

All'interno

EDITORIALE

- **Manovra "necessitata", ma poi ci aspettiamo novità** (pag. 2)
- **Confronto sui temi del Pnrr con il Ministro Fitto** (2)
- **Abitazione principale e dichiarazione Imu** (3)
- **Imu e immobili abusivamente occupati** (5)
- **Risarcimento del danno per occupazione di immobile senza titolo** (6)
- **NELLA BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ** (8)
- **Il decreto "Aiuti-ter" è legge** (10)
- **CINGUETTII** (11)
- **"CASA E GIOVANI" UNA GUIDA PRATICA** (12)
- **Casi clinici di locazione** (15)
- **NON DOVUTA L'IMPOSTA DI REGISTRO SUPPLETTIVA PER CLAUSOLA PENALE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE** (16-17)
- **SUPERBONUS: SBLOCCARE I CREDITI E RIPENSARE I TERMINI** (22)
- **Imu coniugi. Gli scenari dopo la sentenza della Consulta** (24)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-30)

Divieto di alterazione del decoro architettonico - Chi subentra deve pagare - Rinuncia alle parti comuni e distacco dall'impianto centralizzato - La proprietà condivisa - Casi clinici di condominio - Ricostruzione dell'edificio

*Auguri
di Buone Feste*

(per quanto consentito dai tempi che corrono)



CONFEDILIZIA INCONTRA IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

**Illustrate le priorità
per l'immobiliare**

Articolo a pag. 3

EDITORIALE

Manovra "necessitata",
ma poi ci aspettiamo novità

Quella presentata dal Governo Meloni può essere senz'altro definita una manovra "necessitata", sia per via dei tempi ristretti, sia per l'esigenza di dedicare gran parte delle risorse al caro energia. È apprezzabile, quindi, il segnale – che avevamo richiesto – relativo all'Imu sugli immobili occupati, ma ci aspettiamo presto misure incisive per il comparto immobiliare. Abbiamo detto questo – in estrema sintesi – in occasione della nostra audizione sul disegno di legge di bilancio dinanzi alle competenti Commissioni parlamentari della Camera e del Senato.

In particolare, abbiamo dato una valutazione positiva sulla norma che esenta dall'Imu gli immobili occupati in seguito al compimento di reati, manifestando però l'auspicio che venga estesa a tutte le occupazioni senza titolo, nonché su quella che proroga le agevolazioni per l'acquisto della prima casa da parte dei giovani. In merito alle norme sul reddito di cittadinanza, poi, abbiamo suggerito di prevedere l'erogazione diretta ai proprietari della componente destinata al pagamento dei canoni di locazione.

Per il prossimo futuro, l'auspicio è che il Governo voglia procedere al varo di quelle misure incisive di cui il comparto immobiliare necessita da tempo: il rilancio degli affitti commerciali (attraverso l'eliminazione della tassazione dei canoni non riscossi, l'introduzione di una tassa piatta, lo snellimento delle regole contrattuali); la riduzione – in attesa del suo superamento – della tassazione patrimoniale sugli immobili; l'impostazione di un sistema stabile ed equilibrato di incentivi per gli interventi edilizi.

Per il futuro, come abbiamo rilevato in occasione di un'altra audizione parlamentare, quella sul decreto "Aiuti-quater", occorre procedere a una riorganizzazione di tutta la copiosissima normativa esistente in materia dal lontano 1997, al fine di impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare. Il punto di arrivo, però, non dovrà essere una misura di detrazione unica. Dovranno continuare a essere maggiormente incentivati – come sinora accaduto con il sismabonus e l'ecobonus, poi confluiti nel superbonus – gli interventi di miglioramento sismico e quelli di efficientamento energetico: i primi, per ovvie ragioni legate alla conformazione stessa del nostro Paese; i secondi, in virtù della riconosciuta esigenza pubblica di contenimento dei consumi, ma anche in vista dell'approvazione della nuova direttiva Ue sul rendimento energetico nell'edilizia.

g.s.t.

Confronto sui temi del Pnrr
con il Ministro Fitto

Il Pnrr al centro del confronto con il Ministro per gli affari europei, il Sud, le politiche di coesione e il Pnrr, Raffaele Fitto. Alla riunione tenutasi a Palazzo Chigi è stata convocata, insieme con altre associazioni di categoria, Confedilizia. Diversi gli ambiti di discussione e, al fine di circoscrivere le tematiche, il Ministro Fitto ha anticipato che seguiranno tavoli di confronto suddivisi per materia.

Tra gli altri temi posti all'attenzione del Ministro Fitto, le problematiche connesse al superbonus 110%, anche in previsione del varo, da parte del Parlamento europeo, della rifusione della direttiva per l'efficientamento energetico nell'edilizia, che prevederà l'obbligo di raggiungere determinati requisiti di prestazione energetica entro determinate, e ravvicinate, date, con il conseguente onere economico a carico delle famiglie italiane.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

Sabato	17 dicembre,	ore 15	Trieste
Sabato	21 gennaio,	ore 9,30	Milano
Sabato	11 febbraio,	ore 10	Vicenza
Giovedì	23 febbraio,	ore 15	Pescara
Sabato	18 marzo,	ore 15	Grosseto
Sabato	25 marzo,	ore 9,30	Piacenza
Sabato	1° aprile,	ore 15	Massa Carrara
Martedì	9 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	20 maggio,	ore 15	Treviso
Sabato	17 giugno,	ore 10	Lanciano
Venerdì	30 giugno,	ore 15	Palermo
Giovedì	6 luglio,	ore 10	Roma
Sabato	23 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	7 ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Sabato	28 ottobre,	ore 15	Pisa
Giovedì	9 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	21 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	2 dicembre,	ore 15	Forlì
Martedì	12 dicembre,	ore 11	La Spezia

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.

LA LENTE
DI INGRANDIMENTO

Seminare zizzania

"Seminare zizzania" è un'espressione usata comunemente nel senso di mettere discordia, provocare volutamente e per malignità dissensi e dissapori, liti e contrasti. La zizzania, infatti, è pianta graminacea che infesta i campi di cereali, particolarmente nota per la parabola evangelica, detta appunto la parabola della zizzania (Matteo 13, 24-30), in cui si narra di un uomo che per danneggiare un nemico seminò zizzania nel suo campo di grano.

De profundis

"De profundis" è una locuzione latina (in italiano, "dal profondo") rivolta a qualcuno che sta per morire o che versa in condizioni critiche. Nel linguaggio comune l'espressione "cantare (o recitare) il de profundis" viene spesso utilizzata in senso ironico per descrivere una situazione irrecuperabile. Le parole sono quelle iniziali del Salmo 129 ("De profundis clamavi ad te, Domine; Domine, exaudi vocem meam...") che ormai sono passate a designare il salmo stesso, recitato già nei tempi più antichi come salmo penitenziale e quindi, anche, come salmo in suffragio dei defunti.

IL CONDOMINIO
COMMENTATO
ARTICOLO
PER ARTICOLO

Il ben noto *Codice del nuovo condominio commentato articolo per articolo* era giunto alla 6ª edizione. La legge di riforma è dal canto suo uscita già più di 10 anni fa, e si è nel tempo collaudata, così come la giurisprudenza al proposito e – specie – sulle sue innovazioni. Era dunque ora di uscire con un nuovo testo, questo (a sua volta già giunto alla terza edizione): Il *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, che conserva dell'anzidetto Codice – per la fortuna che lo ha caratterizzato – l'intera impostazione (studiata, proprio, anche per i Corsi obbligatori di formazione degli amministratori), solo arricchendola di nuovi apporti e totalmente aggiornandola, specie nella giurisprudenza. Anche questo Codice, naturalmente, si affianca al classico *Codice del condominio negli edifici* che – concepito per argomenti, anziché come commento e supporto informativo/interpretativo per i singoli articoli, come il presente – è anch'esso uscito or ora, a toccare addirittura la sua 28ª edizione.

L'Editore è grato ai lettori del crescente, continuo favore che riservano a questa pubblicazione. Cerca di ricambiarli coll'impegno, che trova il suo riferimento nell'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, il bimestrale di dottrina, giurisprudenza e legislazione – leader indiscusso del settore – giunto al suo 44º anno di vita (7ª della nuova serie). A servizio, sempre, oltre che dei magistrati, dei pratici (avvocati e amministratori immobiliari e di condominio).

PERSONALITÀ

Aldo G. Ricci archivista e storico



Nasce a Novara il 23 novembre 1943, si laurea e perfeziona in filosofia a Roma. Opera all'Archivio centrale dello Stato dal 1967 al 2009, dirigendolo dal 2004. Collabora con l'Istituto della Enciclopedia Italiana, insegna discipline storiche e archivistiche, presiede l'Associazione di studi sisonondiani, lavora per l'Accademia dei Virtuosi al Pantheon, è delegato di Roma Capitale per la memoria storica.

È di rilievo l'attività di valorizzazione in favore dell'Archivio centrale, specie attraverso l'organizzazione di numerose mostre, anche relative alle arti. Importante è la realizzazione dei *Verbalì del Consiglio dei Ministri (1943-1948)*, in ben 15 tomi, cui gli storici prestano un'attenzione largamente insufficiente per il loro valore. Intensa è la collaborazione con il Centro europeo Giovanni Giolitti, l'Associazione di studi storici Giovanni Giolitti, l'Istituto storico per il pensiero liberale. Fra i giornali sui quali scrive: *Il Messaggero*, *Avanti!*, *L'Indipendente*, *Il Tempo*, *Mondo Operaio*, *Il Leviatano*, *Ragionamenti*, *Nuova Storia Contemporanea*, *Storia in rete*, *Libro Aperto*.

Quasi non si contano i volumi da lui stesi o curati e quelli cui presta collaborazione. Ricordiamo fra i tanti: *Sismondi e il marxismo*; *Ministero per le Armi e Munizioni*; *Decreti di ausiliarità*; *Inventario*; *I Verbalì del Consiglio dei Ministri, luglio 1943-giugno 1948*; *Storie della storia d'Italia*; *Aspettando la Repubblica*; *Il compromesso costituzionale*; *La Repubblica*; *Lucio Colletti, Scienza e libertà* (con P. Bongiorno); *Obbedisco*; *Garibaldi eroe per scelta e per destino*; *Gli atti del procedimento in morte di Pier Luigi Farnese*; *Giovanni Giolitti al Governo, in Parlamento, nel Carteggio* (con A. Mola); *Esercizi sisonondiani*; *La rinascita dei partiti in Italia* (con P. Bongiorno); *La breve età degasperiana*; *Ricordi e pensieri su Giuseppe Mazzini*; *I governi che hanno fatto l'Italia*; *Marx tra formule, dialettica e profezie*; *Giovanni Raineri, Memorie di guerra e di governo*.

Incontro con il Presidente del Consiglio Giorgia Meloni

Segnalate al Premier le maggiori priorità della proprietà edilizia e delle imprese dell'immobiliare – Spaziani Testa: «Confronto utile e produttivo che sarà periodico»

La Confedilizia ha partecipato – nella Sala Verde di Palazzo Chigi – all'incontro del Presidente del Consiglio (nonché dei Ministri Calderone, Fitto, Giorgetti e Urso) con le associazioni di categoria.

Al termine della riunione, il Presidente Spaziani Testa ha dichiarato: «Ringraziamo il Presidente del Consiglio per l'incontro. Quello con Giorgia Meloni e con gli altri esponenti del Governo è stato un confronto utile e produttivo, che abbiamo appreso con soddisfazione essere destinato a diventare periodico.

