

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

DI CORRADO  
SFORZA FOGLIANI\*

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

CORSI AMMINISTRATORI  
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date  
per sostenere l'esame finale

Sabato	12 novembre, ore 15	Pisa
Martedì	29 novembre, ore 15	Napoli
Sabato	17 dicembre, ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

esse abitasse il possessore, e l'intero nucleo familiare 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

### Richieste al governo Meloni

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha inviato una lettera all'onorevole Giorgia Meloni. Questo il testo: «Gentile presidente, desidero esprimerle le più vive congratulazioni per l'alto incarico ricevuto dal Capo dello Stato.

Nel luglio scorso, Confedilizia si distinse prendendo pubblicamente posizione in favore di una soluzione chiara della crisi di governo, che includesse l'ipotesi delle elezioni anticipate. Oggi, quindi, non possiamo che essere lieti che l'aspirazione a una maggioranza parlamentare netta e definitiva, a sostegno di un governo con una precisa identità, sia stata soddisfatta.

Nel formulare a lei e a tutto il governo i migliori auguri di buon lavoro, confido che possano essere oggetto di attenzione da parte del nuovo esecutivo le cinque questioni che la nostra Confederazione, già prima delle elezioni, ha indicato come prioritarie a tutte le forze politiche candidate al parlamento, proponendo i relativi interventi normativi. Ad esse, naturalmente, si aggiunge in questa fase l'emergenza dettata dai costi dell'energia, che richiede azioni urgenti in favore di famiglie e imprese, senza trascurare specifiche misure indirizzate alle utenze delle proprietà in condominio. Con ogni cordialità e rinnovate felicitazioni».

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 mi-

sure 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

### Immagine locato, tributi assegnati al conduttore

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.

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 apposta

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 cittadini come sudditi e almeno in questo caso diano prova di civiltà, restituendo spontaneamente le somme maltolte.

\*presidente Centro studi  
Confedilizia  
@SforzaFogliani

IL DLGS SULL'EFFICIENZA DEL PROCESSO CIVILE CAMBIA LE REGOLE PER VARARE LA PROPOSTA

## Condmini, semplificata la mediazione delle controversie

Mediazione condominiale semplificata. 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, cc. 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. 28/2010; provvedimento, quest'ultimo, che, peraltro, viene anch'esso rivisto in diverse sue parti. Lo prevede il dlgs n. 149/2022 attuativo della legge delega n. 206/2021, per l'efficienza del processo civile. L'art. 71-quater disp. att. cc, in tema di mediazione in ambito condominiale, dopo le modifiche introdotte, 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 dlgs 149/2022, 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».

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. Nell'interpretare la norma in questione, infatti, si deve necessaria-

mente tener conto dei principi che regolano la materia condominiale; principi 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 cc (in tema di impugnazione delle delibere assembleari), per coordinare il testo con le novità recate dalla riforma in discorso all'art. 669-octies cpc (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 condomino in via cautelare, resta valida anche in caso di estinzione del giudizio.



Questa pagina viene pubblicata  
ogni primo mercoledì del mese  
ed è realizzata dall'

Ufficio stampa  
della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare  
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu