i polli!*, Segno ed., pp. 134

Antologia umoristica interamente dedicata agli animali, i quali ridono e fanno ridere specie attraverso battute.

George Robert Sims, *Le avventure di Doreas Dene*, intr. di Salvatore Ferlita, il Palindromo ed., pp. 254

Un'investigatrice nella Londra vittoriana, negli anni stessi in cui veniva fatto operare Sherlock Holmes, personaggio che infatti figura come ideale modello di Doreas Dene, l'abile consulente investigativa che impone le proprie capacità deduttive.

Piero Mioli, *Giuseppe Verdi*, Neoclassica ed., pp. 738

Imponente analisi dell'opera verdiana, arricchita di vastissima documentazione e di puntuali commenti, oltre che di curiosità: i libretti con le loro fonti e forme, gli spartiti con le loro arie e romanze, i personaggi con le loro voci e interpretazioni, i libri con i loro tagli e linguaggi.

CONEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

VIA PIAVE.

Vive in quell'abitazione da febbraio ed è ai domiciliari per un raggio da 65mila euro a un gioielliere

Top news

In arresto nella casa che occupa da abusiva

Andrea Manunza

Truffatrice si insedia in un appartamento e adesso non può essere sfrattata



da: L'Unione sarda, 24.9.'22



Broady, il cane che ha salvato la vita alla padrona trovandole un tumore al seno

“Lucy Giles abbraccia stretto il suo Broady. Lo riempie di baci e lo guarda con riconoscenza. Perché quella donna di 45 anni non ha dubbi: è stato il suo cane Terranova a farle capire che aveva un tumore al seno. La signora Giles, grande amante degli animali, aveva accolto quel gigante di 70 chilogrammi e nero come la pece nel luglio 2021 (...), proveniva da una famiglia che non poteva più prendersi cura di lui. «A settembre Broady ha iniziato ad annusare e strofinare il naso sulla mia ascella destra. Capitava per lo più quando ero seduta, quindi guardavo la tv o per riposarmi e sempre nello stesso punto alla mia destra (...). All'inizio, ho pensato che fosse lui a volere un po' attenzioni, ma mi sembrava strano che fosse attratto solo dal mio lato destro. Una mattina mi stavo lavando sotto la doccia e ho deciso di toccare bene sotto il seno ed esaminarmi ed è allora che ho sentito un nodulo proprio lì sotto l'ascella». Andata in ospedale i test hanno confermato ciò che Broady cercava di dirle: «Il medico ha detto subito che avevo un cancro al seno HER2-positivo e che c'erano anche cellule tumorali residue nei miei linfonodi. La notizia mi ha colpito duramente (...)» racconta ancora Giles che è stata poi sottoposta a sei cicli di chemioterapia seguiti da una lumpectomia con radioterapia. Ora a mesi di distanza sta ancora affrontando la chemioterapia e non sono stati giorni facili: «La chemio mi fa sentire male (...), ma ho una brillante rete di supporto di familiari e amici che mi vengono a trovare insieme a Broady. Lui forse è entrato nelle nostre vite per una ragione».

Così *La Stampa*, in un articolo del 29.8.'22, pubblicato su www.lastampa.it.

Prorogata di 12 mesi l'ordinanza per i cani a tutela dell'incolumità pubblica

Il Ministero della salute, con ordinanza dell'8.8.2022 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 10.9.2022, n. 212), ha prorogato di ulteriori 12 mesi (a decorrere dalla data dell'1.9.2022) l'ordinanza contingibile e urgente del 6.8.'13, concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani, così come successivamente modificata.

Per iscriversi all'Associazione *Amici Veri* a tutela degli animali domestici, informarsi presso l'Associazione territoriale Confedilizia di riferimento

Inverno 2022, accensione dei riscaldamenti (Periodi e temperature ridotte)

Il Piano nazionale di contenimento dei consumi di gas naturale del Ministero della transizione ecologica, a causa della contingente crisi energetica e in vista di una necessaria riduzione dei consumi di gas, ha previsto, come "misura amministrativa di contenimento del riscaldamento", che anche per i privati (condomini, case singole, uffici, fabbriche ecc.) siano introdotti dei limiti di temperatura negli ambienti, di ore giornaliere di accensione e di durata del periodo di riscaldamento. Il tutto in funzione delle fasce climatiche in cui è suddiviso il territorio italiano.

Per l'attuazione di tale misura – per la quale, secondo il Ministero, non sarà possibile "avere un sistema di controllo puntuale del comportamento da parte dell'utenza diffusa" – si rinvia ad un apposito decreto di modifica della vigente regolamentazione della temperatura e dell'orario di accensione invernale (cfr. Cn sett. 2022).

In particolare, tale d.m. disporrà che:

1) i valori indicati all'art. 3, comma 1, d.p.r. n.74/2013 sono ridotti di 1°C: a) 17°C +/- 2°C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili; b) 19°C +/- 2°C di tolleranza per tutti gli altri edifici;

2) i limiti di esercizio degli impianti termici, rispetto a quanto previsto dal comma 2 dell'art. 4, d.p.r. n.74/2013, sono ridotti di 15 giorni per quanto attiene il periodo di accensione (posticipando di 8 giorni la data di inizio e anticipando di 7 giorni la data di fine esercizio) e di 1 ora per quanto attiene la durata giornaliera di accensione (cfr. tabella in calce).

Sono state fatte salve le "utenze sensibili" cui al d.p.r. n. 74/2013 (quali, per esempio, ospedali, case di ricovero).

Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito
A	8 dicembre - 7 marzo	5 ore giornaliere
B	8 dicembre - 23 marzo	7 ore giornaliere
C	22 novembre - 23 marzo	9 ore giornaliere
D	8 novembre - 7 aprile	11 ore giornaliere
E	22 ottobre - 7 aprile	13 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/2013 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/1993 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune; i Comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco).

La parola

PNRR

Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) si inserisce all'interno del programma Next Generation EU (NGEU), il pacchetto da 750 miliardi, costituito per circa la metà da sovvenzioni, concordato dall'Ue in risposta alla crisi pandemica. La principale componente è il Dispositivo per la Ripresa e Resilienza, che ha una durata di sei anni e una dimensione totale di 672,5 miliardi

da: *Corriere della Sera*

LOCAZIONI IN PILLOLE

Animali domestici

È possibile portare con sé, anche quando la presenza di animali sia prevista nel contratto di locazione, soltanto animali domestici, di specie tradizionale in Italia, con un peso inferiore a 15 kg e che vivano con i proprietari. La Confedilizia ha predisposto, in collaborazione con l'Associazione Amici veri, un regolamento su locazione e animali domestici.



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

LE DATE DA RISPETTARE

Bonus facciate, le scadenze incalzano

Dovrei sostituire la vecchia caldaia con una pompa di calore e contemporaneamente dovrei eseguire lavori di pulitura e tinteggiatura esterna della casa con il bonus facciate. Quanto tempo ho ancora per eseguire questi lavori e a quanto ammontano le detrazioni?

Lettera firmata — via email

Le agevolazioni fiscali per la sostituzione della caldaia con una pompa di calore scadono il 31 dicembre 2024. E, se si tratta di un impianto ad alta efficienza energetica (l'installatore potrà consigliare il nostro lettore nella selezione), si può usufruire dell'ecobonus al 65% in dieci anni. Alla questione riguardante la facciata dell'abitazione la risposta è più articolata. Innanzitutto bisogna vedere se è possibile il ricorso all'agevolazione: il bonus è attivabile solo se ricorrono due condizioni: la parte dell'edificio sottoposta ai lavori deve affacciare su un'area pubblica e l'edificio si deve trovare o nel centro storico o in area ad alta urbanizzazione (zona B del piano del territorio comunale). Inoltre se i lavori comportano il rifacimento di oltre il 5% dell'intonaco è necessario che apportino anche un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Infine se si ricorre allo sconto in fattura o alla cessione del credito sono sempre necessari visto di conformità e asseverazione dei costi. Se si rispettano tutti questi vincoli il bonus è del 60% senza tetto di spesa ed è ottenibile solo se i lavori vengono saldati entro il 31 dicembre prossimo. Al momento non c'è nessuna prospettiva di un rinnovo per il 2023. Una corsa contro il tempo, non impossibile solo se si tratta di una casa unifamiliare, che probabilmente non vale la pena fare perché se i lavori riguardano meno del 5% dell'intonaco si può chiedere il bonus ristrutturazione, il 50% su un tetto di 96mila euro in dieci anni, senza in pratica nessun vincolo, se i lavori sono per più del 5% dell'intonaco si può chiedere l'ecobonus al 65%; in entrambi i casi la scadenza è il 31 dicembre 2024.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

da: *Corriere della Sera*, 3.10.22

Il sistema bancario

L'abbandono del gold standard ha reso possibile l'utilizzo del sistema bancario come strumento per espandere il credito in maniera illimitata. Hanno creato riserve cartacee sotto forma di titoli di Stato i quali, attraverso una complessa serie di procedimenti, sono accettati dalle banche al posto dei beni tangibili e trattati come se fossero veri depositi, ovvero come l'equivalente di ciò che in precedenza era il deposito aureo. Il possessore di un titolo di Stato o di un deposito bancario creato dalle riserve cartacee crede di avere un diritto valido su un bene reale. Ma la verità dei fatti è che adesso ci sono più diritti in sospeso che beni reali.

Alan Greenspan

1ª PARTE - COMPRAVENDITA E CONDOMINIO

Relazione di base:

avv. Pier Paolo Bosso

La relazione – che è stata la **relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – affronta i riflessi della compravendita in rapporto alla vita condominiale: forma e contenuti della comunicazione di acquisto per aggiornamento dell'anagrafe condominiale, diritti e limitazioni di godimento sulle parti comuni, usi esclusivi, opponibilità dei regolamenti condominiali all'acquirente, questioni relative alla spettanza delle spese comuni a carico del venditore o dell'acquirente e utilizzabilità degli incentivi fiscali tra venditore ed acquirente (anche nel superbonus, sismabonus ecc.). Il tutto con una comparazione tra disciplina codicistica *ante* e *post* riforma del condominio del 2012, con proposte di possibili ulteriori suggerimenti e miglioramenti finalizzati a prevenire problematiche e contenziosi tra venditore, acquirente e tra gli stessi e il condominio. Particolare attenzione viene anche riservata alle situazioni di condominio verticale, condominio orizzontale, condominio minimo, condominio parziale, supercondominio, complessi, comprensori, alle forme di possibili vendite differite abbinate a contratti di appalto, ai contratti di "rent to buy", ai "leasing" immobiliari.



Interventi:

Invio della copia autentica del titolo, certificazioni sostitutive, questioni di *privacy*

avv. Carlo Bendin

L'intervento approfondisce il tema della tenuta (e aggiornamento) del registro dell'anagrafe condominiale e le ipotesi di trasferimento per atto tra vivi, a qualsiasi titolo, di unità immobiliari in regime di condominio. Nel primo caso viene analizzato con quali limiti l'amministratore debba o possa acquisire le informazioni normativamente previste per il registro, in particolare in caso di omessa o incompleta risposta da parte dei condòmini inadempienti alla richiesta di fornirle. Nel secondo caso viene analizzato, in un'ottica di pertinenza e non eccedenza nel trattamento dei dati personali, quali modalità formali possano considerarsi equipollenti all'obbligo gravante sul cedente di trasmettere all'amministratore "copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". In entrambi i casi, trattandosi di attività che implicano trattamento di dati personali e quindi che vertono su diritti costituzionalmente garantiti, nell'intervento si sottolinea come le norme civilistiche vadano lette ed applicate in conformità alle norme sulla *privacy* e quindi in particolare al Regolamento UE 2016/679 e ai principi (di liceità, finalità, minimizzazione, ecc.) da esso previsti.