Al Premier abbiamo segnalato quelle che consideriamo le maggiori priorità della proprietà edilizia e delle imprese dell'immobiliare, fornendo anche le relative ipotesi di intervento normativo. Priorità che vanno dal **superamento del sistema di tassazione patrimoniale sugli immobili** (iniziando col dare qualche segnale, come l'eliminazione dell'Imu su quelli abusivamente occupati, su quelli inagibili e su quelli dei piccoli centri; in prospettiva si considera opportuno superare il sistema di fiscalità locale fondato sull'Imu introducendo un tributo collegato ai servizi apprestati dai Comuni), al **rilancio degli affitti commerciali** (ponendo fine alla tassazione dei canoni non riscossi e avviando una flat tax per le locazioni non abitative); dalla **riqualificazione del patrimonio edilizio** (anche mediante un sistema equilibrato e stabile di incentivi; per le abitazioni, in particolare, la proposta è quella di varare un regime fiscale di estremo favore per i soggetti che provvedano a riqualificare gli immobili destinandoli alla locazione), allo **sviluppo del turismo** attraverso la proprietà diffusa; dalla **tutela dell'affitto** (i proprietari che concedono in locazione i loro immobili svolgendo una funzione economica e sociale meritano di essere tutelati attraverso, per esempio, l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guardie giurate), allo **stimolo alle permuta** (sospendere per 5 anni l'imposta di registro del 9% applicata alle compravendite di immobili da ristrutturare dati in permuta alle società immobiliari per l'acquisto di appartamenti nuovi, consentirebbe di rilanciare la produzione e la vendita di alloggi nuovi o ristrutturati e di rivitalizzare il mercato immobiliare anche nei centri minori)».



L'incontro delle associazioni di categoria con Giorgia Meloni e altri ministri del Governo nella Sala Verde di Palazzo Chigi; a sinistra, il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa

Abitazione principale e dichiarazione Imu

Come noto, il decreto sulle "semplificazioni fiscali" 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 nonché le relative istruzioni. Nelle stesse, tra le altre cose, viene specificato, nel ricordare i presupposti di tale imposta, che "rimane invariato il precedente regime di esclusione dallo stesso del possesso dell'abitazione principale, che continua ad essere identificata nell'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente, ad eccezione delle cosiddette abitazioni di lusso, vale a dire gli immobili accatastati nelle categorie A/1, A/8 e A/9". A parte la definizione impropria di "abitazioni di lusso", le istruzioni non tengono conto (né potrebbero in quanto sono antecedenti alla stessa) di quanto statuito dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 209 depositata il 15.10.2022 (cfr. *Cn* nov. '22) ed infatti evidenziano solo la novità, anch'essa oramai superata dalla sentenza anzidetta, introdotta, in tema di abitazione principale, dall'art. 5-*decies*, d.l. n. 146/2021, come convertito, che è intervenuto sulla definizione di abitazione principale *ex* art. 1, comma 741, lett. b), l. n. 160/2019 (ora dichiarata incostituzionale), disponendo 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 o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. Le istruzioni specificano inoltre che la disposizione, di carattere innovativo, "ha consentito di superare l'orientamento assolutamente preclusivo, che si era affermato nella giurisprudenza di legittimità, che precludeva ai componenti del nucleo familiare di godere comunque dei benefici dell'abitazione principale in caso di possesso di due immobili siti in Comuni diversi".

Alla luce della sentenza della Corte che ha statuito 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", viene adesso meno la necessità di scegliere l'immobile da parte del contribuente. Tuttavia, in attesa che le istruzioni vengano modificate (e che qualche chiarimento venga dato dal Ministero dell'economia e delle finanze), in relazione alla dichiarazione Imu da presentarsi entro il 31.12.2022 con riferimento alle variazioni intervenute nel 2021, si può valutare l'opportunità di segnalare nel Modello, alla presenza di requisiti di legge, anche la condizione di abitazione principale alla luce della sentenza più volte citata.

Per consigli sul proprio caso concreto, si può contattare la sede territoriale di Confedilizia presso cui si è iscritti.

BELLITALIA

I "furbetti" del cartellino

«Una infermiera e due operatori in servizio con varie mansioni nel distretto socio-sanitario di Gagliano del Capo sono stati sospesi per otto mesi dal lavoro e altre 11 persone, tra cui due medici, altri infermieri, operatori ed amministrativi del distretto dipendenti della Asl di Lecce sono indagati per numerosi episodi di assenteismo (...). Le accuse sono di truffa aggravata in danno del servizio sanitario nazionale e false attestazioni in certificazioni nei confronti di diversi dipendenti del Distretto Sanitario. Secondo quanto accertato dai carabinieri, gli indagati avrebbero fatto timbrare il proprio badge marcatempo da altri colleghi in modo tale da attestare la loro presenza in servizio in orari in cui sarebbero stati assenti, per ritardo o allontanamento anticipato, per ragioni esclusivamente personali».

(*bari.larepubblica.it* 10.11.'22)

«Multata per mancata dose di vaccino ma ha 97 anni ed è allettata in un Rsa»

«Ha 97 anni, è ricoverata da anni in una residenza sanitaria assistita di Portogruaro (Venezia) senza potersi alzare dal letto, ma è stata multata (100 euro) perché non avrebbe ricevuto la seconda dose di vaccino. È una delle sanzioni destinate agli ultra-cinquantenni che non hanno obbedito agli obblighi imposti a inizio 2022. A prendersi cura dell'anziana è il figlio, prima incredulo e poi arrabbiato all'apertura della busta (...). «Ero stato contattato e avevo dato l'autorizzazione all'epoca, come ho fatto anche adesso per i vaccini antinfluenzali. Non riesco a capire questa comunicazione, è una cosa vergognosa. E se un anziano avesse la demenza, come potrebbe difendersi?»».

(*La Verità* 28.10.'22)

Occupazioni abusive di immobili e direttive dei sindaci

Si riporta di seguito il testo di un'interrogazione di alcuni senatori aderenti al Gruppo di Fratelli d'Italia (De Priamo, Miel, Mennuni e Scurria), con la quale sollecitano il Ministro dell'interno sul provvedimento assunto dal sindaco di Roma in tema di occupazioni abusive di immobili.

Per dovere di cronaca è opportuno ricordare che l'articolo 5 del d.l. 28.3.2014 (cosiddetto "decreto Lupi") non conteneva la disposizione contestata dai senatori nell'interrogazione. Infatti, il comma 1-*quater*, dell'articolo 5 citato, che consente ai sindaci di derogare alle disposizioni generali, è stato inserito nel 2017, durante il Governo Gentiloni, con il dl 20.2.2017, n. 14, convertito, con modificazioni, dalla L. 18.4.2017, n. 48.

TESTO DELL'INTERROGAZIONE

«Con la direttiva n. 1 del 4 novembre 2022 il sindaco di Roma capitale ha impartito disposizioni agli uffici anagrafici dell'amministrazione capitolina in ordine alle condizioni per l'iscrizione della residenza e la procedura di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica in deroga all'art. 5, comma 1 e 1-*bis*, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47;

il decreto-legge, nel dettare disposizioni in tema di emergenza abitativa, ha specificatamente introdotto, all'art. 5, misure per la lotta all'occupazione abusiva di immobili stabilendo che «Chiunque occupa abusivamente un immobile senza titolo non può chiedere la residenza né l'allacciamento a pubblici servizi in relazione all'immobile medesimo e gli atti emessi in violazione di tale divieto sono nulli a tutti gli effetti di legge» e che «I soggetti che occupano abusivamente alloggi di edilizia residenziale pubblica non possono partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi della medesima natura per i cinque anni successivi alla data di accertamento dell'occupazione abusiva»;

la *ratio* della norma si fonda quindi sull'esigenza di contrastare il fenomeno particolarmente diffuso nelle grandi città, tra cui Roma, delle occupazioni abusive degli immobili pubblici e privati che spesso vedono protagonisti organizzazioni dedite alla pianificazione e programmazione sistematica e professionale di tali occupazioni, come è emerso dagli atti di diverse inchieste giudiziarie;

il decreto-legge ha avuto l'effetto positivo di scoraggiare le occupazioni senza titolo proprio in ragione delle sanzioni deri-

vanti da tale condotta, onerando le amministrazioni comunali di assumere un'adeguata programmazione dei servizi di assistenza alloggiativa in favore delle persone meritevoli di tutela ed in possesso dei requisiti;

la direttiva del sindaco di Roma, invece, deroga a queste disposizioni prevedendo l'attribuzione della residenza in favore di taluni soggetti individuati in ragione di una situazione di fragilità, al fine di consentire il rilascio della residenza nonché di partecipare alle procedure di assegnazione di alloggi, con l'effetto di pregiudicare anche i diritti di coloro che attendono l'assegnazione di un alloggio popolare nel rispetto delle disposizioni di legge;

in forza di tale direttiva, quindi, il sindaco di Roma, nel derogare alla norma legislativa, prescrive l'attribuzione della residenza a fronte di una condotta che integra una fattispecie di reato previsto e punito dall'art. 633 del codice penale a tenore del quale «Chiunque invade arbitrariamente terreni o edifici altrui, pubblici o privati, al fine di occuparli o di trarne altrimenti profitto, è punito, a querela della persona offesa, con la reclusione da uno a tre anni e con la multa da 103 euro a 1.032 euro»;

in questi termini, la condotta illecita sebbene sia sanzionata dall'ordinamento giuridico viene elevata a fattispecie comunque idonea ai fini dell'attribuzione dell'effetto legale dell'attribuzione della residenza; non solo, tale attribuzione è altresì lesiva dei diritti del proprietario dell'immobile occupato al punto che l'esercizio del diritto di proprietà costituzionalmente garantito verrebbe sacrificato;

considerato che:

la tutela dei soggetti fragili e bisognosi di assistenza alloggiativa deve essere garantita nel quadro dei programmi di edilizia residenziale pubblica e delle altre misure a sostegno dei bisogni alloggiativi della popolazione in presenza di situazioni meritevoli di tutela e nel quadro dei requisiti previsti per accedere alle relative graduatorie;

il sindaco di Roma capitale, invece di assumere iniziative e provvedimenti volti a sostenere i soggetti meritevoli di assistenza alloggiativa, ha adottato una direttiva che rischia di alimentare un fenomeno, quello delle occupazioni degli immobili, difficile poi da gestire e controllare e che è sovente caratterizzato dalla presenza di organizzazioni criminali dedite professionalmente all'occupazione di immobili;

inoltre, il provvedimento rischia di pregiudicare i diritti di coloro che nel rispetto della normativa vigente attendono l'assegnazione di un alloggio e non assumono condotte in contrasto con l'ordinamento;

ad avviso degli interroganti, il sindaco di Roma capitale, in qualità di ufficiale di stato civile, non può autorizzare il rilascio del certificato di residenza a fronte di una situazione che integra una fattispecie di reato e che si pone in contrasto con la norma richiamata, di talché sussistono le condizioni affinché il Governo, attraverso la Prefettura, adotti ogni conseguente provvedimento,

si chiede di sapere se si intenda valutare, per le ragioni espresse, l'opportunità di dettare specifiche disposizioni in ordine all'inapplicabilità della suddetta direttiva da parte degli ufficiali di stato civile di Roma capitale.»

Le frasi di Osho @lefrasiidoshio - 5 nov

#Gualtieri concede residenza, gas e luce a chi occupa abusivamente le case



da: Twitter



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO
ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA**

Fondo immobili occupati

L'art. 1, comma 675, della legge di bilancio 2022, ha previsto l'istituzione, presso il Ministero dell'Interno, di un fondo di solidarietà, di 10 milioni di euro per l'anno 2022, finalizzato all'erogazione di un contributo nei confronti dei proprietari di unità immobiliari a destinazione residenziale non utilizzabili per effetto della denuncia all'autorità giudiziaria del reato di cui agli artt. 614, secondo comma, e 635 del codice penale.

Con decreto interministeriale – adottato dal Ministro dell'Interno, di concerto con il Ministro della Giustizia e con il Ministro dell'Economia e delle Finanze – sono stati stabiliti i criteri per la ripartizione delle risorse destinate al fondo in questione, prevedendo che possono accedervi i proprietari anzidetti, il cui indicatore della situazione economica equivalente-Isee non ecceda la somma di 50.000 euro e non si trovi in una delle cause ostative indicate nel decreto (art. 2, comma 2, decreto in commento).

Per l'erogazione del contributo si dovrà presentare un'apposita istanza (corredata da una serie di documenti indicati nel decreto) alla Prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia ove è ubicato l'immobile entro 45 giorni dalla pubblicazione del decreto sui siti dei Ministeri anzidetti, mediante posta elettronica certificata all'indirizzo PEC della Prefettura competente che provvederà all'istruttoria ed effettuerà le previste verifiche a campione.

Entro 60 giorni dalla ricezione, le Prefetture trasmetteranno le istanze ammissibili, alla Direzione centrale per le risorse finanziarie e strumentali del Dipartimento per l'amministrazione generale, per le politiche del personale dell'amministrazione civile e per le risorse strumentali e finanziarie del Ministero dell'Interno, la quale – entro 60 giorni dalla ricezione delle istanze – definirà il piano di riparto delle risorse finanziarie, che sarà disposto con decreto e pubblicato sul sito istituzionale del Ministero dell'Interno entro i 5 giorni successivi. Le istanze saranno soddisfatte entro i limiti di capienza del fondo in proporzione alla rendita catastale e all'estensione temporale dell'occupazione abusiva dell'unità immobiliare oggetto della denuncia, ma, in ogni caso, il contributo massimo assegnabile a ciascun soggetto non potrà essere superiore a 10.000 euro.

L'uomo e la libertà

Quale è dunque la società, nella quale gli uomini si sentano veramente liberi e liberamente operino?

La risposta è venuta da Socrate, è venuta da Cristo. Non dalla società la quale circonda l'uomo viene la libertà; ma dall'uomo stesso. L'uomo deve trovare in sé stesso, nel suo animo, nella forza del suo carattere la libertà che va cercando. La libertà è spirito non è materia. Il prigioniero, il quale potrebbe acquistare la libertà se chiedesse grazia al tiranno e non la scrive perché non riconosce nel tiranno e nei suoi giudici la potestà di giudicarlo, è uomo libero?

Luigi Einaudi

Imu e immobili abusivamente occupati

La Commissione tributaria provinciale di Roma ha stabilito che una società proprietaria di oltre mille unità immobiliari abusivamente occupate non sia tenuta a pagare la Tasi (il tributo locale, non più in vigore, che si è affiancato per alcuni anni all'Imu) per via dell'assenza del presupposto impositivo, consistente nel possesso, e quindi nella disponibilità, dei beni oggetto di tassazione. In precedenza, analogo principio era stabilito – da altre sentenze (in particolare delle Commissioni regionali della Lombardia e del Lazio) – con riferimento all'Imu.

Nel caso specifico, peraltro, la pretesa tributaria del Comune si presentava come ancora più paradossale per il fatto che il rapporto di locazione era stato instaurato dalla società proprietaria con lo stesso Comune, che aveva lasciato occupare abusivamente tutti i 1.147 alloggi oggetto del contratto, situazione che perdura ancora oggi dal 2013.

Non appena resa nota la sentenza, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato: "Si tratta di un principio di civiltà che dovrebbe, a nostro avviso, essere stabilito per legge e non rimesso alla richiesta in via giudiziaria da parte dei proprietari. Ci rivolgiamo, allora, alla nuova maggioranza politica affinché introduca nel nostro ordinamento una norma tanto semplice quanto equa: nessun tributo è dovuto in caso di indisponibilità dell'immobile da parte del proprietario, sia in seguito al compimento del reato di occupazione arbitraria, sia per il periodo successivo al provvedimento di convalida di sfratto".

Qualche giorno dopo, il Governo ha inserito nel disegno di legge di bilancio una norma che prevede l'esenzione dall'Imu degli "immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 635 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale". Questo il commento del Presidente Spaziani Testa: "L'eliminazione dell'Imu per gli immobili occupati abusivamente è un principio di civiltà che è bene che venga affermato per legge e non rimesso alla richiesta in via giudiziaria da parte dei singoli proprietari. L'auspicio è che in sede parlamentare la norma possa essere ritoccata, individuando una formulazione che sia tale da ricomprendere nell'esenzione ogni ipotesi di occupazione senza titolo dell'immobile (e non solo quelle che si verificano attraverso il compimento di reati), così da determinare l'eliminazione dell'obbligo di pagamento dell'imposta ogni qual volta il proprietario sia privo della disponibilità del suo bene. Ciò detto, va da sé che l'impegno del Governo e del Parlamento deve contestualmente essere rivolto sia alla prevenzione e alla repressione del reato di occupazione arbitraria di immobili, sin troppo tollerato fino ad oggi, sia all'accelerazione delle procedure di sfratto relative alle locazioni, che avrebbe l'effetto di restituire fiducia a tanti proprietari e di agevolare di conseguenza l'accesso all'abitazione da parte degli inquilini".

IN G.U.

Isole e Costituzione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 15.11.2022, n. 236, la legge costituzionale 7.1.2022, n. 2, di modifica dell'art. 119 della Costituzione, concernente il riconoscimento delle peculiarità delle Isole e il superamento degli svantaggi derivanti dall'insularità.

Riordino Ministeri

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.11.2022, n. 264, il decreto-legge 11.11.2022, n. 175 con le disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri.

Contratti di locazione a cura dell'Agenzia del demanio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.11.2022, n. 264, il decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 3.10.2022 contenente "termini e condizioni dei nuovi contratti di locazione che l'Agenzia del demanio ha facoltà di stipulare con il locatore, con riferimento ai singoli immobili già conferiti o trasferiti ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 novembre 2001, n. 410".

Raduni illegali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31.10.2022, n. 255, il decreto-legge 31.10.2022, n. 162 con le "Misure urgenti in materia di divieto di concessione dei benefici penitenziari nei confronti dei detenuti o internati che non collaborano con la giustizia, nonché in materia di entrata in vigore del decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 150, di obblighi di vaccinazione anti SARS-COV-2 e di prevenzione e contrasto dei raduni illegali".

Colpito sempre lo stesso reddito...

Finché si dimenticherà che è stato, province, regioni e Comuni colpiscono sempre la medesima materia imponibile e cioè il reddito, e si guarderà alle singole imposte invece che al loro insieme, i contribuenti saranno sovratassati e continueranno a reagire con la frode.

Luigi Einaudi

LOCAZIONI IN PILLOLE
Contratti regolamentati

Per evitare confusioni (sovente per opera anche di pretesi esperti, con letture che causano irregolarità e incertezze) l'Ufficio legale della Confedilizia usa la dizione di contratti "regolamentati" riferendosi al complesso dei contratti agevolati, transitori e per studenti universitari. Sono tutti (a differenza di quelli di solito definiti "liberi") interessati a norme regolamentari di tipo amministrativo o discendenti da accordi a carattere para-pubblicistico.

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

Risarcimento del danno per occupazione di immobile senza titolo

"Nel caso di occupazione senza titolo di bene immobile da parte di un terzo, fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento del danno da perdita subita è la concreta possibilità" – andata perduta – di esercizio del diritto di godimento, diretto o indiretto mediante concessione ad altri del bene dietro corrispettivo. E ove tale danno non possa "essere provato nel suo preciso ammontare", esso va "liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato". Diversamente, per il "danno da mancato guadagno", il fatto costitutivo del diritto del proprietario al risarcimento è "lo specifico pregiudizio subito", vale a dire che, in mancanza dell'occupazione, il proprietario "avrebbe concesso il bene in godimento ad altri verso un corrispettivo superiore al canone locativo di mercato o che lo avrebbe venduto ad un prezzo più conveniente di quello di mercato".

Così le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza n. 33645 del 15.11.'22, pronunciatesi sul contrasto sorto in giurisprudenza circa la necessità o meno di provare il danno conseguente all'occupazione abusiva di un immobile.

Sul punto infatti, secondo un orientamento, l'occupazione senza titolo di un immobile produce un danno *in re ipsa* in ragione della natura fruttifera del bene (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 6359 del 25.5.'22). Ciò, ferma restando la possibilità per il convenuto di fornire prova contraria, dimostrando che il proprietario si sia "intenzionalmente disinteressato dell'immobile".

Secondo un diverso orientamento, invece, il danno conseguente all'impossessamento *sine titulo* "deve essere allegato e provato", dimostrando il nesso di causalità tra l'evento e "le conseguenze pregiudizievoli meritevoli di risarcimento" (cfr. *ex multis*, Cass. sent. n. 27126 del 6.10.'21).

Le Sezioni Unite affrontano la questione in una prospettiva ulteriormente diversa (espressione peraltro di un terzo filone interpretativo: cfr. Cass. sent. n. 12865 del 22.4.'22), valorizzando, nel loro ragionamento, le nozioni di "danno normale" e "danno presunto". Da qua i principi espressi, i cui effetti, "sul piano pratico", sono di una "maggiore ricorrenza per il convenuto dell'onere di contestazione" nelle controversie "aventi ad oggetto la perdita subita" e, per converso, di una "maggiore ricorrenza per l'attore dell'onere probatorio, pur in mancanza di contestazione, nelle controversie aventi ad oggetto il mancato guadagno".

Le periferie difficili Problemi di sicurezza ormai stratificati nelle vie Bolla e Gola. Le enclaves al Corvetto e San Siro

Case popolari, i lavori infiniti

In via Morgantini impalcature montate da 11 anni. L'ultimo intervento concluso nel 1969

di Cesare Guzzi e Giampaolo Pansa. Le richieste di lavoro degli inquilini | I sorbi intanto da Bolla e Gola

da: *Corriere della Sera*, 20.8.'22

Stop ai pagamenti Imu sulle case occupate

Fisco e immobili

Sono almeno 50mila gli immobili interessati: 12mila solo a Roma

Gianni Trovati

ROMA

Nell'ultima versione della legge di bilancio entra l'esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente. È una battaglia storica dei proprietari, che fino a oggi sono riusciti, in qualche caso e con parecchia fatica, a vedersi riconoscere il diritto a non pagare più l'imposta per gli immobili sui quali non potevano di fatto esercitare il diritto di possesso solo grazie alle sentenze delle commissioni tri-

butarie: una via tortuosa e costosa, percorsa in genere da società immobiliari più che da singoli proprietari.

Nel testo della bozza di legge di bilancio circolata ieri a far scattare l'esenzione è la denuncia per violazione continuata di domicilio (articolo 614, comma 2 del Codice penale) o per l'invasione di terreni o edifici (articolo 633 del Codice, quello affiancato ora in modo non troppo fortunato dal nuovo articolo 434-bis introdotto con il decreto sui rave party). In questi casi, nel meccanismo disegnato dalla nuova norma, sarà sufficiente una comunicazione del diretto interessato al Comune per fermare l'obbligo di pagamento dell'imposta municipale. Il proprietario sarà poi tenuto a informare il Comune quando, finita l'occupazione abusiva, tornerà in possesso dell'immobile e dovrà quindi riprendere a pagare. Il sistema telematico per queste comuni-

cazioni andrà definito entro il 1° marzo prossimo da un decreto del ministero dell'Economia sentita la Conferenza Stato-Città.

È facile prevedere che la novità non piacerà troppo ai Comuni, perché non prevede compensazioni sul mancato gettito e non precisa meccanismi puntuali di controllo (ma sul tema le regole esistono già). Altrettanto scontato è l'apprezzamento dei proprietari, che attraverso Confedilizia hanno fatto delle occupazioni abusive una delle battaglie più seguite anche sul piano mediatico. Con qualche precisazione, però. «La norma è un buon inizio perché fissa

un principio importante - ragiona Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia - . L'esenzione andrebbe però estesa anche alle morosità e alle finite locazioni, che non producono denunce penali».

Il fenomeno delle occupazioni abusive del resto ha dimensioni importanti, anche se non sono fotografate da censimenti ufficiali. Le stime generali parlano di almeno 50mila casi, ma viaggiano probabilmente per difetto visto che solo a Roma gli appartamenti occupati sono 12mila. Le storie registrate dalle cronache disegnano una geografia diffusa da Torino a Palermo, dove sono state individuate occupazioni risalenti agli anni '80. Ma spesso, soprattutto nelle grandi città, è l'edilizia residenziale pubblica ad assorbire una fetta importante del problema.



