

www.confedilizia.eu

#### **A**ll'interno

#### **EDITORIALE**

- Buon lavoro al nuovo Governo (pag. 2)
- Ouando i Comuni devono restituire l'IMU

(2)

- Immobili da costruire, pubblicato il modello di polizza assicurativa
- **(5)**
- Cedolare secca anche quando il conduttore è una società
- **(6)**
- Roma Real Estate Forum
- (9)
- Consigli pratici per ridurre la bolletta
- (9)
- Casi clinici di locazione
- (11)
- **SUPERBONUS E DINTORNI** (14-15)
- E oggi lo stato rifiuta la donazione degli immobili
- (16)
- Agevolazioni prima casa
- (20)

(22)

- Calciatore mostra in diretta tv le foto del suo cane
- CINGUETTII

(23)

Rispettate «il» Presidente (e la lingua)

(24)

Riscaldamenti: le novità per la stagione invernale 2022-2023

(25)

#### **TUTTOCONDOMINIO**

(pagg. 26-31)

Controlli sugli impianti termici - Locali con accesso diretto dalla strada e spese per l'androne condominiale - L'amministratore può staccare la forniture ai condòmini morosi - Il «cappotto» è per tutti - Conflitto di interessi in ambito condominiale - Riforma del processo civile, novità anche per il condominio - Delibera nulla se è convocato il proprietario apparente - Casi clinici di condominio - Decoro architettonico

# SPORTELLI PRESSO LE SEDI LOCALI **DI CONFEDILIZIA**



La Corte costituzionale, con la sentenza n. 209/2022, ha stabilito che, indipendentemente dal nucleo familiare, l'esenzione Imu per l'abitazione principale spetta sempre al possessore che risieda nell'immobile e vi dimori abitualmente.

Tale sentenza - ottenuta anche grazie all'intervento in giudizio di Confedilizia apre la strada alla possibilità per i proprietari interessati di richiedere, in presenza dei requisiti necessari, il rimborso delle imposte versate negli ultimi cinque anni e ora dichiarate non dovute.

Vai presso lo "Sportello Imu" della Confedilizia della Tua città per avere consulenza e assistenza in merito.





#### **EDITORIALE**

#### Buon lavoro al nuovo Governo

Il Governo Meloni lo valuteremo dalle azioni, come è ovvio, ma una novità positiva va già individuata: si tratta – come ha dichiarato il Presidente del Consiglio nel suo discorso alle Camere – di un "Governo politico, pienamente rappresentativo della volontà popolare". Con le conseguenti responsabilità, aggiungiamo noi.

È una novità che fa seguito a quelli che Giorgia Meloni ha definito dieci anni di Governi "deboli, eterogenei, senza un chiaro mandato popolare", che hanno lasciato l'Italia "negli ultimi posti in Europa per crescita economica e occupazionale". Dieci anni – aggiungiamo anche qui noi – iniziati non casualmente con l'ineffabile manovra Monti, che triplicò la tassazione patrimoniale sugli immobili (250 miliardi di euro di Imu dal 2012 al 2022).

Per il resto, del discorso di insediamento selezioniamo tre spunti interessanti: un motto ("Non disturbare chi vuole fare"), una sottolineatura (la necessità di combattere lo spopolamento delle aree interne), un impegno (l'attenzione ai corpi intermedi).

Buon lavoro al Governo e alla nuova maggioranza, confidando che per la loro azione vogliano tenere presenti le "5 priorità per l'immobiliare" individuate da Confedilizia, che già prima delle elezioni abbiamo portato all'attenzione di tutte le forze politiche.

g.s.t

#### Il principio di proprietà

Al centro delle cause della decadenza della grande civiltà giuridica romana che fu di Catone e di Cicerone, di Gaio, di UIpiano
e di Seneca vi è esattamente il rinnegamento del principio di
proprietà, principio oggi nuovamente in crisi.

Beniamino Di Martino

## **>>**

di Corrado Sforza Fogliani\*

# La lente sulla casa

#### Quando i Comuni devono restituire l'IMU

Con sentenza di questi giorni (pres. Sciarra, rel. Antonini) la Corte costituzionale ha stabilito l'incostituzionalità della legge del 2014 che, ai fini delle agevolazioni IMU, prima casa, stabiliva che le stesse si avessero se, e per quelle case in cui, in esse abitasse il possessore, e l'intero nucleo famigliare vi dimorasse abitualmente e vi avesse anche la residenza anagrafica. La Corte costituzionale ha anzi dettato la corretta qualificazione dell'abitazione principale disponendo che per essa "si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel Catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". La Consulta ha anzi usato parole di fuoco per la normativa rimasta paradossalmente in vigore per otto anni: nel nostro ordinamento costituzionale – è detto nella decisione – non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile. La Consulta ha anche fatto un esempio veramente centrato: "In un contesto come l'attuale – ha detto – caratterizzato dall'aumento della mobilità del mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale".

Per ottenere la restituzione delle somme IMU indebitamente corrisposte, gli interessati devono presentare apposita istanza di rimborso al competente Comune entro cinque anni da quando è stato effettuato il versamento o da quando è sorto il diritto alla restituzione. Confedilizia ha istituito appositi *Sportelli rimborso* in ogni provincia, ma è auspicabile che i Comuni non trattino i citadini come sudditi e almeno in questo caso diano prova di civiltà, restituendo spontaneamente le somme maltolte.

\*presidente Centro studi Confedilizia



#### Parlamento e Governo

Fra i molteplici adempimenti di inizio legislatura, vi è quello dell'elezione del presidente del Senato e del presidente della Camera dei deputati, dei componenti degli Uffici di Presidenza dei due rami del Parlamento nonché vi è la costituzione, sempre per la Camera e il Senato, dei Gruppi parlamentari, organismi essenziali per il funzionamento dell'attività parlamentare, che tendenzialmente rispecchiano nella denominazione i partiti che si sono presentati alle elezioni. Infine vi è la formazione del nuovo Governo.

Per maggiori informazioni, si possono visitare i siti internet di Parlamento e Governo.

#### CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

#### **SAVE THE DATE**

# Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato 12 novembre, ore 15 Pisa
Martedi 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.

#### **NOTA BENE**

#### DICHIARAZIONE IMU 2021

Si ricorda che il decreto sulle "semplificazioni fiscali", tra le altre cose, ha prorogato al 31.12.2022 il termine del 30.6.2022 per la presentazione della dichiarazione Imu per l'anno 2021. Con d.m. 29.7.2022, inoltre, è stato approvato il nuovo modello di dichiarazione da utilizzare.

Kennedy: "Ogni dollaro liberato dalle tasse, che verrà risparmiato o investito, contribuirà a creare un nuovo lavoro e un nuovo stipendio".

da: Corsera, 29.12.'17

#### IN G.U.

#### Prescrizioni per impianti di produzione di calore da risorsa geotermica

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.10.2022, n. 241, il decreto del Ministero della transizione ecologica 50.9.2022, con le prescrizioni per la posa in opera degli impianti di produzione di calore da risorsa geotermica, destinata al riscaldamento e alla climatizzazione di edifici e misure di semplificazione per l'installazione dei predetti impianti.

#### Regolamento per determinazione compensi professione forense

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'8.10.2022, n. 256, il decreto del Ministero della giustizia 15.8.2022, n. 147, contenente il "Regolamento recante modifiche al decreto 10 marzo 2014, n. 55, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense, ai sensi dell'articolo 13, comma 6, della legge 31 dicembre 2012, n. 247".

#### Aggiornamento tasso

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.9.2022, n. 229, il decreto del Ministero dello sviluppo economico 22.9. 2022 di aggiornamento del tasso da applicare per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione ai fini della concessione de erogazione delle agevolazioni a favore delle imprese.

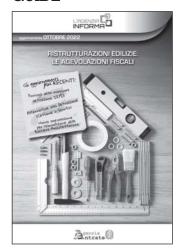
# Controllo e manutenzione di impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.9.2022, n. 224, il decreto del Ministero dell'interno 15.9.2022 di modifica al decreto 1.9.2021 recante "criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 5, lettera a), punto 5, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81".

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

#### GUIDE



L'Agenzia delle entrate ha aggiornato a ottobre 2022 la sua Guida su "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali". Nel mese di settembre erano state, invece, aggiornate la Guida sul "Bonus facciate" e quella "Per l'acquisto della casa".

Sul sito Internet confederale, nella sezione "Fisco", è possibile scaricare le guide di maggior interesse per la proprietà immobiliare.

#### LA LENTE DI INGRANDIMENTO



#### Acqua in bocca

"Acqua in bocca" è un'esortazione a mantenere il segreto, a non lasciarsi sfuggire una parola di quanto si è detto in stretta confidenza. L'espressione deriverebbe da un aneddoto su una donna maldicente, ma devota, la quale chiese al suo confessore di trovarle una soluzione contro il proprio peccato. Secondo questa storiella, il sacerdote diede alla donna una boccetta d'acqua, raccomandandole di averla sempre con sé e di versarne qualche goccia in bocca ogni qual volta fosse stata assalita dalla tentazione di sparlare del prossimo. L'interessata seguì il consiglio, riuscendo così a liberarsi dal vizio.

#### Cavallo di battaglia

"Cavallo di battaglia" è un'espressione usata comunemente per riferirsi a un argomento o una materia per cui ci si sente particolarmente preparati, a un'attività nella quale si eccelle. La metafora trae origine dal fatto che, in passato, fra tutti i cavalli che i condottieri avevano a disposizione, quello addestrato per la battaglia era il migliore.

#### **PERSONALITÀ**

#### Giuseppe Parlato storico e docente



Nasce a Milano il 29 maggio 1952, laureato a Torino, allievo di Renzo de Felice, la sua carriera accademica culmina nel 2004, quando ottiene la conferma di ordinario di storia contemporanea presso l'ateneo S. Pio V, di cui è rettore dal 2006 al 2009. Fra i numerosi incarichi ricoperti, va soprattutto ricordata la presidenza della Fondazione Ugo Spirito e Renzo de Felice. Dirige collane presso la casa Luni e varie riviste. È membro o presidente di numerosi comitati scientifici.

Si occupa dapprima di storia risorgimentale, poi di storia del fascismo, segnatamente di sindacalismo. Da ultimo si orienta verso la storia politica italiana del secondo dopoguerra, affrontando pioneristicamente la storia della destra. Approfondisce i temi che unificano la storia italiana, cercandone le linee di continuità. Ampia è la sua attività archivistica.

I suoi numerosi saggi toccano il movimento cattolico, il corporativismo, svariati aspetti del ventennio, Fiume. Si citano alcune fra le sue opere: *Dizionario* dei Piemontesi compromessi nei moti del 1821, Istituto per la storia del Risorgimento, Torino; Il sindacalismo fascista 1930-1943, Bonacci; Il convegno italo-francese di studi corporativi, Fondazione Spirito; Riccardo De Giudice dal sindacato al governo, Fondazione Spirito; La sinistra fascista, il Mulino; Benito Mussolini una biografia per immagini, Gribaudo; Fascisti senza Mussolini, il Mulino; Mezzo secolo di Fiume, Cantagalli; Gli italiani che hanno fatto l'Italia, Rai Eri; curatore di de Felice, Scritti giornalistici, Luni; La Fiamma dimezzata, Luni; La Nazione dei nazionalisti, Fallone; Le destre nell'Italia del secondo dopoguerra, con A. Ungari, Rubbettino.

#### **ABI - CONFEDILIZIA**

#### Seminari sulle linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie

Dopo Reggio-Calabria, Genova e Cortona, il 23 novembre sarà Bologna ad ospitare uno dei seminari, organizzati dall'Abi in collaborazione con Confedilizia, per divulgare le nuove "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie".

Agli incontri partecipano, secondo la competenza territoriale, i Presidenti delle Commissioni regionali dell'Abi e quelli delle Federazioni regionali della Confedilizia, nonché i rappresentanti degli ordini professionali. L'illustrazione delle "Linee guida" viene svolta dal dott. Angelo Peppetti dell'Abi e a seguire si volge un confronto tra i rappresentanti dei comparti interessati.

#### Genova



#### Cortona



# Affitti concordati, l'attestazione resta necessaria

**Adempimenti.** Il testo finale del DI semplificazioni consente di evitarla solo nel caso limite in cui i nuovi contratti hanno lo «stesso contenuto»

da: 24Ore, 17.10.'22





#### **BELLITALIA**

Roma, netturbini "rubano carburante dai camion e lo rivendono ai privati"

"Un vero e proprio affare, con i soldi dei contribuenti. Ad allestirlo alcuni lavoratori Ama, con la complicità di privati cittadini. Da una parte il furto di carburante dai mezzi dell'azienda municipalizzata (...), con il gasolio poi rivenduto in nero. Dall'altra un utilizzo indebito delle schede carburante, con 6 dipendenti che invece di usarle per i mezzi di lavoro, facevano il pieno di benzina alle loro vetture private. A smascherare i due *business* i finanzieri che hanno arrestato 10 lavoratori dell'azienda dei rifiuti romana ed altre 3 persone che avevano allestito l'illecito profitto".

(romatoday.it 6.10.'22)

"Scoperto albergo abusivo a Lecce: ha evaso le tasse per 10 anni"

"Incredibile scoperta della Guardia di finanza nel borgo di Cardigliano, frazione di Specchia (Lecce). Per dieci anni un *residence* che ospitava 40 turisti a notte ha evaso il fisco e non ha mai versato alcuna tassa comunale. Sulla carta era un'azienda agricola che avrebbe dovuto coltivare ortaggi o frutta e allevare bestiame, in realtà era un *resort* immerso nel verde, con piscina, area barbecue, servizio bar, ristorante su richiesta e nove mini appartamenti, peraltro non collegati né alle fognature né all'acquedotto, ma allacciati a pozzi non autorizzati per l'acqua potabile. Contro la struttura alberghiera completamente abusiva, pubblicizzata su tutti i più importanti siti di promozione turistica e approvata da numerose recensioni positive degli ospiti, è stata emessa un'ordinanza di chiusura".

(La Verità 27.9.'22)



informa su tutte le novità che interessano

#### BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ

Nell'ambito della collana "Biblioteca della Proprietà", edita da Rubbettino, Confedilizia ha finora pubblicato i seguenti libri:

- Controllare gli affitti, distruggere l'economia
- In nome della proprietà
- La casa del nonno
- Il miraggio dell'equo canone nell'affitto delle case
- Un mattone dopo l'altro

Tutti i volumi possono essere visionati presso la sede della locale Associazione di Confedilizia presso cui si è iscritti oppure possono essere acquistati sul sito https://www.store.rubbettiBIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ
COLLANA DIRETTA DA CARLO LOTTIERI,
SANDRO SCOPPA E GIORGIO SPAZIANI TESTA
PROMOSSA DALLA CONFEDILIZIA

noeditore.it/collana/biblioteca-della-proprieta/

Si coglie l'occasione per segnalare che è stata attivata – a favore degli iscritti delle Associazioni territoriali – un'apposita convenzione con la casa editrice Rubbettino, che ha riservato il 15% di sconto (aggiuntivo rispetto ad eventuali sconti già presenti) su tutti gli acquisti di libri presso il loro sito (www.store.rubbettinoeditore.it), ottenibile inserendo, in fase di acquisto, il codice promozionale presente nella sezione del sito Internet confederale dedicata alla "Card Confedilizia".

#### Imu coniugi: la sentenza della Corte costituzionale e il rimborso

Con la sentenza n. 209, depositata il 15.10.2022, la Corte costituzionale, in tema di definizione di "abitazione principale" ai fini dell'esenzione dall'Imu, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della norma che definisce quale abitazione principale quella in cui si realizza la contestuale sussistenza del duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale non solo del possessore, ma anche del suo nucleo familiare (art. 15, comma 2, quarto periodo, d.l. n. 201/2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della l. n. 147/2013), anziché disporre che "[p]er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".

Conseguenzialmente, ha dichiarato anche l'illegittimità costituzionale della norma che disponeva che nel "caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile" (art. 13, comma 2, quinto periodo, d.l. n. 201/2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), l. n. 147/2013).

È stata inoltre dichiarata incostituzionale la norma che replicava la definizione dell'abitazione principale nella disciplina della cosiddetta "nuova Imu" (art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, l. n. 160/2019) anziché disporre: "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente"; quella che replicava la fattispecie degli immobili diversi siti nello stesso Comune (art. 1, comma 741, lett. b), secondo periodo, l. n. 160/2019) nonché la norma – nata per contrastare l'ultimo orientamento della Corte di Cassazione sul tema – che disciplinava il caso degli immobili posseduti sempre dai coniugi (o dai componenti l'unione civile) in Comuni diversi (art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, l. n. 160/2019, come modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del d.l. n. 146 /2021).

L'illegittimità della normativa anzidetta (che contrasta con gli artt. 3, 51 e 53 della Costituzione, come anche evidenziato da Confedilizia, che è intervenuta nel giudizio "argomentando a sostegno dell'accoglimento delle questioni di legittimità costituzionale") si basa sulla disparità di trattamento riservata ai coniugi (o ai componenti le unioni civili) nei confronti di meri conviventi di fatto. A fronte di tale importantissima sentenza, si apre ora la strada per il *rimborso* di quanto indebitamente versato da quei contribuenti che si trovino ad avere la residenza anagrafica e la dimora abituale in un immobile diverso da quello in cui risiede e dimora un altro componente del nucleo familiare. Su questo versante, però, bisogna fare le dovute verifiche.

Infatti, come ha evidenziato la Corte, "le dichiarazioni di illegittimità costituzionale (...) valgono a rimuovere i *vulnera* agli artt. 3, 31 e 53 Cost. imputabili all'attuale disciplina dell'esenzione IMU con riguardo alle abitazioni principali, ma non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette 'seconde case' delle coppie unite in matrimonio o in unione civile ne possano usufruire. Ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta".

Da questo punto di vista – ha sottolineato la Consulta – il venir meno di automatismi responsabilizza i Comuni e le altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli al riguardo; controlli che la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci.

Come indicato nella copertina di questo numero del Notiziario, gli interessati possono rivolgersi, per avere consulenza e assistenza, agli "Sportelli Imu" attivati presso le sedi territoriali di Confedilizia. Inoltre, il 15 novembre, dalle ore 17 alle ore 18, è previsto un seminario web, fruibile per tutti, collegandosi al sito Internet confederale, alla pagina Facebook oppure al canale Youtube di Confedilizia,

nel corso del quale verranno fornite le prime indicazioni in merito.

#### Abitare, nuove frontiere e servizi per il futuro - Optional per proprietari e inquilini

Non di rado, su alcuni articoli pubblicati su questo notiziario, si è parlato di domotica, di tecnologie alternative applicate all'edilizia e di molto altro ancora, per immaginare e delineare le caratteristiche delle case del futuro.

Gli avvenimenti di questi ultimi anni hanno portato alla luce nuove tendenze e nuovi modi di concepire la casa. Non si parla più di spazio, ma di servizio, una dimensione differente che consente ai proprietari o ai conduttori (di breve o lungo periodo) di utilizzare una molteplicità di optional peculiari, in grado di far sentire il fruitore coccolato ed accudito.

Le nuove frontiere dell'abitare sono rappresentate dall'assistenza medica o infermieristica a quella per l'intrattenimento dei figli; dalla cura della persona, ai servizi logistici.

Non mancano inoltre proposte alternative, come il club per la degustazione di vini e distillati ed altre stravaganti iniziative che incuriosiscano e interessino i potenziali fruitori.

Tali servizi, progettati, in un primo momento, esclusivamente per immobili di alta gamma e di lusso, sono stati resi disponibili a tutti indistintamente, trovando ampio apprezzamento.

In quest'ottica futurista alcune Università, in collaborazione con studi di progettazione ed architettura, hanno ideato aree residenziali con un'impronta di maggiore *comfort*. La casa viene concepita, innanzitutto, per proteggere gli occupanti da criticità esterne, quali ad esempio quelle sismiche, quelle idrogeologiche e quelle sanitarie.

#### Legittimo attribuire al conduttore i tributi che ricadono sull'immobile locato

La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di "ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto", manlevando conseguentemente il locatore, non è affetta da nullità per contrasto con l'art. 53 della Costituzione – configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito, ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo – qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge.

In questi termini la Corte di cassazione, con la sentenza n. 27474 del 20.9.2022.

#### La rinuncia al diritto di abitazione paga l'imposta sulle donazioni

La rinuncia, a titolo gratuito da parte del coniuge superstite, al diritto di abitazione sull'immobile ereditato al 50%, sul quale sono stati applicati i benefici "prima casa", costituisce presupposto per l'applicazione dell'imposta sulle donazioni. Inoltre, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale rispettivamente nella misura proporzionale dell'1 e del 2%. E allora, se sussistono i requisiti, via libera alle agevolazioni "prima casa" sulla nuova abitazione acquistata.

In particolare, la base imponibile sulla quale calcolare le indicate imposte è costituita dal valore del diritto di abitazione oggetto di rinuncia alla data dell'atto, nella misura del 50% corrispondente alla quota di proprietà dell'abitazione della figlia.

Quest'ultima non potrà fruire, però, delle agevolazioni, in quanto, come chiarito dalla circolare n. 3/2008, la relativa norma (articolo 69, legge n. 342/2000) si riferisce soltanto agli acquisti derivanti da "successioni o donazioni" e non è applicabile agli "atti a titolo gratuito". Si tratta, sottolinea l'Agenzia nella risposta ad interpello n. 525 del 26.10.2022, di una norma speciale non suscettibile di interpretazione estensiva.