Accettazione del regolamento e dei millesimi

avv. Paola Castellazzi

Dopo una breve premessa sulla natura del regolamento e delle tabelle millesimali e sulle maggioranze necessarie per la loro approvazione, l'intervento esamina il testo della legge e le decisioni della giurisprudenza, arrivando alla conclusione che sia il regolamento e sia le tabelle millesimali possano essere approvati e modificati e, quindi, accettati, solo per atto scritto, essendo esclusa la possibilità di un'accettazione verbale o per fatti concludenti.



Contenuto dell'attestazione e responsabilità dell'amministratore

avv. Antonino Coppolino

L'argomento trattato riguarda uno degli obblighi previsti dall'art. 1130 c.c. a carico dell'amministratore di rilasciare, al condòmino che ne faccia richiesta, un'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; obbligo, la cui mancata ottemperanza configura una delle gravi irregolarità previste dalla legge (art. 1129 c.c.) per la revoca dell'amministratore.



32° CONVEGNO COORDINAM (GLI ABSTRACT DE

* I testi integrali saranno raccolti nel volume
(maggiori informazioni c

Trascrizioni e limitazioni dei diritti sulla proprietà esclusiva e sui beni comuni

dott.ssa Alessandra Mascellaro

L'intervento esamina alcuni casi pratici, alla luce dei più recenti orientamenti della giurisprudenza. Il regolamento di condominio può imporre limiti all'uso della proprietà esclusiva? È opponibile ai terzi una clausola di prelazione contenuta in un regolamento di condominio? Si può costituire una servitù di parcheggio su area privata? Si può costituire un uso esclusivo su un ente comune condominiale? È possibile usucapire una parte comune condominiale? Ci si sofferma sull'iter logico-giuridico seguito dalla giurisprudenza per arrivare ad approfondire i diversi istituti e individuare le soluzioni più idonee, in risposta alle istanze che provengono dalla prassi.



Trasferimento e opponibilità dei diritti di uso esclusivo

avv. Vincenzo Nasini

Il diritto di uso esclusivo e perpetuo di alcune parti comuni si trova spesso menzionato nei regolamenti di condominio e negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari soprattutto con riferimento a porzioni di aree circostanti l'edificio condominiale come cortili o giardini e non solo. Accadeva spesso in passato che anziché attribuire queste porzioni di area in proprietà esclusiva quali pertinenze delle singole unità compravendute si optasse per l'attribuzione, appunto, di un uso esclusivo e perpetuo di tali aree. La Cassazione, con la pronuncia n. 28972 del 17.12.2020, ha statuito, a Sezioni Unite, che il diritto di uso esclusivo sulla porzione del cortile condominiale costituente parte comune dell'edificio in forza di uno specifico accordo *inter partes* non possa avere natura di diritto reale atipico, sia perché esso svuoterebbe di contenuto il diritto di proprietà degli altri condòmini escludendo di fatto ogni possibilità di utilizzo da parte loro sia perché, dal punto di vista strettamente giuridico, esso non rientra nel numero chiuso dei diritti reali previsti dal codice civile. Secondo la Corte il cosiddetto diritto d'uso esclusivo può avere solo natura obbligatoria e ciò significa che esso non è perpetuo e non è opponibile a terzi, ma ha valore solo tra i soggetti che hanno sottoscritto l'accordo. L'intervento compie una disamina accurata di tutti questi aspetti.



Contributi condominiali precedenti la compravendita

dott. Antonio Nucera

L'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti è questione assai controversa. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui all'art. 65, quarto comma, disp. att. cod. civ., nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione. Il problema non è di poco conto: si pensi, ad esempio, alle ingenti spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condòmino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma approvati con delibera successiva all'alienazione. L'intervento si occupa di approfondire questi aspetti evidenziando, in particolare, l'evoluzione della giurisprudenza in materia.



MENTO LEGALI CONFEDILIZIA GLI INTERVENTI*)

Volume contenente gli Atti del Convegno
al numero 06.679.34.89).

Fondi di riserva e liti in corso

avv. Paolo Scalettaris

Nell'ambito della gestione del condominio possono essere individuati numerosi "fondi" aventi origini e finalità differenti: tra questi il cd. "fondo di riserva", il "fondo speciale" di cui al n. 4 dell'art. 1135 c.c., il "fondo morosità". L'intervento analizza gli scopi e le modalità operative che interessano le tre specie di "fondo" anzidette e prende in considerazione i problemi che concernono le responsabilità relativamente ai fondi medesimi nel caso di compravendita di una (o più di una) delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Nel compiere tale analisi viene prestata attenzione sia al fronte "esterno" rispetto alle parti (e cioè al fronte dei rapporti tra il vecchio ed il nuovo proprietario dell'unità ed il condominio) sia al fronte "interno" proprio del rapporto tra il venditore e l'acquirente.



Accettazione del regolamento e dei millesimi

avv. Angelo Sollazzo

L'intervento affronta il tema dell'accettazione, da parte dei terzi acquirenti, delle disposizioni contenute nel regolamento di condominio. In particolare, si sofferma sull'opponibilità di eventuali limitazioni ai poteri ed alle facoltà – spettanti ai condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva – contenute nel regolamento di natura contrattuale. Viene svolta anche una breve disamina di alcune importanti pronunce giurisprudenziali.



Benefici fiscali, cessioni del credito e mutui in essere

dott. Francesco Veroi

In caso di vendita di unità immobiliari sulle quali sono stati eseguiti interventi che danno diritto ad uno dei bonus fiscali per l'edilizia (superbonus, bonus ristrutturazioni, ecobonus ecc.), è necessario prestare attenzione alla sorte che avranno i "bonus" ancora non completamente fruiti. L'intervento, dopo aver preliminarmente esaminato la norma che se ne occupa (e precisamente il comma 8 dell'art. 16-bis del TUIR), passa a trattare di come venditore e acquirente possano regolarsi in presenza di bonus fiscali detraibili in dichiarazione dei redditi (in 4, 5 o 10 anni a seconda dei casi); bonus che, al momento della vendita dell'unità immobiliare, non siano ancora stati detratti per intero.



2ª PARTE - OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO

Relazione di base:

prof. avv. Vincenzo Cuffaro

La relazione – che è stata la **relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – affronta il tema del risarcimento del danno da mancata restituzione del bene al proprietario; tema che può essere riguardato da diversi angoli prospettici: sia in una prospettiva contrattuale (per il ritardo del conduttore a restituire il bene al termine del rapporto), sia in una prospettiva extracontrattuale (per l'illegittima occupazione). Da entrambe le prospettive si evidenzia, nella relazione, come si giunga al medesimo interrogativo: come si determina il contenuto dell'obbligazione risarcitoria? Viene così analizzata la disciplina dettata nell'art. 1591 c.c. ed esaminato il tema del "maggior danno" che il locatore può chiedere oltre al canone già dovuto. Questione, quest'ultima, che si ripropone quando si esamina la vicenda della responsabilità extracontrattuale e che è stata di recente portata all'attenzione delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione da due ordinanze interlocutorie.

La relazione si chiude indicando due ulteriori prospettive: il possibile concorso di responsabilità della p.a. per il comportamento omissivo che abbia determinato il pregiudiziale al proprietario; la prospettività di un danno non patrimoniale suscettibile di risarcimento.



bito dal locatore per il ritardo nel rilascio dell'immobile). Inoltre, come il danno patito, da aggiungersi all'indennità di occupazione pari al canone pagato, debba essere provato nella sua certa e concreta esistenza; ciò che porta alla non risarcibilità della sola perdita di chance essendo, tale eventualità, connotata da intrinseca incertezza.

Separazione e mancato rilascio della casa coniugale

avv. Massimo Benoit Torsegno

L'intervento, esaminati i principi generali sull'assegnazione della casa familiare, affronta le problematiche relative all'esecuzione del rilascio, sia ove quest'ultimo venga richiesto dall'assegnatario nei confronti dell'altro genitore convivente in forza del provvedimento di assegnazione, sia ove richiesto, a seguito della revoca di quest'ultimo, dal genitore proprietario dell'immobile o dal terzo che lo abbia concesso in comodato o lo abbia acquistato, anche anteriormente al provvedimento di assegnazione, soffermandosi, in particolare, sulle pronunce della giurisprudenza in materia.



Clausole contrattuali in tema di risarcimento del danno da mancato rilascio

avv. Domenico Capra

L'intervento affronta il tema delle «clausole contrattuali in tema di risarcimento del danno da mancato rilascio», il quale implica chiarezza di idee sulla situazione sostanziale che si intende disciplinare a mezzo della clausola medesima. Le questioni rilevanti in tema di danno da occupazione dell'immobile sono ben individuate dalle due ordinanze di quest'anno della Cassazione, le quali attestano che il problema è comunque di prova e la clausola contrattuale utile alla bisogna è la clausola penale. In questa ottica si considera



Interventi:

Mora del conduttore

avv. Daniela Barigazzi

L'intervento tratta della mora del conduttore per la quale – viene precisato – non è necessaria una formale diffida ad adempiere da parte del locatore, giacché si verifica per il semplice fatto che il contratto sia venuto a scadenza e il conduttore non l'abbia restituito. Nell'intervento si sottolinea anche come la commisurazione dell'indennità di occupazione al canone pattuito sia stabilita dall'art. 1591 c.c. (norma che introduce una presunzione semplice del danno su-



CONTINUA DA PAGINA 17

32° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

2ª PARTE - OCCUPAZIONE ABUSIVA E RISARCIMENTO DEL DANNO

la clausola penale che predetermina il maggior danno ex art. 1591 c.c. e la clausola penale che predetermina il danno da risoluzione.

Azioni possessorie e risarcimento del danno

avv. Carlo del Torre

Il ristoro del danno da perdita del possesso ha dei risvolti differenti rispetto al risarcimento dei danni conseguenti a lesione del diritto di proprietà, costringendo, secondo la giurisprudenza prevalente, ad una dimostrazione più puntuale e precisa sia nell'*an*, sia nel *quantum*. Il problema pratico, tuttavia, è l'effettiva soddisfazione del danneggiato, atteso che ben raramente i responsabili risultano essere soggetti solvibili. Nell'intervento si svolge una approfondita disamina di tutti questi aspetti evidenziando, altresì, come, ai fini della tutela, sarebbe meglio incentivare maggiormente l'applicazione rigorosa delle norme in materia di azione possessoria, riducendo il più possibile i tempi di emissione di un provvedimento di reintegra e le tempistiche della successiva esecuzione.



Tempi processuali di esecuzione e risarcimento del danno

avv. Paolo Prato

L'intervento affronta il tema del credito risarcitorio in difesa della proprietà immobiliare nel caso di occupazione *sine titulo* degli immobili, alla luce del fatto che la tempestività necessaria a reintegrare il proprietario nel possesso effettivo del bene non è normalmente così rapida da rendere marginale il risarcimento del pregiudizio nel frattempo subito. Nella relazione si evidenzia anche come la natura del danno o meglio della prova del danno da occupazione senza titolo sia al vaglio delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, il cui intervento consentirebbe di risolvere finalmente i contrasti sorti in punto.