L'esenzione scatta con la denuncia penale. Restano scoperti i casi di morosità o finita locazione

RISPARMIARE SUI COSTI DELL'ENERGIA

È disponibile all'indirizzo Internet www.classabbonamenti.com/risparmiare_sulle_energia la guida "Risparmiare sui costi dell'energia" realizzata da *Italia Oggi* in collaborazione con Confedilizia.

Come ben evidenziato nell'introduzione della stessa dal suo curatore Marino Longoni, condirettore di *Italia Oggi*, "le 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 (...)

I problemi diventano più complessi quando uno o più condomini non riescono a pagare la loro quota di partecipazione alle spese. I tempi della giustizia, in Italia, non aiutano. E il rischio per gli altri è di sobbarcarsi anche gli oneri del moroso".

Da qui l'idea della guida, realizzata congiuntamente da *Italia Oggi* e da Confedilizia, con l'ausilio, tra gli altri, di Antonio Nucera, responsabile del Centro studi Confedilizia, Lorenzo Balsamelli, componente il Coordinamento tecnico di Confedilizia, Andrea Cartosio e Francesco Veroi, rispettivamente componente e responsabile del Coordinamento tributario di Confedilizia.



IL VIAGGIO DI PIOVENE (95)

Mantova (MN)

Il destino del Mantovano somiglia a quello dell'Olanda. Consiste in una lotta, che dura da oltre otto secoli, giacché ebbe inizio nel secolo XII, per l'arginatura delle acque, seguita dalla bonifica delle terre, e infine dall'irrigazione; le acque selvagge espulse ritornano incanalate alla fine del ciclo. Così una delle plaghe più perdute d'Italia è divenuta uno dei fondamenti della nostra economia agricola. Mi fanno osservare che, soltanto in questa prima metà del secolo, la produzione dei foraggi è sestuplicata, più che raddoppiato il frumento; moltiplicato per due volte e mezzo il bestiame; la produzione delle bietole aumentata di sessanta volte. Sui ricordi delle delizie del ducato e del principato si distende sempre più spesso la coltre della vita di un centro agricolo. Le delizie diventano sempre più segrete, remote, e direi s'incavernano sempre più; per trovarle bisogna sottrarsi a un mondo, scavalcare una soglia. Passato e presente non sono mischiati in Mantova come in altre città; la divisione è netta; Mantova è una città viva che reca dentro di sé una città morta. È forse una ragione di più del suo incanto. Ma oggi, descrivendo Mantova, bisogna parlare dell'agricoltura.

Bisogna dire che, percorso dalle acque del Po, del Mincio, della Secchia, dell'Oglio, il Mantovano è quasi tutto irrigato; che vi primeggiano i foraggi e il frumento; che il bestiame vi è più numeroso che a Cremona. Se la razza bovina cresce, l'umana invece è stazionaria. Non possedendo grandi centri industriali il Mantovano non attira l'immigrazione, piuttosto esporta mano d'opera. La struttura è capitalistica. È frequente la media azienda agricola e non manca la grande; predominante la coltivazione diretta; scarsissima la mezzadria, e di recente importazione. Ho detto che di qui comincia, allungandosi ad occidente, il grande regno del frumento e del latte; ma che, specie nei margini presso l'Emilia e il Veneto, si ha la varietà che proviene dal prolungarsi di diverse culture. Oltre alla bietola da zucchero vi si coltiva la canapa e il granoturco, il riso, la frutta e gli ortaggi. L'industria è scarsa, quasi tutta legata con l'agricoltura; secondaria in se stessa, prende forza da un'agricoltura in rigoglio; anche ad essa si deve se il numero dei disoccupati nel Mantovano è scarso. Forse anche perché le energie mantovane sono state spese per secoli a redimere le terre sterili.

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

Nuova Proprietà Fondiaria festeggia il quarto di secolo

Con una raccolta degli articoli più significativi di questi 25 anni

«L'obiettivo è quello di realizzare un giornale del quale essere orgogliosi, come lo siamo di essere proprietari di terra». Con questo profetico auspicio l'allora presidente Carlo di Castelbarco Albani annunciava la nascita di *Nuova Proprietà Fondiaria*, organo di stampa della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria, sul primo numero pubblicato nel 1998. *Nuova Proprietà Fondiaria* sostituì la precedente pubblicazione *Proprietà Fondiaria* fondata nel lontano 1946 dal direttore dell'epoca, Franco Albertini. La nuova rivista, da me diretta, rientrava in quel progetto di sviluppo che la Federazione Nazionale avviò in quegli anni di grandi cambiamenti: un nuovo percorso, con visione moderna e dinamica, nel solco sempre di una grande tradizione culturale e storica. Con questo volume vogliamo dare uno spaccato, il più possibile autentico, di un'avventura editoriale lunga un quarto di secolo, che ci ha visti protagonisti e che ha rappresentato la voce della nostra Organizzazione».

Così il direttore responsabile Antonio Oliva nella Premessa alla pubblicazione (nella foto, la copertina) distribuita in allegato al numero 9-10/2022 di *Nuova Proprietà Fondiaria*, per celebrare i 25 anni della rivista. Un libro che raccoglie alcuni degli articoli più significativi pubblicati in questo quarto di secolo. Nell'Introduzione, il presidente della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria Claudio Biscaretti di Ruffa ricorda come l'Associazione nel biennio 2021/2022 abbia celebrato due momenti organizzativi molto importanti: lo scorso anno il 75esimo anniversario dalla sua nascita, quest'anno i 25 anni di pubblicazione del mensile della Federazione che rappresenta la proprietà rurale.



Roma, così la deroga sui fragili alimenta il racket occupazioni

► Chi organizza il traffico utilizza i più deboli per chiedere il pizzo a tutti i residenti illegali

ROMA È polemica dopo la direttiva per dare la residenza agli occupanti abusivi degli appartamenti a Roma, purché fragili. Una norma che deroga al decreto Lupi e che di fatto finisce per alimentare l'illegalità e il raggio. Con i fragili che, sempre di più, rischiano di finire sfruttati e utilizzati come "grimaldello" per poter occupare degli alloggi. Poco importa se privati o dell'edilizia popolare. Magliaro e Valenza a pag. 11

BELLITALIA

“Tartassati”

“Negli ultimi 20 anni l’adizionale Irpef comunale in provincia di Bergamo ha registrato una crescita complessiva dell’858%. Nel 2020 ha fruttato 99.556.553 euro rispetto ai 10.372.184, di inizio millennio. Nel conteggio è escluso il 2021, quando alcuni Comuni hanno introdotto da zero o accresciuto ulteriormente il balzello, per cui il conto è destinato a lievitare. Ovunque la tassa sarebbe aumentata per fare fronte alle crescenti spese per i servizi sociali”.

(La Verità 23.10.’22)

I “furbetti” del reddito di cittadinanza/1

“La Guardia di Finanza ha acceso il faro sulle spettanze delle prestazioni sociali nell’Ascolano, scoprendo così in un sol colpo ben 59 furbetti del reddito di cittadinanza, ovvero soggetti che risultavano illecitamente beneficiari dell’assegno. Irregolarità sono state riscontrate nel 100% dei casi controllati e il 73% delle stesse sono state contestate a soggetti stranieri – prevalentemente rumeni e nigeriani – che hanno falsamente dichiarato nella domanda presentata di essere residenti in Italia da più di dieci anni e in modo continuativo negli ultimi due. La frode accertata è stata quantificata in 197.000 euro”.

(ilrestodelcarlino.it 7.11.’22)

I “furbetti” del reddito di cittadinanza/2

“Sono tredici i «furbetti» del reddito di cittadinanza denunciati dai carabinieri di Imperia (...) per l’indebita percezione del sussidio. Considerato che la provincia di Imperia è seconda solo a Genova, in Liguria, per il numero di persone che percepisce il sussidio, sono state incrementate le attività di controllo (...). Ed è così emerso, che le 15 persone individuate erano prive della residenza o permanenza sul territorio nazionale. Uno dei principali requisiti, infatti, è quello della residenza sul territorio nazionale da almeno dieci anni, di cui gli ultimi due in via continuativa. Alcuni degli indagati hanno già percepito tra i 15mila e i 25mila euro”.

(Ansa.it 4.11.’22)

CONTROLLARE
GLI AFFITTI,
DISTRUGGERE
L'ECONOMIA

CON MISURE DANNOSE PER TUTTI,
A INIZIARE DAGLI INQUILINI
A CURA DI SANDRO SCOPPA

Professore di Carlo Lottieri
Traduzione di Giorgio Spaziani Testa
Professione di Corrado Storti

RUBBETTINO

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ

LIBRERIA DELLA PROPRIETÀ



A CASA DI CONFEDILIZIA

NELLA BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ

Rassegna letteraria sulle opere della collana editoriale

CONDUCONO Gianfranco Fabi, Dario Fertilio e Sara Tagliente

LETTURE Antonio Pittelli - COORDINA Sandro Scoppa

1

DICEMBRE
2022, ore 19,00

CONTROLLARE GLI AFFITTI
DISTRUGGERE L'ECONOMIA

6

DICEMBRE
2022, ore 19,00

IN NOME DELLA
PROPRIETÀ

13

DICEMBRE
2022, ore 19,00

LA CASA
DEL NONNO

20

DICEMBRE
2022, ore 19,00

IL MIRAGGIO DELL'EQUO CANONE
NELL'AFFITTO DELLE CASE

27

DICEMBRE
2022, ore 19,00

UN MATTONE
DOPO L'ALTRO

INTERVENTI

Giorgio Spaziani Testa, Carlo Lottieri, Domenico Bilotti, Dario Caroniti, Andrea Giuricin, Gaetano Masciullo, Roberta A. Modugno, Vincenzo Nasini, Paolo Pamini, Guglielmo Piombini, Daniela Rabia, Alberto Scerbo, Carlo Stagnaro, Alessandro Vitale, Stratos Paradias

In diretta streaming sulla pagina facebook della Confedilizia

facebook LIVE

Collana promossa da Confedilizia presso la casa editrice Rubbettino

www.confedilizia.it

BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ

Rassegna letteraria on-line

Il 1° dicembre, alle ore 19, con la presentazione del libro “Controllare gli affitti, distruggere l’economia”, è partita la rassegna letteraria on-line organizzata da Confedilizia con le opere della “Biblioteca della Proprietà”, collana edita da Rubbettino.

Sono in programma cinque appuntamenti, con cadenza settimanale sino al 27 dicembre, in diretta streaming sulla pagina Facebook di Confedilizia, ai quali interverranno gli autori che hanno contribuito alla realizzazione dei lavori nonché alcuni lettori.

Gli incontri saranno coordinati da Sandro Scoppa mentre i giornalisti Gianfranco Fabi, Dario Fertilio e Sara Tagliente si alterneranno alla conduzione.

L’attore e regista Antonio Pittelli arricchirà gli eventi con letture di alcuni brani tratti dagli stessi libri. Le conclusioni saranno del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Si ricorda che 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.rubbettinoeditore.it/collana/biblioteca-della-proprietà/>.

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”.

SEGNALAZIONI

Vincenzo Speciale, *La Madonna delle Rose*, Segno ed., pp. 118 con ill.

Apparizioni e messaggi della Madonna, noti e no, in varie località, da Fatima a San Damiano Piacentino.

Roberto Maroni, Carlo Brambilla, *Il Viminale esploderà*, Mursia ed., pp. 394

Decenni di politica attiva nella Lega, in Lombardia e ai vertici del governo spingevano Maroni a interessarsi allo spionaggio, in questo lungo romanzo dedicato alla sicurezza nazionale e perfino mondiale, steso con un amico giornalista.