#### Immobili da costruire, pubblicato il modello di polizza assicurativa

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 247 del 21.10.'22 il decreto del Ministro dello sviluppo economico n. 154 del 20.7.'22 che, in applicazione dell'art. 4. d.lgs. n. 122 del 20.6.'05 (in tema di tutela degli acquirenti degli immobili da costruire), detta il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione decennale ivi prevista, introducendo anche un modello di tale garanzia.

In particolare, nel provvedimento si dispone che la polizza indennitaria decennale da rilasciarsi a cura del costruttore (a copertura di eventuali danni cui sia tenuto nei confronti dell'acquirente ai sensi dell'art.1669 cod. civ. per vizi dell'opera oggetto di alienazione) debba essere conforme allo schema tipo di cui all'allegato A dello stesso provvedimento; schema che può essere modificato "dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario". Inoltre – ai fini di semplificare le procedure di attivazione della copertura assicurativa – si prevede che il contraente e l'assicuratore compilino e sottoscrivano la "scheda tecnica" e l'"attestazione di conformità" della polizza riportate anch'esse in allegato al provvedimento. Resta, comunque, salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dalla garanzia.

Il decreto si applica alle polizze indennitarie decennali stipulate successivamente al 5.11.'22, "ferma restando la facoltà per il contraente di richiedere l'adeguamento della polizza assicurativa già stipulata in conformità ai requisiti" di cui allo stesso decreto, "con oneri a proprio carico e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia".

#### **ASSOCIAZIONI**

#### Fondazione Onda

Fondazione Onda è l'Osservatorio nazionale sulla salute della donna, costituito a Milano nel 2005 per volere di alcuni professionisti già impegnati a vario titolo sul fronte della salute femminile e della medicina di genere.

La Fondazione – che ha raccolto nel tempo l'adesione di diverse personalità di spicco del mondo medico-scientifico e accademico che ancora oggi operano al suo interno – si propone come modello innovativo di attenzione alla salute femminile, declinando il proprio impegno nelle diverse fasi che caratterizzano la vita della donna, in tutte le fasce di età.

La Fondazione interviene attraverso cinque azioni principali: 1) studio (conducendo ricerche e progetti sulle principali malattie che colpiscono le donne); 2) tutela (valutando l'impatto economico-sociale e le implicazioni giuridiche delle patologie più frequenti); 3) comunicazione (informando e sollecitando l'attenzione delle Istituzioni, dei professionisti della salute, delle associazioni di pazienti e della collettività, con particolare attenzione alla popolazione femminile); 4) educazione (promuovendo corretti stili di vita e attenzione alla prevenzione e alla diagnosi precoce delle patologie femminili); 5) stimolo (incoraggiando le donne a svolgere un ruolo attivo nei confronti della propria salute).

Fondazione Onda collabora con il Servizio sanitario nazionale e con le strutture sociosanitarie per contribuire alla tutela della salute femminile, migliorando le strategie e gli interventi attuali. Le attività promosse dal suo Osservatorio coinvolgono direttamente gli Ospedali italiani con i "Bollini Rosa" premiati per la loro attenzione alla medicina di genere. Con il supporto di questo network virtuoso Onda organizza iniziative gratuite per avvicinare la popolazione alla diagnosi e alle cure appropriate tramite "Open day", "Open Week" e "Open Weekend".

A livello internazionale, Onda collabora con le esponenti del Parlamento europeo confrontandosi sui temi relativi alla salute femminile e con l'Organizzazione mondiale della sanità (OMS) sul tema della salute materno-infantile in Italia e nel mondo, nell'ambito della "Partnership per la salute materna, neonatale e infantile" (PMNCH).

L'associazione è presente su Internet https://ondaosservatorio.it/it/





#### **LOCAZIONI IN PILLOLE**

#### Garanzie contrattuali

In tutti i contratti regolamentati è presente un articolo rubricato "Deposito cauzionale e altre forme di garanzia". Sia la congiunzione usata, sia il tenore letterale della norma, spingono a chiarire che queste "altre forme di garanzia" convivano con il deposito cauzionale. In tal modo i contratti sono garantiti, se così concordano locatore e conduttore, tanto dal deposito cauzionale quanto da una diversa garanzia, quale una fideiussione bancaria.

# Pregiudizio e virus

Se è vero che il pregiudizio può compromettere una valutazione realistica del pericolo costituito dal virus, è ancor più vero che il rischio maggiore è quello di concedere – magari perché soggiogati dalla paura – allo Stato prerogative salvifiche e risanatrici.

Beniamino Di Martino

. . . . . . . . . . . .

# 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

# Inefficienza della macchina statale

. . . . . . . . . . . .

Le imprecisioni e le contraddizioni, i ritardi e le omissioni non sono solo una prova dell'inefficienza di una macchina statale che si era, invece, accreditata come indispensabile e risolutiva. Questi limiti sono ordinariamente presenti nella dimensione umana.

Beniamino Di Martino

#### **NUOVA SENTENZA FAVOREVOLE**

#### Cedolare secca anche quando il conduttore è una società

La Commissione tributaria regionale dell'Umbria, con sentenza n. 257 del 9.8.2022 (il cui testo può essere richiesto alla Sede centrale di Confedilizia), ha ribadito che – come Confedilizia ha sostenuto fin dal 2011 – la normativa sulla cedolare secca per gli affitti abitativi, contrariamente a quanto affermato dall'Agenzia delle entrate con la sua circolare 26/E del 2011, non prevede alcun requisito soggettivo con riferimento al conduttore e che quindi il regime opzionale può essere scelto dal locatore anche per un contratto di locazione ad uso foresteria, in cui l'immobile sia destinato ad uso abitativo esclusivo di un dipendente della società e dei suoi familiari.

I giudici di secondo grado – a seguito del ricorso proposto dall'Agenzia delle entrate avverso la sentenza di primo grado favorevole al contribuente - hanno respinto l'appello ritenendolo infondato. Nella loro decisione hanno evidenziato che la normativa della cedolare (art. 3, d.lgs. n. 23/2011) può essere applicata qualora esistano due requisiti: uno soggettivo e uno oggettivo. Il primo limita la fruibilità dell'agevolazione fiscale al locatore che non agisce nell'esercizio di un'attività d'impresa o professionale. Il secondo elemento riguarda l'esclusivo uso abitativo dell'immobile. "La norma – ha sottolineato la Commissione - non fa alcun riferimento al conduttore, e non poteva essere altrimenti, considerato che trattasi di soggetto non interessato dal favor fiscale e, pertanto, irrilevante ai fini della norma stessa". Pure la tesi dell'Agenzia delle entrate secondo la quale i vincoli disposti con il comma 6 dell'art. 3 riguarderebbero anche il conduttore, considerato che il successivo comma 6-bis qualifica questa figura nell'ambito delle locazioni a cedolare secca riferite "agli immobili locati nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione" è infondata. E ciò in quanto tale testo normativo "ha una finalità ben diversa dalla disciplina originariamente dettata in tema di cedolare secca, essendo rivolto a favorire la disponibilità di alloggi a favore degli studenti universitari". In pratica, tale norma introduce "una fattispecie straordinaria che amplia il perimetro del favor fiscale originariamente riconosciuto dalla legge istitutiva della cedolare secca e che non può certamente essere utilizzata, all'incontrario e paradossalmente, per ridurre l'ambito di applicazione della prima". Insomma, concludono i giudici: "resta in ogni caso incontrovertibile che la lettera del comma 6 esclude chiaramente qualsiasi riferimento al conduttore". E in tal senso è il prevalente indirizzo giurisprudenziale. Alla luce di tali ultime osservazioni - concludono i giudici - "non può avere alcun rilievo la diversa interpretazione dettata dalle Entrate con la circolare n. 26/E del 2011 considerato che 'tam quam non esset' ove in contrasto con la legge".

#### Remissione in bonis per la revoca della cedolare secca

Con la risposta ad interpello n. 530 del 28.10.2022 l'Agenzia delle entrate ha dato le istruzioni su come avvalersi dell'istituto della "remissione *in bonis*" nel caso di mancata comunicazione alle Entrate della revoca dell'opzione della cedolare secca e di mancato pagamento dell'imposta di registro.

L'interpello era stato presentato da un contribuente che, per un contratto di locazione abitativa con durata 01/12/2020 al 01/12/2023, dopo avere optato per il regime della cedolare secca, aveva comunicato al proprio conduttore la revoca dell'opzione a partire dall'1.12.2021, ma "per motivi familiari" si era dimenticato di comunicare detta revoca all'Agenzia delle entrate e non aveva neanche versato l'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento.

L'Agenzia nella sua risposta ha osservato che, sebbene il passaggio dal regime della cedolare secca al regime ordinario non sia propriamente riconducibile alla "fruizione di benefici di natura fiscale o l'accesso a regimi fiscali opzionali" (condizioni necessarie per avvalersi della "remissione *in bonis*"), lo stesso costituisce, comunque, "un passaggio ad un diverso regime impositivo – che dal punto di vista soggettivo del contribuente potrebbe essere più favorevole – subordinato ad una 'preventiva comunicazione'." Conseguentemente, per motivi di equità e trasparenza che caratterizzano i rapporti con l'Amministrazione finanziaria, l'Agenzia ha ritenuto applicabile anche alla comunicazione tardiva della revoca del regime in parola l'istituto della "rimessione *in bonis*", ove si riscontri un comportamento coerente con la scelta comunicata in ritardo.

Pertanto – ha proseguito l'Agenzia – il contribuente potrà ricorrere all'istituto della "remissione *in bonis*" per sanare la tardiva comunicazione della revoca dell'opzione per la cedolare secca, "laddove sia in grado di dimostrare di aver tenuto un comportamento coerente con detta scelta - ossia i) possa provare di aver tempestivamente comunicato al conduttore la propria decisione di revocare l'opzione, e ii) di non aver corrisposto l'imposta sostitutiva con riferimento al secondo anno di locazione".

Al fine di perfezionare la revoca, l'Agenzia ha anche chiarito che il contribuente dovrà:

- inviare il prescritto modello RLI con la revoca entro il termine di presentazione "prima dichiarazione utile", ovvero entro il prossimo 30.11.2022;
- versare, senza possibilità di compensazione, l'importo pari alla misura minima della sanzione ex art. 11, comma 1, d. lgs. n. 471/1997 (ovvero 250 euro), secondo le modalità stabilite dall'art. 17, d.lgs. n. 241/1997;
- versare tardivamente, ove non già corrisposta, l'imposta di registro, maggiorata degli interessi e delle sanzioni, riducibili mediante il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso *ex* art. 13, d.lgs. n. 472/1997;
- assoggettare il canone di locazione ad imposta ordinaria e compilare la dichiarazione annuale in modo coerente con la scelta fatta.

#### Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" – costantemente aggiornata – è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).





#### **OTTOBRE: PRESENTAZIONE LIBRI**

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 12 ottobre, si è svolta la presentazione del libro "La trappola delle culle" di Luca Cifoni e Diodato Pirone, edito da Rubbettino.

Nel 2021 in Italia sono nati 399.000 bambini contro i 740.000 nati in Francia. Gli italiani fanno meno figli, ma soprattutto – a causa del crollo delle nascite nei decenni scorsi – sono pochi i genitori potenziali. Si è finiti nella "trappola demografica", una spirale distruttiva che porta con sé un'economia più debole, imprese poco innovative, pensioni insostenibili, scuole chiuse e



territori desertificati. In una parola, il declino.

Questo libro prova a spiegare cosa è successo al nostro Paese e propone nove azioni per invertire la tendenza e tornare a investire sul futuro.

Nel corso dell'evento – moderato da Marco Valerio Lo Prete, caporedattore Economia Tg1-Rai – è intervenuta, in colloquio con Luca Cifoni, Cecilia Reynaud, demografa dell'Università Roma Tre.

Il 19 ottobre, si è tenuta invece la presentazione del libro "Antonin Scalia" di Giuseppe Portonera, edito da IBL Libri.

Per quasi trent'anni giudice della Corte suprema statunitense, Antonin Scalia (1936-2016) è stato tra i giuristi più noti e influenti al mondo. La sua fama è legata all'elaborazione e alla difesa di un particolare metodo di interpretazione giuridica conosciuto come «originalismo» o «testualismo», in forza del quale le leggi – compresa la Costituzione – devono essere interpretate secon-



do il significato che alle loro parole avrebbe attribuito un cittadino medio al tempo della promulgazione. Questa impostazione tecnica è retta da una precisa opzione politico-culturale: il giudice deve applicare la legge per come è, e non per come vorrebbe che fosse, perché spetta al popolo la responsabilità di determinare il corso del rinnovamento sociale. Il libro mira a soddisfare due scopi. Il primo è descrivere la *judicial philosophy* di Scalia, ossia i metodi interpretativi e le dottrine costituzionali che egli ha coltivato per tutta la vita, dal momento che è necessario conoscere nella loro interezza le sue idee sul ruolo del giudice nella società, prima di formarsi un'opinione compiuta sulla loro correttezza. Il secondo è verificare quali peculiari aspetti del pensiero di Scalia possano essere di utile impiego all'interno del contesto italiano, affinché la conoscenza dell'autore non resti fine a sé stessa, ma possa invece costituire il lievito di una specifica proposta giuridica e culturale.

Sono intervenuti – moderati da Mario De Pizzo, giornalista del Tg1-Rai – Francesco Clementi, dell'Università La Sapienza di Roma, Serena Sileoni, dell'Università Suor Orsola Benincasa e l'autore Giuseppe Portonera.

In entrambe le presentazioni, vi sono stati i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, e ai presenti in sala (con precedenza agli associati Confedilizia) è stato fatto dono di una copia del volume presentato.

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili, possono scrivere a *roma@confedilizia.it*, lasciando i propri dati di contatto.

#### La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo, in La via 6.10.51

#### IL VIAGGIO DI PIOVENE (94)

Fano (PU)

Il marchigiano è sobrio, e conduce, come si è visto, vita modesta, regolare, perfino piatta; tuttavia è anche festaiolo per eccezione. Il carnevale di Fano è un'enorme e potente festa, una scalmana che, nella fase preparatoria, prende tutte le forze cittadine. Ogni quartiere mette in gara il suo carro, e gli artigiani di ogni quartiere vi lavorano a lungo in segreto. I pupi sono fatti a mano. Il lavoro a mano qui non scompare, come anche risulta dagli ottimi calafati e maestri d'ascia. Per la sfilata si riversa in città la folla del contado. Si gettano dai carri al popolo 50 milioni di dolci; carri di cacciatori lanciano tordi rosolati; e vi fu chi un anno lanciò perfino vasetti di miele. La ressa, e qualche dono prelibato ma contundente, fanno sì che alcuni si ritirino con un occhio pesto. Del resto Fano partecipa alla comune, paziente laboriosità delle Marche. La sua più grande industria è il mare, da cui pesca oltre 20.000 quintali di pesce all'anno.

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

#### **CINGUETTIO**

#### La tua voce di protesta

 $\begin{array}{c} \text{CONTENUTI E REGOLE} \\ \text{su} \end{array}$ 

www.confedilizia.it

#### **SEGNALAZIONI**

Luca Cifoni, Diodato Pirone, La trappola delle culle, Rubbettino ed., pp. 156

Un grave problema, sovente trascurato o banalmente legato a iniziative assunte durante il passato regime, è rappresentato dalla natalità: il volume spiega quali strade siano percorribili per tentare di risolvere la drammatica questione.

Lettere inedite di suor Donata di Pinerolo al suo direttore spirituale p. Giovanni Costa S. J., a cura di Ignazio Bianco, pp. 160

Testimonianze di un'esperienza mistica confidata per una dozzina d'anni in decine di lettere manoscritte.







#### INQUILINO MOROSO

«lo, proprietario, spendo soldi per lo sfratto e lui incassa il sussidio»

Personalmente sono favorevole che lo Stato aiuti chi ne ha bisogno. Ma nel mio caso personale, mi sento beffato. Chi chiede il reddito di cittadinanza per la sua situazione economica e familiare e abita in casa di affitto con contratto registrato (di circa 500 euro) ottiene anche 280 euro mensili come aiuto per pagare l'affitto. Ma questa cifra non va direttamente al proprietario che ha affittato la casa. Quindi può succedere, e a me è successo, che l'inquilino essendo moroso, non versa neanche quello che lo Stato gli versa per contribuire a pagare l'affitto. Così il proprietario non incassa e l'affittuario moroso, proprio perché è in una casa in affitto con contratto registrato, incassa altri soldi mentre, il proprietario continua il suo contenzioso e a spendere soldi con avvocati al fine di ottenere lo sfratto per morosità (in media impiega più di un anno). Una beffa.

Antonio Soragnese Anguillara

da: Corriere della Sera, 30.9,'22

. . . . . . . . . . . . .

#### Il potere politico

Il potere politico legittima sé stesso mediante l'idea secondo cui senza lo Stato non vi sarebbe né ordine pubblico né civile convivenza. La storia rivela, invece, che la fioritura sociale si è resa possibile solo dove il potere politico è stato debole e imperfetto mentre la storia recente dimostra che lo Stato non lascia spazio alla naturale socialità umana tendendo ad assorbire ogni dimensione della vita dell'uomo.

Beniamino Di Martino

#### **GIURISPRUDENZA CASA INEDITA**

#### Delibera assembleare e criteri di ripartizione

"In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria delle nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico – quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" –, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessa, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.". Cass. 14.04.'21 n. 9859, inedita.

#### Omessa registrazione del contratto - Conseguenze

"Il contratto di locazione di immobili ad uso abitativo, ove non registrato nei termini di legge, è nullo ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, ma, in caso di tardiva registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza "ex tunc", sia pure limitatamente al periodo di durata del rapporto indicato nel contratto successivamente registrato (Principio affermato in relazione ad un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato il 10 marzo 2011 e registrato il 2 marzo 2012)". Cass. 4.6.'21 n. 15582, inedita.

#### Obblighi assunti per la conservazione delle cose comuni

"In tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondando sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118 e 1123 ss. C.c.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio; ne consegue che il pagamento diretto eseguito dal singolo partecipante a mani del credito del condominio non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" dello stesso relativo ai contributi ex art. 1123 c.c.". Cass. 20.04.'21 n. 10371, inedita.

#### Danni cagionati a porzione in proprietà esclusiva

"Il condominio che subisca, nella propria unità immobiliare, un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni di un edificio, ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire, a propria volta e "pro quota", alle spese necessarie per la ripartizione delle parti comuni, nonché alla rifusione dei danni cagionati". Cass. 24.06.'21 n. 18187, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

#### CHI (NON) L'HA DETTO

#### Quando sei a Roma, fa' come i romani

••••••

ANONIMO

Il proverbio circola fra gli americani e gli inglesi: «When in Rome, do as the Romans do». *Vacanze romane* di William Wyler (3 premi Oscar) contribuì a codificarlo, visto che la principessa Anna (Audrey Hepburn), introdotta dal giornalista Joe Bradley (Gregory Peck) alle delizie della dolce vita, passa metà del film tra folli corse in Vespa, aperitivi all'ombra del Pantheon, serate danzanti sul Tevere e scazzottate, manco fosse stata una parlamentare della Camera anziché un'aspirante al

L'origine del consiglio, che non ha alcunché di anglosassone, è assai più nobile: viene addirittura attribuito a sant'Ambrogio. In realtà, figura nel *De arte praedicatoria* del teologo Alano di Lilla (1128 circa – 1202), là dove si narra di sant'Agostino, che digiunava di sabato a Milano, ma non a Roma. La madre Monica lo aveva esortato a rivolgersi ad Ambrogio per sapere come comportarsi in fatto di restrizioni alimentari. E dal vescovo di Milano giunse il «Quando sei a Roma, fa' come i romani».

Ergo, vai con i bucatini all'amatriciana anche di sabato.

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

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

#### Roma Real Estate Forum

Presso il Tempio di Vibia Sabina e di Adriano si è svolto il Roma Real Estate Forum.

La prima sessione dell'evento – le cui conclusioni sono state tratte dal presidente della Confedilizia, Ĝiorgio Spaziani Testa – è stata dedicata ai temi del residenziale, con un'apertura riservata al Rapporto immobiliare su Roma di Immobiliare.it.

La seconda parte è stata dedicata all'approfondimento delle questioni riguardanti la rigenerazione urbana e la valorizzazione delle infrastrutture. Sono state tra l'altro presentate alcune proposte di riqualificazione elaborate da Aspesi Roma, riguardanti la pedonalizzazione di alcune zone centrali della Capitale.



#### L'ANALISI

# Consigli pratici per ridurre la bolletta

e bollette di luce e gas che stanno arrivando in queste settimane stanno già gettando nel panico molte famiglie e molte imprese. Ma il peggio deve ancora venire: quelle dei prossimi mesi, a causa della stagione invernale, saranno un salasso.

Maledire Putin e la sua sporca guerra non serve a migliorare la situazione. Al di là dei bonus previsti dal governo, e che verranno probabilmente prorogati, ci sono alcuni accor-

gimenti che posso-no dare un aiuto alle famiglie. Il più semplice è verificare se i propri contratti di luce e gas siano i più convenienti sul mercato. Cambiare gestore

può consentire in alcuni casi di abbattere i costi fino al 30%.

Un altro accorgimento è la verifica dello stato di obsolescenza dei propri elettrodomestici. Un forno elettrico, una lavatrice o una lavastoviglie di classe superiore può consentire un risparmio energetico del 50% rispetto ad una vecchia classe

Serve anche evitare che ri-mangano accesi i led di elettrodomestici, tv, computer, router, quando non si usano, può consentire un risparmio di diverse decine di euro l'anno. Da valutare anche la sostitu-

DI MARINO LONGONI

Attraverso

la riduzione

degli sprechi

energetici

chia caldaia con un sistema a una pompa di calore, molto più efficiente dal punto di vista energetico perché consente di sfruttare anche il calore dei gas di scari-

Anche l'applicazione di valvole termostatiche sui singoli caloriferi può dare risparmi importanti. I più innovativi potranno valutare anche la convenienza di installare sul balcone mini turbine azionate dal vento o mini pannelli fotovoltaici, si-

stemi ormai completamente liberalizzati dal punto di vista burocratico.