Separazione e mancato rilascio della casa coniugale

avv. Ascanio Sforza Fogliani

La casa, elemento essenziale del rapporto matrimoniale, può divenire uno dei principali elementi di contrasto in caso di separazione. L'assegnazione della casa coniugale costituisce titolo esecutivo nei confronti del coniuge non assegnatario, quindi se quest'ultimo non adempie spontaneamente è possibile mettere ad esecuzione il provvedimento tramite azione esecutiva di rilascio. Situazione diversa se la casa non viene assegnata ad uno dei due coniugi, per cui in capo ad uno dei due si concretizza l'ipotesi di occupazione *sine titulo*, di modo che l'avente diritto dovrà esperire la relativa azione per ottenere il rilascio dall'altro coniuge. Situazione ancora diversa nel caso in cui la casa non sia in proprietà ma in locazione, e non venga assegnata: in caso il titolare del contratto comunichi recesso al locatore, la permanenza nell'immobile da parte dell'altro coniuge fa sorgere in capo allo stesso l'ipotesi di occupazione senza titolo, ma, in questo caso non sarà il coniuge intestatario del contratto ad agire nei confronti dell'altro per occupazione *sine titulo*, ma starà al proprietario (già locatore) ricorrere alla relativa azione per ottenere il rilascio dall'altro coniuge. Nell'intervento si svolge una approfondita disamina di tutti questi aspetti evidenziando altresì, in argomento, come alle azioni predette consegua anche il risarcimento del danno da parte dell'occupante *sine titulo*.



Garanzia in caso di mancato rilascio

avv. Paola Tamanti

Nell'ipotesi di fideiussione prestata da un terzo per tutti gli obblighi assunti con il contratto di locazione, il fideiussore risponde anche dei danni per ritardata restituzione della cosa locata e quindi dell'indennità di occupazione pari al corrispettivo convenuto fino alla riconsegna. Nell'intervento si svolge un'accurata disamina di questi aspetti.



La prova del maggior danno nelle locazioni abitative anche "a canone concordato"

avv. Annamaria Terenziani

Come è possibile provare il maggior danno derivante da una non conforme o mancata tempestiva riconsegna dell'immobile da parte del conduttore? L'intervento affronta questo interrogativo precisando come si tratti, in questo caso, di un pregiudizio che vada oltre la semplice indennità di occupazione, che può essere provato con ogni mezzo, anche con presunzioni ed evidenziando, altresì, la relazione causale fra l'inadempimento del conduttore ed il prodursi di tale danno. Si potrà, così, far riferimento alle proposte ricevute, a contratti stipulati successivamente la liberazione o precedenti, sottoposti alla condizione della restituzione dell'immobile entro un determinato e ragionevole termine, o, ancora, ad opportunità contingenti legate alle caratteristiche dell'immobile o fiscali (bonus edilizi).



La prova del maggior danno nelle locazioni ad uso diverso

avv. Francesco Massimo Tiscornia

L'intervento esamina il caso di occupazione abusiva di immobili al termine del contratto o comunque senza titolo, in particolare evidenziando come il danno che il proprietario reclama non sia *in re ipsa* ma debba essere provato (pur con un alleggerimento del relativo onere) anche tramite presunzioni sull'intenzione di metterlo a frutto. Viene altresì affrontata la questione della possibile liquidazione equitativa da parte del giudice.



Le ferrovie

Le ferrovie incontrarono la violenta opposizione dei proprietari di canali e delle compagnie di battelli a vapore che all'epoca gestivano la maggior parte dei trasporti. Un enorme numero di leggi, regolamentazioni e restrizioni fu emanato da diverse assemblee legislative statali per la pressione esercitata dai proprietari dei canali, nel tentativo di intralciare e bloccare lo sviluppo delle ferrovie. Questo veniva fatto nel nome del "benessere collettivo" (!). Quando fu costruito il primo ponte ferroviario sul Mississippi, i proprietari delle compagnie di navi a vapore del fiume intentarono un'azione legale contro il suo costruttore, e il tribunale ordinò la distruzione del ponte in quanto "ostacolo materiale e disturbo". La Corte Suprema ribaltò, con una maggioranza risicata, la sentenza e permise la conservazione del ponte.

Ayn Rand


**UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Costituzione di un *trust* immobiliare, conferme dalla Cassazione

La costituzione di un *trust* è soggetta al regime di tassazione fissa e non proporzionale, sia per l'imposta di registro sia per le imposte ipotecarie e catastali.

La VI sezione della Corte di Cassazione, con ordinanza n. 25327/2022, ha confermato un orientamento già consolidato in tal senso, affermando nuovamente l'imposizione dell'imposta fissa di 200 euro per istituire un *trust* immobiliare.

Il ricorso è stato proposto avverso gli avvisi di liquidazione dell'Agenzia delle entrate, che avevano sottoposto la costituzione del *trust* a tassazione proporzionale.

La Suprema Corte chiarisce che, con la costituzione di un *trust*, non si verificano effetti traslativi, che sono invece necessari per giustificare le imposte sulle successioni e donazioni. Il conferimento di beni in *trust*, anche immobili, non implica un effettivo trasferimento di ricchezza in quanto il bene rimane intestato al disponente. L'imposta proporzionale di donazione, così come di quella di registro ed ipotecaria, è dovuta nel caso di trasferimento sostanziale della ricchezza in capo al beneficiario, avvenimento che ha luogo solo nel momento in cui il patrimonio contenuto nel *trust* viene attribuito ai beneficiari.

La decisione della Cassazione ha ricadute importanti dal punto di vista pratico. Sarà possibile trasferire rilevanti patrimoni immobiliari a favore di un *trust*, scontando un'imposizione di 200 euro, consentendo ai proprietari di beni immobili di pianificare la propria successione con una minima imposizione fiscale, nel rispetto della legge.

Workshop sulle occupazioni illegali di immobili

L'Uiipi ha organizzato, unitamente alla CEPI (*European Association of the Real Estate Professions*), un *workshop* per affrontare il problema delle occupazioni abusive degli immobili ("*Illegal occupation of housing. What's at stake and potential solutions*"). Il confronto, svolto partendo da un *focus* sulla Spagna, ha evidenziato che il fenomeno, oltre a costituire un grave problema di natura sociale, ha un impatto negativo sull'economia, sul mercato immobiliare, sugli investimenti stranieri e sulla salvaguardia dello stato di diritto.

I lavori, moderati da Luis de Prado, vicepresidente del Cepi, sono stati aperti da una relazione del prof. Sergio Nasarre dell'*Universitat Rovira i Virgili*. A seguire gli interventi di Rosa Mari Peris, della *Confederación de Camaras de la Propiedad* e di Maria Pastor Santana, del *Colegio de Abogados de Mataró*.

All'evento, per Confedilizia, è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo della sede centrale, che ha riportato la drammatica situazione presente in Italia. Gagliani Caputo ha segnalato, tra l'altro, che nel corso della XVIII legislatura, appena conclusa, sono stati presentati sul tema dieci differenti disegni di legge, provenienti da rappresentanti di tutti gli schieramenti politici. Sintomo questo che la tutela del diritto di proprietà, in Italia, è carente e la relativa disciplina necessita di una profonda revisione. Il nostro ordinamento giuridico, sul punto, è lacunoso, incompleto e con un sistema di protezione complesso e inefficace. Il primo vero ostacolo è innanzitutto costituito dall'indeterminatezza della durata delle procedure di rilascio. L'avv. Gagliani Caputo ha altresì riferito ai presenti, di una nuova forma di occupazione, con un impatto sociale ancora maggiore. Essa colpisce le persone fragili (anziani e malati) costrette a lasciare la propria casa per motivi medici (ricovero in ospedale) e viene compiuta con l'intervento di veri e propri professionisti organizzati.

Tra le pratiche, segnalate ai presenti, poste in essere in Italia per arginare il fenomeno, vi è la disposizione normativa – suggerita da Confedilizia – che riguarda l'impossibilità per gli occupanti di ottenere la residenza nell'immobile occupato. La misura, che in un primo momento aveva ottenuto piena applicazione, ma di recente ha subito un depotenziamento, impedisce agli occupanti l'allacciamento alle forniture di energia elettrica, dell'acqua e del gas. Talvolta scoraggia l'occupazione, talaltra ne limita la durata.

I lavori sono stati chiusi da Emmanuelle Causse, Segretario generale dell'Uiipi.

A Barcellona la quinta tappa del "Renovation Tour"

Il 24 novembre, a Barcellona, si svolgerà la quinta tappa del "Renovation Tour" organizzato dall'Uiipi. Nella trasferta catalana, l'Uiipi si avvarrà della collaborazione della *Confederación de Camaras de la Propiedad Urbana*.

L'incontro è pensato per divulgare tra i proprietari gli obiettivi climatici e le relative politiche approntate dall'Ue.

La manifestazione si sviluppa seguendo un consolidato *format*, che prevede una prima sessione esplicativa delle politiche climatiche, seguita da un dibattito pubblico. Seguono delle sessioni pratiche nel corso delle quali si illustrano gli strumenti finanziari utilizzabili per raggiungere gli obiettivi prefissati. Per info: www.uiipi.com/catalan-owners-on-board/



Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia



**I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**

Circolari "decreto trasparenza"

Il Ministero del lavoro, con la circolare n. 19 del 20.9.2022, ha fornito le prime indicazioni interpretative in merito ai nuovi obblighi informativi introdotti dal cd. "decreto trasparenza" in capo ai datori di lavoro (quali, per esempio, gli amministratori condominiali e immobiliari relativamente ai propri uffici o ai condomini amministrati) al momento della stipula e della variazione di un contratto di assunzione di lavoro subordinato e di collaborazione coordinata e continuativa, (cfr. *Cn* sett. 2022).

Tali indicazioni fanno seguito a quelle già contenute nella circolare dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro n. 4 del 10.8.2022 (entrambi i testi sono scaricabili dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati) "con l'obiettivo di approfondire ulteriori aspetti, nella consapevolezza che - a fronte di un testo normativo particolarmente ricco di elementi innovativi - verranno esaminate (...) le questioni più rilevanti che sono state rappresentate a questa Amministrazione e le innovazioni che meritano un primo approccio interpretativo".

Quindi la circolare si sofferma e chiarisce, tra gli altri, alcuni aspetti sugli obblighi informativi in merito a: congedi; retribuzione; orario di lavoro programmato; previdenza e assistenza; modalità di comunicazione degli obblighi informativi.

La circolare tratta pure gli ulteriori obblighi informativi che nascono qualora il datore di lavoro utilizza sistemi decisionali o di monitoraggio automatizzati; la durata massima del periodo di prova (che il decreto "trasparenza" fissa in 6 mesi), ricordando che i contratti collettivi, possono ridurre tale termine; il divieto per il datore di lavoro di impedire al lavoratore di svolgere in parallelo un altro rapporto di lavoro, evidenziando le condizioni che permettono al datore di limitare o negare al lavoratore tale facoltà.

SISTEMA CONFEDILIZIA



**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**

Edilizia residenziale pubblica ed eredi dell'assegnatario dell'immobile

“In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica,

gli eredi dell'assegnatario dell'immobile, che abbia conseguito dall'ente gestore l'accettazione dell'istanza di cessione e pure la comunicazione del prezzo, provvedendo quindi a pagarlo integralmente, ma sia poi deceduto prima della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, non acquisiscono il diritto dominicale sull'alloggio e neppure vantano titolo per conseguire la cessione a titolo derivativo, perché il trasferimento dell'immobile può avvenire esclusivamente previa verifica della ricorrenza di determinati requisiti, riferibili al solo assegnatario dell'alloggio, e il diritto ad ottenere la cessione non è perciò trasmissibile, *iure haereditatis*, a chi sia succeduto *mortis causa* al soggetto verificato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 22835 del 21.7.22.



**FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Accordo internazionale con Sdar

È stato siglato a Roma un accordo internazionale tra la Fiaip e la Greater San Diego Association of Realtors (Sdar), la più grande associazione di agenti immobiliari aderente al Nar (National Association of Realtors) che oggi rappresenta più di 20mila agenti nell'area di San Diego.