Chantal Delsol, *La fine della cristianità e il ritorno del paganesimo*, a cura di Antonio Tombolini, Cantagalli ed., pp. 122

La crisi della religione cristiana, intesa come cattolica, ha portato al collasso della civiltà cristiana e all'avvento non dell'ateismo o del nichilismo, bensì di un nuovo paganesimo, incentrato in una diversa forma religiosa, dominata dall'ecologia vincente.

L'ombra delle "Colonne infami", Vita e Pensiero ed., pp. XX + 388

Sulle orme della "Colonna infame", minuziosamente e polemicamente documentata da Alessandro Manzoni come complemento del suo romanzo, un folto gruppo di studiosi analizza letteratura e ingiustizia del capro espiatorio nelle lettere moderne.

Missione a Londra, a cura di Luisa Maddalena Medolago Albani, pref. di Marco Invernizzi, D'Ettoris ed., pp. 150, 16 tavv.

Diario di Stanislao Medelago Albani, cameriere segreto di papa Pio X, legato alla missione svolta in rappresentanza della S. Sede a Londra, per l'incoronazione di Giorgio VI nel 1911: l'interessante documento è arricchito di numerosi testi, specie lettere.

Mario D'Antino, *Le apparizioni della Madonna a Malé*, Segno ed., pp. 218 con ill.

Un trentennio (1959-'88) di apparizioni mariane a una madre di famiglia, vedova, avvenute in Trentino, a Malé.

Jean-Jacques Rousseau, *Le fantasticherie di un viandante solitario*, Lorenzo de' Medici Press ed., pp. 152

Questa opera postuma di Rousseau si compone di dieci "passeggiate", l'ultima delle quali incompiuta, concepite per studiare sé stesso e conversando con la propria anima.

Robindronath Tagore, *Nel giorno natale*, trad. di Marino Rigon, a cura di Nina Nasilli, Book ed., pp. 198

NOVEMBRE: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 30 novembre, si è svolta la presentazione del libro **"Come dice coso"**, edito da Rizzoli.

"Diario di viaggio dell'anno appena trascorso, compendio di battute folgoranti, manuale per capire la società contemporanea e per leggere tra le pieghe di una politica sempre più distante dalla gente... il nuovo libro di Federico Palmaroli è tutto questo, ma soprattutto è un libro che regala buonumore. "Come dice coso" riesce a farci ridere di fatti e personaggi che, in realtà, ci hanno anche fatto irritare nei mesi passati. L'abilità dell'autore non sta solo nella ricerca della battuta, sempre felice e penetrante, ma anche nella scelta della foto e della situazione su cui innestare l'efficacia della battuta. Chiunque abbia un profilo sui social o comunichi via chat, di certo avrà visto, almeno una volta nel corso dell'anno, una delle sue strepitose fredture visive, che ritrova in queste pagine, ordinate in senso cronologico, in un crescendo umoristico irrefre-



nabile. A dire la verità nel panorama politico italiano e internazionale di questi tempi, Palmaroli ha gioco facile nel cogliere tutte le contraddizioni, le scempiaggini, le bizzarrie di una politica sempre più lontana dalla realtà. Nei suoi "fotoromanzi" la voce della piazza irrompe nel palazzo e, ancora una volta, ci offre la sintesi definitiva di una situazione politica e sociale spesso deludente, raccontando una nazione che per sua natura dissacra e diffida di tutto" (tratto dal sito della Rizzoli).

Gian Marco Chiocci, direttore di Adnkronos, ha intervistato l'autore Federico Palmaroli ("Le frasi di Osho").



Il 9 novembre, si è tenuta invece la presentazione del libro **"Bomba a orologeria"**, edito da Piemme.

"La caduta del governo Draghi e le elezioni del 25 settembre segnano indubbiamente l'apertura di una pagina nuova. Dopo il fallimento di un ciclo politico, fallisce pure la surrogata commissariale: e allora, come in un perpetuo gioco dell'oca, si torna (forse) verso la politica, cioè verso governi che siano frutto più diretto della scelta degli elettori. La stagione in cui stiamo entrando è carica di incognite, sia globali sia nazionali: una nuova guerra fredda dalla durata e dagli esiti incertissimi; l'ombra lunga della crisi energetica; l'impennata del costo della vita; e una bassa crescita che, sommata a cicatrici e fragilità antiche, mette a rischio l'economia reale. I nodi restano aggrovigliati, la sfiducia cresce, sale una nuova rabbia. Rischiamo di misurarci con una società spaccata come una mela: da un lato, gli obbedienti e i rassegnati al perpetuarsi di soluzioni emergenziali; dall'altro, una galassia ribellista e arrabbiata. Con uno stile lucido e appassionato, con argomentazioni coraggiose e sempre controcorrente, Daniele Capezzone prova a raccontare la fase rovente verso cui si avvia la nostra politica, e anche a disegnare una *pars construens*: per capire come ridare all'Italia obiettivi realizzabili e desiderabili sia in politica estera sia in economia. Provarci è difficile; ma il costo del non provarci rischia di essere devastante" (tratto dal sito della Piemme).



Sono intervenuti - moderati da Alberto Ciapparoni di RTL 102.5 - l'autore Daniele Capezzone, commentatore e saggista, Lorenzo Castellani, politologo dell'Università Luiss e Stefano Folli, editorialista de *la Repubblica*.

In entrambe le presentazioni, vi sono stati i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

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

LA CONFEDILIZIA NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI MA È QUESTO TUTT'INSIEME

Il decreto "Aiuti-ter" è legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17.11.2022, n. 269, la l. 17.11.2022, n. 175 di conversione del d.l. 25.9.2022, n. 144 contenente "Ulteriori misure urgenti in materia di politica energetica nazionale, produttività delle imprese, politiche sociali e per la realizzazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR)" (cd. decreto "Aiuti-ter").

Di seguito le misure di interesse del nostro comparto.

Procedure di prevenzione incendi (art. 16)

In relazione alle esigenze poste dall'emergenza energetica in atto e al fine di agevolare l'installazione di impianti fotovoltaici e solari termici sulle coperture e sulle facciate di edifici a servizio di attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, nel caso in cui, a seguito dell'installazione di tali impianti, sia necessaria la valutazione del progetto antincendio, si riducono, fino al 31.12.2024, da 60 a 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa i termini entro i quali il Comando provinciale dei vigili del fuoco competente si pronuncia sulla conformità dei progetti alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi ex art. 3, comma 3, secondo periodo, del d.p.r. n. 151/2011.

Indennità una tantum per i lavoratori dipendenti (art. 18)

Si riconosce ai lavoratori dipendenti pubblici e privati (con esclusione di quelli con rapporto di lavoro domestico ai quali è dedicata una specifica norma), aventi una retribuzione imponibile nella competenza del mese di novembre 2022 non eccedente l'importo di 1.538 euro, e che non siano titolari dei trattamenti di cui all'art. 19 del decreto in commento, una somma a titolo di indennità una tantum di importo pari a 150 euro. Tale indennità è riconosciuta in via automatica, previa dichiarazione del lavoratore di non essere titolare di prestazioni pensionistiche o di non essere componente di nucleo familiare beneficiario di reddito di cittadinanza. L'indennità in questione è riconosciuta anche nei casi in cui il lavoratore sia interessato da eventi con copertura di contribuzione figurativa integrale dall'Inps. L'una tantum spetta ai lavoratori dipendenti una sola volta, anche nel caso in cui siano titolari di più rapporti di lavoro, non è cedibile, né sequestrabile, né pignorabile e non costituisce reddito, né ai fini fiscali, né ai fini della corresponsione di presta-

zioni previdenziali ed assistenziali.

Indennità una tantum per pensionati e altre categorie di soggetti (art. 19)

Si prevede il riconoscimento di un'indennità pari a 150 euro (e si disciplinano le relative modalità di erogazione) a favore di soggetti titolari di pensione, titolari di assegno ordinario di invalidità, titolari di assegni di disoccupazione, beneficiari di reddito di cittadinanza, lavoratori domestici, co.co.co e collaboratori sportivi.

Modifica alla disciplina del Fondo di garanzia per la prima casa (art. 35-bis)

Si interviene (integrando il comma 5 dell'art. 64 del d.l. n. 75/2021) sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prevedendo che per le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi Iacp e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di Isee non superiore a 40.000

euro annui, richiedenti un mutuo superiore all'80% dell'immobile (compresi gli oneri accessori), la garanzia massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui possa essere concessa anche quando il Tegn (tasso effettivo globale) sia superiore al Tegn (tasso effettivo globale medio), nel rispetto di determinate condizioni. In particolare, viene stabilito che il Tegn può superare il Tegn nella misura massima pari al differenziale tra la media del tasso Interest Rate Swap a 10 anni calcolata nel mese precedente al mese di erogazione e la medesima media calcolata nel trimestre sulla base del quale è stato calcolato il Tegn in vigore.

Tale disposizione – che si applica, in via eccezionale, alle domande presentate dall'1.12.2022 e fino al 31.12.2022 – opera in caso di differenziale positivo. Qualora, invece, tale differenziale risulti negativo, i soggetti finanziatori sono tenuti ad applicare le condizioni di maggior favore in relazione al Tegn in vigore.

Adeguamento antincendio strutture turistico-alberghiere

Si ricorda che il 31.12.2022 scade il termine per il completamento dell'adeguamento antincendio delle attività ricettive turistico-alberghiere esistenti con oltre 25 posti letto. La scadenza è stabilita dalla l. n. 21/2021 di conversione del d.l. n. 185/2020 (cd. "Milleproroghe 2021") che, all'art. 2, comma 4-octies, ha subordinato la proroga alla presentazione, entro il 30.6.2021, della Scia parziale attestante il rispetto di almeno quattro delle seguenti prescrizioni indicate dal d.m. 14.7.2015: resistenza delle strutture al fuoco, reazione dei materiali al fuoco, compartimentazioni, corridoi, scale, ascensori e montacarichi, impianti idrici antincendio, vie d'uscita ad uso esclusivo, vie d'uscita ad uso promiscuo, locali adibiti a deposito.

Un buon padre di famiglia

Lo scapolo, i coniugi senza figli possono contentarsi di una pensione vitalizia la quale sia pagata sino all'ultimo momento della vita; il padre di famiglia risparmierebbe e se reputa di aver fondato qualcosa che sia di sostegno nella vita ai figli ed ai nipoti. Amplia la casa, perché essa possa ospitare, almeno per qualche mese dell'anno, le famiglie dei figli; la vuole divisibile affinché ognuna delle famiglie che da lui discendono, possa alloggiarvi. Non concepisce la casa come un ente a sé stante.

Luigi Einaudi



Giorgio Spaziani Testa
@gspazianitesta

Per favorire il commercio di prossimità ci sono due cose da fare:

- ➡ meno tasse (introduzione della cedolare secca, riduzione dell'Imu, via l'Irpef sui canoni non percepiti)
- ➡ meno vincoli nei contratti di locazione (si applica ancora l'anacronistica legge 392 del 1978)

da: Twitter



La parola

SANZIONI

Le misure restrittive — o sanzioni — sono uno strumento importante della politica estera e di sicurezza dell'Unione Europea. Tra gli obiettivi delle sanzioni rientrano la finalità di salvaguardare i valori, gli interessi fondamentali e la sicurezza dell'Ue; preservare la pace; consolidare e sostenere la democrazia, lo stato di diritto, i diritti umani e i principi del diritto internazionale; prevenire i conflitti e rafforzare la sicurezza europea e internazionale

da: Corriere della Sera, 31.3.'22

SONO VOLUBILE:
NON FACCIO NIENTE
E IL CONTRARIO
DI TUTTO.



da: L'ESPRESSO, 26.9.'21

CONEDILIZIA
ON LINE

Il sito

Confedilizia.eu

ti tiene
aggiornato
sulle novità
dall'Europa

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.