Poi ci sono i consigli della nonna: mettere sempre il coperchio sulle pentole, ag-

giungere il sale solo quando l'acqua sta bollendo e utilizzare il forno a microonde invece del forno elettrico (i consumi si possono abbattere anche del 90%).I problemi diventano più complessi di fronte al problema di uno o più condomini che non riescono a pagare la loro quota di bollette. I tempi della giustizia, in Italia, non aiutano. E il rischio per gli altri è di sobbarcarsi anche gli oneri del moroso. Tema delicato, ma un legislatore un po' più attento ai problemi reali della gente invece che ai like, potrebbe essere di grande aiuto.

da: ItaliaOggi, 12.10.'22

#### PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi CONFEDILIZIA

Sentenza della Consulta sull'incostituzionalità di alcuni articoli della legge del 2014

#### Comuni e restituzione dell'Imu

#### L'esenzione fiscale prima casa spetta sempre al possessore

on sentenza di questi giorni (pres. Sciarra, rel. Antonini) la Corte

Richieste al governo Meloni

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

tazione vigore per otto anni: nel nostro mente centrato: «il un conserva delle somme limi indebitar anti cattato son crivare cittadinanza mi-

Immobile locato, tributi assegnati al conduttore

#### IL DLGS SULL'EFFICIENZA DEL PROCESSO CIVILE CAMBIA LE REGOLE PER VARARE LA PROPOSTA Condomini, semplificata la mediazione delle controversie

d una preliminare delibera assem-re da assumersi con la maggioran-icui all'art. 1136, secondo comma, Cancellata anche la disposizioni individuava nella predetta mag-anza la soglia minima per appro-la proposta conciliativa. Il tutto ambito di un intervento di rifor-he riconduce intersralmente il pro-he riconduce intersralmente il pro-



L'uomo veramente importante è quello che fa sentire importante ogni altro uomo

G. K. Chesterton





#### SEGNALAZIONI

Benedetto Croce, *Soliloquio*, a cura di Giuseppe Galasso, pref. di Piero Craveri, Adelphi ed., pp. 124

Pensieri, riflessioni, spunti del filosofo, tratti da pagine autobiografiche, attraverso decenni di meditazione, durante i quali Croce era solito annotare le più varie sensazioni su molteplici questioni ed eventi, con risvolti storici, filosofici, letterari e sovente personali.

Angiolo Piero Cappello, *Fasciste*, Ianieri ed., pp. 398 con ill.

Documenti (sovente d'archivio) e ritratti delle donne vicine al fascismo, simpatizzanti e squadriste, dalla fine della grande guerra all'avvento del governo Mussolini, provincia per provincia, con attenzione diretta anche alla presenza femminile nell'impresa fiumana.

Carlo Melzi d'Eril, Giulio Enea Vigevani, *Potere informazione diritti*, pref. di Ferruccio de Bortoli, postf. di Filippo Danovi e Salvatore Scuto, Il Sole 24 Ore ed., pp. 216

Sono raccolti articoli pubblicati nel corso di un decennio sul Sole (cartaceo, in rete e domenicale), per rimarcare i limiti che il potere deve rispettare, le garanzie per l'informazione, i diritti dei singoli davanti tanto allo Stato quanto ai diritti di terzi.

Gaetano Cappelli, *Lo snob*, Oligo ed., pp. 94

Sorto nell'Ottocento inglese, almeno come termine documentato, lo snobismo si è sempre più diffuso nella società odierna: il testo ne analizza i tic, i vizi, i costumi, i paradossi, esaminati con ironia e compiutezza per mostrarne vizi e virtù.

Andrea Gagliarducci, Stefano Sanchirico, *Linguaggi pontifici*, intr. di Matteo Cantori, Romani ed., pp. 76

Storia, significati e protocollo dell'istituzione che da più secoli permane intatta nei suoi fondamenti: il rituale non è affatto un retaggio del passato, ma serba un'attualità che prima ancora che politica è spirituale, qui chiarita con affabile semplicità.

Tommaso Indelli, *Controstoria della Resistenza*, intr. di Valerio Benedetti, postf. di Gianluca Veneziani, Altaforte ed., pp. 234 con ill.

Un atto di denuncia nei confronti della presunta parte vincente negli anni finali del secondo conflitto mondiale: sono presentati uomini, fatti e responsabilità della guerra civile, fino a pochi anni fa scarsamente presenti nella documentazione storica.

#### Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2022

#### 16 Dicembre - Venerdì

#### 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 novembre 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 novembre 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 novembre 2022; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

## Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2022.

#### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2022, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

#### 20 Dicembre - Martedì

#### Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, anche quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

#### 31 Dicembre – Sabato

#### Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito – derivante da detrazione fiscale per interventi (risparmio energetico, interventi antisismici, manutenzione, pittura facciate ecc.) effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2021 – se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati personali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

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

#### Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2022

#### Dicembre

#### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto. Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà.



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



#### CASI CLINICI DI LOCAZIONE

a cura di Flavio Saltarelli

**Modifiche** 

non consentite

e finita locazione

Offerta reale

indennità

avviamento

ed interessi

Locazione abitativa

e recesso

del locatore

Immobile esecutato

e canone inadeguato

Spese per riparare

il forno

#### Innovazioni non consentite: si può rifiutare la restituzione dell'appartamento?

Al termine della locazione, qualora il conduttore abbia effettuato sull'appartamento innovazioni non consentite tali da rendere necessario per il ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in considerazione dell'economia del contratto e delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere la restituzione dell'immobile finché dette somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora ai sensi dell'art. 1220 Cod. civ., rimane obbligato al pagamento del canone anche in ipotesi di abbandono dell'appartamento stesso (in questo senso anche la recentissima Cass. civ. n. 27932/2022).

#### L'offerta reale per l'indennità d'avviamento è valida anche senza inclusione degli interessi?

Costituisce valida offerta reale, ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1208 Cod. civ., nonché, segnatamente, ai fini della valutazione del risarcimento del danno ex art. 1591 Cod. civ., quella avente ad oggetto l'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 l. 27 luglio 1978, n. 392, anche qualora non includa gli interessi. Ciò poiché il credito per l'indennità d'avviamento diviene esigibile solo nel momento in cui avviene il rilascio dell'immobile.

#### Ouando il locatore di un immobile urbano ad uso abitativo può recedere dal contratto alla prima scadenza?

L'art. 3 della Legge 431/98 statuisce che alla prima scadenza dei contratti stipulati in base alla disciplina per gli immobili siti in aree urbane, il locatore può negare il rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore almeno sei mesi prima, esclusivamente per i seguenti motivi:

- 1. quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- 2. quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;
- 3. quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso Comune;
- 4. quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba

essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

5. quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero,

trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

- 6. quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- 7. quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo

oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

Assegnazione d'immobile locato: va rispettato il contratto anche se il canone è inadeguato?

L'acquirente o il creditore assegnatario di un immobile esecutato deve rispettare il diritto del conduttore se il contratto di locazione è precedente alla trascrizione del pignoramento. Ma secondo la Corte di Cassazione (cfr. in punto Cass. civ. n. 23508/2022), ai sensi dell'art. 2923 comma 3 Cod. civ., l'acquirente della cosa pignorata può liberarsi dall'obbligo di rispettare la locazione stipulata anteriormente al pignoramento qualora dimostri che il canone locativo è inferiore di un terzo al giusto prezzo, oppure a quello risultante da precedenti locazioni.

#### Appartamento locato ammobiliato: chi paga le spese per riparare il forno?

Occorre distinguere tra le spese da sopportarsi in conseguenza di deterioramenti conseguenti l'uso e quelle cagionate dalla vetustà del forno: le prime sono a carico dell'inquilino, le seconde (derivanti ad esempio dalla rottura di componenti essenziali dell'apparecchio) sono a carico del locatore. Tale suddivisione può, comunque, sempre essere oggetto di deroga mediante specifica clausola contrattuale.

# per Casanova

Giacomo Casanova è noto, ben oltre i confini della natia Venezia e dell'Italia intera, per la sua consolidata fama di libertino, di amorale, di cinico divoratore di donne. Ouesta fama, andata di là del reale, ne impedisce di solito la comprensione del suo vero merito: l'aver dipinto (come a pochi accade) altri decenni nel cuore del Settecento, quando conobbe si può dire chiunque avesse importanza in Europa. Restano insuperate le testimonianze da lui espresse nella Storia della mia vita e nella Fuga dai Piombi, il cui testo originale è stato recuperato solo da pochi anni (la stesura è in un francese alquanto personale). I due secoli passati dalla prima e tagliata (per ragioni di censura morale) pubblicazione delle Memorie sono puntualmente rievocati in un denso volume che ha richiesto un formidabile scavo di archivi, biblioteche, librerie antiquarie, testimonianze dei casanovisti (sono studiosi di estesa diffusione). Il risultato è l'imponente Storia editoriale di una vita, che Gianluca Simeoni presenta per Oltrepagina ed. (pp. 432).

# Due secoli



da: L'Espresso, 9.10.'22

# **QUANDO IL DUEMILA**

IMMOBILI CHE AVREBBE DOVUTO ESSERE "STRAORDINARIA" DIVENTÒ BEN PRESTO ORDINARIA, PRENDENDO IL NOME DI ICI. IN VENT'ANNI SONO CAMBIATE LE SIGLE, MA NON LA SOSTANZA

norreva l'anno 1992 quando vide la e l'Isi (Imposta straordinaria

sandosi. Se sostituiamo al nome di Giovanni Goria quello di Mario Monti, quelle

ben vedere, pare essere l'unica diffeenza sostanziale con quanto





#### UN PO' DI TRIBUTARIO

#### Natura ed effetti dell'avviso di accertamento

L'avviso di accertamento promana dall'amministrazione finanziaria e ha indubbia natura di atto amministrativo autoritativo. Esso quantifica un debito di imposta e fa obbligo al contribuente di pagare una somma determinata per un ben preciso titolo di debito. In dottrina si controverte sulla natura semplicemente dichiarativa dell'avviso o sulla sua natura **costitutiva**. Per l'una tesi l'atto rende manifesto un obbligo già esistente e si limita a farne dichiarazione: il debito tributario sorge direttamente dalla norma finanziaria, al verificarsi del previsto presupposto, e l'avviso di accertamento non ne fa altro che una ricognizio-



ne. Per l'altra, le norme che descrivono i presupposti dell'imposta e le modalità della sua determinazione hanno un valore generale che diventa poi specifico quando è presentata la dichiarazione o quando l'ufficio notifica l'avviso di accertamento: l'obbligo tributario sorge in questo momento, al compimento degli atti che gli conferiscono un oggetto determinato in riferimento a un determinato soggetto. Per la prima opinione l'avviso di accertamento ha effetto retroattivo perché accerta un debito che già era sorto per legge; per la seconda concezione l'avviso ha effetto di costituzione del rapporto tributario e quindi produce effetti dal momento in cui viene emanato. Dall'una e dall'altra parte si indicano gli argomenti a favore della propria concezione. Si fa notare, ad esempio, che l'obbligazione tributaria non può nascere se non dalla legge e che l'avviso di accertamento non ha altra funzione se non quella di effettuare un accertamento della sussistenza di tale obbligazione. Si ribatte che senza la dichiarazione e senza l'avviso di accertamento, pur sussistendo in astratto il debito del contribuente, l'amministrazione non può procedere alla riscossione. In ogni caso, un dato appare certo. Quando l'amministrazione emette un avviso di accertamento per un rapporto che avrebbe dovuto costituire oggetto di dichiarazione, gli effetti del suo atto retroagiscono al momento in cui avrebbe dovuto avere effetti la dichiarazione omessa o rettificata, con obbligo del contribuente di corrispondere gli interessi sulla somma accertata sin da quel momento ormai trascorso. In altre parole, l'accertamento sostituisce la dichiarazione omessa o errata e non giunge successivamente ad essa.

> (da: Bartolini-Savarro, Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)

#### Il secondo acquisto di casa agevolato non preclude il credito d'imposta

È valido il credito d'imposta maturato con l'acquisto agevolato di un secondo immobile, per il contribuente che in esecuzione degli accordi di separazione aveva acquistato la quota del 50% della casa coniugale. Tale acquisizione, infatti, non configura un acquisto di un nuovo immobile.

Questa la sintesi della risposta ad interpello dell'Agenzia delle entrate n. 531 del 28.10.2022.

#### Libertà economica e politica

La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica. (Luigi Einaudi, Chi vuole la libertà?, 1948)

#### **GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA**

#### Lorenzo Russo

Nasce a Genova nel 1972, sposato e con due figlie in età scolare, si laurea nell'anno 2000 discutendo la tesi in restauro architettonico, monumentale e conservativo con monografia dedicata al professor Nino Lamboglia. Dal 2001 con la moglie si occupa di compravendite immobiliari e gestioni amministrative condominiali in Genova. Dal 2008 è consulente dell'Associazione della proprietà edilizia-Confedilizia di Genova. Negli stessi anni è iscritto al Coram e al locale Registro amministratori condominiali



dell'Associazione genovese dove nel 2009 viene nominato vicepresidente del Gruppo giovani. Sempre nel 2009, in sostituzione del suo predecessore geom. Giovanni Taverna, diviene Segretario generale dell'Associazione, incarico tutt'oggi svolto. È inoltre consigliere di Confedilizia.

Dal 2007 è iscritto all'Associazione Gesticond (libera associazione nazionale amministratori condominiali aderente alla Confedilizia) nella quale dapprima esercita il ruolo di Segretario provinciale di Genova per poi esserne eletto nel 2019 Presidente provinciale.

In ambito associativo, tra le altre mansioni, agevolato anche dal ruolo che ricopre all'interno della Confedilizia di Genova e in Gesticond, si occupa dell'organizzazione di incontri formativi, seminari e convegni in materia locatizia e condominiale coinvolgendo le due realtà associative unite nella finalità comune della salvaguardia della proprietà immobiliare.

#### DIRITTO & ROVESCIO

Questa campagna elettorale ha evidenziato aspetti civili. Ad esempio sulle scritte a Roma contro il deputato Pd, Emanuele Fiano e il raid a Milano contro un gazebo di Fd'It sono subito insorti tutti i partiti. Dovrebbe essere ovvio, ma in Italia è una novità apprezzabile. Purtroppo Alessandro Zan, deputato Pd che sarà rieletto nel collegio blindato di Padova-Rovigo ha detto: "Giorgia Meloni vuol apparire moderata ma è stata rivoltante a Cagliari dove ha utilizzato la Comunità Lgbt+da bersaglio come il fascismo usava la comunità ebraica". Sulla vicenda di Cagliari c'è un video. Si vede che mentre la Meloni sta iniziando il suo discorso sale un tizio con la bandiera multicolore. Il servizio d'ordine si mobilita. Le Meloni lo blocca e dice: "Ha diritto di parlare". Il militante afferma, in modo educato, che si oppone alla visione della Meloni sulla famiglia. Quest'ultima spiega che in democrazia è legittimo poter esprimere opinioni diverse. Cosa c'è di "rivoltante"? Che cosa c'entra la Shoa? Non si inventano storie per arringare la propria platea. Zan dovrebbe scusarsi. Ma non lo farà. A lui la verità non interessa e la diffamazione lo motiva.



#### ● l'intervento

## Se il Comune di Roma tassa anche un immobile occupato

di Corrado Sforza Fogliani\*

na società immobiliare di Roma affittò nel 2001 al locale Comune 1.147 unità immobiliari a Ostia. Al termine del contratto, e cioè al 31 dicembre 2021, il Comune di Roma non ha mai fatto rientrare la stessa società nella disponibilità degli alloggi in quanto occupati abusivamente. Ora il Comune di Roma tra l'altro parte inadempiente, come s'è visto - ha notificato una ponderosa cartella di pagamento della Tasi per pretesi servizi espletati in più di mille unità immobiliari di cui la proprietà non ha la disponibilità da ventun anni

La situazione è paradossale: le occupazioni abusive dovrebbero essere sgomberate dallo Stato con la forza pubblica, l'occupazione di proprietà altrui è un reato. Il proprietario degli immobili non trae dagli stessi, da lustri, alcun reddito e si vede notificare dal Comune guidato da Roberto Gualtieri (in foto) - cioè dall'ente che avrebbe avuto l'obbligo di restituire alla proprietà gli immobili disponibili - una pesante cartella di pagamento di servizi di cui non ha mai goduto. Naturalmente, la pro-

prietà ha impugnato avanti la Commissione tributaria provinciale di Roma le cartelle esattoriale e la Commissione (pres. Garufi, est. Maffei) ha annullato, con una sua decisione di questi giorni, destinata a diventare storica, la pretesa comunale giustamente sottolineando che il presupposto impositivo della tassa sui servizi indivisibili è costituito dal possesso dell'immobile (inteso quale potere di fatto sulla cosa) e che dove tale stato non trovi corrispondenza nella titolarità del di-

ritto di proprietà per la totale assenza di rapporto con il

bene da parte del proprietario (nella specie, durata anni senza alcun ristoro e senza prospettive di recupero, nonostante le iniziative giudiziarie assunte al riguardo), il proprietario non è obbligato al versamento.

C'è da chiedersi se l'Italia sia oggi un Paese normale e se sia ammissibile che, a causa di uno Stato che non fa gli sgomberi che avrebbe l'obbligo giuridico di fare, un Comune inadempiente alla restituzione di immobili da esso già affittati e lasciati occupare impunemente (o comunque non sgomberati neanche con la Polizia locale), possa pretendere che un proprietario paghi la tassa sui servizi indivisibili che non ha mai in alcun modo utilizzato, per lustri e lustri.

In un Paese normale, e non allo sfascio, la prima legge che dovrebbe essere fatta è quella che non si può pretendere alcunché a titolo di imposta da un immobile occupato abusivamente. Ci si avvicinerebbe, perlomeno, al civile principio sancito addi-

rittura nella Costituzione della Germania e cioè che non si può tassare un reddito che non c'è. Tanto più, poi, se tale reddito non c'è per inadempimento dello Stato (che non ha sgomberato), col concorso di un Comune a doppio titolo inadempiente: perchénon ha riconsegnato l'immobile locato sgombero e perché non si è neanche premurato di sgomberarlo pur godendo di una propria Polizia locale.

In un Paese che abbia un minimo rispetto dei propri cittadini, che tali li consideri e non solo sudditi a tutti gli effetti, ci si metterebbe un minuto a fare una legge come questa: le unità immobiliari abusivamente occupate non sono soggette ad alcun importo o tassa per tutta la durata dell'occupazione. Ma da noi non succede. Sarebbe troppo semplice e bello. Da noi i proprietari che si trovino nella detta situazione, devono andarsi a cercare giustizia in giro per le Commissioni tributarie, sperando di trovarne una di buonsenso, che guarda alla sostanza delle cose e non a sofismi legulei.

\*direttore centro studi Confedilizia

da: il Giornale, 9.11.'22

# 200 SEDI UNA SOLA VOCE A DIFESA DEI PROPRIETARI DI CASA

#### ISCRIVITI ANCHE TU ALLA CONFEDILIZIA

200 sedi territoriali in tutta Italia sono a tua disposizione con consulenze e servizi mirati ai problemi e alle necessità dei proprietari di casa

Trovi l'elenco delle sedi e ogni altra informazione su

www.confedilizia.it

della Confedilizia c'è bisogno



#### Rubrica di diritto immobiliare su giornale nazionale

IL GIORNALE Lunedì La lente sulla casa avv. Corrado Sforza Fogliani





#### **SUPERBONUS E DINTORNI**

#### Remissione in bonis per comunicazione opzione di cessione del credito o sconto in fattura

Con la circolare n. 33/E del 6.10.2022 (paragrafo 5.4), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che in presenza di determinate condizioni è consentito l'invio della comunicazione per l'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura, di cui all'art. 121, d.l. n. 34/2020, relativa al superbonus e agli altri bonus edilizi anche successivamente ai termini stabiliti dal provvedimento delle Entrate del 3.2.2022 e dall'art. 10-quater, d.l. n. 4/2022, ma entro il 30.11.2022, avvalendosi dell'istituto della "remissione in bonis" ed effettuando il versamento della misura minima della sanzione stabilita dall'art. 11, comma 1, d.lgs. n. 471/1997 (pari a 250 euro).

Successivamente, con la risoluzione n. 58 dell'11.10.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni per il versamento della sanzione dovuta per avvalersi dell'istituto della "remissione in bonis" ai fini dell'invio della comunicazione anzidetta.

#### Credito d'imposta per spese di installazione di sistemi di accumulo energia integrati

L'art. 1, comma 812, della l. n. 234/2021, ha previsto uno specifico credito d'imposta per le spese (documentate) sostenute, dall'1.1.2022 al 31.12.2022, da persone fisiche per l'installazione di sistemi di accumulo integrati in impianti di produzione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, anche se già esistenti e beneficiari degli incentivi per lo scambio sul posto. Le modalità attuative del credito in questione sono state poi indicate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 6.5.2022.

Con provvedimento dell'11. 10.2022, l'Agenzia delle entrate ha stabilito i termini e le modalità per beneficiare di tale agevolazione e ha approvato il modello di istanza (con le relative istruzioni) da trasmettere alle Entrate per chiedere il riconoscimento del credito d'imposta per le spese sostenute relativamente all'installazione dei sistemi anzidetti. L'istanza va inviata dall'1.3.2023 al 30.3.2023 esclusivamente con modalità telematiche, utilizzando il servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate, direttamente dal contribuente o tramite un intermediario. Entro 5 giorni dall'invio viene rilasciata una ricevuta che attesta la presa in carico della domanda (o lo scarto, con le relative motivazioni).