Il nuovo protocollo d'intesa intende promuovere i reciproci interessi delle due associazioni e dei professionisti immobiliari appartenenti ad entrambe le organizzazioni, oltre a sviluppare nuove opportunità formative e di business e far conoscere i rispettivi mercati immobiliari in entrambi i Paesi di appartenenza.

“Con la firma di questo accordo la Federazione intende agevolare l'interlocuzione commerciale internazionale tra gli agenti immobiliari Fiaip e i professionisti del real estate aderenti al Nar nell'area di San Diego – ha detto Gian Battista Baccarini, Presidente Fiaip. Intendiamo offrire ai nostri associati nuove opportunità di collaborazione e di business con i colleghi americani grazie al marketing interassociativo tra le due realtà. Uno scambio che avverrà anche fisicamente, a differenza di altri digital network professionali che sviluppano le loro partnership esclusivamente attraverso le piattaforme on line”.

“Oggi – dichiara Raffaele Dedemo, delegato nazionale al settore estero per gli Stati Uniti – gli investitori Usa preferiscono comprare immobili nelle città d'arte – il cui peso è sempre crescente dopo il lockdown – e scelgono anche le città universitarie e le aree sottoposte ad interventi di riqualificazione. In generale, non si guarda solo al rendimento da locazione. Ma chi investe nel nostro Paese guarda spesso con molta attenzione anche alla rivalutazione del capitale nel luogo prescelto per l'acquisto immobiliare”.



**ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Esonero contributivo al 50% per rientro da congedo obbligatorio

Un anno di esonero contributivo, con versamento al 50%, per le lavoratrici domestiche neo mamme che entro il 31.12.2022 rientrano al lavoro dopo il periodo di congedo per maternità. È questa la novità che ha introdotto in via sperimentale la legge 31.12.2021, n. 254 (legge di bilancio 2022), che ha previsto uno sconto sul versamento dei contributi previdenziali a carico delle lavoratrici madri dipendenti del settore privato, quindi applicabile anche a colf, badanti e baby sitter (per contratti a tempo indeterminato o determinato).

Nel decreto “Aiuti-ter”, nuova indennità da 150 euro per i lavoratori domestici

Nuovo bonus per i lavoratori del settore domestico: nel mese di novembre l'Inps erogherà un'indennità *una tantum* del valore di 150

euro a tutti coloro che, già beneficiari del bonus da 200 euro, abbiano in essere uno o più rapporti di lavoro alla data del 24.9. 2022.

La novità è contenuta nel d.l. 25.9.2022, n. 144 (cd. decreto “Aiuti-ter”) pubblicato in Gazzetta Ufficiale ed in vigore dal 24.9.2022. Ulteriori informazioni tecniche sono attese dall'Inps.

DIRITTO & ROVESCIO

«Quattordici anni dopo l'Unità d'Italia, nel 1875, la Destra può finalmente annunciare il pareggio del bilancio statale e presentarsi in Europa con i conti in ordine e una moneta forte. L'anno successivo, però la Destra perde rovinosamente le elezioni. Il partito trasformista che sale al potere, per non lasciarlo mai più, è, prima di tutto, il partito della spesa pubblica. La sua base elettorale, in maggioranza centro-meridionale, chiede sussidi e finanziamenti, interventi e agevolazioni da parte dello Stato. Pretende protezioni e favori. Il deficit pubblico, com'è facile prevedere, aumenta anno dopo anno». Così spiega **Massimo L. Salvadori** nella sua “Storia dell'età contemporanea” (1960). Da quei tempi sono passati 146 anni e, per quanto possa sembrare paradossale, nella sostanza nulla è cambiato in Italia. Infatti nel 2020, **Giuseppe Conte** e il suo codazzo di spenditori entusiasti e disinvolti, ha replicato il *déjà vu* (il già visto) dissipatorio ed è stato premiato dalle urne.

da: ItaliaOggi, 27.9.'22

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

nat a _____ in _____

residente a _____ in _____

è iscritt al _____

**REGISTRO NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**

al n. _____

Roma,

Il Presidente

Il Presidente

www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

CHI (NON) L'HA DETTO

Prima di tutto vennero a prendere gli zingari, e fui contento perché rubacchiavano. Poi vennero a prendere gli ebrei, e stetti zitto perché mi stavano antipatici. Poi vennero a prendere gli omosessuali, e fui sollevato perché mi erano fastidiosi. Poi vennero a prendere i comunisti, e io non dissi niente, perché non ero comunista. Un giorno vennero a prendere me, e non c'era rimasto nessuno a protestare

BRECHT, BERTOLT

(Augsburg, 1898 - Berlino, 1956)

Il 27 novembre 2013, nel giorno in cui Silvio Berlusconi decadde dalla carica di parlamentare della Repubblica con voto a scrutinio palese di Palazzo Madama (a causa della condanna a 4 anni di reclusione per frode fiscale, con sentenza passata in giudicato, nel processo sulla compravendita dei diritti televisivi Mediaset), Anna Maria Bernini, senatrice di Forza Italia, in Aula pronunciò questo vibrante discorso che si rifaceva «molto liberamente», secondo i giornalisti presenti, a Bertolt Brecht.

Peccato che lo scrittore e drammaturgo tedesco dell'*Opera da tre soldi* non c'entrasse nulla. Si trattava infatti di un grossolano rimaneggiamento del ben più poetico testo con cui un teologo e pastore protestante originario di Lippstadt, Martin Niemöller, denunciò l'inerzia dei benpensanti dinanzi all'ascesa del Partito nazista: «Quando i nazisti sono venuti a prelevare i comunisti, non ho detto niente: non ero comunista. Quando sono venuti a prelevare i sindacalisti, non ho detto niente: non ero sindacalista. Quando sono venuti a prelevare gli ebrei, non ho detto niente: non ero ebreo. Quando sono venuti a prelevare i cattolici, non ho detto niente: non ero cattolico. Poi sono venuti a prelevare me, ma non rimaneva più nessuno per dire qualcosa».

Niemöller fu in effetti arrestato nel 1937 dalla Gestapo, per ordine di Adolf Hitler, reso furibondo dai suoi sermoni. Rimase internato in vari campi di concentramento, fra cui quello di Dachau. Tenuto in ostaggio dalle Ss in Alto Adige, venne infine liberato dagli Alleati in Val Pusteria il 4 maggio 1945.

Del pastore Niemöller mi parlò il professor Arturo Hruska, detto Aga, il dentista dei papi, dei re e delle star di Hollywood (aveva curato, fra gli altri, Pio XII, Giovanni XXIII, i Savoia, Greta Garbo e Clark Gable, seguendo le orme del padre, che ebbe fra i propri pazienti lo zar Nicola II di Russia, il suo spiritato consigliere Grigorij Rasputin, Hermann Göring e Benito Mussolini): «Io sono protestante. Il capo della nostra Chiesa evangelica, Niemöller, era già stato rinchiuso in un lager e il vescovo Clemens August von Galen stava per finirci. Papa Pacelli si trovava sotto i miei ferri quando arrivò in Vaticano il direttore di un ospizio di Ravensburg. L'assistente suor Pascalina Lehnert lo fece entrare. L'uomo sussurrò qualcosa all'orecchio del Pontefice. Pio XII impallidì, sembrava diventato persino più piccolo. L'ospite tedesco era venuto a informarlo che le Ss avevano ucciso vecchi e disabili ricoverati nell'istituto».

(da: S. Lorenzetto, *Dizionario delle citazioni sbagliate*, Marsilio ed.)

Amministratore
condominiale

**UN LAVORO
SICURO
E SUBITO
PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA
800.400 762

Scambio di beni e servizi

Gli uomini scambiano beni e servizi per mutuo consenso e per reciproco vantaggio, secondo il loro giudizio indipendente in assenza di costrizione. Un uomo può diventare ricco solo se è in grado di offrire valori migliori – prodotti o servizi migliori a un prezzo più basso – di quelli che sono in grado di offrire gli altri.

Ayn Rand

**ACCORDO
CONFEDILIZIA-TRIBUNA**

**CORSI ON-LINE
PER AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO**

telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio

ADSI

Nuovo quadrimestrale d'arte

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Quadrimestrale d'Arte dell'Associazione Dimore Storiche Italiane

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

le DIMORE STORICHE

Numero 1 - Anno 2022

**IL TEMPO
DEI GIARDINI**

Gli spazi verdi delle dimore,
una destinazione turistica

Credito "facile"

Se le banche di un Paese concedessero credito troppo facilmente, i tassi di interesse in quel Paese tenderebbero a scendere, inducendo i depositanti a spostare il loro oro verso le banche di altri Paesi che pagano interessi più alti. Questo provocherebbe immediatamente una carenza delle riserve bancarie nel Paese "dal denaro facile", causando una restrizione del credito e un ritorno verso tassi di interesse più alti e competitivi.

Alan Greenspan

l'intervista » Mario Delpini

di Fabio Marchese Ragona

Monsignor Mario Delpini, arcivescovo di Milano, stiamo vivendo un momento di grave crisi: dopo la pandemia e la guerra adesso l'aumento dei prezzi, il "caro bollette" che sta mandando migliaia di italiani sul lastrico. Come tirare avanti?

«Si può tirare avanti se si ha una speranza, una terra promessa desiderabile. Il vero dramma è la disperazione: in queste condizioni problematiche a me sembra che ci sia un atteggiamento di chi dice "qualcuno deve aiutarci" e di chi dice "l'atteggiamento di chi dice"

«Cittadini, non clienti: contro la crisi è inutile la beneficenza di Stato»

*L'arcivescovo di Milano e l'appello al voto:
«La criminalità non deriva dalla povertà»*

Tanti ragazzi sembrano più interessati alle lezioni di "corsivo" sui social che alle vere lezioni in classe.

forse gli adulti li scoraggiano: più che dire "aggiustiamo il mondo", il messaggio sembra essere invece "si salvi chi"

della vita che fa desiderare di diventare adulti. Un'opera educativa affascinante, piena di promesse per il futuro

da: il Giornale, 19.9.'22

Il capitalismo

Nessun sistema economico-politico della storia ha mai provato il suo valore in modo altrettanto eloquente o ha arrecato beneficio all'umanità in misura così vasta come il capitalismo; e nessuno è stato mai attaccato così selvaggiamente, ferocemente e ciecamente. L'alluvione di disinformazione, rappresentazioni errate, distorsioni e palesi falsità sul capitalismo è tale che i giovani d'oggi non hanno idea – e praticamente nessun modo per farsene una – della sua autentica natura.

Ayn Rand

Un governo giusto

Un governo giusto ha il diritto di usare la forza fisica *solamente* in ritorsione e *solamente* contro chi dà inizio al suo uso. Le giuste funzioni di un governo sono: la polizia, per proteggere dai criminali; le forze armate, per proteggere dagli invasori stranieri; e i tribunali, per proteggere la proprietà e i contratti da violazioni con la forza o la frode, e per risolvere le dispute secondo leggi oggettivamente definite.

Ayn Rand

Le colpe dei grandi industriali

Le azioni imputate agli imprenditori sono state causate, rese necessarie e possibili *solamente* dall'intervento statale nella vita economica. I mali popolarmente attribuiti ai grandi industriali non sono il risultato di un'industria non regolamentata, ma del potere dello Stato sull'industria. Il cattivo della situazione non è l'imprenditore, ma il legislatore; non la libera impresa, ma i controlli pubblici.

Ayn Rand

Il risparmio nel tempo

Se l'uomo non avesse avuto modo di conservare il valore nel tempo, se non avesse avuto cioè la possibilità di risparmiare, gli scambi e i piani economici di lungo termine non sarebbero stati possibili.

Alan Greenspan

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – NOVEMBRE 2022

16 Novembre – Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2022 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre – Mercoledì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2022 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca
Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2022.

Irpef - Trasmissione telematica
Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via tele-

matica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2022 (redditi 2021).

Trasmissione telematica Quadro AC
del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2021 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2022

N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.

Lo scadenziario annuale è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della *Confedilizia* (www.confedilizia.it)

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – NOVEMBRE 2022

Novembre

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve

essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenziario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it

CINGUETTII

www.confedilizia.it

Questa rubrica

Questa rubrica è fatta dai cinguettii pubblicati in prima pagina sul sito della Confedilizia nei 30 giorni precedenti l'uscita del notiziario.

SETTEMBRE

GIOVEDÌ 1

1-2) La nuova ondata non fa paura. La quarta dose non se la fila nessuno. In tre mesi il richiamo anti-Covid fatto da meno di un italiano su tre. E a fragili e anziani poco importa il rialzo dei contagi (Libero 5.7.'22)

VENERDÌ 2

1-2) Il Paese secondo l'Istat. Italiani merce rara. Siamo sotto i 59 milioni. La popolazione «perde» 1,3 milioni di persone, ormai un quarto degli abitanti è over 65. I centenari arrivano a 20mila. Una famiglia su tre è composta da una sola persona (Libero 9.7.'22)

LUNEDÌ 5

1-2) LA VERITÀ DEGLI ALTRI. "Indennità pagate anche in ferie" Il tribunale premia i macchinisti Fs. Esercitazione antincendio per studenti degna di Fantozzi. Il furgone dei pompieri prende fuoco e finisce nel bosco (La Verità 9.5.'22)

MARTEDÌ 6

1-2) Gli immobili nel mirino. Nuova spallata alla proprietà privata. Una norma targata Pd introduce paletti per chi vuole affittare casa. Così i valori caleranno. Si parte da Venezia, poi toccherà alle altre città (Libero 2.7.'22)

MERCOLEDÌ 7

L'agenzia funebre si perde la salma. Donna finisce sepolta in fossa comune (La Verità 17.5.'22)

GIOVEDÌ 8

1-2) L'intervista mons. Antonio Suetta. «La legge sull'aborto va cancellata. Non è un diritto costituzionale». Il vescovo di Ventimiglia: «E' intrinsecamente negativa, poiché legittima l'uccisione di un essere umano nel grembo materno. Se messa in discussione, divampano polemiche perché c'è una dittatura ideologica»

VENERDÌ 9

1-2) APERTA UN'INCHIESTA. TRUFFA SULLA SPESA. Confezioni uguali, meno prodotto, stesso prezzo: il fenomeno è esploso con l'inflazione e l'Antitrust indaga. Intanto la Ue ci bacchetta sul debito (il Giornale 25.5.'22)

LUNEDÌ 12

1-2) Perché l'inflazione non ci travolga va fermata la corsa all'ecologismo. Crescita dei prezzi all'8%, come nel 1986, trainata dal +64% del comparto energetico rispetto a un anno fa. Sarebbe urgente riattivare le sette centrali a carbone, invertire la rotta sulle trivelle e affrontare il tema Libia (La Verità 2.7.'22)

MARTEDÌ 15

1-2) Il lato privato del presidente del Consiglio. "Senza mia moglie avrei fatto fesserie". Draghi si apre con gli alunni di una scuola veneta: "Devo tanto ai miei genitori, agli insegnanti e a Serenella, la mia vita" (Libero 21.5.'22)

MERCOLEDÌ 14

La stilista Elisabetta Franchi assume donne solo over 40. Le femministe odiano chi dice loro la verità (Libero 9.5.'22)

GIOVEDÌ 15

1-2) La neolingua progressista manipola la realtà. Continuano a raccontarci la favoletta sulla necessità del multiculturalismo senza rendersi conto che la convivenza con l'altro non è sempre possibile. Spesso ci si scontra con culture aggressive che danno vita a disordini come quelli di Peschiera del Garda (La Verità 5.9.'22)

VENERDÌ 16

1-2) Studio de La Sapienza. Lo Stato sbaglia i calcoli. L'evasione fiscale è 85 miliardi più bassa. Il professor Boria: "Gli italiani non sono tutti ladri. Il Mef riveda il metodo di conteggio" (Libero 5.9.'22)

LUNEDÌ 19

1-2) Vendite a picco del 9,4%. Tante multe, nuove norme. Il monopattino non va più. Da fine mese frecce e freni obbligatori su entrambe le ruote e contravvenzioni fino a 5mila euro per chi sgarrà: la mobilità elettrica più di moda ha già perso appeal (Libero 4.9.'22)

MARTEDÌ 20

1-2) Verso un inverno al freddo. Nove milioni di italiani senza riscaldamento. Secondo uno studio della Cgia di Mestre almeno 16 persone su 100 non hanno i soldi per far fronte alle bollette stratosferiche che arriveranno da ottobre (Libero 4.9.'22)

MERCOLEDÌ 21

1-2) Agnelli "Già oggi in Europa c'è dumping sul gas. Spagna e Francia lo pagano molto meno di noi" L'imprenditore dell'alluminio: "Subito una legge per vietare di speculare sulle commodity" (Verità&Affari 3.9.'22)

GIOVEDÌ 22

1-2) Erdogan ha invaso la Siria, ma tutti tacciono. Da giorni la Turchia effettua raid armati nel Nord del Paese con l'obiettivo di allontanare i curdi dal confine. Il Sultano, dopo il via libera a Finlandia e Svezia nella Nato, può fare i propri comodi. Sono lontani i tempi in cui si celebravano gli eroi di Kobane (La Verità 18.8.'22)

VENERDÌ 23

Cimitero esaurito, parenti costretti a portarsi a casa le ceneri dei defunti (La Verità 24.8.'22)

LUNEDÌ 26

1-2) Bollette da codice rosso. Il costo dell'energia è destinato a quadruplicare e gli strumenti di difesa contro gli inadempimenti rischiano di essere poco efficaci. Qualche consiglio per uscirne (Italia Oggi 12.9.'22)

MARTEDÌ 27

1-2) "L'obbligo di nido non serve ai bambini ma a un progetto di Stato totalitario". La sparata statalista dei dem, con il supporto di alcuni pediatri e pedagogisti, di obbligare a spedire i nostri figli all'asilo serve affinché le madri possano farsi sfruttare sul lavoro e i piccoli diventino insicuri e manipolabili (La Verità 24.8.'22)

MERCOLEDÌ 28

1-2) Al Meeting la trovata del Pd di togliere i figli alle famiglie si becca soltanto dei fischi. I leader, tranne i 5 stelle, sul palco di Rimini per parlare di energia, istruzione e lavoro. L'applausometro premia la Meloni. Contestato Letta sull'idea di levare i piccoli di casa (La Verità 24.8.'22)

GIOVEDÌ 29

1-2) Il piano per il lavoro. Salvini: "Flat tax salva-famiglie". Il leader della Lega: "La "tassa piatta" sarà estesa e non ne beneficeranno i milionari". Poi chiede una stretta sull'assegno grillino e apre al ritorno dei voucher. Sulle sanzioni alla Russia: "Puniscono più noi che loro, lo dicono le banche centrali" (Libero 24.8.'22)

VENERDÌ 30

1-2) L'intervista Renzo Mosetti: "Il segreto del clima è nelle correnti, l'uomo c'entra molto poco. Il fisico e oceanografo: "La causa antropica dei cambiamenti non è dimostrabile. Preoccupiamoci di più dell'inquinamento, non della CO2" (La Verità 24.8.'22)

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

Una bomba sociale che sta per esplodere Con le bollette raddoppiano anche le spese condominiali

Per la gestione 2022 le cedole per gas e luce aumentate del 60-70%, e saliranno ancora. In molti non riusciranno a pagare: la morosità media era del 15%, ora siamo già al 35-40%

di accen-
to

RINCARI TRIMESTRALI
Atteso per inizio ottobre

PALAZZI AL GELO

nistratore bresciano rientra nel-
le fila degli esperti di gestione
condominiale

da: *Libero*, 27.9.'22

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa La delega assembleare

In ambito condominiale, la materia della partecipazione all'assemblea tramite delega è espressamente regolata dall'articolo 67 delle disposizioni attuative del Codice Civile il quale dispone, al primo comma, che «ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta», aggiungendo che, «se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale». Diversamente, per la comunione ordinaria non vi è una norma che tratti dell'intervento all'assemblea dei comproprietari a mezzo di rappresentante. Ciò pone l'interrogativo se sia possibile anche in questo caso ricorrere alla delega.

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. Con sentenza 29747/2017 la Cassazione ha chiarito, infatti, che «non vi è ragione», con riguardo a una riunione di membri della comunione ordinaria, di ritenere che costoro «non possano validamente farsi rappresentare nelle deliberazioni

ex articoli 1105 e 1108 del Codice Civile, secondo le regole del mandato, da un altro comunita, come da un terzo». Dunque, secondo i giudici di legittimità, ancorché non vi sia, nella comunione ordinaria, una disposizione che espressamente preveda l'intervento dei comproprietari all'assemblea a mezzo di rappresentante, è anche vero che non v'è alcuna norma che vieti tale modalità di partecipazione, con la conseguenza che devono ritenersi applicabili, anche per questa fattispecie, le regole generali sul mandato.

Siamo in presenza di una considerazione che andrà tenuta presente da professionisti del settore e proprietari perché idonea a risolvere casi complessi con una considerazione di buon senso e cioè che vale ciò che la legge stabilisce ma che ha anche un senso il fatto che essa nulla stabilisca a proposito di una particolare questione.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 19.9.'22

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa Il «Super» condominio

Un interrogativo ricorrente riguarda la disciplina da applicare allorché più fabbricati abbiano parti in comune come il viale di accesso o l'impianto di riscaldamento. La materia è oggi regolata dall'art. 1117-bis cod. civ., a mente del quale le disposizioni sul condominio «si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117» codice civile. Si tratta di una disposizione che dando veste giuridica alla fattispecie del supercondominio dissipa, all'evidenza, ogni dubbio sulla disciplina applicabile al caso che ci occupa.

Il legislatore si è tuttavia occupato della questione anche allorché è intervenuto sull'art. 67 disp. att. cod. civ., riscrivendolo. Tale disposizione prevede, ora, che nei casi di cui al citato art. 1117 -bis cod. civ., quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba designare, con la mag-

gioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ. «il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore». La norma prosegue regolando anche il modo in cui si debba procedere in caso di eventuale mancata designazione del rappresentante. Il richiamo al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. va letto nel senso che la decisione di interesse deve essere assunta con un quorum deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (fermi i quorum costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.), e che i rappresentanti di cui trattasi possono essere individuati anche fra estranei ai singoli condomini, ove non vietato da eventuali regolamentazioni pattizie in punto.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

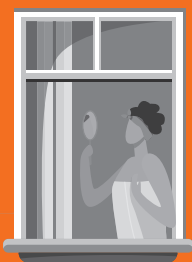
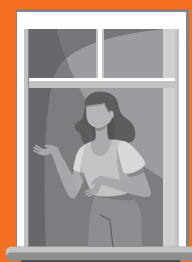
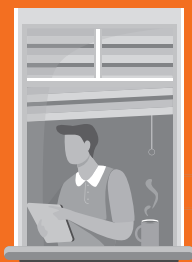
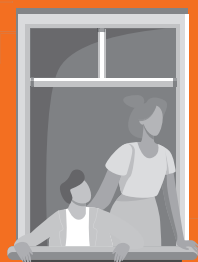
@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 29.8.'22

TUTTOCONDOMINIO

PARLIAMO DI CONDOMINIO

Ogni primo lunedì del mese,
dalle 17 alle 18



CALENDARIO 2022

7 novembre | Le innovazioni e la sopraelevazione

5 dicembre | Mediazione e contenzioso condominiale

Gli associati potranno presentare quesiti di carattere generale sul tema trattato durante il seminario di loro interesse 7 giorni prima dell'evento, scrivendo a roma@confedilizia.it

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it



È in corso il ciclo di seminari *web* dal titolo "PARLIAMO DI CONDOMINIO" organizzato da Confedilizia. Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18, secondo il calendario pubblicato in calce, vengono trattati specifici temi relativi alla materia condominiale da parte di un esperto ogni volta diverso. Coordina il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia.