NOVEMBRE

LUNEDÌ 7

1-2) Conti pubblici. Il fisco fa il pieno mentre il debito cresce ancora. Entrate tributarie su del 12%. Il rosso dello Stato sale a 2.766 miliardi (Verità&Affari 17.8.'22)

MARTEDÌ 8

1-2) Le tratte più atroci furono quelle islamiche. Nonostante i suoi innegabili orrori, il traffico di schiavi occidentale è stato di gran lunga meno brutale e violento rispetto a quello musulmano. Ma soprattutto è con il mondo cristiano che è avvenuta l'abolizione della pratica, anche attraverso le Bolle papali (La Verità 25.7.'22)

MERCOLEDÌ 9

1-2) Il sociologo che smontò le bugie sulla Chiesa. Scomparso a 88 anni Rodney Stark: pur non essendo cattolico, sfatò le leggende nere sull'Inquisizione e le Crociate, confutando le tesi di Weber sulle origini protestanti del capitalismo e polemizzando persino con Clinton: "Lo faccio per difendere la storia" (La Verità 18.8.'22)

GIOVEDÌ 10

1-2) Dieta politicamente corretta. Lo spot dell'Ue: "Mangiate locuste". La commissione Ursula pubblicizza il cibo anti-Co2: vermi e insetti. Intanto mette in guardia da parmigiano e prosciutto (Libero 15.8.'22)

VENERDÌ 11

1-2) Non c'è mai tregua col fisco: ad agosto 205 adempimenti. Imprese, partite Iva e comuni cittadini: l'Amministrazione finanziaria non dà pace a nessuno. De Lise (giovani commercialisti): "Cambiare l'agenda delle scadenze" (Libero 12.8.'22)

LUNEDÌ 14

1-2) A giugno ennesimo record. Neanche i super poteri di Draghi hanno fermato la corsa del debito. Malgrado 40 miliardi in più di entrate e l'attenzione dell'ex Bce al controllo dei conti pubblici nei primi sei mesi dell'anno il rosso di bilancio è schizzato alla quota mai vista di 2.766 miliardi (Libero 17.8.'22)

MARTEDÌ 15

1-2) Beni culturali. Il Colosseo potrebbe valere 77 miliardi. Uno studio di Deloitte sul patrimonio immobiliare pubblico dell'Italia: contribuisce all'economia nazionale, ma va sfruttato meglio (Libero 26.7.'22)

MERCOLEDÌ 16

1-2) Quell'irresistibile delirio di onnipotenza. Il potere, una botta in testa. Chi arriva in alto agisce come se avesse avuto un danno cerebrale traumatico. Diventa altezzoso e impulsivo. Perde l'empatia e la percezione della realtà (Libero 22.8.'22)

GIOVEDÌ 17

1-2) La scoperta americana. Il cancro al colon-retto si elimina con un farmaco. Una sola molecola, l'anticorpo monoclonale Dostarlimab, testata su 12 pazienti, ha rivelato un'efficacia del 100% nella remissione dei tumori in fase avanzata (Libero 11.8.'22)

VENERDÌ 18

1-2) Nuovo delirio della "cultura" Lgbt. Giovanna d'Arco diventa un trans. Alla Shakespeare's Globe di Londra va in scena la riscrittura della vita della santa (La Verità 18.8.'22)

LUNEDÌ 21

1-2) Ultima follia. Con la rivoluzione green nei cambi la Ue distrugge il 50% dei suoi prodotti agricoli. È il modello che ha devastato lo

Sri Lanka. La protesta degli allevatori olandesi ci riguarda (Verità&Affari 30.7.'22)

MARTEDÌ 22

1-2) Le immagini sul noto sito e il pronunciamento del giudice di pace. L'hotel non è come nella foto? Il turista va rimborsato (Libero 3.8.'22)

MERCOLEDÌ 23

1-2) Ricambio generazionale al contrario. Alla guida delle imprese italiane ci sono sempre più ultrasettantenni. Secondo una ricerca di Unioncamere gli under 50 in posizioni di vertice sono calati del 53% negli ultimi dieci anni. E i capi azienda rampanti con meno di 30 anni sono quasi scomparsi (Libero 21.8.'22)

GIOVEDÌ 24

1-2) Caro alberghi? La vacanza si paga col baratto. Un sito specializzato permette di contattare strutture che offrono ospitalità in cambio di oggetti, favori o prestazioni lavorative. C'è chi concede una camera chiedendo un grammofono, un tatuaggio o una salsiccia. Basta che tutto sia nei limiti della legge (La Verità 11.8.'22)

VENERDÌ 25

1-2) Il Papa salva la vecchiaia e fa l'elogio delle rughe. Francesco condanna i trucchi per mascherare il passare del tempo: "Il meglio viene in fondo" (Il Giornale 11.8.'22)

LUNEDÌ 28

Parroco perseguitato per "amore". Il molestatore è un fedele di 62 anni (La Verità 7.8.'22)

MARTEDÌ 29

Intervista a Silvio Garattini. "A 93 anni volo in Kurdistan dalle vittime della guerra". L'oncologo: "Tragedia immane, mai vista così tanta gente senza mani e piedi. Le mine anti-uomo sono progettate non per uccidere, ma per mutilare le persone" (Libero 10.8.'22)

MERCOLEDÌ 30

1-2) Zuppi ammicca sull'eutanasia e la surrogata. Su "Vanity Fair" il presidente della Cei condanna il suicidio assistito ma si dice pronto a celebrare le esequie di chi vi fa ricorso. Morbido anche sull'utero in affitto, definito "un problema" (ma è un reato). Da parte del cardinale, sembra una carezza alla sinistra (La Verità 6.8.'22)

DICEMBRE

GIOVEDÌ 1

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

VENERDÌ 2

1-2) Scambiate le salme di due anziane: funerale sospeso e obitorio indagato (La Verità 4.8.'22)

**Leggendo
per intero
questo notiziario
SIETE INFORMATI
su tutte
LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ
E CURIOSITÀ**

A CURA DEL NOTARIATO E CONFEDILIZIA

**“CASA E GIOVANI”, UNA GUIDA PRATICA
SU LOCAZIONE E COMPRASSENTITA IMMOBILIARE***Scaricabile online sui siti www.notariato.it e www.confedilizia.it*

È stata presentata a Roma, in una conferenza stampa svoltasi presso la Sala Einaudi di Confedilizia, la Guida “Casa e giovani”, un vademecum pratico alla locazione e alla compravendita immobiliare, realizzato da Notariato e Confedilizia per accompagnare e orientare le giovani generazioni nella scelta della soluzione abitativa più adeguata alle proprie esigenze.

Sono intervenuti Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia; Giulio Biino, presidente Consiglio Nazionale del Notariato; Alessandra Mascellaro, consigliere nazionale del Notariato; Angelo Peppetti, responsabile Ufficio credito e sviluppo di ABI; Mario Breglia, presidente Scenari Immobiliari.

Disponibile gratuitamente sul sito del Notariato (www.notariato.it) e di Confedilizia (www.confedilizia.it), il vademecum si articola in due sezioni, la prima dedicata all'acquisto della casa e la seconda all'affitto.

Attraverso una serie di domande semplici e intuitive viene affrontata una panoramica dei principali aspetti normativi e fiscali relativi alla compravendita immobiliare e alla locazione. Vengono infatti approfonditi temi come il preliminare di vendita, la conformità catastale, la regolarità urbanistica, i benefici prima casa, la gestione dell'abitazione principale, le conseguenze in caso di rivendita della prima abitazione, così come questioni legate ai diversi tipi di locazione (libera, agevolata, transitoria, turistica) e ai rapporti condominiali.

Il vademecum rappresenta un tentativo di riordinare e selezionare contenuti specialistici per tradurli in risposte semplici, senza dimenticare che nessuna guida è sostitutiva della competenza, dell'attenzione e della sensibilità che può offrire il singolo professionista.

Secondo “Scenari Immobiliari”, quasi 7 milioni di giovani vivono ancora con i genitori, ma almeno 2 milioni cercano una casa da acquistare o da affittare. Negli ultimi dieci anni la quota di acquirenti sotto i 34 anni sul totale compravendite di alloggi è passata dal 20 a oltre il 26%, arrivando a quasi 200mila compravendite nel 2022. Sicuramente il calo dei tassi di interesse e le agevolazioni pubbliche, hanno dato impulso al mercato ma è in atto anche un cambiamento culturale, anche effetto della pandemia. La spinta verso il cambiamento e la novità (anche abitativa) è superata dal desiderio di restare ancorati alle radici. Escluso chi abita o pensa di abitare a Milano o Roma. È molto chiaro, come emerge da una recente indagine nazionale a cura di “Scenari Immobiliari”, il desiderio di una casa spaziosa, luminosa e con una dose limitata di domotica.

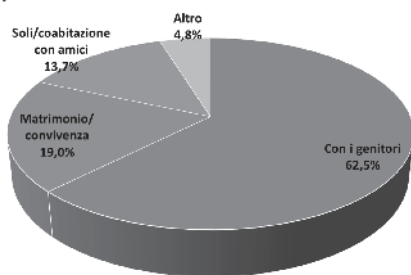
Per ulteriori dati, si rimanda alle slide sottostanti che rappresentano una selezione di quelle illustrate dal dott. Breglia durante la conferenza stampa.

**SCENARI IMMOBILIARI**

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI RICERCHE VALUTAZIONI E SISTEMI INFORMATIVI

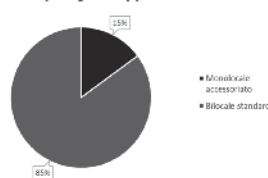
**Dove vivono i giovani?**

(18-34)
Totale: 10 milioni
17,5% della
popolazione

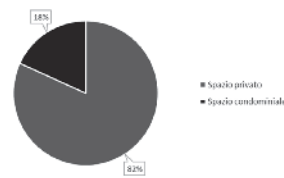
**La domanda potenziale dei giovani (2023-2028)****Numero alloggi**

- **Acquisto:** 1,2 milioni
- **Locazione:** 0,75 milioni

Fonte: Scenari Immobiliari

Tipologia di appartamento

La maggioranza degli intervistati a un monolocale e bilocale (30-43 mq) accessorato con spazi flessibili e servizi multifunzionali preferisce un bilocale (43-55 mq) a numero flessibile ma con netta divisione tra zona giorno e zona notte.

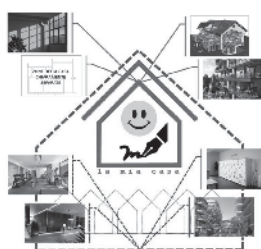
Maggiori spazi privati o condominiali

Uno spazio privato all'interno del singolo appartamento, assume agli occhi degli intervistati un'importanza maggiore rispetto a un'area con funzione spaziale a livello condominiale.

I giovani (18-34) nel mercato residenziale

Anno	Totale n° compravendite	Totale n° compravendite da parte di giovani	Quota (%) delle compravendite attribuite ai giovani
2013	420.000	83.000	19,8
2018	615.000	141.000	22,9
2022*	710.000	185.000	26,1

*Fonte: Scenari Immobiliari

La casa desiderata dai giovani

- Ampia e luminosa
- Ambienti ben definiti
- Spazi esterni privati
- Connessione internet rapida
- Impianti tecnologici evoluti e integrati
- Giardino condominiale
- Servizio portineria H24
- Palestra

ABI - CONFEDILIZIA

Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie



A Bologna grande successo di pubblico per il seminario, organizzato da Abi e Confedilizia, per diffondere le nuove "Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie".

Il padre non risparmia per sé

Il padre non risparmia per sé; ma spera di creare qualcosa che assicuri nell'avvenire la vita della famiglia.

Luigi Einaudi

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Violenza o minaccia a soggetto passivo del reato

"Integra il delitto di estorsione la condotta dell'agente che rivolga la violenza o la minaccia a persona diversa dal soggetto al quale è richiesto l'atto di disposizione patrimoniale, sempre che la condotta sia idonea ad influire sulla volontà di quest'ultimo (fattispecie in cui le minacce erano rivolte all'amministratore del condominio per ottenere dall'assemblea condominiale l'affidamento di appalti)". Cass. 16.06.'21 n. 23759, inedita.