Poiché detto credito spetta entro il limite complessivo di spesa pari a 3 milioni di euro per l'anno 2022, con un successivo provvedimento l'Agenzia delle entrate – sulla base del rapporto tra l'ammontare delle risorse stanziate (3 milioni di euro per il 2022) e l'ammontare complessivo delle spese agevolabili indicate nelle istanze – renderà nota la percentuale del credito d'imposta spettante a ciascun soggetto.

Il credito in questione sarà utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2022, in diminuzione delle imposte dovute e l'eventuale ammontare non utilizzato potrà essere fruito negli anni successivi.

#### Bonus fiscali e indennizzi

Con le due risposte n. 458 e n. 459 del 20.9.2022, l'Agenzia delle entrate esamina la relazione tra interventi ammessi ai bonus fiscali e conseguimento di indennizzi e risarcimenti connessi ad incendi o altri eventi dannosi.

Come è noto, costituisce principio generale che le detrazioni per bonus fiscali spettino a fronte di spese documentate, sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente (art. 16-bis, comma 1, d.p.r. n. 917/1986). Con riferimento al medesimo requisito, presente sin dalla prima norma sul bonus casa (art. 1, comma 1, l. n. 449/1997) l'allora competente Direzione del Ministero delle finanze aveva precisato: "In caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, etc. per l'esecuzione degli interventi di cui al paragrafo 3, tali contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione in quanto, come è stato precisato, le spese che rilevano ai fini di che trattasi sono quelle rimaste effettivamente a carico". Proprio l'indicazione di un "eccetera" dopo contributi e sovvenzioni aveva lasciato in dubbio se e quali altre somme potessero avere natura equivalente, determinando la decurtazione delle spese detraibili. Con le due risposte suindicate è stato esaminato il caso di indennizzi assicurativi a risarcimento di danni subiti a seguito di incendio o di altro evento atmosferico, su immobili sui quali

sono in corso di esecuzione taluni interventi ammessi ai bonus

Nelle stesse si rinvia a quanto affermato nella recente circolare n. 28/E del 25.7.2022 (trattasi della circolare emanata annualmente dall'Agenzia delle entrate in vista della presentazione della dichiarazione dei redditi, e riepilogativa delle interpretazioni tuttora vigenti per l'anno in esame) ove si precisa che "l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico del contribuente".

Richiamandosi a tale principio, l'Agenzia ha fornito risposta positiva a due interpelli, relativi al superbonus (la risposta n. 458), al bonus casa e all'ecobonus (la risposta n. 459): trattandosi di somma ricevuta dalla compagnia assicurativa a titolo di indennizzo per i danni materiali e diretti subiti dall'edificio oggetto degli interventi agevolati, a seguito dell'evento previsto dal contratto di assicurazione, tale somma non va sottratta alle spese sostenute per gli interventi prospettati e pertanto queste possono considerarsi rimaste interamente a carico dell'istante.

# Dall'1.1.2023 necessaria, in alcuni casi, la "SOA"

Si ricorda che, a seguito delle modifiche introdotte con il cd. decreto "Ucraina-bis" (cfr. Cn giug. '22), per usufruire degli incentivi fiscali di cui agli artt. 119 e 121 del d.l. n. 34/2020, a decorrere dall'1.1.2023 e fino al 30.6.2023, l'esecuzione dei lavori di importo superiore a 516.000 euro, relativi agli interventi previsti dagli artt. 119 e 121, comma 2, anzidetti, deve essere affidata ad imprese che, "al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto, documentano al committente ovvero all'impresa subappaltante l'avvenuta sottoscrizione di un contratto finalizzato al rilascio dell'attestazione di qualificazione" Soa con uno degli organismi previsti dall'art. 84 del Codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 50/ 2016). In questo caso, la detrazione relativa alle spese sostenute a decorrere dall'1.7. 2023 è condizionata dall'avvenuto rilascio, all'impresa esecutrice, della qualificazione in questione.

La stessa norma prevede che a decorrere dall'1.7.2023, ai fini del riconoscimento degli incentivi fiscali anzidetti e sempre per l'esecuzione dei lavori come sopra qualificati e quantificati, sia affidata "esclusivamente alle imprese in possesso, al momento della sottoscrizione del contratto di appalto ovvero, in caso di imprese subappaltatrici, del contratto di subappalto", della qualificazione Soa.

Le disposizioni in questione trovano applicazione per il superbonus, utilizzato sia in modo diretto sia attraverso il meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito, e per gli altri incentivi edilizi cedibili (ex art. 121, comma 2, d.l. n. 34/2020) nell'ipotesi di un loro utilizzo attraverso il meccanismo dello sconto in fattura o della cessione del credito. In ogni caso non si applicano ai lavori in corso di esecuzione al 21.5.2022 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto "Ucraina-bis"), nonché ai contratti di appalto o di subappalto aventi data certa, ai sensi dell'art. 2704 del codice civile, anteriore sempre al 21.5. 2022.

# Chiarimenti a seguito del decreto "Aiuti-bis"

Con la circolare n. 35/E del 6.10.2022, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito al superbonus e agli altri bonus edilizi alla luce delle modifiche introdotte dal d.l. n. 115/2022 (noto come "Aiuti-bis") alla disciplina dell'opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali ex art. 121, d.l. n. 34/2020 e in merito alla regolarizzazione di errori nella indicazione dei dati nella comunicazione per l'esercizio dell'opzione.

L'art. 33-ter del d.l. "Aiutibis" ha infatti circoscritto - modificando per l'ennesima volta il comma 6 del citato art. 121 ai casi di "dolo o colpa grave" la responsabilità in solido dei fornitori e dei cessionari con il committente in ipotesi di carenza dei presupposti costitutivi dei bonus in questione. E ciò esclusivamente qualora si tratti di crediti per i quali siano stati acquisiti i visti di conformità, le asseverazioni e le attestazioni di cui all'art. 119 e all'art. 121, comma 1-*ter*, d.l. n. 34/2020. È stata pure prevista una disciplina transitoria per i crediti sorti pri-

Continua nella pagina a fianco



#### SUPERBONUS E DINTORNI

ma dell'introduzione degli obblighi di acquisizione dei visti di conformità, delle asseverazioni e delle attestazioni ex comma 1-ter dell'art .121.

Dopo la modifica legislativa vi era però ancora bisogno come evidenziato anche da Confedilizia - di un intervento chiarificatore da parte dell'Agenzia delle entrate che potesse superare le incertezze causate in tema di responsabilità in solido anche dalla circolare delle Entrate n. 23/E. L'Agenzia delle entrate lo ha fatto proprio con la circolare n. 33/E con cui ha chiarito che "per la corretta individuazione delle nozioni di dolo e colpa grave, occorre fare riferimento al d.lgs. n. 472 del 1997, che reca disposizioni generali in materia di sanzioni amministrative per le violazioni di norme tributarie, e ai chiarimenti già forniti con la circolare n. 180 del 10 luglio 1998, ove si precisa che:

si considera dolosa, ai sensi del richiamato articolo 5, comma 4, del d.lgs. n. 472 del 1997, «la violazione attuata con l'intento di pregiudicare la determinazione dell'imponibile o dell'imposta ovvero diretta ad ostacolare l'attività amministrativa di accertamento». Ciò che rileva in questa nozione è la volontà dell'autore della violazione consapevolmente diretta all'evasione, cosicché non è mai possibile considerare doloso quel comportamento che, pur violando la legge tributaria, non persegua intenzionalmente siffatto obiettivo;

la colpa grave, ai sensi del citato articolo 5, comma 3, del d.lgs. n. 472 del 1997, sussiste «quando l'imperizia o la negligenza del comportamento sono indiscutibili e non è possibile dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata e, di conseguenza, risulta evidente la macroscopica inosservanza di elementari obblighi tributari [...]». Essa è, pertanto, connessa all'imperizia o negligenza indiscutibili ovvero, avendo riguardo al possibile errore di diritto, all'impossibilità di dubitare ragionevolmente del significato e della portata della norma violata. Queste proposizioni definiscono comportamenti caratterizzati da violazioni palesi sia sul piano dei fatti, sia sul piano dell'interpretazione giuridica, tali da comportare l'evidente macroscopica inosservanza di obblighi tributari elementari".

Alla luce delle nuove disposizioni, l'Agenzia ha altresì evidenziato che gli indici illustrati e riportati nella precedente circolare n. 23/E (finalizzati ad orientare l'attività dell'Amministrazione finanziaria nella valutazione della sussistenza o meno, in capo agli acquirenti dei crediti di cui all'art. 121 più volte citato, della necessaria diligenza), "in particolare quelli connessi ai profili soggettivi e oggettivi, costituiscono solo istruzioni rivolte agli organi di controllo dell'Agenzia delle entrate allo scopo di rendere omogenee e trasparenti le attività istruttorie svolte sull'intero territorio nazionale. Si tratta di una elencazione che riveste carattere meramente esemplificativo, elaborata a supporto degli Uffici, i quali possono valutare l'eventuale presenza di tali indicatori - che, a seconda dei casi, possono assumere rilevanza singolarmente laddove l'anomalia evidenziata dal singolo indice rivesta particolare gravità, oppure nel loro complesso, unitamente ad altri elementi – al fine di orientare le istruttorie in ordine alla configurabilità del concorso nella violazione da parte dei fornitori o dei cessionari, in relazione ai controlli fiscali in corso o che verranno avviati".

#### **MASSIMARIO**

A cura di

Matteo Prioschi

DIFFAMAZIONE

#### Non è reato riferire una discussione

Una dipendente ha inviato una email ad alcuni superiori in cui ha descritto una discussione avuta con un altro superiore. nell'intento di informarli del «comportamento disdicevole assunto» dal suo interlocutore «nei suoi confronti, in orario di ufficio e all'interno dell'ambiente di lavoro». Per la Cassazione, l'invio non costituisce offesa al dirigente, in quanto la lavoratrice «si è limitata a rappresentare il contenuto della conversazione, ma non ha utilizzato espressioni offensive o ingiuriose nei confronti» del superiore, «non ha operato giudizi morali, né fatto valutazioni ulteriori. L'unico dato offensivo è proprio quello inerente al contenuto del dialogo...ai suoi danni. L'oggettiva neutralità delle affermazioni divulgate, esclude la sussistenza dell'elemento oggettivo del reato». La Suprema corte ricorda che la reputazione «non si identifica con la considerazione che ciascuno ha di sé o con il semplice amor proprio, ma con il senso della dignità personale in conformità all'opinione del gruppo sociale, secondo il particolare contesto storico. Non costituiscono, pertanto, offesa alla reputazione le sconvenienze, l'infrazione alla suscettibilità o alla gelosa riservatezza».

Corte di cassazione, sentenza 34777/2022, depositata il 20 settembre

da: 240re

#### Amministratore condominiale

#### UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO

Info: CONFEDILIZIA 800.400 762



#### **Massimo Fracaro**

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

## Si può cedere il credito ai familiari

Sto compiendo lavori di ristrutturazione in un piccolo appartamento di mia proprietà attualmente affittato. Mi sono informato per la cessione del credito, ma le condizioni offerte non mi sembrano molto convenienti e opterei per il rimborso diretto. Siccome mio figlio ha un reddito più alto del mio, e non avrebbe problemi a ottenere i rimborsi del Fisco sul 730 mentre io potrei rischiare l'incapienza, posso far compiere a lui i lavori? Lettera firmata — via email

No, se la casa è affittata non è possibile. Coniuge, genitori e figli, purché conviventi, possono beneficiare delle agevolazioni sui lavori per cui abbiamo sostenuto le spese (che poi paghino realmente loro o il proprietario non ha importanza, quel che conta è l'intestazione delle fatture e l'indicazione del beneficiario nel bonifico) solo se la casa è nella loro disponibilità teorica, cosa che non si verifica se l'immobile è locato. Quello che può fare è cedergli il credito. Attualmente l'operazione è ancora possibile, nonostante i giri di vite. Con la cessione, suo figlio potrà detrarre la spesa in 4 o 10 anni, a seconda dei lavori effettuati, o a sua volta cedere il credito, operazione però non semplicissima. Dopoquesta prima cessione ne sono possibili solo altre due ed esclusivamente a banche, assicurazioni, finanziarie vigilate. Se la terza cessione è effettuata a una banca, questa può cedere a clienti professionali e partite Iva e la catena si interrompe. Siecome il nostro lettore non scrive di quali lavori si tratta e il loro importo, ne approfittiamo per ricordare che gli obblighi cambiano a seconda dell'agevolazione. Per il superbonus, il sismabonus, il bonus facciate sono necessari in caso di cessione il visto di conformità e l'asseverazione dei costi; per l'ecobonus ordinario, il bonus ristrutturazione e il bonus barriere architettoniche il visto e l'asseverazione sono obbligatori solo se per spese superiori a 10mila euro e con lavori soggetti ad autorizzazione comunale.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

#### Sanità privata e statale

La scelta per una sanità af-• fidata alla concorrenza e al- • ● l'imprenditoria privata semplicemente garantisce servizi a costi molto più bassi e prestazioni di qualità enormemente superiore al confronto con una sanità offerta dallo Stato.

. . . . . . . . . . . . .

Beniamino Di Martino 🕳



#### E oggi lo stato rifiuta la donazione degli immobili

di Corrado Sforza Fogliani

Sono andati in vacanza, a sciare o a fare il bagno al sole, e quando tornano scrivono ai giornali. Quest'anno pare siano di moda le case abbandonate, o comunque in disordine. In Austria, ha scritto uno, le case non tenute a prova di decoro urbano, vengono espropriate. E un altro s'è chiesto: possibile che non esista una legge che obblighi i proprietari a tenere le case (e le facciate nei centri storici, in particolare) in ordine? E molti giornali non sanno rispondere.

L'armamentario giuridico (come lo chiamava Einaudi) c'è invece tutto, in Italia. I regolamenti edilizi, già dall'800 prevedono norme che danno ai Comuni la possibilità di fare i lavori necessari (al decoro, o alla sicurezza) e di porre poi le relative spese a carico dei proprietari. L'art. 827 del Codice civile del 1942 (e tuttora in vigore) prevede addirittura, dal canto suo, che gli immobili "vacanti" sono di proprietà dello Stato.

E allora, se è così (come è così) perché non si agisce?

La situazione è cambiata, eccome. Per questo non si agisce, per un minimo di pudore – anche – e perché, comunque, gli immobili sono stati trasformati da sogno in incubo dalla tassazione Monti, mantenuta dai Governi successivi e addirittura aggravata. A parte il fatto che anche molti immobili pubblici (dello Stato e di enti locali senza poteri impositivi o con poteri insufficienti) sono in condizioni degradate.

Quando viaggiamo in treno o in automobile anche nella fiorente Emilia, siamo colpiti – ad esempio – dall'enorme quantità di case rurali (cascine e abitazioni) abbandonate, vere cattedrali nel deserto. Ebbene, chi guarda si ricordi che dietro quelle case c'è un proprietario che paga fior di quattrini, migliaia di euro per Imu, Tasi e paccottiglia fiscale varia. Si, paga anche se non l'usa, per effetto della legge nazionale e anche dei regolamenti tributari locali (che, a volte, sono ancor più restrittivi a favore del Fisco della normativa statale). Tempo fa, tutti questi immobili sono infatti stati trasferiti dal Catasto rurale al Catasto civile, per ragioni di semplificazione, si disse allora. Nessuno protestò (perché si pensa sempre che le cose ignobili tocchino solo gli altri). La Confedilizia segnalò il pericolo, ma nessuno si associò. Il risultato è che queste case pagano oggi come le case dei centri storici. E pagano a meno che non crollino (tant'è che da più parti vengono demolite volontariamente, a meno che – prima – la Soprintendenza non le abbia vincolate: dopo di che, c'è da pagare e basta). Alcuni proprietari, per questo hanno riempito quelle case (per una nazione normale, un patrimonio, ma in Italia – invece – solo un fardello di responsabilità e spese) di immigrati, in accordo coi Prefetti. Ma ora, anche quella possibilità – per chi l'ha percorsa – è finita. Si paga e basta.

È la vendetta dell'imposizione patrimoniale, accettata incoscientemente anche qua, perché si pensava dovesse interessare solo gli "speculatori" dell'edilizia: ora, è ormai un criterio generalizzato, che colpisce tutti e tutto, o quasi, e le produzioni più varie. Siamo tornati agli Stati preunitari, che avevano imposte patrimoniali. Poi venne lo Stato unitario liberale, che tassò solo i redditi, con un Catasto – anche – rigorosamente reddituale. Ora, siamo tornati all'imposizione patrimoniale (per poter tassare – dunque – anche se, in campagna come in città, non c'è alcun reddito né reale né figurativo, come nel caso che un immobile lo abiti il proprietario). Con l'aggravante che questo non lo si fa oggi perché non si sanno o non si possono accertare i redditi. Ma nell'illusione – anni fa, quando, si fecero queste regole – di incassare di più. Ora, ove si guardasse a quanto le case valgono davvero al libero mercato (che non c'è neppure, salvo immobili particolari), sarebbe esattamente il contrario.

E perché, allora, le case in disordine non si espropriano? Magari, i proprietari non chiederebbero di meglio. Invece, siamo a questo punto. Che molti proprietari invocano di poter consegnare i loro immobili "vacanti" (cioè vuoti, in disuso) allo Stato, e ciò a termini della norma del Codice già citata (che è nata ed è sempre servita proprio ad espropriare chi non tiene gli immobili in ordine), ma lo Stato si rifiuta di accettare la "donazione". Siamo a questo, nelle campagne come nelle città. Altro che regolamenti edilizi e poteri sostitutivi per proteggere il decoro urbano.

#### L'ASSURDO PROCEDIMENTO NORMATIVO PER DIVIDERE 4 MILIONI 300 MILA EURO DESTINATI ALLE MENSE SCOLASTICHE BIOLOGICHE NEL 2022

L'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato s.p.a. ha pubblicato il Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 192 del 18 agosto scorso (la data totalmente feriale non è forse stata scelta a caso...) - Serie generale recante il Decreto 1 luglio 2022 del Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali dal titolo "Riparto del Fondo per le mense scolastiche biologiche per l'anno 2022" (GU n. 34).

Il fascicolo a stampa è costituito da 145 pagine e pesa circa un terzo di kilo. Il testo del decreto, firmato dal Ministro dell'Agricoltura Patuanelli di concerto con il Ministro dell'Istruzione Bianchi, è stato registrato alla Corte dei Conti l'1 agosto, sempre di quest'anno, dall'apposito Ufficio di controllo sugli atti del Ministero dello Sviluppo economico e del Ministero delle Politiche agricole, alimentari e forestali, al numero 917.

Nelle premesse del decreto vengono citati come Visti quindici documenti tra decreti legislativi, ministeriali, direttoriali e comunicazioni acquisite agli atti (quello di più vecchia data risale al 1999), con l'aggiunta di quattro Considerando, due Tenuto conto e di un Ritenuto opportuno, precisandosi comunque l'intesa con la Conferenza unificata intervenuta il 21 giugno 2022. Finalità del tutto, la ripartizione della quota di 5 milioni di euro assegnata nell'anno 2022 al Fondo per le mense scolastiche biologiche, sulla base del numero dei beneficiari del servizio di mensa scolastica biologica presenti in ciascuna regione e provincia autonoma riportati alla data del 31.3.'22 nell'elenco delle stazioni appaltanti e dei soggetti eroganti il servizio di mensa scolastica nonché sulla base della popolazione scolastica accertata dal Ministero dell'Istruzione per l'anno scolastico 2021/2022, secondo le modalità stabilite nel Decreto interministeriale del 22.2.'18 n. 2.026 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Fondo (di 5 milioni di euro, come visto) é destinato - recita il secondo comma dell'art. 1 del già citato Decreto interministeriale -, nella percentuale dell'86%, a ridurre i costi a carico dei beneficiari del servizio di mensa scolastica biologica e, nella percentuale del 14%, a realizzare iniziative di informazione e di educazione alimentare in materia di agricoltura biologica e di accompagnamento al servizio di refezione. É precisato nell'art. 2, lettera a) dello stesso Decreto. che per numero dei beneficiari del servizio di mensa scolastica



biologica si intende il numero totale di pasti annui delle mense scolastiche biologiche dichiarati nelle istanze pervenute attraverso la Piattaforma informatica istituita con Decreto direttoriale del 24.5.'18 n. 39.050. Anche l'elenco delle stazioni appaltanti e dei soggetti eroganti il servizio di mensa scolastica è precisato trattarsi delle stazioni e dei soggetti di cui all'art. 3 del Decreto 18.11.'17 n.14.771 di istituzione delle mense scolastiche biologiche sviluppato dalla citata Piattaforma informatica.

Nell'art. 3 sempre del più volte richiamato Decreto interministeriale (concerto) é precisato che il numero totale dei beneficiari del servizio di mensa scolastica biologica per l'anno 2022 è pari a 30 milioni 617 mila 849 euro a fronte di una popolazione scolastica pari a 7 milioni 616 mila 269 studenti comprensiva della popolazione di Bolzano, riferita peraltro all'anno 2018/2019, ed escludendo la regione Emilia-Romagna. A tenore degli artt. 4 e 5 sempre del Decreto interministeriale, la quota di 4 milioni 300 mila euro (pari all'86% del Fondo) è assegnata alle regioni ed alle province autonome sulla base dell'Allegato 1 del decreto mentre la quota di 700.000 euro (pari al 14% del Fondo) è destinato a favore di iniziative di informazione e di educazione alimentare in materia di agricoltura biologica, così come indicato nell'Allegato 3 del Decreto più volte citato.