I seminari, a partire da quello del 4 aprile, sono fruibili per tutti, collegandosi al sito Internet confederale, alla pagina Facebook oppure al canale Youtube di Confedilizia.

Il prossimo 7 novembre si tratterà del tema "Le innovazioni e la sopraelevazione".

Nella seconda parte di ciascun evento, si risponderà a quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato che potranno essere inviati esclusivamente dagli associati (indicando anche l'Associazione territoriale di appartenenza) all'indirizzo roma@confedilizia.it, almeno 7 giorni prima del seminario di interesse.

Transazioni economiche

Il denaro è il comune denominatore di tutte le transazioni economiche. È quel bene che serve come mezzo di scambio, che viene accettato da tutti i membri di un'economia di scambio in pagamento di beni e servizi, che può quindi essere usato come misura dei valori di mercato e come riserva di valore, cioè come mezzo di accumulazione del risparmio.

Alan Greenspan

I collettivisti

Quello che i collettivisti rifiutano di riconoscere è che sta nell'interesse di ogni imprenditore avere una reputazione di onestà negli accordi e un prodotto di qualità. Poiché il valore di mercato di un'impresa in attività è misurato dal suo potenziale di fruttare denaro, la reputazione o "avviamento" è un valore al pari degli impianti fisici e delle attrezzature.

Alan Greenspan

Leggi retroattive

Una legge retroattiva (o *ex post facto*) – cioè una legge che punisce un uomo per un'azione non definita legalmente come reato al momento in cui l'ha commessa – è contraria e rifiutata dall'intera tradizione della giurisprudenza anglosassone. È una forma di persecuzione praticata soltanto dalle dittature e proibita dal diritto di qualunque Paese civile.

Ayn Rand

L'abbondanza dell'America

L'abbondanza dell'America non è stata creata da pubblici sacrifici al "bene comune", ma dal genio produttivo di uomini liberi che perseguivano il proprio interesse personale e la costruzione delle loro fortune private. Costoro non hanno ridotto la gente alla fame per finanziare l'industrializzazione dell'America. Hanno dato alla gente lavori migliori, paghe più elevate e beni più a buon mercato con ogni nuova macchina che inventavano, con ogni scoperta scientifica o avanzamento tecnologico; e così l'intero Paese avanzava traendo beneficio, e non sofferenza, passo dopo passo.

Ayn Rand

I "diritti"

I "diritti" sono un principio morale che definisce e sanziona la libertà d'azione dell'uomo in un contesto sociale, che deriva dalla natura dell'uomo come essere razionale e rappresenta una condizione necessaria del suo particolare modo di sopravvivere.

Ayn Rand

TUTTOCONDOMINIO

QUANDO L'AMMINISTRATORE PUÒ ESSERE REVOCATO

► **La revoca può essere disposta – ex art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., art. 69, secondo comma, disp. att. cod. civ., e art. 1131, quarto comma, cod. civ. – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:**

1) omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esorbi dalle attribuzioni dell'amministratore;

2) omesso rendiconto della gestione;

3) commissione di grave irregolarità.

Costituiscono ("tra le altre", ex art. 1129, dodicesimo comma, cod. civ.) grave irregolarità:

a) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;

b) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);

c) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;

d) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;

e) la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

f) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

g) l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;

h) l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;

i) l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

l) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società – ex art. 1129, secondo comma, c.c.), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

► **I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – ex art. 1129, undicesimo comma, cod. civ. – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (*) per:**

1) commissione di grave irregolarità fiscale;

2) non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

(*) In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. cod. civ.

CAMERA DEI DEPUTATI

Liste	%	Coalizioni	%
Fratelli d'Italia	25,99%	Centro Destra	43,79%
Partito Democratico	19,06%	Centro Sinistra	26,13%
M5S	15,42%	M5S	15,43%
Lega	8,77%	Azione - Italia Viva	7,78%
Forza Italia	8,11%		
Azione - Italia Viva	7,78%		
Alleanza Versi e Sinistra	3,63%		

Fonte: Ministero dell'Interno - Sezioni: 61.394 / 61.417

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

SENATO DELLA REPUBBLICA

Liste	%	Coalizioni	%
Fratelli d'Italia	26,01%	Centro Destra	44,02%
Partito Democratico	18,96%	Centro Sinistra	25,99%
M5S	15,55%	M5S	15,55%
Lega	8,85%	Azione - Italia Viva	7,73%
Forza Italia	8,27%		
Azione - Italia Viva	7,73%		
Alleanza Versi e Sinistra	3,53%		

Fonte: Ministero dell'Interno - Sezioni: 60.375 / 60.399

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

da: MF, 27.9.'22

TUTTOCONDOMINIO

Portierato, per le attività extra scatta l'indennità di servizio

Tribunale di Palermo

Un condominio è stato condannato a versare 52mila euro al dipendente

In primis va individuato il corretto inquadramento contrattuale delle mansioni

Rosario Dolce

Quali sono le indennità da corrispondere al portiere per i servizi extra svolti dal lavoratore, secondo il relativo inquadramento contrattuale? Lo precisa in maniera molto dettagliata il Tribunale di Palermo con la sentenza n. 2648 del 18 luglio scorso.

Con ricorso il portiere di uno stabile aveva chiesto la condanna di un condominio di Palermo al pagamento di 65.557,50 euro, oltre ad accessori come per legge, a titolo di differenze retributive e, in particolare, di ratei ferie, ratei tredicesima mensilità, ex festività e permessi non goduti, straordinario ed indennità supplementari (vani, ascensore, ufficio, citofono, pulizia piani, scale, contributo energia elettrica, caldaia, esazione quote condominiali, ritiro raccomandate, apertura e chiusura portone, reperibilità ed autoclave).

L'occasione è quindi utile per riflettere sulle tante e diverse tipologie contrattuali che possono essere utilizzate per assumere un portiere, stando al contratto collettivo nazionale siglato dalle associazioni di categoria.

Le figure professionali dei lavora-

tori, in particolare, ai quali si applica il contratto sono quelli addetti alla vigilanza, custodia, pulizia e mansioni accessorie degli stabili adibiti ad uso di abitazione o ad altri usi. Se poi l'attività svolta dal portiere richiede particolari capacità, specializzazioni, licenze, autorizzazioni, il lavoratore ne deve essere in possesso.

Secondo il Ccnl si possono assumere lavoratori ad esempio con mansioni di operaio specializzato, per la manutenzione degli immobili, degli impianti ed apparecchiature in essi esistenti o che di essi costituiscono pertinenza oppure assistenti bagnanti nelle piscine condominiali o che prestano la loro opera per la pulizia e/o conduzione dei campi da tennis e/o piscine e/o spazi a verde e/o spazi destinati ad attività sportive e ricreative in genere, con relativi impianti.

La classificazione dei lavoratori prevista dal contratto collettivo (articolo 17) prevede anche la figura di portieri con funzioni amministrative: quadri che operano in amministrazioni di adeguate dimensioni, con struttura operativa anche decentrata, e con alle proprie dipendenze impiegati oppure impiegati con responsabilità di direzione esecutiva, che sovrintendono all'intera amministrazione dello stabile o a una funzione organizzativa di rilievo, con carattere di iniziativa e di autonomia operativa nell'ambito delle responsabilità loro delegate.

Ciò posto, la prima questione sottoposta al Tribunale di Palermo riguardava l'esatto inquadramento del portiere a fronte della contestazione mossa dal condominio, rispetto l'entità dei servizi da lui svolta durante la pendenza del rapporto contrattuale. Il corretto inquadramento del portiere dipendeva dallo svolgimento da

parte di quest'ultimo del compito di pulizia dello stabile (le categorie di cui all'articolo 15 del Ccnl); il giudice, pertanto, attraverso l'analisi del compendio probatorio in atti, ha proceduto ad un inquadramento contrattuale nell'ambito della categoria A4, ovvero portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.

Così configurato dal punto di vista contrattuale il rapporto tra portiere e condominio, il giudice siciliano ha riconosciuto la sussistenza del diritto del lavoratore a percepire le indennità di servizio ulteriori a fronte dell'attività materialmente svolta in favore dei condomini:

- indennità per numero di vani;
- indennità per ascensore;
- indennità per ufficio;
- indennità citofono;
- indennità pulizia piani;
- indennità scale;
- indennità contributo energia elettrica;
- indennità caldaia;
- indennità esazione quote condominiali;
- indennità ritiro raccomandate;
- indennità apertura e chiusura portone;
- reperibilità ed autoclave.

Alla stregua di quanto sopra, il decidente - avvalendosi anche di una consulenza tecnica d'ufficio contabile - ha disposto la condanna del condominio-datore di lavoro ad una somma di oltre cinquantaduemila euro, di cui quarantamila euro circa per differenze retributive ed euro diecimila per saldo Tfr, il tutto oltre ad accessori nella misura legalmente dovuta da ciascun rateo fino al saldo.

da: 24Ore, 3.8.'22

Libertà economica

Agli albori degli Stati Uniti, gli americani godevano di un'ampia libertà economica. Ogni individuo era libero di produrre quel che voleva, vendere a chiunque voleva, a un prezzo reciprocamente concordato. Se due concorrenti giungevano alla conclusione che era nel loro reciproco interesse stabilire politiche comuni dei prezzi, erano liberi di farlo. Se un cliente chiedeva uno sconto, un'impresa (di solito una ferrovia) poteva accettare o rifiutare, come meglio riteneva. Secondo l'economia classica, che ha avuto una profonda influenza sul Diciannovesimo secolo, la concorrenza avrebbe mantenuto l'economia in equilibrio.

Alan Greenspan

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

Il sistema di fabbrica

Si è accusato il sistema di fabbrica di rendere le donne troppo attente alle comodità materiali a detrimento di pensieri spirituali. La miseria in cui vivevano le donne prima del capitalismo poteva forse indurle ad avere cara l'ingiunzione del Nuovo Testamento: "Non amate né il mondo, né le cose del mondo." Ma la magnificenza produttiva del capitalismo ha sbaragliato questa idea. Oggi, i principali campioni di questo punto di vista sono John Kenneth Galbraith e i predicatori di austerità al di là della Cortina di ferro.

Robert Hessen

**AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO**

TUTTOCONDOMINIO

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia
è vicina per ogni
necessità agli
amministratori
del proprio
condominio

Informati presso l'Associazione della tua provincia
Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it



Maggioranza semplice per sostituire la caldaia

Manutenzione

Se obsoleto, il rimpiazzo dell'impianto non è da considerarsi innovazione

Edoardo Valentino

Per la sostituzione della caldaia vecchia e inquinante basta la maggioranza semplice dei condòmini.

Lo ha stabilito la Corte d'appello di Torino con la sentenza 559/2022, depositata il 20 maggio, a seguito dell'impugnazione di una delibera da parte di un condomino.

La delibera aveva come oggetto la realizzazione di una serie di lavori, tra cui il rimpiazzo della caldaia e la rimozione di amianto dal tetto, ed era stata approvata con la maggioranza semplice dei voti degli aventi diritto, ai sensi dell'articolo 1136, comma 2, del Codice civile.