Sospensione dell'esecuzione e decesso del professionista incaricato della vendita

"Nell'ipotesi di morte del professionista incaricato della vendita dei beni che formano oggetto del giudizio di divisione in cui è parte il debitore esecutato ed in attesa della cui definizione è stata disposta la sospensione di un procedimento esecutivo immobiliare, non si determina alcuna interruzione suscettibile di essere superata con riassunzione, atteso che detto evento provoca soltanto una stasi tra le due fasi che compongono il giudizio divisorio, la cui definizione, con il conseguimento del risultato utile della divisione e l'attribuzione al debitore esecutato del ricavato della medesima, è presupposto della riassunzione della procedura esecutiva sospesa". Cass. 31.05.'21 n. 15080, inedita.

Responsabilità del condominio con riferimento a piscina pertinenziale

"Nell'ipotesi di sinistro (nella specie, mortale) verificatosi in una piscina di pertinenza condominiale, è configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. per l'omessa vigilanza e custodia, quale soggetto obbligato alla manutenzione della struttura, dal momento che la gestione è volta al soddisfacimento di esigenze collettive della comunità condominiale e il funzionamento risponde a un interesse soltanto mediamente individuale". Cass. 19.05.'21 n. 13595, inedita.

Vendita a corpo e a misura

"La differenza tra vendita a corpo ed a misura attiene unicamente all'influenza dell'estensione del bene sul prezzo pattuito, mentre non produce effetti in ordine all'individuazione della cosa compravenduta, per la quale l'indicazione dei confini ha una funzione essenziale ove sia precisa e riscontrabile sul terreno; l'accertamento circa la ricorrenza dell'una ovvero dell'altra tipologia di vendita - rilevante allorché sia controversa tra le parti la prevalenza del criterio di riferimento costituito dalla indicazione di determinate particelle catastali ovvero di quello costituito dalla misura complessiva della superficie del fondo venduto - appartiene al giudice di merito ed è, pertanto, incensurabile in Cassazione per violazione di norme di diritto (fattispecie relativa ad un avviso d'asta in cui il bene era indicato, oltre che avuto riguardo alle particelle catastali di riferimento, anche con l'estensione in mq. risultata tuttavia diversa da quella derivante dalla somma delle superfici delle particelle medesime)". Cass. 26.05.'21 n. 14592, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

INDISCRETO

"Identificata la casa di san Pietro e sant'Andrea?"

"Un gruppo di archeologi israelo-americani, formato da ricercatori del *Kinneret College* (Galilea) e del *Nyack College* (New York), ha annunciato di aver identificato l'antica città di Betsaida, dove, secondo il Vangelo di Giovanni, nacquero gli apostoli Pietro, Andrea e Filippo. La scoperta è nata in seguito al ritrovamento, in una basilica bizantina, di un'iscrizione a mosaico databile al VI secolo nel sito di El-Araj, nei pressi del Mare di Galilea. Un'iscrizione greca accenna a san Pietro quale «capo e comandante degli apostoli celesti». Il mosaico fa parte di una lunga lista di altri reperti scoperti dai due direttori della ricerca - Mordechai Aviam e Steven Notley - nella basilica bizantina. Secondo Notley, «questa scoperta conferma che anticamente Pietro era particolarmente associato con questa basilica, che probabilmente era dedicata a lui. Infatti, la tradizione cristiana bizantina identificava abitualmente la casa di Pietro qui a Betsaida, e non a Cafarnaon come accade oggi». L'identificazione è supportata da altre fonti bizantine, che affermano come la basilica sarebbe stata costruita a Betsaida sopra la casa di Pietro e Andrea, i due fratelli pescatori che per primi riceveranno la vocazione dal Cristo in persona per divenire i suoi apostoli. Betsaida è citata più volte nel Nuovo Testamento come teatro del miracolo della guarigione di un cieco e di quello della moltiplicazione dei pani e dei pesci. Nel Vangelo di Matteo, Gesù rimprovera la città di non essersi convertita nonostante abbia assistito a numerosi miracoli. Secondo lo storico ebreo Flavio Giuseppe il villaggio divenne una piccola *polis* chiamata Julias, poi fu distrutta da un terremoto nell'anno 749 e definitivamente abbandonata".

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

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2023

16 Gennaio - Lunedì

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 dicembre 2022.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2022, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda Confedilizia notizie gennaio 2022

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

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

QUI ESPERANTO

Simpligi la implikajon de la enspezimpostoj estas la esenca kondiĉo por ke la kontroloj ĉesu esti trompo, eĉ farso. Por ke la impostopagantoj estu honestaj, estas necese ĉefe, ke estu honesta la ŝtato... Hodiaŭ la fraŭdo estas kaŭzata de la leĝo.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Semplificare il groviglio delle imposte sul reddito è la condizione essenziale affinché gli accertamenti cessino di essere un inganno, anzi una farsa. Affinché i contribuenti siano onesti, fa d'uopo anzitutto sia onesto lo stato... Oggi, la frode è provocata dalla legge".

a cura del
Centro esperantista romano
tel. 333 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2023

10 Gennaio - Martedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2022.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

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

GLI APPUNTAMENTI DEI COORDINAMENTI DI CONFEDILIZIA

2022		2023											
NOV	DIC	GEN	FEB	MAR	APR	MAG	GIU	LUG	AGO	SET	OTT	NOV	DIC
1 M	1 G	1 D	1 M	1 M	1 S	1 L	1 G	1 S	1 M	1 V	1 D	1 M	1 V
2 M	2 V	2 L	2 G	2 G	2 D	2 M	2 V	2 D	2 M	2 S	2 L	2 G	2 S
3 G	3 S	3 M	3 V	3 V	3 L	3 M	3 S	3 L	3 G	3 D	3 M	3 V	3 D
4 V	4 D	4 M	4 S	4 S	4 M	4 G	4 D	4 M	4 V	4 L	4 M	4 S	4 L
5 S	5 L	5 G	5 D	5 D	5 M	5 V	5 L	5 M	5 S	5 M	5 G	5 D	5 M
6 D	6 M	6 V	6 L	6 L	6 G	6 S	6 M	6 G	6 D	6 M	6 V	6 L	6 M
7 L	7 M	7 S	7 M	7 M	7 V	7 D	7 M	7 V	7 L	7 G	7 S	7 M	7 G
8 M	8 G	8 D	8 M	8 M	8 S	8 L	8 G	8 S	8 M	8 V	8 D	8 M	8 V
9 M	9 V	9 L	9 G	9 G	9 D	9 M	9 V	9 D	9 M	9 S	9 L	9 G	9 S
10 G	10 S	10 M	10 V	10 V	10 L	10 M	10 S	10 L	10 G	10 D	10 M	10 V	10 D
11 V	11 D	11 M	11 S	11 S	11 M	11 G	11 D	11 M	11 V	11 L	11 M	11 S	11 L
12 S	12 L	12 G	12 D	12 D	12 M	12 V	12 L	12 M	12 S	12 M	12 G	12 D	12 M
13 D	13 M	13 V	13 L	13 L	13 G	13 S	13 M	13 G	13 D	13 M	13 V	13 L	13 M
14 L	14 M	14 S	14 M	14 M	14 V	14 D	14 M	14 V	14 L	14 G	14 S	14 M	14 G
15 M	15 G	15 D	15 M	15 M	15 S	15 L	15 G	15 S	15 M	15 V	15 D	15 M	15 V
16 M	16 V	16 L	16 G	16 G	16 D	16 M	16 V	16 D	16 M	16 S	16 L	16 G	16 S
17 G	17 S	17 M	17 V	17 V	17 L	17 M	17 S	17 L	17 G	17 D	17 M	17 V	17 D
18 V	18 D	18 M	18 S	18 S	18 M	18 G	18 D	18 M	18 V	18 L	18 M	18 S	18 L
19 S	19 L	19 G	19 D	19 D	19 M	19 V	19 L	19 M	19 S	19 M	19 G	19 D	19 M
20 D	20 M	20 V	20 L	20 L	20 G	20 S	20 M	20 G	20 D	20 M	20 V	20 L	20 M
21 L	21 M	21 S	21 M	21 M	21 V	21 D	21 M	21 V	21 L	21 G	21 S	21 M	21 G
22 M	22 G	22 D	22 M	22 M	22 S	22 L	22 G	22 S	22 M	22 V	22 D	22 M	22 V
23 M	23 V	23 L	23 G	23 G	23 D	23 M	23 V	23 D	23 M	23 S	23 L	23 G	23 S
24 G	24 S	24 M	24 V	24 V	24 L	24 M	24 S	24 L	24 G	24 D	24 M	24 V	24 D
25 V	25 D	25 M	25 S	25 S	25 M	25 G	25 D	25 M	25 V	25 L	25 M	25 S	25 L
26 S	26 L	26 G	26 D	26 D	26 M	26 V	26 L	26 M	26 S	26 M	26 G	26 D	26 M
27 D	27 M	27 V	27 L	27 L	27 G	27 S	27 M	27 G	27 D	27 M	27 V	27 L	27 M
28 L	28 M	28 S	28 M	28 M	28 V	28 D	28 M	28 V	28 L	28 G	28 S	28 M	28 G
29 M	29 G	29 D	29 M	29 M	29 S	29 L	29 G	29 S	29 M	29 V	29 D	29 M	29 V
30 M	30 V	30 L	30 G	30 G	30 D	30 M	30 V	30 D	30 M	30 S	30 L	30 G	30 S
	31 S	31 M		31 V		31 M		31 L	31 G		31 M		31 D

Coordinamento legali

Coordinamento condominiale

Coordinamento urbanistico

Coordinamento tributario

Coordinamento tecnico

Presidenza e Segreteria generale Centro studi
Uffici amministrativi - Uffici operativi
tel. 06 679.34.89 (r.a.)

Uffici Organizzazioni collegate
tel. 06 326.50.952 (r.a.)

Uffici Enti bilaterali
tel. 06 442.51.191 (r.a.)

via Borgognona, 47 - 00187 Roma
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CONFEDILIZIA
Confederazione Italiana Proprietà Edilizia

I Coordinamenti confederali costituiscono un utile strumento di confronto su tematiche di stretta attualità e di precipuo interesse per le Associazioni territoriali e per i proprietari.

Come di consueto, i responsabili dei Coordinamenti hanno definito il calendario dei prossimi incontri che pubblichiamo. Le riunioni verranno convocate dieci giorni prima del loro svolgimento e, in quell'occasione, verrà specificato se l'incontro si svolgerà in presenza o nella modalità in videoconferenza.

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
85

a cura di Flavio Saltarelli

Locazione a sede comitato elettorale: il condominio può opporsi?

Solo in presenza di un regolamento condominiale contrattuale vietante specificatamente la fattispecie è legittimo vietare ad un condòmino di locare un proprio immobile a sede di un comitato elettorale. Anche un divieto di locare per usi che possano "turbare la tranquillità dei condòmini" appare al quanto generico poiché la destinazione a sede politica non comporta di per sé attività disturbanti per i condòmini.

Antenna colpita da fulmine: chi paga la sostituzione?

La sostituzione dell'antenna colpita dal fulmine deve essere ritenuta un'opera di manutenzione straordinaria e come tale a carico del solo proprietario, in quanto al conduttore fanno capo esclusivamente le riparazioni di piccola manutenzione ed in genere quelle determinate dalla utilizzazione dell'immobile, non certo quelle dipendenti da fortuito.

Come opera il "termine di grazia" negli sfratti?

Nella disciplina delle locazioni di tipo abitativo l'art. 55 della legge n. 392/1978 consente al conduttore, anche dopo l'avvio della procedura di sfratto, di sanare la morosità in 90 o 120 giorni.