Considerando che le mense scolastiche biologiche riconosciute risultano essere 1.300

circa (dato, non ufficiale, aliunde ricavato), è in sostanza evidente che siano andati alle mense di cui trattasi poco più di 3 mila euro ciascuna. Mentre certamente meglio stanno le iniziative di informazione e di educazione alimentare di cui s'é già detto, concentrate. Quanto ai beneficiari (30 milioni 617 mila 849) sulla quota dell'86%, a ciascuno di essi sarebbero andati euro 0,1404. Ai beneficiari (7 milioni 616 mila 269, precitati) sulla quota del 14%, invece, sarebbero andati euro 0,091 per beneficiario. La citata Gazzetta Ufficiale reca l'elenco delle mense scolastiche beneficiarie di tutta Italia.

A questo punto viene però spontanea una domanda: ma ha senso che la ripartizione di € 4.300.000 possa comportare un travaglio, una complicazione, un impegno di decine e decine di persone (per non dire centinaia) come chiaramente risulta si siano dedicate alla ripartizione accennata? Ma cosa è venuta a costare allo Stato - foss'anche solo per la stampa in Gazzetta e per il tempo impiegato (se il tempo ha ancora un valore) – una procedura come questa che, in pratica, per l'86% finirà in un rivolo di cui neppure si accorgeranno? E tra firmatari, istruttori, preparatori, consultori, informatici, minutanti e così via, nessuno ha fatto una riflessione del genere? E allora, quanti altri procedimenti assurdi come questo saranno allo stato previsti dalle nostre normative? C'è da rabbrividire specie in correlazione all'entità delle imposte, tasse e contributi - ma soprattutto da essere desolati, spiegandoci peraltro perché gran parte dei cambiamenti epocali siano avvenuti - nella storia, dalla caduta dell'Impero romano in poi – quando ad un certo punto chi paga le tasse non ce la fa più a mantenere una burocrazia strapotente-prepotente ed accidiosa, che neppure pensa minimamente a come non gravare, anche con procedimenti senza capo né coda come quello in commento, su chi lavora e produce. Senza meravigliarsi, naturalmente, che la gente passava dalla cittadinanza romana a quella dei longobardi, dove si pagava meno. E li chiamano barbari...

Corrado Sforza Fogliani

#### BELLITALIA

"Asti, smascherati 250 «furbetti» del reddito di cittadinanza"

"Prendevano il reddito di cittadinanza anche se non ne avevano diritto. La Guardia di finanza di Asti ha individuato 250 persone risultate, per il periodo 2021 e 2022, illecitamente beneficiarie del sussidio. Secondo le indagini, i soggetti, tutti migranti, hanno ottenuto un importo complessivo di oltre 1,6 milioni euro, di cui circa 250mila euro ancora da erogare e bloccati dall'Istituto di previdenza (...). I 250 percettori (di cui buona parte originari dell'Africa) sono risultati privi del requisito della residenza sul territorio italiano da almeno dieci anni, di cui gli ultimi due in modo continuativo, come obbligatoriamente previsto dalla legge. Con (...) la presentazione di false attestazioni Isee, formulate in forma di autocertificazione, i soggetti controllati, sono riusciti ad ottenere indebitamente l'erogazione del reddito di cittadinanza".

(torino.repubblica.it 20.9.'22)

#### "Elettrificata la linea ferroviaria ma i treni circolano con il diesel"

"La linea ferroviaria è stata elettrificata, ma i treni circolanti restano diesel per risparmiare. Andare a corrente comporta un aggravio di costi per 6 milioni di euro tra energia, manutenzione o nuovi convogli; in più mancano ancora alcune autorizzazioni nonostante che i binari siano stati elettrificati nel 2006. Il disservizio riguarda i 148 chilometri di rotaie della Ferrovia centrale umbra tra Sansepolcro (Arezzo) e Terni, di cui è in funzione solo la tratta fra Città di Castello e Ponte San Giovanni. La mancata autorizzazione per i viaggi in elettrico riguarda la tratta di 5 chilometri, tornata in attività dopo cinque anni e predisposta per il trasporto green, tra Ponte San Giovanni e Sant'Anna. In ogni caso, i convogli sono parcheggiati da 16 anni e vanno ammodernati: la spesa stimata per far ripartire i treni elettrici (quattro Minuetto ribattezzati Pinturicchio) è di 4 milioni di euro e per attivare l'intera linea ne servono altri 2".

(La Verità 28.9.'22)

#### Governo e Stato

Si potrebbe dire che se non ogni governo è Stato, lo Stato (autoritario o democratico che sia) è quel governo che si considera assoluto.

Beniamino Di Martino





#### SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

#### Pubblicate sul sito delle Entrate bozze delle specifiche tecniche

Il 28 ottobre sono state pubblicate sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate le bozze delle specifiche tecniche per la trasmissione dei dati relativi alle spese per interventi su parti comuni degli edifici residenziali riguardanti l'anno d'imposta 2022 da inviare entro il 16.3.2023.

L'aggiornamento delle stesse – ha precisato l'Agenzia – si è reso necessario al fine di implementare il tracciato con le novità introdotte dalle nuove disposizioni normative di cui agli articoli 119-ter e 121 del d.l. n. 34/2020.

Gli interventi effettuati riguardano in particolare: 1) modifica della tabella "interventi" • inserimento dell'intervento di "Superamento ed eliminazione barriere architettoniche ex art. 119-ter DL n. 34/2020 (solo spese anno 2022)" identificato con il codice 32 (è stata utilizzata la stessa codifica prevista per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito/sconto). Per tali spese è riconosciuta una detrazione d'imposta fruibile direttamente in dichiarazione o in alternativa è possibile optare per la cessione del credito o sconto in fattura; 2) record C • campo 2, "Progressivo intervento" e nel campo 6 "Progressivo edificio" è stato precisato nella nota che anche nel caso di un intervento della nuova tipologia "32" vanno indicati con il medesimo "Progressivo" tutti gli interventi della stessa tipologia effettuati sullo stesso edificio.



Associazione sindacale datori di lavoro domestico (aderente alla Confedilizia)

#### Presentato il "Dossier statistico immigrazione 2022"

In Italia gli immigrati svolgono un'ampia gamma di lavori imprescindibili: sono il 15,3% degli occupati nel settore degli alberghi/ristoranti, il 15,5% nelle costruzioni, il 18% in agricoltura e ben il 64,2% nei servizi alle famiglie, dove quasi i due terzi degli addetti sono stranieri. È quanto emerge dal "Dossier statistico immigrazione 2022" del Centro studi e ricerche IDOS, presentato il 27 ottobre a Roma e in contemporanea nelle principali città italiane, tra cui Torino dove tra i relatori era presente il presidente di Assindatcolf, Andrea Zini.

Assindatcolf è anche sponsor e autore del Dossier.

"Sebbene contribuiscano in maniera irrinunciabile al benessere collettivo - scrive Idos -, ne restano sempre più esclusi. Nel 2021 gli stranieri in condizione di povertà assoluta sono saliti, in Italia, a oltre 1 milione e 600mila (+100.000 rispetto al 2020), il 52,4% di tutti quelli residenti in Italia, una quota oltre 4 volte superiore a quella degli italiani (7,2%). E la percentuale di famiglie che non riescono a soddisfare i bisogni essenziali è del 26,3% tra i nuclei misti (con almeno uno straniero) e sale al 50,6% tra quelle di soli stranieri: 5 volte in più che tra le famiglie di soli italiani (5,7%)".

#### Lavoro domestico e festività natalizie: tutti gli adempimenti per le famiglie

Giorni di riposo, paghe straordinarie e tredicesima: ecco tutto quello che un datore di lavoro domestico deve sapere in vista delle festività natalizie. Oltre alla corresponsione della tredicesima mensilità che si aggiunge alla retribuzione mensile, nel mese di dicembre è consuetudine liquidare ai lavoratori parte del trattamento di fine rapporto (Tfr) maturato nell'anno di servizio (nella misura massima del 70%). Assindatcolf consiglia alle famiglie di sfruttare questa possibilità, qualora ovviamente ci sia l'accordo con il domestico, per evitare di trovarsi nella condizione di dover sostenere grandi esborsi di denaro a fine rapporto di lavoro. Quanto ai giorni di riposo: è obbligatorio concedere uno stop ai propri dipendenti non solo nei giorni 8, 25 e 26 dicembre ma anche il 1° ed il 6 gennaio. In queste giornate è tuttavia sempre possibile concordare, con congruo preavviso, attività di lavoro straordinario.



Coordinamento Trusts Immobiliari Confedilizia

# Conferimento in *trust* e agevolazioni "prima casa"

Il conferimento in *trust* della prima casa non comporta la perdita delle agevolazioni fiscali. Questo è quanto afferma la Commissione tributaria di Firenze, confermando un *trend* già consolidato dai precedenti giurisprudenziali. Ma, in questo caso, il taglio interpretativo è differente.

I due ricorrenti avevano acquistato congiuntamente un immobile, ottenendo l'agevolazione fiscale per la prima casa. Dopo un anno avevano conferito la nuda proprietà dell'immobile in *trust*, mantenendone l'usufrutto, e quindi il possesso giuridico. Di fronte al conferimento, l'Agenzia delle Entrate liquidava l'imposta di registro, che considerava dovuta per la decadenza dei ricorrenti dal beneficio fiscale. Le argomentazioni dell'Agenzia si basavano sulla disposizione del bene prima dello scadere del termine quinquennale previsto per il mantenimento dell'agevolazione.

I giudici della Commissione tributaria provinciale hanno deciso per un'interpretazione diametralmente opposta a quanto affermato dagli uffici delle Entrate, richiamando il principio, ormai cristallizzato dalla Corte di Cassazione, del mancato trasferimento sostanziale di ricchezza quando si conferisce un bene in *trust*. In particolare, "il conferimento di un diritto in *trust*, non comportando un atto di disposizione in senso proprio, non integra con riguardo alla declaratoria di decadenza", che invece è causata da un atto traslativo, a titolo oneroso o gratuito.

La sentenza in questione conferma quanto già affermato dalla Commissione tributaria provinciale di Savona, nella sentenza 559/4/2016, dando però alla decisione un taglio più significativo: dove infatti nascevano perplessità sulla possibilità di trasferire la proprietà della casa dal disponente al *trustee*, mantenendo contemporaneamente l'agevolazione fiscale, la recente sentenza scioglie il dubbio: il conferimento di beni in *trust* non costituisce trasferimento effettivo di ricchezza, pertanto non si ha decadenza dal beneficio.

Nella pratica, la sentenza costituisce un enorme passo avanti in due diverse direzioni: da un lato, prevede la possibilità di conferire in *trust* la prima casa senza, per tale motivo, perderne le agevolazioni; dall'altro lato, è anche l'ennesima conferma all'orientamento prevalente nell'interpretazione dell'atto di conferimento in *trust*, con quanto ne deriva dal punto di vista dell'imposizione fiscale (tassa fissa di 200 euro).

# Disciplina fiscale dei *trust*, il punto sulle novità normative

Dopo la consultazione pubblica, è disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate la circolare sui trust – n. 34 del 20.10.2022 – nella sua versione definitiva. L'Agenzia ha recepito le numerose osservazioni dei professionisti e delle associazioni di categoria provvedendo ad effettuare alcune modifiche e integrazioni. Nel documento di prassi vengono fornite le istruzioni operative sulla fiscalità dei trust alla luce della consolidata giurisprudenza di legittimità in materia di imposizione indiretta e delle modifiche normative introdotte per le imposte dirette dal d.l. n. 124/2019.

Il decreto legge è intervenuto sulla disciplina, ai fini delle imposte sui redditi, relativa alle "attribuzioni" a favore di soggetti residenti in Italia, provenienti da *trust* stabiliti in giurisdizioni che, con riferimento al trattamento dei *trust*, si considerano a fiscalità privilegiata. In particolare, sono state delineate regole specifiche per l'imposizione delle attribuzioni da parte dei *trust* opachi, ossia quei *trust* senza beneficiari di reddito "individuati", allo scopo di evitare che la residenza fiscale del *trust* in un Paese con regime fiscale privilegiato comporti la sostanziale detassazione dei redditi attribuiti ai soggetti italiani.

Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia





#### SISTEMA CONFEDILIZIA



Union Internationale de la Propriété Immobilière (Componente per l'Italia: Confedilizia)

# A Barcellona la Giornata internazionale della proprietà

A Barcellona, dopo la lunga sosta forzata, sono tornate a riunirsi le delegazioni delle organizzazioni nazionali della proprietà immobiliare, in rappresentanza di 28 Paesi europei, per celebrare il *Property day* 2022. L'evento - che è ispirato ai principii stabiliti dall'articolo 17 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo, nel quale si sancisce che ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà e che nessuno può esserne arbitrariamente privato - ha lo scopo di ricordare come il diritto di proprietà rientri tra i diritti fondamentali della persona e, pertanto, vada rispettato da parte dei Governi e delle Autorità di tutto il mondo.

Il tema del convegno organizzato per l'occasione era "I giovani e la proprietà". I presenti, dopo il saluto iniziale del presidente dell'Uipi, Stratos Paradias, e del presidente della *Camara de la Propriedad Urbana de Barcelona*, Joan Rafols, hanno avuto modo di ascoltare le relazioni di Agnieszka Szczypinska, della Direzione generale per gli affari economici e finanziari della Commissione europea, di Carles Sala, *Secretario de Vivienda de Cataluña*, e Felix Lores, economista della Bbva Research. I lavori sono stati chiusi da Angel Merino, presidente *della Confederación de Cámaras de la Propiedad y Associaciones de Propietarios de Fincas Urbanas de España*.

Negli stessi giorni si è riunito il Comitato esecutivo dell'Uipi che, tra l'altro, ha provveduto ad approvare il bilancio consuntivo 2022 e quello preventivo per il 2023. Nel corso della riunione del Comitato per gli affari europei, i presenti sono stati aggiornati sugli sviluppi dell'attività di *lobbying* svolta presso le istituzioni europee, soffermandosi in particolare sull'*iter* della proposta di rifusione della direttiva per l'efficienza energetica nell'edilizia.

Prossimi appuntamenti a Bruxelles (16-17 febbraio 2023); Parigi (20-22 settembre 2023) per le celebrazioni del centenario dell'Unione e del 46° Congresso internazionale.



#### Riforma dello statuto e intensificazione dei processi di digitalizzazione

Nel corso dell'ultimo Consiglio nazionale, sono state approvate, in seconda votazione, le modifiche statutarie proposte, in merito agli organismi dirigenti e votate all'unanimità le relative integrazioni al regolamento di attuazione dello Statuto federativo.

Il segretario Fabrizio Segalerba ha illustrato le novità sulla campagna tesseramento e quelle relative alle nuove iscrizioni, che avverranno in forma digitale, direttamente dal sito federativo, senza più utilizzo inutile di "carta".

"Con questa importante novità – ha sottolineato Segalerba – da quest'anno rendiamo totalmente digitali le iscrizioni dei nuovi associati, semplificando le procedure di accesso alla Federazione, riducendo i tempi di risposta alle domande di iscrizione da 60 giorni a sole 72 ore, fornendo, in tal modo, un contributo virtuoso nell'ottica della riduzione dell'impatto ambientale, attraverso la concreta attuazione del modello associativo paperless".

"Questa riforma – ha aggiunto il presidente Baccarini – è in piena continuità con un processo di reale apporto alla transizione ecologica e digitale in ambito di servizi immobiliari, già avviato da tempo dalla Federazione, orientato ad offrire innumerevoli concrete opportunità a tutti gli iscritti, consentendo loro di digitalizzare molte delle attività svolte quotidianamente, in passato sviluppate solo tramite supporti cartacei, a contributo della salvaguardia dell'ambiente e a soddisfacimento delle moderne esigenze dei cittadini".



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

#### Il condominio tra formazione e vis comica



Grande successo di pubblico all'evento formativo organizzato a Como da Gesticond, unitamente alla locale Confedilizia.

Un convegno riservato esclusivamente agli amministratori che gravitano nel mondo delle due organizzazioni, nel corso del quale è stato possibile approfondire il ruolo dell'amministratore immobiliare nei rapporti tra pubblica amministrazione e proprietà.

A fare gli onori di casa il dott. Gabriele Tagliabue, Presidente Gesticond Como, e l'avv. Claudio Bocchietti, Presidente della Confedilizia della città lariana.

I presenti – dopo i saluti del Presidente della Confederazione, Giorgio Spaziani Testa, e di Massimo Bargiacchi, Presidente nazionale di Gesticond – hanno ascoltato le relazioni svolte dall'avv. Augusto Tortorelli e dal geom. Luciano Piccinelli. I due professionisti, che hanno affrontato le tematiche oggetto dell'incontro da un punto di vista pratico, hanno evidenziato la necessità di semplificare l'iter amministrativo per avviare l'esecuzione degli interventi di manutenzione sugli edifici. Procedure che costituiscono un ostacolo e generano criticità nei rapporti con la pubblica amministrazione.

Al termine degli interventi tecnici, l'avv. Fabio Ramadori, Presidente del Centro Studi Gesticond, e l'avv. Michele Forino, hanno introdotto il noto regista e attore Neri Marcoré.

L'attore ha commentato con brio, leggerezza ed efficacia scenica alcune immagini e avvenimenti tipici della vita condominiale, illustrati dai presenti, evidenziandone il lato ironico e comico, riuscendo a portare un sorriso nel complesso mondo condominiale.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Rigetto di istanza di assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica

"Appartiene al giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità della reiezione dell'istanza di assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, a titolo di regolarizzazione, da parte di chi lo occupa abusivamente. Infatti, tali controversie si riferiscono alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri e non già a quella successiva ricadente nell'ambito di un rapporto paritetico soggetto alle regole del diritto privato. In tale ottica (...) sussiste la giurisdizione del giudice amministrativo anche allorché la discussione sulla legittimità del decreto di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica si configuri come strettamente consequenziale a quella sul diniego di assegnazione dell'alloggio in regolarizzazione richiesta dall'occupante".

Così il Consiglio di Stato (sez. V), con sentenza n. 6103 del 18.7.'22.





#### SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

# Appello al Ministro Salvini: valorizzare l'immobiliare

Salutiamo la nomina del sen. Matteo Salvini a nuovo Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, con la speranza che, posto nelle mani di un ministro politico e particolarmente attivo, questo dicastero possa finalmente affrontare veramente i gravi nodi di sua competenza irrisolti da decenni: normativa urbanistica, politica della casa, rigenerazione urbana, oltre alla grande tematica delle infrastrutture.

L'Aspesi – la prima associazione nazionale dell'investimento e della trasformazione immobiliare per anzianità e numero di società associate – rivolge un appello al Ministro Salvini affinché valorizzi il settore immobiliare che, con la sua intera filiera, più di ogni altro e in minor tempo può contribuire alla ripresa quantitativa e qualitativa del Paese, del suo territorio, delle sue comunità e del suo ambiente.

# » di Corrado Sforza Fogliani\* La lente sulla casa

# Agevolazioni prima casa

a titolarità di un'abitazione, già acquistata con l'agevolazione «prima casa», ma oggetto di decreto di sequestro ex art. 253 c.p.p. e di dichiarazione di inagibilità da parte dell'Autorità competente in quanto «sono venuti meno i requisiti igienico sanitari, strutturali, impiantistici e di sicurezza antincendio, in misura tale da pregiudicare l'incolumità pubblica e privata», non osta all'applicazione del beneficio anzidetto su un nuovo acquisto, in presenza delle altre condizioni richieste dalla legge. È quanto ha affermato l'Agenzia delle entrate con il "Principio di diritto" n. 1 del 17.3.2022.

L'Agenzia ha ricordato alcune condizioni richieste dalla Nota Ilbis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/86 per accedere all'agevolazione prima casa, che consente di applicare, agli atti di trasferimento a titolo oneroso di abitazioni "non di lusso" (diverse da A/1, A/8 o A/9): l'imposta di registro al 2% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro cia-

scuna) se l'atto sconta l'imposta di registro proporzionale; l'Iva al 4% (e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna) se si tratta di atti «soggetti ad Iva» (art. 40 del d.p.r. n. 131/86).

L'amministrazione finanziaria ricorda che l'agevolazione può trovare applicazione a condizione che: nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile da acquistare; nell'atto di acquisto l'acquirente dichiari di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni prima casa.

\*Presidente Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 10.10.'22

# CARD CONFEDILIZIA:

# consulenze, servizi e sconti per gli associati



#### Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

Gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di:

- avvalersi dei servizi e delle consulenze da parte dell'Associazione territoriale di riferimento
- · ricevere il mensile Confedilizia notizie
- accedere alle "banche dati" riservate di Confedilizia
- godere di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia

#### NATALE 2022, CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando la Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati), in occasione del Natale si può fare ai propri cari un omaggio floreale, regalare creme biologiche, un abbonamento ad una rivista, ad un giornale economico o ad una prestigiosa banca dati. Oppure ancora si può scegliere una polizza assicurativa e tanto altro.

Per maggiori informazioni, si può consultare il sito Internet confederale.