A detta del ricorrente, tuttavia, la decisione dell'assemblea sarebbe stata invalida, dunque annullabile, per violazione dell'articolo

1136, comma 5, del Codice civile, che prevede che, in caso di deliberazione consistente in una innovazione sia necessario «un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio». Motivazione contestata dal condomino che, invece, sosteneva la legittimità della delibera.

Confermando la decisione di prime cure, la Corte d'appello ha rigettato il ricorso.

A detta del giudice di secondo grado, l'intervento, lungi dall'essere classificato innovazione, poteva essere considerato manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento perché obsoleto e ormai fuori norma.

Per il cambio, quindi, sarebbe stata sufficiente la maggioranza ordinaria prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del Codice civile (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Pertanto, la delibera assembleare rimaneva valida e, con la medesima maggioranza, potevano essere decisi anche i restanti interventi di messa in sicurezza del tetto.

da: 24Ore, 31.8.'22

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

I danni da umidità

Non sono rare le lamentele dei condòmini circa la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio condominiale. Secondo la giurisprudenza, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 del Codice Civile dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 Codice Civile.

Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell'immobile non possono essere equiparati al caso fortuito, che costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverberi

sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (Sentenza Cassazione 15291/2011).

La conclusione è, dunque, che l'umidità conseguente a un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669, ma, al contempo, comporta ex art. 2051 anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità - nei confronti dei singoli condòmini interessati - del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

*presidente Centro Studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 11.7.'22

Lunedì 7 novembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO

Le innovazioni e
la sopraelevazione



TUTTOCONDOMINIO

Liti e dissenso dei condòmini

L'art. 1132 cod. civ. tratta di un argomento molto delicato per la vita condominiale: il dissenso dei condòmini rispetto alle liti.

La norma – inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ. (e non toccata dalla legge di riforma del condominio) – prevede, infatti, che, qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda e un condòmino dissenta da tale decisione, questi possa, con atto da notificarsi all'amministratore entro 30 giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione, separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. In tale ipotesi, il condòmino dissidente avrà diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, mentre se l'esito della lite è stato favorevole al condòmino e lo stesso dissidente ne abbia tratto vantaggio, quest'ultimo sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombenza.

È discusso se l'ambito di applicazione dell'art. 1132 cod. civ. riguardi soltanto i rapporti tra il condòmino ed i terzi, oppure se si possa estendere alle controversie intercorrenti tra lo stesso condòmino e il singolo partecipante. In giurisprudenza si propende per la prima ipotesi (cfr. Cass. sent. n. 801 del 25.3.70 e, più recentemente, Cass. 18.6.14, n. 13885); in dottrina per la seconda (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 601). Maggiore uniformità di vedute vi è, invece, sul fatto che il dissenso sia possibile solo con riguardo alle liti sulle quali si sia pronunciata l'assemblea perché rientranti nelle sue attribuzioni normali o in relazione alle quali, pur trattandosi di materia di competenza dell'amministratore, questi abbia ritenuto ugualmente di provocare una delibera collegiale. In tal senso, per interpreti e magistratura, depone il tenore letterale della norma (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2015, 1162, e Cass. sent. n. 2259 del 2.3.98).

In ogni caso, ciò che sembra incontrovertibile è che si sia in presenza di una disposizione (ingiustamente) favorevole a chi si estranea dalla lite.

Se, infatti, il legislatore introducendo questa norma ha senz'altro inteso tutelare il diritto dei singoli condòmini di opporsi alle liti (che evidentemente non condividono) e al contempo non

impedire che la maggioranza difenda gli interessi della collettività, va anche detto, tuttavia, che con tale previsione il legislatore sembra essere andato oltre le sue stesse intenzioni, arrivando a "premiare" i dissidenti, i quali sono chiamati a partecipare, in caso di vittoria del condòmino e sempreché derivi loro un vantaggio (riferibile, ad esempio, alla conservazione del bene comune o al suo miglior uso: cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 602), solo – come abbiamo visto – alle spese di giudizio che dalla parte soccombenza per qualsiasi motivo (es.: insolvenza) non si sia potuto recuperare. Questo, almeno, stando al tenore letterale dell'art. 1132 cod. civ. Del resto alcuni tentativi di fornire una diversa interpretazione della norma (cfr., ad esempio, M. De Giorgi, *Il condominio – Profili di tutela so-*

stanziale e processuale, ed. Cedam, 2009, 226 e, in giurisprudenza, Trib. Bologna sent. del 12.10.01), non risultano abbiano avuto particolare seguito.

Chiarito questo – e precisato anche che il suddetto termine dei 30 giorni decorre, in linea con quanto previsto dall'art. 1137 cod. civ. per le impugnazioni delle delibere assembleari, dalla data di deliberazione per coloro che hanno espresso voto sfavorevole o si sono astenuti e dalla data della comunicazione per gli assenti (cfr. R. Triola, in *op. cit.* 1165) – resta solo da segnalare, in argomento, che, secondo la giurisprudenza, il dissenso non necessariamente va notificato mediante ufficiale giudiziario bastando, allo scopo, una raccomandata con ricevuta di ritorno (cfr. Cass. sent. 2967 del 15.6.78).

CONDOMINIO IN PILLOLE

Conoscenza delle spese

Ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese e gli adempimenti altrui, sia al momento del rendiconto annuale, sia previa richiesta all'amministratore. Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza su spese e morosità degli altri condòmini. Non rilevano appelli alla riservatezza dei dati.

Assemblea fissata in tarda serata

Non è raro, in ambito condominiale, che sorga questione circa l'orario di convocazione dell'assemblea, specie se l'adunanza venga fissata in tarda serata. Ciò che accade di regola, per altro, per le assemblee in prima convocazione.

Della questione si è interessata la Cassazione la quale, con sentenza n. 697 del 22.1.00, ha chiarito che, in mancanza di una norma del regolamento condominiale che disponga il contrario, "non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi". Secondo i giudici da tanto discende, altresì, che "non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorché, in prima, l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione".

Si tratta di una precisazione (da interpretarsi naturalmente, con riguardo in particolare all'orario dell'adunanza in seconda convocazione, in modo ragionevole) che non può dirsi superata con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presente anche alla luce della possibilità – a seguito della nuova formulazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. – di svolgere l'assemblea in videoconferenza.

GIURISPRUDENZA CASA

POTERI DI RAPPRESENTANZA DELL'AMMINISTRATORE

"Il potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nelle liti proposte contro il medesimo di cui all'art. 1131 cod. civ. deriva direttamente dalla legge e non può soffrire limitazione né per volontà dell'amministratore né per deliberazione dell'as-

semblea. Ne deriva che la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condòmini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché il quarto comma

dell'art. 1138 cod. civ. prevede che le norme regolamentari non possano derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato".

Cass. 29.1.21 n. 2127, inedita.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

da: ItaliaOggi, 31.8.22

Ponteggi e responsabilità del condominio in caso di furto

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, è se sia configurabile o meno la responsabilità del condominio in caso di furto in abitazione commesso con l'ausilio delle impalcature installate in occasione della ristrutturazione della facciata.

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. In più occasioni, infatti la Cassazione ha precisato che in un'ipotesi del genere è configurabile tanto "la responsabilità dell'appaltatore ex art. 2043 cod. civ., per omessa ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi", quanto "la responsabilità del condominio committente, ex art. 2051 cod. civ., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura" (cfr., *ex multis*, sent. n. 26900 del 19.12.14 e, più recentemente, ord. n. 29648 del 12.12.17).

Appare, quindi, quanto mai opportuno alla luce di questo orientamento (che, richiamando l'art. 2051 cod. civ. per responsabilità da cose in custodia, pone, all'evidenza, a carico del condominio una presunzione di colpa che può essere vinta esclusivamente dalla prova che il danno sia derivato da caso fortuito) che la compagine condominiale si cauti nel momento in cui commissioni lavori che implichino l'installazione di ponteggi. Ciò che può avvenire attraverso una clausola che permetta di rivalersi sull'appaltatore per eventuali danni di cui possa essere chiamata a rispondere per effetto di tale installazione.

TUTTOCONDOMINIO

ATTENZIONE

"NON LIBERI" I CINQUE GIORNI PER L'ASSEMBLEA

Erano decenni che i giorni stabiliti dal Codice ("almeno cinque giorni prima") erano considerati "liberi", e quindi non interessati né dal giorno di spedizione della convocazione, né dal giorno di recapito dell'avviso di svolgimento dell'assemblea.

Era così, ma è ora intervenuta una decisione della Cassazione (sent. n. 18635/21) che, dopo decenni come detto, ha stabilito esattamente il contrario: i 5 giorni non sono giorni "liberi" ma giorni "non liberi", per cui nel computo non va conteggiato il "dies ad quem" (e cioè quello di svolgimento della riunione), mentre va incluso il "dies a quo" (coincidente con la data di ricevimento dell'avviso).

INVITIAMO GLI AMMINISTRATORI A TENER CONTO DI QUESTO TOTALE REVIRE-MENT DELLA GIURISPRUDENZA

NEI CONDOMINII SITUAZIONE CRITICA PER LUCE E GAS, INDISPENSABILE INTERVENIRE

I rincari 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 divenendo 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 ai futuri Parlamento e 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 nel suo complesso di chiedere e ottenere versamenti dilazionati nel tempo. Tutto ciò, senza considerare – conclude Confedilizia – le tensioni che questa situazione 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 evidenti rischi per la sicurezza anche degli stessi condòmini.

Condominio e delega al "terzo responsabile" dell'impianto termico

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato dei diversi periodi di accensione dei riscaldamento sul territorio nazionale. Rimanendo in tema, ci occupiamo ora della possibilità che l'ordinamento offre di delegare la gestione dell'impianto termico – trasferendo, così, le connesse responsabilità – ad un soggetto terzo, che la legge definisce appunto "terzo responsabile". Aspetto, questo, che è utile aver presente, specie in ambito condominiale, giacché, per usufruire di tale possibilità, viene imposto all'organo assembleare di rispettare specifiche condizioni.

La materia è regolata dal d.p.r. n. 74 del 16.4.'13. In particolare, tale provvedimento stabilisce che la delega al terzo responsabile per l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica non sia consentita "nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato" (art. 6, comma 1). Inoltre, che, in caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la predetta delega non possa essere rilasciata, salvo che nella stessa "sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma". In tale ipotesi – precisa ancora il provvedimento – "il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati".

Con riferimento agli edifici in condominio, il decreto in questione prevede, espressamente, che la suddetta "garanzia" debba "essere fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condòmini", e che, in questa ipotesi, la responsabilità degli impianti resti a carico del delegante, "fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori" (art. 6, comma 2).

Sempre con riguardo alla figura del terzo responsabile, il regolamento in parola dispone, altresì, che tale soggetto comunichi "tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative". Per gli edifici in condominio il delegante deve, in particolare, "espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi". In mancanza di tale delibera nei termini prescritti, "la delega del terzo responsabile decade automaticamente" (art. 6, comma 4).

In argomento, infine, riteniamo sia il caso di evidenziare che, in ipotesi di inadempimento alle prescritte operazioni di controllo e manutenzione degli impianti termici, il d.p.r. n. 74/13 richiama le sanzioni di cui all'art. 15, comma 5, d.lgs. n. 192/05; disposizione che prevede che il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo responsabile, che non eseguano le suddette operazioni siano soggetti ad una "sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro".

Ultimissime di giurisprudenza

Costruzione su una terrazza condominiale di un torrino privato

La costruzione su una terrazza condominiale, da parte di un condòmino, di un torrino che contiene una scala a chiocciola e crea un accesso diretto riservato, collegato all'unità immobiliare in proprietà esclusiva, oltre a poter determinare l'appropriazione, da parte di detto condòmino, della superficie del torrino, costituisce una modifica strutturale del terrazzo rispetto alla sua primitiva configurazione (non riconducibile, peraltro, all'esercizio del diritto di sopraelevazione ex art. 1127 cod. civ.). Risulta, infatti, alterata unilateralmente la funzione e la destinazione della porzione occupata, siccome assoggettata ad un uso estraneo a quello originario comune, che viene perciò soppresso, con violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento spettanti agli altri condòmini.