La Confedilizia non è soltanto un sindacato

NON È SOLTANTO UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA

NON È SOLTANTO UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI MA È OUESTO TUTT'INSIEME





# Programmare il lascito del patrimonio significa tutelarlo

Passaggi generazionali Giuseppe Corasaniti

l tema del passaggio generazionale costituisce un elemento di assoluta centralità nel nostro sistema economico: programmare per tempo il passaggio del patrimonio aziendale in sede successoria può essere fondamentale per salvaguardarne il valore. La centralità di detto tema discende dalla struttura del nostro sistema economico, il quale è formato, in buona parte, da piccolee medie imprese a conduzione pressoché familiare, nelle quali, stante la centralità della figura dell'imprenditore, assume particolare rilievo il passaggio di consegne ad altri soggetti, passaggio che, se non correttamente pianificato, potrebbe mettere in dubbio la sopravvivenza dell'impresa stessa. A seconda delle esigenze dell'imprenditore, il passaggio generazionale potrebbe avvenire mediante una serie di differenti operazioni - intervivos o mortis causa – tutte accomunate dall'essere idonee a garantire la continuità dell'esercizio dell'attività d'impresa. Non sempre, però, è facile comprendere quale sia la soluzione migliore da adattare al casoconcreto. L'eterogeneità delle scelte percorribili e le strette implicazioni trai diversi settori del diritto rendono la pianificazione patrimoniale un ambito la cui complessità richiede esperti dotati di solide basi scientifiche. Di conseguenza, non può più ritenersi sufficiente la conoscenza delle regole giuridiche poste a fondamentodi taluni istituti classici del diritto civile (quali, ad esempio, la donazione, il patto di famiglia, il fondo patrimoniale, la successione testamentaria), costituendo irrinunciabile premessadi un'adeguata competenza in materia anche una solida preparazione nella

disciplina societaria e tributaria. Il più delle volte, un concreto passaggio generazionale dell'impresa richiede la strutturazione di preliminari operazioni straordinarie (scissioni, trasformazioni, conferimenti, fusioni) che, il più delle volte, mirano ad assicurare un efficace trasferimento degli asset aziendali. Siffatti obiettivi – come emerge dall'esame della prassi dell'Agenzia delle entrate resa con riferimento alla tematica in discorso – vengono spesso raggiunti in vario modo e, in particolare, attraverso la creazione di veicoli funzionali a gestire i passaggi generazionali delle aziende, specie in caso di dissidi, quali holding di famiglia, o società di nuova costituzione a cui sono conferiti rami di azienda. Trattasi, a ben vedere, di operazioni prodromiche ai passaggi generazionali delle imprese che, tuttavia, necessitano di un'attenta e preliminare valutazione di molteplici aspetti, non solo di carattere strettamente civilistico

e societario, ma anche, e soprattutto, di carattere fiscale, tenuto conto delle

diverse, e a volte contrastanti, interpretazioni rese dall'Amministrazione finanziaria, da cui possono scaturire contestazioni e contenziosi (si veda, da ultimo, la recentissima Circolare n. 31/E del 1 agosto 2022 in tema di riporto delle posizioni fiscali nelle operazioni di scissione). In linea generale, l'Agenzia delle entrate tende ad attribuire grande peso alle valide ragioni extrafiscali poste a fondamento delle operazioni straordinarie, riconoscendo, ove ne è riscontrata la sussistenza dei presupposti, la fruizione del regime di esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni previsto dall'art. 3, co. 4-ter, Tus. Non sono mancate, tuttavia, posizioni meno indulgenti e ciò a testimonianza di un quadro interpretativo ancora eterogeneo e frastagliato. Si pensi, ad esempio, alla fattispecie di cui alla risposta a interpello n. 552 del 25 agosto 2021, con la quale l'Agenzia delle entrate, nell'analizzare una complessa operazione di riorganizzazione societaria e passaggio generazionale, ha escluso dal regime di esenzione di cui al citato art. 3 la donazione del 100% delle quote di una holding, in quanto la partecipazione che la stessa deteneva indirettamente in una società operativa non poteva dirsi di controllo. Più in dettaglio, l'Agenzia delle entrate, richiamando diffusamente la sentenza della Corte costituzionale n. 120 del 2020, ha posto l'accento sul fatto che, ai fini del beneficio, «ciò che merita rilievo [...] è la necessaria ed indispensabile presenza [...] di un'azienda di famiglia, intesa quale realtà imprenditoriale produttiva meritevole di essere tutelata anche nella fase del suo passaggio generazionale, anche per evitare una conseguente perdita dei posti di lavoro e ulteriori ripercussioni sul tessuto economico». In assenzadi un'«azienda», quindi, «l'applicazione dell'agevolazione de qua violerebbe la ratio della disposizione medesima», e ciò anche nei trasferimenti di partecipazioni, ovvero quando il trasferimento dell'azienda avvenga in via indiretta. Per tali ragioni è sempre necessario pianificare ex ante tutti gli istituti ovvero le operazioni straordinarie dirette a gestire un passaggio generazionale dell'impresa, approfondendone sia gli aspetti di carattere civilistico sia le ricadute fiscali e la legittimità dei vantaggi raggiungibili.  $Ecco, dunque, l'importanza e la centralit\`a di una figura professionale specializzata,\\$ che sia in grado di pianificare la fiscalità degli istitutigiuridici utilizzati, scorgere le

insidie rappresentate dalla potenziale elusività/abusività delle operazioni e

individuare la soluzione più tutelante per l'imprenditore e i suoi discendenti.

Presidente del Comitato culturale di ACBgroup

da: 24Ore, 2.8.'22









#### CORRIERE HIT

DI LEONARD BERBERI

#### È VIENNA LA CITTÀ DOVE SI VIVE MEGLIO ITALIA FUORI TOP TEN

AL 2° POSTO COPENAGHEN, CANADA SUPER CON CALGARY, VANCOUVER E TORONTO

1	Vienna	99,1
2	Copenaghen	98,0
3	Zurigo	96,3
3	Calgary	96,3
5	Vancouver	96,1
6	Ginevra	95,9
7	Francoforte	95,7
8	Toronto	95,4
9	Amsterdam	95,3
10	Osaka	95,1
10	Melbourne	95,1

Dati 2022, punteggi in centesimi

#### È Vienna la città (quasi) ideale dove vivere nel 2022 secondo la classifica annuale stilata dall'Economist Intelligence Unit che sancisce il primato della capitale austriaca anche su località che da decenni compaiono ai vertici sulla qualità della vita. Vienna registra 99,1 punti (su un massimo di 100) con valori massimi in sanità, istruzione, infrastrutture, Al secondo posto compare la capitale della Danimarca Copenaghen (98 punti) che fa meglio della svizzera Zurigo e della canadese Calgary (entrambe a 96,3). Al quinto posto Ginevra (95,9) che stacca di poco Francoforte (95,7). Quindi un'altra canadese, Toronto (95,4), si torna nella vecchia Europa con Amsterdam (95,3) e, alla decima posizione, finalmente l'Estremo Oriente con la giapponese Osaka e l'australiana Melbourne (95,1). Le città italiane? Città grandi e piccole del Belpaese non sono pervenute nella top ten globale

da: SETTE.CORRIERE.IT

di vivibilità urbana.

# AMICI VERI

# Calciatore mostra in diretta tv la foto del suo cane: "Mi hai insegnato l'amore"

"I calciatori festeggiano il momento del gol in modo molto diverso: c'è chi inventa esultanze che ne fanno un personaggio, chi fa balli

di gruppo, chi mette il pollice in bocca o chi ... mostra la foto del proprio cane. E quest'ultimo caso l'ha ideato il calciatore israeliano Elay Tamam che ha voluto dare un dolce tributo al suo cane mancato da poco tempo. Tamam, centrocampista dell'*Hapoel Rishon LeZion*, dopo aver realizzato un gol importante nel suo campionato è corso verso la telecamera e ha alzato la maglia della sua squadra mostrando una maglietta bianca con la foto del suo cane *Sky* stampata sopra. Un gesto fatto davvero con il cuore, con le lacrime agli occhi, e dando un bacio prolungato all'immagine del suo quattrozampe. Secondo quanto riferito, Tamam è stato ammonito per essersi tolto la maglietta, ma è evidente che teneva troppo a fare quel gesto, a urlare l'amore per il suo cane: «*Sky*, voglio ringraziarti per ogni secondo che hai passato con me, per ogni leccata, per ogni abbaiare, per ogni momento di gioia, (...) ha scritto Tamam in un *post* al suo amato cane (...). Mi hai insegnato cos'è il vero amore, l'amore incondizionato. Sei la cosa che amo di più al mondo»".

Così La Stampa, in un articolo del 15.9.'22, pubblicato su www.lastampa.it.

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

#### Colonnine di ricarica, contributo dell'80% sulla spesa

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.10.2022, n. 252, il d.p.c.m. sugli incentivi per l'acquisto di veicoli non inquinanti.

Il provvedimento, che modifica il d.p.c.m. del 6.4.2022, riconosce, tra l'altro, per l'anno 2022, per l'acquisto e posa in opera di infrastrutture di potenza standard per la ricarica di veicoli alimentati ad energia elettrica, da parte di utenti domestici, un contributo pari all'80 per cento, nel limite massimo di 1.500 euro per persona richiedente.

Detto limite è innalzato a 8.000 euro in caso di posa in opera su parti comuni degli edifici condominiali. A copertura del contributo lo Stato ha stanziato 40 milioni di euro.

<sup>™</sup> Riformista

06-SET-2022 pagina 9 / foglio 1 / 2

# Meno banche: italiani più soli, economia sempre più povera

→ Confartigianato e Federazione Bancarì rinnovano l'allarme: oltre 4 milioni di italiani vivono in territori senza sportelli. La desertificazione bancaria produce esclusione sociale e impoverimento industriale

Opportunità ridotte

In un Comune su tre,

rappresenta un problema enorme per tante persone, e non solo anziane, che contribuisce non accessed accrescere i costi sociali to di un accesso al credito rapido e facilitato a condizioni eque, oltre che a una operatività fin ziaria quotidiana

#### **BREVI**

# Ricerca Doxa: per quasi 8 italiani su 10 il simbolo dell'amore è la mamma

"Quali immagini ci vengono in mente quando pensiamo all'amore? Per quasi 8 italiani su 10 (il 78% degli intervistati), al primo posto in questa speciale classifica dei simboli dell'amore c'è la mamma. È quanto emerge dal sondaggio «Gesti d'Amore», realizzato da Doxa (...). Confrontando i risultati del 2022 con quelli del 2018, vediamo la conferma del primato della mamma come emblema dell'amore, mentre sale dal terzo al secondo posto «un figlio che si prende cura dei genitori anziani». Scende in terza posizione, invece, l'amore romantico (nel 2018 si trovava al secondo): «una coppia di innamorati che si baciano» rappresenta l'amore solo per il 57% del campione interpellato. Al quarto e quinto posto in classifica troviamo «un operatore umanitario che aiuta le persone vittime dei conflitti» e «un medico che cura i malati», mentre il 25% degli intervistati associa l'amore a «una persona che dona o fa un lascito per chi si trova in condizioni di difficoltà»".

Così ilmattino.it in un articolo del 22.9.'22.





#### 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.

#### **OTTOBRE**

#### LUNEDÌ 3

1-2) L'ennesimo paradosso della sanità al Sud. La Calabria non ha medici e ne chiama 500 da Cuba. I bandi per assumere dottori sono andati deserti: ora il governatore Occhiuto deve sopperire alla mancanza di personale negli ospedali. E ingaggia i sanitari caraibici (Libero, 19.8.'22)

#### MARTEDÌ 4

1-2) Letta smentito dai numeri. È il Pd il partito più filo-russo. Al parlamento europeo i dem hanno votato il 22% delle volte per misure favorevoli allo Zar. La Lega? Soltanto il 17% (Libero, 30.7.'22)

#### MERCOLEDÌ 5

1-2) La Bio ci rovina. Ultima follia: con la rivoluzione green nei campi la Ue distrugge il 30% dei suoi prodotti agricoli. E' il modello che ha devastato lo Sri Lanka. La protesta degli allevatori olandesi ci riguarda (Verità&Affari, 30.7.'22)

#### GIOVEDÌ 6

1-2) Stop alla Tavistock e agli esperimenti sui minori. I suoi seguaci però operano qui. Londra chiude la clinica dei baby trans, Roma no (La Verità, 30.7.'22)

#### VENERDÌ 7

1-2) Ideologia al potere. Gli orrori fatali alla clinica per baby trans. La decisione del sistema sanitario inglese di chiudere la Tavistock arriva dopo una catena di indagini, dimissioni e bimbi rovinati. I minorenni venivano imbottiti di farmaci per bloccare la pubertà senza adeguate valutazioni. E sotto pressione delle lobby Lgbt (La Verità, 30.7.'22)

#### LUNEDÌ 10

1-2) Immigrazione. Il muro di Trump tra Usa e Messico? Adesso Biden ordina di completarlo (Verità&Affari, 31.7.'22)

#### MARTEDÌ 11

Fisco. Ondata di cartelle in arrivo in autunno. Il regalo avvelenato al nuovo governo (Verità&Affari, 19.8.'22)

#### **MERCOLEDÌ 12**

1-2) Inflazione. Altro che temporanea e improvvisa, i prezzi degli alimentari su del 21,5% in tre anni. Lo studio sulle tariffe di Walmart dei 34 prodotti più diffusi in America: salgono dal 2019 (Verità&Affari, 19.8.'22)

#### GIOVEDÌ 13

1-2) La repubblica dei cretini è sovrappopolata. Sgominata una banda di truffatori: sostenevano di aver fondato lo Stato di San Giorgio in Antartide con tasse al 5%, agevolazioni di ogni genere, titoli di studio e riabilitazione dei medici no vax radiati. Sono riusciti a vendere passaporti per circa 430.000 euro (La Verità, 19.8.'22)

#### VENERDÌ 14

1-2) La tesi di Laffer. "L'Italia è un paese ideale per la flat tax". Lo storico consulente del presidente americano Reagan: "Avete un sistema sovraccarico, un'imposta più semplice diminuirà la pressione fiscale e aumenterà gli introiti dello Stato" (Libero, 19.8.'22)

#### LUNEDÌ 17

Arriva la bufera. Lagarde promette lacrime e sangue. Bankitalia: sarà recessione globale. Per la presidente della Banca centrale la lotta all'inflazione "avrà un costo doloroso". Visco vede il pil italiano fermo nel 2023. L'Fmi avverte il nuovo governo: "Serve sforzo ambizioso sul debito" (Libero, 15.10.'22)

#### MARTEDÌ 18

Intolleranza trasversale. Dopo Fontana attaccano la moglie. Elisabetta Ambrosi, cronista del *Fatto*, posta una foto del leghista con figlia piccola e consorte: "Disprezzo anche lei" (Libero, 17.10. '22)

#### **MERCOLEDÌ 19**

1-2) Esame di Stato superato dal 99,9% dei ragazzi. La maturità è un pro forma. Non si boccia più nessuno. In Calabria e Puglia incetta di 100 e lode, in Basilicata e Molise tutti promossi. I respinti in categoria di estinzione. Ma chi si diploma spesso non ha competenze (Libero, 24.7.'22)

#### GIOVEDÌ 20

1-2) In un mese 33mila interventi dei vigili del fuoco. L'Italia brucia come mai ma mancano i pompieri. Ne servirebbe uno ogni 1500 abitanti, ma ne abbiamo solo uno ogni 15mila. In Friuli ne manca il 25%. Il sindacato di categoria: "Assunzioni inadeguate" (Libero, 23.7.'22)

#### VENERDÌ 21

1-2) La sentenza della Corte di giustizia che lega le mani all'Italia – L'Ue decreta l'impunibilità delle Ong. Per Bruxelles le navi possono essere fermate dallo Stato di approdo solo in caso di "evidente pericolo". Che significa mai (Libero, 2.8.'22)

#### LUNEDÌ 24

1-2) Controesodo intelligente. Il ritorno dei cervelli. I laureati italiani rientrati erano 4.100 nel 2011, sono stati 13.700 nel 2019. Nel 2020 sono saliti a 17.000 (Libero, 24.7.'22)

#### **MARTEDÌ 25**

1-2) Nei dibattiti è scomparsa la famiglia eppure è la prima risorsa per il futuro. La denatalità e la catastrofe demografica sono una sciagura: la politica si svegli (La Verità, 18.8.'22)

#### MERCOLEDÌ 26

L'intervista Fausto Bertinotti: "Tra Letta e Calenda alla sinistra conviene saltare un giro" (La Verità, 8.8.'22)

#### **GIOVEDÌ 27**

1-2) Non è vero che abbiamo bisogno di immigrati. Le analisi ideologizzate impongono una visione dell'economia che non corrisponde alla realtà: i nuovi ingressi sono inutili al riequilibrio dell'occupazione. Il vero dramma dell'Occidente è il crollo delle nascite che ha innescato l'iper consumismo (La Verità, 12.8.'22)

#### VENERDÌ 28

1-2) Una tendenza che si sta radicando. Le ragazze con la pistola. Sempre più donne armate. Nei poligoni italiani si registra un netto aumento delle frequentatrici femminili. Si esercitano soprattutto per motivi di tiro sportivo. Ma anche di difesa personale (Libero, 15.8.'22)

#### LUNEDÌ 31

1-2) Omero nel baltico. Ulisse e Achille venivano dal Nord Europa. Felice Vinci ricolloca l'Odissea e l'Iliade nei Paesi scandinavi. Una tesi che sta affascinando e convincendo molti studiosi (Libero, 7.8.'22)

#### **NOVEMBRE**

#### **MERCOLEDÌ 2**

1-2) "Serve una vera riforma su intercettazioni e trojan". L'allarme dell'esperto: "Brogliacci manipolabili senza una corretta documentazione degli audio" (Il Giornale, 7.8.'22)

#### GIOVEDÌ 3

1-2) La pace impossibile tra italiani e Fisco. Alle casse statali mancano 35 miliardi. Studio sulla rottamazione delle cartelle dell'Osservatorio presieduto da Cottarelli. Dal 2016 a oggi previsti incassi per 53 miliardi ma ne sono stati riscossi soltanto 18 (La Stampa, 7.8.'22)

#### VENERDÌ 4

1-2) Roma li invia ad Amsterdam. Spedire all'estero i rifiuti ci costa 92 milioni l'anno. Alcune città italiane spendono cifre folli per smaltire il pattume nel nord-Europa. E adesso anche Gualtieri ha scelto di liberarsi, a nostre spese, del problema (Libero, 7.8.'22)





di Luigi Mascheroni La cultura non si cancella

# Rispettate «il» Presidente

# (e la lingua)

urioso. Pur di non festeggiare la prima donna premier della Repubblica italiana le femministe - idee vecchie e new left - preferiscono impantanarsi nelle polemiche sul linguaggio di genere. È bastato che Giorgia Meloni dicesse di voler essere indicata al maschile come «il presidente» - e non «la presidente» - ed è scoppiato l'iradiddio.

Ma la lingua la fanno l'uso e la consuetudine, non i gruppi femministi su Facebook.

Nonostante le istituzioni preposte (Crusca, Treccani...) abbiano spiegato molto bene che cariche come quella di presidente o direttore possono essere declinate al maschile anche se ricoperte da una donna, c'è ancora chi preferisce usare la grammatica come una clava ideologica. O psicoanalitica. Secondo Michela Murgia pretendere l'articolo maschile è un modo per dire: "Io governerò come un maschio": «Non è il sesso di chi comanda che conta, è il modello di potere che si ricopre. E il modello di potere di Giorgia Meloni è quello maschilista "al maschile"». Mentre l'ex presidente della Camera Laura Boldrini - la quale pretendeva di essere chiama «la Presidente», soddisfazione che neppure Giorgio Napolitano le ha mai concesso - va persino oltre. «Forse affermare il femminile è chiedere troppo alla leader di Fratelli d'Italia che già nel nome dimentica le Sorelle?». E a questo punto va riscritto l'Inno di Mameli (cui si ispira il nome «Fratelli d'Italia»): Fratelli e sorelle e gay e lesbiche e transgender e genderqueer e non binari d'Italia, l'Italia s'è desta...

La realtà è che, al di là di stucchevoli battaglie di retroguardia, la distinzione maschile/femminile dovrebbero interessare solo nelle questioni private (l'unica differenza tra uomo e donna è sotto le lenzuola, si dice) e non nelle funzioni pubbliche. Dove a contare è il ruolo, non il sesso. Un consiglio: le battaglie politiche vanno fatte sui contenuti, non sul genere.

Senza contare i rischi di una disinvolta interpretazione femminista della grammatica. Non vogliamo pensare al capo della Segreteria di un Ministro (cioè «il segretario particolare») che, se donna, si volesse fare chiamare «la segretaria particolare»...

Le donne si rispettano nei fatti, non piegando la lingua.

È strano. A sinistra le neo e le vetero femministe rivendicano la libertà di scelta di donne, gay e trans ogni cinque minuti, fino al punto di rivolgersi al femminile anche un uomo che semplicemente si veste da donna; ma poi vogliono imporre a un'altra donna, solo perché di destra, come deve parlare.

da: il Giornale, 25.10.'22

#### Insicurezza e panico

Aver nascosto per giorni e aver sminuito per settimane ha avuto lo stesso effetto del successivo allarmismo: ingenerare nelle popolazioni un senso di insicurezza che produce la più pericolosa delle emozioni collettive: il panico.

Beniamino Di Martino

di Corrado Sforza Fogliani\*

# La lente sulla casa

# Attestazione obbligatoria

attestazione (rilasciata da chi e secondo previsto quanto dall'Accordo locale) per i nuovi contratti agevolati stipulati senza l'assistenza di organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, rimane obbligatoria anche dopo alcune modifiche apportate all'istituto. Gli unici contratti per i quali l'attestazione non è obbligatoria sono quelli in cui non vi sia stato un nuovo Accordo locale dal 2017 ad oggi.

Le attestazioni, com'è noto, hanno lo scopo di accertare che i contratti di locazione siano conformi a quanto stabilito dagli Accordi locali. L'attestazione può quindi essere data solo da organizzazioni che abbiano partecipato alla stesura degli Accordi stessi. La logica del tutto è che non possano beneficiare delle speciali agevolazioni fiscali, previste dalla normativa tributaria e a carico dei Comuni, i contratti che non rispettano le indicazioni dell'Accordo con Confedilizia stipulato localmente e sui quali Accordi i Comuni (benché molti di essi facciano finta di averne)

non hanno alcun potere di intervento nel merito, tutto essendo demandato alle organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato, eccetto la sola possibilità dei Comuni di convocare - sotto la loro responsabilità - le organizzazioni più rappresentative sul piano locale (a nulla influendo la rappresentatività sul piano nazionale, per espressa previsione di legge) e di conservare gli Accordi locali approvati.

Il deposito in Comune è al fine della pubblicità o, meglio, della piena conoscenza degli Accordi da parte di cittadini interessati che chiedano di averne visione. È sorto il problema della validità o meno dell'attestazione iniziale anche per successivi contratti, ed esso è stato risolto recentemente dalla legge: non occorre altra attestazione, se i contratti hanno «il medesimo contenuto». Da intendersi, quindi, per uguale sostanza (e non, per uguali paro-

> \*Presidente Centro studi Confedilizia

> > @SforzaFogliani

da: il Giornale, 24.10.'22

#### **GIURISPRUDENZA CASA**

#### 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

da: ItaliaOggi





#### Riscaldamenti: le novità per la stagione invernale 2022-2023

Con il decreto del Ministero della transizione ecologica (Mite) del 6.10.2022, sono stati definiti – come previsto dal Piano di riduzione dei consumi di gas naturale – i nuovi limiti temporali di esercizio degli impianti termici di climatizzazione alimentati a gas naturale e la riduzione di un grado dei valori massimi delle temperature degli ambienti riscaldati, da applicarsi per la prossima stagione invernale (cfr. Cn ott. '22).

Il periodo di accensione degli impianti anzidetti è ridotto di un'ora al giorno e il periodo di funzionamento per la stagione invernale 2022-2023 è accorciato di 15 giorni, posticipandosi di 8 giorni la data di inizio e anticipandosi di 7 la data di fine esercizio.

Nel decreto, oltre all'individuazione di alcune esenzioni, è stato anche specificato che, in presenza di situazioni climatiche particolarmente severe, le autorità comunali, con proprio provvedimento motivato, possano autorizzare l'accensione degli impianti termici alimentati a gas anche al di fuori dei periodi indicati dal provvedimento, purché per una durata giornaliera ridotta.

Al fine di agevolare l'applicazione delle nuove disposizioni, l'Enea, in data 20.10.2022, ha pubblicato un "vademecum" (scaricabile dal sito confederale) contenente le indicazioni essenziali per una corretta impostazione degli impianti di riscaldamento a gas. In particolare sono incluse le indicazioni per l'accensione e lo spegnimento dell'impianto all'inizio e alla fine della stagione di riscaldamento; per la regolazione della temperatura di mandata degli impianti di riscaldamento e della temperatura dell'acqua calda sanitaria; per l'impostazione degli orari di accensione degli impianti di riscaldamento nonché le indicazioni sui corretti comportamenti quotidiani e su modalità e tempi per garantire il necessario ricambio d'aria negli ambienti climatizzati.

Nei condominii dotati di impianto centralizzato o di impianti autonomi, il suddetto "vademecum" dovrà essere reso disponibile ai condòmini a cura dell'amministratore (così come stabilito dall'art. 1, comma 10, d.m. citato).

Di seguito la tabella aggiornata con le nuove date

## Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero (Impianti termici di climatizzazione alimentati a gas naturale ex d.m. 6.10.2022)

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

N.B. La durata giornaliera di attivazione degli impianti termici di climatizzazione alimentati a gas naturale, non ubicati nella zona F, è compresa tra le ore 5 e le ore 23 di ciascun giorno.

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/2013 ha confermato la divisione già effettuata dal d.p.r. 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).

#### VIDEOSORVEGLIANZA E AREE COMUNI, QUANDO SI PUÒ

Nel caso in cui il sistema di videosorveglianza sia installato dal condominio per controllare le aree comuni, devono essere adottate in particolare tutte le misure e le precauzioni previste dal Codice della privacy.

Tra gli obblighi che valgono anche in ambito condominiale vi è quello di segnalare le telecamere con appositi cartelli; inoltre, i dati raccolti dovranno essere protetti con idonee e preventive misure di sicurezza, in modo da consentirne l'accesso solo al responsabile del trattamento dei dati (che ben potrà essere anche lo stesso amministratore del condominio).

Con la riforma del condominio il legislatore è intervenuto nella materia introducendo l'articolo 1122 ter c.c. secondo cui: «le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136» (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio).

Ovviamente tale attività, di installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, deve sempre essere contemperata con il rispetto del diritto alla tutela della privacy del singolo condòmino.

In materia di installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale, la norma di cui all'art. 1122 ter c.c., va necessariamente coordinata con l'art. 134, D.Lgs. n. 196 del 2003, che riserva al Garante della privacy la promozione di un codice di deontologia e di buona condotta per il trattamento dei dati personali effettuato con strumenti elettronici di rilevamento di immagini, la cui osservanza costituisce condizione essenziale per la liceità e correttezza del trattamento dei dati personali effettuato da soggetti privati e pubblici.

Da ciò discende che l'installazione di impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio condominiale deve ritenersi legittima allorquando l'inquadratura riprenda la zona immediatamente di fronte alla porta di casa, ed illegittima allorquando abbia ad oggetto la zona condominiale corrispondente al pianerottolo o alle scale o alle porte d'ingresso degli appartamenti confinanti. (In tal senso Trib. Salerno Ordinanza 30 aprile 2015).



Tanto è facile condannare nel nome del Vangelo le violenze provocate o inferte dalla religione cristiana nel corso della storia, quanto è quasi impossibile condannare, nel nome dei testi sacri dell'Islam, la violenza jihadista.

Le popolazioni originarie dei Paesi musulmani, la cui rilevanza numerica è enormemente aumentata in seguito a un'immigrazione incessante e a un'elevata natalità, rifiutano oggi la civiltà europea che è, lo si voglia o meno, di «natura cristiana».

Che si tratti del comunismo o del nazismo, le grandi religioni secolari hanno impietosamente stritolato tutti quelli che mettevano in discussione l'opera d'instaurazione del bene sulla Terra: la costruzione di una società perfetta secondo i loro criteri.

Avvicinandosi ai cento milioni di vittime, il comunismo ha eliminato fisicamente intere categorie sociali, che si trattasse delle élites tradizionali, della borghesia, o dei contadini più agiati. È in nome della loro appartenenza a un popolo che furono designate altre vittime destinate allo stermino: il popolo ebraico da parte del nazismo, il popolo cosacco da parte del comunismo sovietico.

La religione secolare dei diritti dell'uomo rinnova la religione secolare comunista nel suo odio ossessivo verso le società occidentali, verso ciò che resta del loro ordine sociale, della cultura e del saper vivere, del buon senso nelle classi popolari, di ciò che esse hanno conservato in opulenza o almeno agiatezza materiale, di ciò che in questi Paesi rimane dell'attaccamento alla loro storia nazionale, alle loro tradizioni, al loro passato.

La virtuosissima religione secolare dei diritti dell'uomo indica agli europei il dovere di scomparire sorridendo per far posto ad altri popoli e ad altre civiltà. È un invito implicito a un'eutanasia collettiva, a un suicidio forzatamente felice perché conforme alle esigenze della virtù.





#### Ultimissime di giurisprudenza

Sostituzione di delibera impugnata

În tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere. Ciò, peraltro, si verifica anche quando la delibera impugnata venga sostituita con un'altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 cod. civ., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione.

> Cass. ord. n. 28629 del 3.10.'22

Presunzione di condominialità

In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni "risultante dall'art. 1117 cod. civ. – il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria – può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari".

> Cass. ord. n. 27407 del 20.9.'22

Divieto di possedere o detenere animali domestici

L'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. - introdotto dalla legge di riforma della disciplina condominiale n. 220/ 2012 – secondo cui "le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici", si riferisce al solo regolamento approvato dall'assemblea a maggioranza. Pertanto è legittimo il divieto di tenere animali domestici contenuto in un regolamento sottoscritto da tutti i condòmini: il diritto di possedere animali domestici, tra cui i cani, nella propria porzione di proprietà esclusiva, infatti, è un diritto disponibile al quale ciascun dei comproprietari può rinunciare.

> Trib. Lecce, sent. n. 2549 del 15.9.'22

#### I controlli sugli impianti termici

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della possibilità che l'ordinamento offre di delegare la gestione dell'impianto termico – e trasferire, così, le connesse responsabilità – ad un soggetto terzo, che la legge definisce appunto "terzo responsabile". Aspetto, questo, che, come sottolineavamo, è utile aver presente, specie in ambito condominiale, giacché, per usufruire di tale possibilità, viene imposto all'organo assembleare di rispettare specifiche condizioni. Rimanendo in argomento, per completezza, riteniamo ora il caso di riassumere – nell'interesse tanto dei proprietari di immobili, condòmini o meno, quanto degli amministratori di condominio – il quadro in tema di controlli e manutenzione degli impianti termici.

La materia è disciplinata dal d.p.r. n. 74 del 16.4.'13, il quale (in assenza di diverse disposizioni regionali) detta i criteri generali per l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici.

Tale provvedimento fissa, anzitutto, la periodicità minima dei controlli sugli impianti di riscaldamento ai fini del risparmio energetico: ogni due anni per gli impianti di potenza superiore ai 10kW e inferiore ai 100kW, alimentati a combustibile liquido o solido; ogni quattro anni per quelli della stessa potenza alimentati a gas, metano o GPL. Nel caso di impianti di potenza termica uguale o superiore a 100kW, i tempi appena descritti si dimezzano.

Altre indicazioni vengono, poi, fornite in riferimento, in particolare, alla periodicità dei controlli su macchine frigorifere e pompe di calore (allegato A al d.p.r. n. 74/13).

Per i controlli e l'eventuale manutenzione degli impianti termici ai fini della sicurezza, il provvedimento in questione stabilisce, invece, che occorre fare riferimento alle istruzioni dell'impresa installatrice o, in mancanza, a quelle elaborate dal costruttore o ancora, in via residuale, alle norme tecniche Uni e Cei prescritte per lo specifico tipo di impianto. A tal fine gli installatori e i manutentori degli impianti termici devono dichiarare "esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi: a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o manutenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose; b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) yadano effettuate" (art 7 comma 4)

Il decreto prevede, inoltre, che gli impianti termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria siano muniti di un "Libretto di impianto per la climatizzazione" e che, "in caso di trasferimento a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'unità immobiliare" tale libretto sia consegnato all'avente causa (art. 7, comma 5).

Da tener presente, ancora, che il provvedimento in questione fissa anche i valori massimi della temperatura dell'ambiente cui riferirsi durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale negli edifici (art. 3, comma 1).

In argomento è da evidenziare, infine, 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".

PER OGNI INFORMAZIONE SUI CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI telefono verde 800 400 762 in ordri di ufficio

#### Locali con accesso diretto dalla strada e spese per l'androne condominiale

La partecipazione alle spese di manutenzione – ed, eventualmente, di rifacimento – dell'androne di un edificio condominiale da parte dei condòmini proprietari di locali con accesso diretto dalla strada è un argomento spesso di discussione.

È il caso quindi di segnalare che, per l'androne, è stata ritenuta sussistere, in dottrina, una presunzione legale di comunione sia in considerazione del fatto che si tratta di un bene indivisibile nella struttura come nell'uso, sia in relazione al servizio di generale utilità che esso svolge per i condòmini dello stabile. Ciò che ha portato alla conclusione che alle relative spese di manutenzione (ed eventuale ricostruzione di finestre, soffitti, pareti e pavimento) debbano essere chiamati a partecipare anche i condòmini proprietari dei locali con un accesso diverso dall'androne, in proporzione all'utilità svolta per detti locali da tale struttura (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 374).

In senso sostanzialmente conforme si è espressa anche la giurisprudenza di legittimità secondo cui, ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di tali locali sono tenuti "a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condòmini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condòmini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni" (Cass. sent. n. 2528 del 6.6.'77, e più recentemente, nello stesso senso, Cass. sent. n. 9986 del 20.4.'17).

Naturalmente, ove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga una specifica previsione in punto, è questa la previsione che occorrerà prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.



# L'amministratore può staccare le forniture ai condòmini morosi

I rimedi

Non occorre l'assenso dell'assemblea per ritardi oltre i sei mesi

#### Annarita D'Ambrosio Fulvio Pironti

Morosità e distacco delle forniture. I rincari energetici comportano questa conseguenza e per gli amministratori gestire i mancati pagamenti è diventato una priorità. Per questo è molto utile precisare che cosa normativa e giurisprudenza prevedono. Guardando alle molteplici pronunce, soprattutto di merito, si evince che ci sono due orientamenti: secondo una prima linea interpretativa, si asserisce che i servizi essenziali di riscaldamento e acqua devono essere in ogni caso garantiti in base al dettato costituzionale (articolo 32) non potendo considerarsi recessivi rispetto a un diritto di credito: altro solco interpretativo nega invece il carattere automaticamente recessivo di tali diritti poiché non ritiene intangibili i servizi idrici e termici a fronte di una perdurante morosità del condomino.

Ela disposizione di legge? In caso di mora nel pagamento dei contributi condominiali protratta per un semestre, l'amministratore (articolo 63, comma 3, Disposizioni attuative Codice civile) può sospendere al condomino moroso, anche senza preventiva autorizzazione assembleare, la fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento se-

parato. Non tutti gli edifici con riscaldamento centralizzato però hanno contatori separati. Da qui l'invito alla massima attenzione da parte dell'amministratore .

Dal suo canto, infatti, il moroso, è legittimato a impugnare il distacco, nelle forme e modi dettati dall'articolo 1133 Codice civile, dinnanzi all'autorità giudiziaria tenuta a esaminare la fondatezza della pretesa dell'amministratore. In caso di sospensione illegittima, graveranno sul'amministratore responsabilità di ordine penale come il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni. Consigliabile perciò ricorrere al magistrato e farsi autorizzare al distacco, evitando di incorrere in responsabilità scaturenti dall'abuso del diritto per sproporzione fra l'interesse tutelato e sacrificato (ciò nel caso in cui la sospensione pregiudichi diritti della persona costituzionalmente garantiti).

Inoltre, spesso – particolare non trascurabile – l'intervento necessita della collaborazione del condomino moroso come, ad esempio, quando il tecnico deve accedere nel suo appartamento per interrompere il servizio. Beninteso tutti i servizi comuni suscettibili di godimento separato, ivi inclusi quelli essenziali, possono essere sospesi in danno dei condòmini morosi.

Avallando l'inadempimento del moroso al contrario il condominio si vedrebbe obbligato all'accollo di costi gestori spettanti al moroso per un arco temporale indefinito oppure rischierebbe di subire il distacco del servizio da parte del somministrante qualora non colmi il vuoto di cassa.

da: 24Ore, 28.9.'22

#### Reddito da locazione di bene comune

Un interrogativo ricorrente, in ambito condominiale, riguarda il criterio da adottare per ripartire, tra i condòmini, il corrispettivo derivante dalla locazione di un bene comune (es.: ex locale portiere).

Occorre, allora, aver presente che i redditi della locazione di una parte comune spettano a tutti indistintamente i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Ciò, in applicazione dell'art. 1118, primo comma, cod. civ. (secondo cui il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"), e sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale (cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) non disponga diversamente in punto.

# » di Corrado Sforza Fogliani\* La lente sulla casa

# Il «cappotto» è per tutti

e un'innovazione comporta una spesa molto gravosa o ha carattere voluttuario rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio, e consiste in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa (art. 1121 Codice Civile). Tali soggetti (così come i loro eredi e aventi causa) possono, tuttavia, in qualunque momento partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera. Qualora, invece, l'opera non sia suscettibile di utilizzazione separata, l'innovazione non è consentita: fa eccezione il caso in cui i condomini interessati intendano sopportare integralmente la spesa relativa.

Ciò posto, è il caso di chiarire che – secondo la giurisprudenza – il carattere voluttuario o gravoso dell'innovazione va determinato in senso oggettivo con riferimento alle condizioni e all'importanza dello stabile e non in relazione alle condizioni soggettive, anche economiche, dei singoli condomini (Sentenze Cassazione 2408/1981 e 428/1984).

Al proposito, è importante ricordare che la Cassazione (Sentenza 10371/2021) ha stabilito che «la realizzazione di un cappotto sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose né configura una cosa che è destinata a servire i condomini in misura diversa ma, in quanto finalizalla coibentazione dell'edificio e al miglioramento della sua efficienza energetica, va ricompresa tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari, inclusi quelli dei locali terranei; ne consegue che, ove la sua realizzazione sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'articolo 1123, comma 1 per il quale le spese sono sostenute da tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà».

\*Presidente Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 17.10.'22

# AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

#### AMMINISTRATORI SEMIPROFESSIONISTI

La Confedilizia si rivolge a voi, specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi APPOSITI SERVIZI

#### RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÚ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito www.confedilizia.it





#### Ultimissime di giurisprudenza

Applicabilità dell'art. 1117 cod. civ. a parti comuni di edifici limitrofi

La previsione di proprietà comune, stabilita dall'art. 1117 cod. civ., senz'altro applicabile quando si tratti di parti dello stesso edificio, "può ritenersi applicabile in via analogica anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, purché si tratti di beni oggettivamente e stabilmente destinati all'uso od al godimento degli stessi, come nel caso di cortile esistente tra più edifici appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia strutturalmente destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano".

> Cass. ord. n. 26986 del 14.9.'22

Legittimazione dei singoli condòmini

Ciascuno dei singoli condòmini è "legittimato ad esercitare, senza necessità di litisconsorzio con gli altri comunisti, le azioni a difesa della cosa comune sia nei confronti dei terzi che di ogni altro partecipante alla comunione". Ciò posto, tale "principio opera quando l'attore non chieda che sia accertata con efficacia di giudicato la posizione degli altri comproprietari e il convenuto opponga un diniego volto soltanto a resistere alla domanda, senza svolgere domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione, con finalità di ampliare il tema del decidere e di ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato, la comproprietà degli altri soggetti".

> Cass. ord. n. 26985 del 14.9.'22

# CONDÒMINI,

lricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

amministratori dalla parte della proprietà

#### Conflitto di interessi in ambito condominiale

Il conflitto di interessi in ambito condominiale e ciò che questo comporta in relazione alla costituzione dell'assemblea e all'esercizio del diritto di voto è un tema sul quale la legge di riforma del condominio nulla ha innovato e che è stato oggetto di attenzione tanto della magistratura quanto degli interpreti.

In giurisprudenza, a livello di legittimità, gli orientamenti sul punto sono due.

Secondo un indirizzo più recente, un eventuale conflitto di interessi tra condòmino e condominio non rileva ai fini del calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi. È stato affermato, infatti, che "le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto". Ciò che significa che "anche nell'ipotesi del conflitto di interessi la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condòmini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria" (cfr. Cass. sent. n. 19131 del 28.9.'15; nello stesso senso anche Cass. ord n. 1849 del 25.1.'18).

Secondo un indirizzo più datato, invece, il conflitto in questione pur non rilevando ai fini del quorum costitutivo ha incidenza, di contro, sul quorum deliberativo, con la conseguenza che tale quorum deve essere computato con esclusione dei millesimi di cui il condòmino in conflitto sia portatore. Ciò, interpretando estensivamente "la norma dettata, in tema di società per azioni, dall'art. 2373 cod. civ.", giacché ricorre "in entrambe le fattispecie la medesima ratio, consistente nell'attribuire carattere di priorità all'interesse collettivo rispetto a quello individuale" (cfr., Cass. sent. n. 10683 del 22.7.'02).

Anche in dottrina si registrano opinioni diverse (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 657 e ss.). Tanto più alla luce del fatto che la riforma del diritto societario del 2003 ha riscritto, per quanto di interesse, il citato art. 2373 cod. civ., il quale ora non inibisce espressamente il diritto di voto

al socio in conflitto di interessi con la società, né prevede che le azioni per le quali non può essere esercitato tale diritto vadano computate solo ai fini della regolare costituzione dell'assemblea. Più semplicemente riconosce l'impugnabilità della "deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società (...) qualora possa recarle danno".

In particolare, per alcuni interpreti, detta riformulazione imporrebbe di rivedere l'orientamento della giurisprudenza più risalente sulla base del nuovo principio ivi indicato; per altri, invece, l'indicata modifica non inciderebbe sulla sostanza del predetto art. 2373 cod. civ. e quindi non impedirebbe che l'orientamento più datato possa continuare a trovare applicazione (in quanto espressione, peraltro, di un principio generale di buona fede desumibile dall'art. 1394 cod. civ. in tema di conflitto di interessi tra rappresentante e rappresentato); per altri studiosi, ancora, la riformulazione del più volte citato art. 2373 cod. civ. non avrebbe alcuna rilevanza con riguardo al problema che ci occupa in considerazione del fatto che condominio e società di capitali sono due realtà distinte e non sovrapponibili.

Insomma, è evidente come sul tema del conflitto di interessi in ambito condominiale non vi sia ancora uniformità di vedute. E' anche vero però che l'orientamento della giurisprudenza più recente - che si fonda, come abbiamo visto, sull'inderogabilità dell'art. 1136 cod. civ. - pare senza dubbio essere quello più coerente in relazione alla disciplina condominiale. Ciò che è pacifico, invece, è che deve sussistere, in concreto, "una sicura divergenza tra l'interesse del singolo condòmino e quello comune". Una condizione, quest'ultima, che è stata ribadita più volte dalla giurisprudenza (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 13011 del 24.5.'13) e che pertanto, ai fini di valutare un eventuale conflitto, va necessariamente tenuta ben presente.





#### Riforma del processo civile, novità anche per il condominio

È stato pubblicato sul S.O. n. 38/L alla *Gazzetta Ufficiale* n. 243 del 17.10.'22, il d.lgs. n. 149 del 10.10.'22, attuativo della legge delega n. 206 del 26.11.'21, per l'efficienza del processo civile.

Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, la riscrittura dell'art. 71-quater disp. att. cod. civ., in tema di mediazione in ambito condominiale, il quale, dopo le modifiche, viene ad essere formato da solo due commi.

Il primo comma, non toccato dalla novella legislativa, prevede: "Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice". Il secondo comma, invece, dispone: "Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28".

L'articolo da ultimo richiamato anch'esso introdotto dal provvedimento qua in commento così stabilisce: "L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi. Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa".

Rispetto alla formulazione originaria viene, quindi, soppressa la previsione che subordinava la partecipazione dell'amministratore al procedimento di mediazione ad una preliminare delibera assembleare da assumersi con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Così come viene cancellata anche la disposizione che individuava nella predetta maggioranza la soglia minima per approvare la proposta conciliativa. Il tutto nell'ambito di un intervento di riforma che riconduce integralmente il procedimento di mediazione delle controversie condominiali nell'alveo del d.lgs. n. 28/'10; provvedimento, quest'ultimo, che, peraltro, viene anch'esso rivisto in diverse sue parti.

Il generico richiamo alle "maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile" per l'approvazione da parte dell'assemblea dell'accordo di conciliazione o della proposta conciliativa del mediatore solleva, tuttavia, perplessità. Ad una prima analisi, comunque, tale modifica sembra implicare una variazione del quorum deliberativo, sufficiente per l'accettazione, in ragione della materia oggetto della controversia. Ciò che, comunque, non sembra revocabile in dubbio come pacificamente ritenuto, del resto, anche con riguardo alla disciplina attualmente in vigore -è che laddove dall'approvazione dell'accordo o della proposta in discorso derivi una limitazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, tale approvazione non potrà avvenire se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. l'interpretare la norma in questione, infatti, si deve necessariamente tener conto dei principii che regolano la materia condominiale; principii che - come precisato più volte dalla giurisprudenza – non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condòmini sui beni condominiali.

Sempre in materia di condominio, merita di essere evidenziata anche la modifica all'art. 1137 cod. civ. (in tema di impugnazione delle delibere assembleari), per coordinare il testo con le novità recate dalla riforma in discorso all'art. 669-octies cod. proc. civ. (che tratta dell'evoluzione e della conclusione del procedimento cautelare nel caso dell'accoglimento della relativa istanza): viene così previsto (sopprimendo al citato art. 1137 l'inciso: "con l'esclusione dell'articolo 669-octies, sesto comma") che il regime di non applicazione del procedimento di conferma si applichi anche ai provvedimenti di sospensione dell'efficacia delle delibere condominiali, ferma restando, anche per questi casi, la facoltà di ciascuna parte di instaurare il giudizio di merito. In sostanza, la sospensione di una delibera condominiale, ottenuta da un condòmino in via cautelare, resta valida anche in caso di estinzione del giudizio.

Infine, venendo ad un esame più generale della riforma in commento, si segnalano modifiche al procedimento di cognizione (con l'introduzione, fra l'altro, anche di un "procedimento semplificato") e al processo di esecuzione (con interventi, in particolare, che interessano la disciplina della custodia dei beni pignorati e la delega delle operazioni di vendita: introducono l'istituto della vendita diretta: dispongono la soppressione di tutte le norme relative all'apposizione della formula esecutiva o alla spedizione in forma esecutiva). Rivisti pure i procedimenti speciali (con l'estensione dell'applicabilità del procedimento di convalida, di licenza per scadenza del contratto e di sfratto per morosità, anche ai contratti di comodato di beni immobili e di affitto di azienda) nonché i procedimenti di mediazione (con, fra l'altro, l'ampliamento delle controversie oggetto di conciliazione obbligatoria e l'introduzione della previsione secondo cui, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo, spetta all'opposto proporre la domanda di mediazione), di negoziazione assistita e di arbitrato.

Le descritte novità entreranno in vigore a partire dal 30.6.'23 con riguardo ai procedimenti instaurati successivamente a tale data.



#### **CORBEILLE**

#### Pensionato accusato di *stal-king* fa recapitare alla vittima fiori durante il processo

. . . . . . . . .

"Un uomo accusato di stal*king* ha fatto recapitare fiori alla sua vittima nel bel mezzo di un'udienza del processo. Il pensionato, 66 anni, si è invaghito di una giovane cassiera di un supermercato alla periferia di Treviso e per mesi l'ha riempita di fiori, frasi e lettere d'amore. Faceva acquisti nel negozio anche cinque volte al giorno solo per poterla vedere. La cassiera, 24 anni, l'ha denunciato per *stalking*; l'anno scorso l'uomo è stato arrestato in flagranza di reato e poi messo agli arresti domiciliari. Nella prima udienza del processo il sessantaseienne ha fatto recapitare fiori alla giovane nell'aula di tribunale, tra lo stupore del giudice e degli avvocati".

Così *La Verità* del 24.9.'22

#### L'uomo che tiene il braccio destro alzato da più di 10 anni

"Un uomo in India ha tenuto il suo braccio destro alzato per più di dieci anni credendo, in questo modo, di onorare una divinità. Mahant Radheypuri Juna Akhara, un *sadhus*, ovvero un asceta induista che ha dedicato la propria vita all'abbandono e alla rinuncia della società, ha tenuto il braccio alzato sopra la testa come uno studente che deve porre una domanda all'insegnante – per anni e anni: recentemente la sua storia è esplosa grazie a un video diventato virale su Twitter in cui l'uomo ammette di aver adottato quella posizione come sacrificio per onorare un dio dell'Induismo, in modo che la divinità si potesse accorgere di lui. Solo che oggi, dopo tutto questo tempo, è bloccato in quella posizione e dice di non riuscire neanche più a sentirsi il braccio. Mahant nel video arriva addirittura a pizzicarsi per dimostrare che ormai il suo braccio destro non sente più nulla, nemmeno il dolore"

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 27.9.'22.

• • • • • • •

AMMINISTRATORE PREPARATO CONDÒMINO ALLEATO





# PARLIAMO Ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18 DI CONDOMINIO



#### **CALENDARIO 2022**

5 dicembre | Mediazione e contenzioso condominiali

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:







Il prossimo 5 dicembre, dalle ore 17 alle 18, nell'ambito del ciclo dei seminari web dal titolo "PARLIAMO DI CONDOMINIO", si tratterà del tema "Mediazione e contenzioso condominiale" con un esperto di Confedilizia assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia. Nella seconda parte del seminario – che sarà fruibile per tutti, collegandosi al sito Internet confederale, alla pagina Facebook oppure al canale Youtube di Confedilizia – si risponderà a quesiti di carattere generale sull'argomento tratto. Si ricorda che i quesiti potranno essere inviati, entro il 25 novembre, esclusivamente dagli associati all'indirizzo roma@confedilizia.it.

#### Finanziamenti dall'Unione Europea

Si esulta per gli ingenti finanziamenti che arriveranno dall'Unione Europea, ma le "misure d'emergenza" si risolvono in un giro contabile: ciò che viene donato con una mano non può che essere prelevato con l'altra mano. Non è mai eccessivo ricordare l'immagine proposta da Bastiat: tutto ciò che lo Stato dona con la mano dolce non può che prelevare con la mano rude nell'impossibilità di offrire più di quanto abbia sottratto.

Beniamino Di Martino

. . . . . . . . . . . .

#### Le libertà individuali

Se la più crassa illusione è quella di pensare che lo Stato garantisca le libertà individuali, la più realistica difesa della libertà coincide con il proposito di ridurre ogni intervento da parte del potere politico. Con il grande eco-• nomista von Mises occorre • • sempre ripetere "che la libertà • • è sempre libertà dallo Stato", • mentre ciò che giunge grazie allo Stato – si può ben esserne certi - è sempre contraccambiato con un ridimensionamento di spazi di autonomia individuale.

Beniamino Di Martino

# Delibera nulla se è convocato il proprietario apparente

#### Cassazione

Dal 2012 c'è l'anagrafe e l'amministratore sa chi è condomino reale

#### Annarita D'Ambrosio

Il principio dell'apparenza del diritto che tutela i terzi in buona fede non si applica al condominiodopo la riforma del 2012. Lo precisa la Cassazione nella sentenza 31826/2022 depositata ieri.

Il motivo è che la riforma ha istituito l'anagrafe condominiale e quindi «l'eventuale norma del regolamento condominiale, diffusa nella pratica, che impone ai condòmini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo proprio di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea». Delibera nulla se pertanto non è convocato il vero proprietario della porzione immobiliare ma colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come tale senza esserlo. La negazione del principio di apparenza riguarda non solo la riscossione dei contributi condominiali, ma anche la convocazione dell'assemblea.

da: 24Ore, 28.10.'22



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO



#### CASI CLINICI DI CONDOMINIO

41

a cura di Flavio Saltarelli

Barbecue sul terrazzo condominiale - Spese condominiali e appartamento disabitato - Rifiuti giù dal balcone - Tabelle millesimali e legittimazione passiva - Appartamento esecutato e spese condominiali - Amministratore e appropriazione indebita

#### Si può utilizzare un barbecue sul proprio terrazzo?

Nulla vieta ai condòmini di utilizzare un barbecue sul proprio terrazzo purché ciò avvenga nel rispetto del dettato dell'art. 844 del Codice civile, il quale recita: "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi".

In buona sostanza, l'utilizzo può essere impedito solo se cagiona fumi e/o odori intollerabili agli altri condòmini. In punto va, infine precisato, che il criterio della normale tollerabilità non è assoluto, ma "relativo", solitamente parametrato alla capacità di sopportazione dell'uomo medio ed alla zona in cui l'immobile si trova.

#### L'appartamento vuoto autorizza una riduzione delle spese condominiali?

In mancanza di specifiche previsioni contenute in un regolamento condominiale contrattuale o del consenso dell'unanimità, il condòmino proprietario di un appartamento vuoto è tenuto ugualmente a corrispondere gli oneri condominiali non concernenti i consumi senza alcuna riduzione.

La Suprema Corte in punto ha, infatti, specificato che si paga per l'utilizzo potenziale e non effettivo. In materia resta esemplare un'ormai datata sentenza dell'inizio degli anni Novanta (Cass. civ. n. 13161/91) la quale precisa che il secondo comma dell'art. 1123 c.c. - che stabilisce una ripartizione delle spese in misura proporzionale non già al valore della proprietà di ciascun condòmino, ma all'uso che ciascun condòmino può fare di una determinata cosa comune - riguarda il caso in cui la cosa comune (più esattamente il servizio comune) sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa (inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni); e, a tal fine, precisa la Corte di Cassazione, si deve avere riguardo all'uso che ciascun partecipante può farne, cioè al godimento potenziale e non al godimento effettivo, e, quindi, non all'uso che effettivamente ne faccia o non ne faccia.

#### Gettare i rifiuti dal balcone è reato?

La risposta è del tutto affermativa. Tale condotta integra la fattispecie di cui all'art. 674 del Codice penale che punisce con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a duecentosei euro "chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di

altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti".

La fattispecie di cui all'art. 674 cod. pen., non richiede per la sua configurabilità il verificarsi di un effettivo danno alle persone o a cose, essendo sufficiente il semplice realizzarsi di una

situazione di pericolo di offesa al bene che la norma intende tutelare, tra cui rientra anche la salubrità dell'ambiente e conseguentemente della salute umana. (Cass. pen. n. 46846/2005).

#### Azione di rettifica delle tabelle millesimali: chi va citato?

Secondo il disposto dell'art. 69 disp. Att. C.c., nelle cause promosse esclusivamente per la revisione delle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio (art. 68 disp. Att. C.c.) è possibile solamente convenire in giudizio il condominio, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore.

L'amministratore sarà poi tenuto a notiziare senza indugio

l'assemblea condominiale, pena revoca dello stesso e risarcimento degli eventuali danni.

## Acquisto appartamento all'asta: chi risponde degli oneri condominiali impagati?

Pure nell'ipotesi d'appartamento acquistato all'asta in seguito ad esecuzione forzata vige il principio di solidarietà di cui all'articolo 63, comma 4, disp. att. Cod. civ. Da ciò consegue che l'aggiudicatario è tenuto a sopportare le spese condominiali pregresse, dell'anno (meglio dell'esercizio d'amministrazione) in corso e di quello precedente. Il precetto normativo non distingue rispetto alla tipologia di spese; quindi dovranno ritenersi sia quelle ordinarie che straordinarie, queste ultime solo qualora siano state deliberate prima del decreto di trasferimento della proprietà.

## Amministratore che utilizza fondi del condominio: è appropriazione indebita?

Secondo la giurisprudenza non si perfeziona il reato di appropriazione indebita al realizzarsi di un ingiustificato momentaneo prelievo di denaro da parte dell'amministratore dal conto corrente condominiale, bensì alla conclusione del mandato qualora non vi sia restituzione. Solo in tale momento, infatti, si ha la conclamata "interversione del possesso" presupposto del reato; reato che – qualora si configuri – sarà aggravato ai sensi dell'art. 61 n. 11 C.p. poiché avente alla base un rapporto di prestazioni d'opera nonché perseguibile d'ufficio.

# Impoverimento dei popoli

Non riesco a scorgere nel comportamento della dirigenza comunista cinese nulla altro che una serie di crimini contro l'umanità, colpe che hanno già, al momento, prodotto un milione di morti, estesissime sofferenze, enormi danni economici, dispendio incalcolabile di energie umane, paralisi sociale, impoverimento dei popoli (molto meno quello cinese).

. . . . . . . . . . . . . . . .

Beniamino Di Martino

#### **CONDOMINIO IN PILLOLE**

#### Decoro architettonico

La giurisprudenza ha individuato nel decoro architettonico l'estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali dell'edificio. Il decoro è pregiudicato non da una qualsiasi innovazione, bensì da quella idonea a interromperne la linea armonica delle strutture.

#### Pactum sceleris

Quando lo Stato è chiamato ad organizzare qualsiasi cosa (dalle questioni più grandi alle più minute) non può non sbagliare o perché i suoi movimenti sono troppo lenti e • burocraticamente ingolfati o • perché la pesante macchina centralistica non ha percezione diretta dei problemi o perché gli interessi politici si rivelano antitetici a quelli dei soggetti sociali direttamente 🌑 • interessati (ovviamente questi • • interessi possono coincidere • quando ci si accorda in modo disonesto: il classico pactum sceleris, il patto scellerato tra qualcuno e apparati dello Stato a danno di tanti altri).

Beniamino Di Martino

#### **QUI ESPERANTO**

La kritika spirito kondukas la homojn ekribeli kontraŭ la ripeto, kontraŭ la normalaĵo, kontraŭ tio, kion ĉiuj diras kaj pensas.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Lo spirito di critica conduce gli uomini a ribellarsi contro la ripetizione, contro l'ordinario, contro ciò che tutti dicono e pensano".

a cura del Centro esperantista romano tf. 333 824 8 222

e-mail:

esperanto.roma@esperanto.it





#### **SEGNALAZIONI**

Luigi Walter Veroi, *Le apparizioni di Lussino*, Segno ed., pp. 588 con ill.

Accurata storia delle apparizioni in Lussinpiccolo, Croazia, che si ritiene siano in atto dal 1990.

Marcello Pera, *Lo sguardo della caduta*, Morcelliana ed., pp. 208

Per l'effetto dell'allontanamento dalla tradizione cristiana, l'Occidente vive una crisi spirituale profonda, che minaccia la sua stessa identità: il cristianesimo, cui s. Agostino aveva dato la massima dignità di pensiero, sembra a molti un limite della libertà.

Sarah Schulman,  $\it Il$  conflitto non  $\it è$  abuso, minimum fax ed., pp. 380

Partendo dalla differenza fra conflitto e abuso, passando dall'intimità alla geopolitica, l'autrice arriva a trattare della guerra: chi vive un'esperienza conflittuale tende a esagerare il danno subito e cerca sostegno nell'attività di un gruppo.

Simone Verdi con Paolo Conti, Voltare pagina, Baldini+Castoldi ed., pp. 144 con ill.

Polemiche posizioni su musei di tutto il mondo, con riferimenti in particolare al Louvre di Abu Dhabi e alla Pilotta di Parma e attenzione verso l'antropologia, il colonialismo, l'ambientalismo, analizzando il concetto medesimo dell'opera d'arte.

Chiara Frugoni, *A letto nel Medioevo*, il Mulino ed., pp. 168 con ill.

Si narra soprattutto di persone, se non abbienti, certo in condizioni ben diverse dai poveracci che sopravvivevano, per non parlare dei disgraziati alloggiati in ospizi di pellegrini e di malati, costretti a dormire in più persone in un letto, mal coperti o non coperti affatto.

Flavio Felice, Roberto Rossini, *Laburismo cattolico*, pref. di Giuseppe Acocella, Scholé ed., pp. 240

Il laburismo d'ispirazione cattolica, connesso con il lavoro come fondamento della Costituzione, motiva una cultura cattolica popolare e una comunità internazionale ispirata dai valori dell'interdipendenza e della solidarietà e smuove idee per una riforma.

Pietro Trifone, *Brutte*, *sporche e cattive*, Carocci ed., pp. 130

Un'insolita analisi delle parolacce nella lingua italiana, ricostruite e rievocate con garbata ironia, attestanti l'ampliamento del turpiloquio diventato di uso si direbbe perfino comune, sicché quella attuale è definita come l'epoca d'oro dell'ingiuria.

#### DAL PARLAMENTO

#### Proposte di nostro interesse

Dal senatore Turco (M5S) proviene un disegno di legge per introdurre misure sulla decarbonizzazione e di sostegno alle energie rinnovabili.

I senatori Mirabelli e Rossomando, del Gruppo parlamentare del Pd, hanno depositato due distinti disegni di legge contenenti disposizioni per il contenimento del consumo di suolo, il riuso del suolo edificato e la rigenerazione urbana.

I deputati Marattin ed Enrico Costa (Azione – Italia viva) hanno presentato una proposta di legge con la quale si conferisce delega al Governo per la riforma fiscale.

L'abrogazione dell'articolo 1 del decreto legge 20.2.2017, n. 14, convertito, con modificazioni, dalla legge 18.4.2017, n.48, in materia di occupazioni arbitrarie di immobili è richiesta, con un disegno di legge, dal senatore Gasparri del Gruppo di Forza Italia.

Disposizioni per il coordinamento della disciplina in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, sono il tema di una proposta di legge della deputata Braga (Pd).

I deputati Schullian e Gebhrard (Misto) presentano, con una proposta di legge, modifiche agli articoli 563 e 2655 del codice civile, in materia di rinuncia all'azione di restituzione di beni immobili oggetto di donazione.

Modifiche all'articolo 591 del codice di procedura civile, in materia di vendita di beni pignorati mediante conferimento a un fondo immobiliare, sono contenute in un disegno di legge depositato dal senatore Boccia (Pd).

L'introduzione dell'art. 633-*bis* del codice penale, in materia di occupazione abusiva di alloggi pubblici o privati, è contenuta in una proposta di legge a firma del deputato Bof (Lega).

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo
siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

#### 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 aprile	2021	- aprile	2022	5,8 %	4,350%
Variazione maggio	2021	- maggio	2022	6,8 %	5,100%
Variazione giugno	2021	- giugno	2022	7,8 %	5,850%
Variazione luglio	2021	- ľuglio	2022	7,8 %	5,850%
Variazione agosto	2021	- agosto	2022	8,1 %	6,075%
Variazione settembre	2021	<ul> <li>settembre</li> </ul>	2022	86%	6 450%

#### 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 qua 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 sequenti:

П	0094011411				
	VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
	Variazione aprile	2021	- aprile	2022	6,3%
	Variazione maggio	2021	- maggio	2022	7,3%
	Variazione giugno	2021	- giugno	2022	8,5%
	Variazione luglio	2021	- ľugľio	2022	8,4%
	Variazione agosto	2021	- agosto	2022	9,1%
	Variazione settembre	2021	<ul> <li>settembre</li> </ul>	2022	9,4%

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

# Citazioni BENIAMINO DI MARTINO LIBERTÀ E CORONAVIRUS RIFLESSIONI A CALDO SU TEMI SOCIALI, ECONOMICI, POLITICI E TEOLOGICI

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *LIBERTÀ E CORONAVIRUS - RIFLESSIONI A CALDO SU TEMI SOCIALI, ECONOMICI, POLITICI E TEOLOGICI* di Beniamino Di Martino, edito da *Monolateral* 

#### La libertà scolastica

Il grande opinionista francese Frédéric Bastiat (1801-1850) a difesa della libertà scolastica, affermava: "Tutti i monopoli sono detestabili, ma il peggiore di tutti è il monopolio dell'insegnamento".

• • • • • • • • • •

Beniamino Di Martino



. . . . . . . . . .

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

#### Anno 32 Numero 10

Direttore responsabile Corrado Sforza Fogliani

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

Impaginazione e fotocomposizione Publitep - Piacenza

> Stampa TEP s.r.l. - Piacenza Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442) Licenziato per la stampa il 9 novembre 2022

Il numero di ottobre 2022 è stato postalizzato il 19.10.2022