Cass. ord. n. 22274 del 14.7.'22

Realizzazione di un'apertura nel muro comune

L'art. 1102 cod. civ. consente l'uso dei beni comuni, tra cui i muri perimetrali, da parte del singolo condòmino per ritrarne una maggiore utilità ma solo in relazione all'unità immobiliare inclusa nell'edificio di cui essa fa parte, e non con riferimento a proprietà situate al di fuori dello stesso. Di conseguenza, l'apertura di una porta nel muro perimetrale da parte del condòmino idonea a realizzare una comunicazione con altro stabile contiguo nel quale ha una sua proprietà, sottopone il muro comune ad un uso anomalo, in funzione di bisogni di un bene con il quale non è legato da alcun rapporto di accessorietà, così venendo a gravare il muro stesso, unitamente al suolo e alle fondazioni su cui si regge, di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio.

Cass. ord. n. 22541 del 18.7.'22

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

40

a cura di Flavio Saltarelli

Pagamento spese condominiali ad amministratore - Ascensore installato a spese di alcuni condòmini - Vendita appartamento e lavori straordinari - Delega assembleare all'inquilino - Dissuasori volatili - Opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali - Videocamera sulla porta d'ingresso dell'appartamento

Le spese condominiali possono essere pagate in contanti all'amministratore?

In seguito alla legge 11 dicembre 2012, n. 220, i versamenti delle spese condominiali devono avere tracciabilità bancaria; non è, pertanto, legittimo saldare in contanti all'amministratore, ma occorre provvedere mediante bonifico o con altro mezzo telematico sul conto corrente del condominio. All'amministratore si può comunque ancora effettuare il versamento con assegno bancario.

Appartiene a tutti i condòmini l'ascensore installato solo a spese di alcuni?

In tema di condominio di edifici, l'ascensore installato "ex novo", per iniziativa ed a spese di alcuni condòmini successivamente alla costruzione dell'edificio non rientra nella proprietà comune di tutti i condòmini, ma appartiene a quelli che l'hanno installato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condòmini non decidano, eventualmente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne "pro quota" le spese all'uopo affrontate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, c.c., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio.

Appartamento in vendita: chi salda i lavori straordinari?

I lavori straordinari devono essere pagati da colui che risulta proprietario dell'appartamento al momento in cui i medesimi sono stati deliberati dall'assemblea condominiale, salva diversa pattuizione specificata nel rogito di compravendita.

Il proprietario può delegare il conduttore a partecipare all'assemblea?

Il conduttore può essere espressamente delegato a rappresentare in assemblea il proprietario anche in fattispecie diverse da quelle che lo riguardano direttamente in relazione alle quali è specificatamente autorizzato dall'ordinamento a partecipare e ad esprimersi.

Quali maggioranze per installare i dissuasori per i volatili?

L'installazione di dissuasori per i volatili va ritenuta un'innovazione. Ne consegue che deve essere deliberata da almeno un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. La spesa approvata sarà divisa tra tutti per millesimi, salvo diversi accordi (da deliberarsi all'unanimità).

Opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali: il giudice può sindacare la validità della delibera?

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per le spese condominiali, non ci sono motivi giuridici per negare al giudice dell'opposizione il potere di sindacare la validità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione; anzi, il giudice dell'opposizione deve verificare l'esistenza di eventuali motivi di nullità e/o di annullabilità della delibera posta a base del procedimento monitorio (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. II, 06/06/2022, n.18069).

È lecito installare una videocamera sulla porta d'ingresso dell'appartamento senza alcun consenso degli altri condòmini?

Qualora alla base dell'installazione vi siano ragioni legittime (quali ad esempio quelle legate alla sicurezza) è lecito installare sulla porta d'accesso della propria unità immobiliare sita in condominio una telecamera senza alcun consenso altrui, purché la videocamera in questione non riprenda parti diverse dall'ingresso dell'appartamento di colui che la posiziona.



Ultimissime di giurisprudenza

Condominialità dell'impianto di riscaldamento

È da escludere la situazione di condominio dell'impianto di riscaldamento ove tale impianto non sia "obiettivamente conformato per servire una determinata porzione immobiliare" e non sussista, quindi, nelle stesse strutture comuni la predisposizione idonea ad assicurare almeno potenzialmente il godimento del servizio da parte di taluna unità immobiliare.

Corte di Appello di Roma, sent. n. 4635 del 5.7.'22

Individuazione di parti comuni

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 cod. civ. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condòmini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condòmini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni.

Cass. sent. n. 21440 del 6.7.'22

L'inerzia della Soprintendenza congela la Tosap

Consiglio di Stato

Roberta Zanino

Il condominio che, per far fronte alle richieste dei vigili del fuoco, installi un ponteggio per garantire il passaggio dei pedoni, evitando il distacco di parti della facciata, è tenuto a pagare la tassa per l'occupazione del suolo pubblico in attesa che l'ente competente rilasci le dovute autorizzazioni? A questo interrogativo risponde il Consiglio di Stato con la sentenza 6815/2022.

Il condominio, in questo caso, si

attivava per la messa in sicurezza e installava i ponteggi ma, trattandosi di immobile vincolato, era necessario il rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza prima di potere eseguire i lavori: questa rilasciava l'autorizzazione diversi mesi dopo la richiesta. Il condominio si trovava, pertanto, a fare i conti con la richiesta di un importo particolarmente elevato a titolo di tassa di occupazione del suolo pubblico.

Così, il condominio impugnava avanti al Tar la determinazione comunale relativa alla tassa per l'occu-

pazione del suolo pubblico. Il Tar respingeva il ricorso, accolto invece dal Consiglio di Stato.

Secondo i giudici, il ritardo della Soprintendenza era ingiustificato. Questa ha, infatti, espletato ricerche storiche per identificare il colore seicentesco del fabbricato, ponendo così in essere un allungamento dei tempi non imputabile al condominio. Il protrarsi dell'occupazione di suolo pubblico non conseguiva, dunque, a una esigenza del condominio quanto ad un'imposizione ad opera di un'amministrazione dello Stato, con il che era

bloccato ogni intervento, anche solo di messa in sicurezza, procrastinando lo stato di pericolo.

Il Consiglio di Stato, considerato che in forza del regolamento comunale in caso di occupazioni necessarie per eseguire lavori urgenti e imprevisibili, i primi 30 giorni non erano computati ai fini del calcolo della tassa di occupazione di suolo pubblico, ha ritenuto che l'inerzia della Soprintendenza, in quanto non addebitabile alla condotta dell'incolpevole soggetto privato, congela tale termine, in chiave sospensiva, e non lo fa decorrere.

SEGNALAZIONI

Daniele Capezzone, *Bomba a orologeria*, Piemme ed., pp. 266

L'Autore spazia fra rievocazione di eventi relativamente recenti, bollandone sovente le conclusioni poco concludenti, e anticipazione dei problemi che si porranno, specie al centro-destra.

Maria Malatesta, *Storia di un'élite*, Einaudi ed., pp. XXII + 338

La nobiltà italiana dal Risorgimento agli anni Sessanta: la perdita di potere e di privilegi non soppressa del tutto la presenza e il ruolo dei nobili, non poche famiglie fra i quali proseguirono nel conservare le posizioni acquisite.

Francesco Guarino, Marcello Stanzione, *Guerra e pace*, Segno ed., pp. 154

Una rilettura della Bibbia e del magistero della Chiesa cattolica alla luce del conflitto fra Russia e Ucraina.

Sergio Turtulici, *Giovanni Giolitti*, Lar ed., pp. 218

Quarant'anni di vita politica, cinque governi presieduti, lustri interi di storia nazionale legati al proprio nome, ecco l'attività di Giolitti, modello di politica, capace degli adattamenti e degli accordi, attento a percepire la realtà concreta dei fatti.

Pino Casamassima, *Storia d'Italia*, Diarok ed., pp. 776

Una cronaca, piuttosto politicamente corretta, delle vicende italiane dal referendum, monarchia-repubblica a tangentopoli, attraverso miglioramenti e crisi della società, elezioni, scontri sociali, forti cambi di costume, mutamenti politici.

Aldo Rocco Vitale, *All'Ombra del Covid-19*, pref. di Vittorio Sgarbi, pp. 342

Una guida critica e biogiuridica alla pandemia, con dichiarata ostilità verso limiti e divieti introdotti alla libertà individuale, in nome di supposte esigenze superiori di sanità: ne deriva una denuncia dello strangolamento operato ai danni della libertà.

Giancristiano Desiderio, *Vita intellettuale e affettiva di Benedetto Croce*, vol. III, Aras ed., pp. 234

Il volume è dedicato all'*Estetica* e alla vita letteraria, soffermandosi sulle maggiori espressioni filosofiche di Croce, sui suoi rapporti con gli editori, sulla sua conoscenza diretta della poesia e altresì su aspetti non esaltanti della sua biografia.

Roberta Calaresu, *Nostradamus*, Segno ed., pp. 134

La prima centuria e parte della seconda di Nostradamus sono decodificate alla luce del conflitto in Ucraina.

Quaderni di Economia Immobiliare di Tecnoborsa

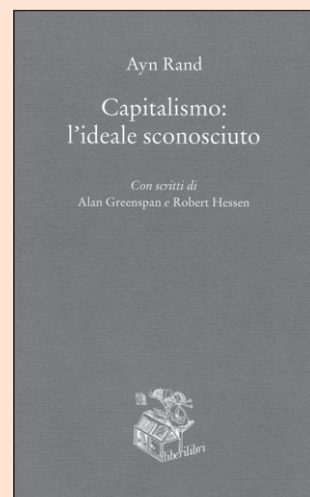


È disponibile online il periodico semestrale di Tecnoborsa "Quaderni di Economia Immobiliare - QEI".

Nell'ultimo numero del Quaderno, dedicato alle tematiche energetiche, è presente un contributo di Confedilizia in cui si passano in rassegna i principali provvedimenti Ue con un impatto per il comparto immobiliare.

Sul portale www.tecnoborsa.it è possibile consultare il QEI e, inoltre, visionare tutti i numeri dell'archivio dell'intera collana, fondata nel 2005.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Capitalismo: l'ideale sconosciuto* di Ayn Rand, con scritti di Alan Greenspan e Robert Hessen, edito da *liberilibri*

La Rivoluzione industriale

La Rivoluzione industriale e la prosperità che ne è seguita sono risultati raggiunti dal capitalismo e non possono essere conseguiti sotto alcun altro sistema politico-economico.

Robert Hessen

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione marzo	2021 - marzo	2022	6,4 %
Variazione aprile	2021 - aprile	2022	5,8 %
Variazione maggio	2021 - maggio	2022	6,8 %
Variazione giugno	2021 - giugno	2022	7,8 %
Variazione luglio	2021 - luglio	2022	7,8 %
Variazione agosto	2021 - agosto	2022	8,1 %

VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

AVVERTENZA - Il dato al 75% viene qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

Le variazioni dell'"Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione marzo	2021 - marzo	2022
Variazione aprile	2021 - aprile	2022
Variazione maggio	2021 - maggio	2022
Variazione giugno	2021 - giugno	2022
Variazione luglio	2021 - luglio	2022
Variazione agosto	2021 - agosto	2022

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.



Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

Anno 32
Numero 9

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 6 ottobre 2022

Il numero di settembre 2022
è stato postalizzato il 14.9.2022