La normativa consente innanzitutto al conduttore inadempiente di versare alla prima udienza davanti al giudice l'importo corrispondente ai canoni scaduti e non pagati. In presenza, poi, di comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, il giudice può assegnare un termine non superiore a novanta giorni (il termine di grazia, appunto), entro il quale potrà provvedersi al pagamento dei canoni impagati. In tale fattispecie, il giudice fissa anche un'udienza in una data successiva di non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine per accertare l'adempimento o meno dell'inquilino al termine di grazia suddetto. Se la morosità persiste ancora, lo sfratto viene convalidato e si procede all'esecuzione per liberare l'immobile.

È lecito locare come ufficio un immobile ad uso abitazione?

Tra la categoria catastale dell'immobile che si intende locare e l'impiego che si fa dello

stesso è necessario vi sia "allineamento". Un immobile che appartenga alla categoria A3 - A4, se concesso in locazione, deve necessariamente esserlo ad uso abitativo; viceversa, un immobile accatastato come A10 rientra esclusivamente nell'uso commerciale.

Il contratto stipulato in violazione potrebbe anche essere a rischio risoluzione, infatti la Corte di Cassazione con la sentenza 5 novembre 2002, n. 15489 ha stabilito che *"Il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito della cosa locata rientra tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa all'uso convenuto, possono legittimare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 c.c., a meno che risulti che il conduttore, a conoscenza della inidoneità dell'immobile a realizzare l'attuale suo interesse, ne abbia accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione"*.

Inquilino che svolge attività rumorosa: è responsabile il locatore?

Qualora l'inquilino arrechi molestia agli altri condòmini esercitando un'attività rumorosa in violazione del regolamento condominiale, il locatore è responsabile se al momento della stipula del contratto di locazione era consapevole dell'uso illegittimo che l'inquilino avrebbe poi fatto della cosa locata, in violazione del regolamento condominiale medesimo. Fattispecie che si realizza, ad esempio, in ipotesi di destinazione dell'appartamento locato a studio odontoiatrico in presenza di espresso divieto regolamentare in tal senso.

Quali sono le condizioni ostative all'indennità per la perdita dell'avviamento?

Nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, l'indennità per perdita dell'avviamento non è dovuta in caso di recesso del conduttore, o per sua iniziativa oppure in adesione ad un patto di risoluzione.

Locazione a sede comitato elettorale
Danni da fulmine
"Termine di grazia"
Abitazione locata ad uso ufficio
Inquilino che compie attività rumorose
Indennità perdita avviamento

CORBEILLE
"Operata un'anziana che si era scordata di togliere dagli occhi 25 lenti a contatto"

"A un'anziana della California sono state rimosse 25 paia di lenti a contatto giornaliere dagli occhi. La donna si era rivolta all'oftalmologa (...) lamentando fastidio alla vista. Dopo una rapida analisi, la dottoressa ha individuato il problema e rimosso le lenti: la signora si era semplicemente dimenticata di togliersele, applicandole una sopra l'altra. L'intervento è stato filmato e il video pubblicato su Instagram, dove ha raccolto oltre un milione di visualizzazioni".

Così *La Verità*
del 27.10.'22

La ex moglie e la compagna lo piangono ma all'obitorio spunta la moglie "segreta"

"L'ex moglie e la attuale compagna, unite nel cordoglio, stavano piangendo e commemorando all'obitorio un uomo scomparso poco prima. Quando, a La Spezia, è arrivato il momento di sbrigare le abituali pratiche burocratiche, è venuta fuori inaspettatamente l'esistenza di una terza donna, moglie legittima dello scomparso, di cui tutti (o quasi...) ignoravano l'esistenza. A far venire a galla il «piccolo problema» è stato un messo comunale, che stava semplicemente facendo il suo lavoro: in obitorio si è infatti avvicinato, con tutta la gentilezza del caso, alle due signore, spiegando che la moglie del defunto doveva mettere una firma. Il problema (...) è che il nome e cognome delle due non corrispondeva a quello della vera moglie presente sull'atto ufficiale dell'anagrafe. C'era una terza donna dunque, che l'uomo aveva sposato sette anni prima, e di cui pochissimi sapevano l'esistenza (...). Sgombramento inevitabile tra le signore. Poco tempo dopo, la legittima moglie del defunto (...) si è recata lei stessa all'obitorio, dove ha fatto la conoscenza dell'ex moglie e dell'attuale compagna (...), per poi firmare le ultime pratiche che hanno permesso di procedere alla sepoltura dell'uomo".

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo dell'8.11.'22.

ADNKRONOS 16:15 16-11-22
FISCO: CONFEDILIZIA, BENE PROPOSTA LEO SU CEDOLARE SECCA IMMOBILI COMMERCIALI =

Roma, 16 nov. (Adnkronos) - "Confedilizia la propone da sempre. Accogliamo quindi con soddisfazione l'annuncio del viceministro dell'Economia, Maurizio Leo, circa la prossima introduzione di una cedolare secca per gli affitti non abitativi che, come egli stesso ha evidenziato, porterebbe automaticamente a un vantaggio per entrambe le parti contrattuali". Lo dichiara Confedilizia in una nota.

"Siamo a disposizione per ogni confronto sulle modalità di intervento, ma il fatto che il nuovo Governo abbia subito colto questa esigenza è molto importante", afferma l'associazione. "Il commercio soffre anche per il micidiale intreccio fra una normativa contrattuale iper-vincolistica e una tassazione esasperata sui locatori, che sono in gran parte piccoli risparmiatori. Rimuovere questi ostacoli porterebbe benefici all'intera economia".

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

CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando la Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati), in occasione delle festività si può regalare ai propri cari un omaggio floreale, delle 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.

Tra gli sconti riservati ai soci c'è, per esempio, la possibilità di fruire, anche per il 2023, di tariffe agevolate per acquistare le due tessere dell'Automobile club d'Italia: ACI Gold premium (79 euro invece di 99) o ACI Sistema (63 euro invece di 79).

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

Non dovuta l'imposta per clausola penale

Grazie alla CONFEDILIZIA di COMO

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Lombardia (ex Commissione tributaria regionale) con la sentenza n. 4087 del 25.10.2022 – ottenuta grazie all'interessamento della Confedilizia di Como – ha di nuovo affrontato la questione della deducibilità o meno dell'imposta suppletiva di registro in presenza nel contratto di locazione di una clausola penale. Nel caso di specie la clausola contestata è quella con la quale le parti hanno previsto il pagamento degli interessi moratori per tardivo pagamento dei canoni. L'Agenzia delle entrate, ritenendo tale clausola autonomamente tassabile (in quanto espressione di un autonomo negozio e quindi di autonoma capacità contributiva) ha mandato al contribuente un avviso di liquidazione di una maggiore imposta di registro. L'avviso è stato annullato dai Giudici primo grado e successivamente l'Agenzia ha proposto appello, lamentando la violazione dell'art. 21, d.p.r. n. 151/1986 e il fatto che "il giudice non avrebbe considerato la volontarietà della clausola né la sua autonomia causale".

Il Collegio ha ritenuto l'appello infondato nel merito, con le seguenti chiare e precise motivazioni. Secondo la Corte di Giustizia per risolvere la questione occorre interrogarsi sul significato dell'espressione "autonoma disposizione", posto che, da un punto di vista civilistico, il termine "disposizione" è concetto generico. Nel contesto dell'art. 21 citato, l'espressione non può inoltre che, in linea con la complessiva finalità di colpire un sintomo di capacità contributiva propria dell'ordinamento tributario, tenere conto dell'autonomo valore economico patrimoniale che una "disposizione" deve esprimere. Ogni clausola contrattuale potrebbe essere definita "disposizione" ma "evidentemente non ogni clausola rappresenta, per ciò solo, un autonomo negozio giuridico e neppure necessariamente esprime una autonoma operazione economica". L'oggetto proprio del contratto di locazione – hanno spiegato i Giudici – implica, secondo il tipo legale che lo disciplina, una "contestuale ma necessariamente economicamente vincolata pluralità di obbligazioni". È evidente che tale pluralità

inerisce, "per scelta legislativa e per significato economico, ai limiti fisiologici dell'unica causa tipica del contratto di locazione; la regolamentazione dei diversi aspetti ben può essere cristallizzata in molteplici 'clausole' o 'disposizioni' del contratto ma non rappresenta, né dal punto di vista giuridico né dal punto di vista economico, una pluralità di negozi scindibili o autonomi". Il contratto ha una disciplina che contempla, a seconda del tipo di locazione scelta, alcune disposizioni di carattere imperativo ed altre di carattere dispositivo o parzialmente dispositivo in favore di una parte, che i contraenti possono diversamente regolare. E il fatto che le parti si avvalgano di questa facoltà, introducendo "volontariamente" delle disposizioni non significa che concludano autonomi negozi. Così ricostruito il senso giuridico ed economico della clausola in contestazione e della disciplina applicata, pare al Collegio evidente che l'impostazione seguita dalle Entrate non sia condivisibile, attribuendo al generico termine di "disposizione" un significato assolutamente indeterminato fino a farlo coincidere con quello di "clausola negoziale" pur che sia, soluzione che non è coerente né con il significato strettamente giuridico di autonomo "negozio" o "causa negoziale" né con una sua lettura in termini *lato sensu* economici di "espressione di autonoma capacità contributiva". Né è condivisibile per i Giudici l'analogia (in linea di principio vietata in *malam partem* in materia tributaria) della clausola in questione con la "condizione sospensiva" cui ricorrono le Entrate, per quantificare l'imposta dovuta. Infine, tra le motivazioni che hanno condotto la Corte a ritenere infondato l'appello, vi è anche la considerazione che la posizione della contribuente "appare ulteriormente immeritevole dell'applicata tassazione in quanto la stessa aveva chiesto l'applicazione della cedolare secca (...) ossia di un regime facoltativo *ex lege* sostitutivo di Irpef, addizionali e che esclude anche l'applicazione delle imposte di registro e bollo dovute per le registrazioni; ne consegue che, a maggior ragione, non si comprende l'impostazione dell'Ufficio che oltre a moltiplicare in modo improprio la tassazione ne ha altresì preteso all'appli-

Imposta di registro suppletiva penale nel contratto di locazione

cazione in un contesto che la avrebbe esclusa”.

Grazie alla CONFEDILIZIA di VARESE

La Corte di Giustizia Tributaria di II grado della Lombardia (ex Commissione tributaria regionale) con le sentenze n. 4199 e 4202, entrambe depositate il 2.11.2022 – ottenute grazie all'interessamento della Confedilizia di Varese – ha di nuovo affrontato la questione della decenza o meno dell'imposta suppletiva di registro in presenza nel contratto di locazione di una clausola penale. Nelle stesse, con motivazioni identiche, la Corte, pur prendendo atto del contrasto giurisprudenziale esistente, ha ritenuto che “la pattuizione in esame non abbia vita autonoma e non possa considerarsi una ‘disposizione’ distinta, nel senso preteso dall'ufficio, per giustificare una imposizione indiretta separata rispetto a quella che grava sul contratto ospitante”. Infatti – hanno spiegato i Giudici – “non sembra che questo tipo di clausola sia il frutto di una volontà negoziale ulteriore e autosufficiente rispetto a quella manifestata con la stipula del contratto principale,

laddove lo scopo del contratto nel suo complesso – compresa la pattuizione in esame –, così come la volontà dei contraenti, restano quelli di assicurare l'esatto, reciproco, tempestivo adempimento delle obbligazioni principali reciprocamente assunte e tipiche del contratto di locazione. Anzitutto, se anche si avvertisse una esigenza di catalogazione ‘dogmatica’ della pattuizione, non si ritiene che questo tipo di clausola possa, a rigore e così serenamente, ricondursi in modo pacifico al *genus* della clausola penale (art. 1382 cc) in senso strettamente tecnico-giuridico”. In entrambi i casi affrontati, il collegio ha pure evidenziato che “la pattuizione non trova una giustificazione e una *ratio* in termini causali in sé, e a prescindere dalla obbligazione principale del contratto di locazione in cui è inserita; piuttosto, si pone in necessaria derivazione causale rispetto all'obbligo di pagare il canone che grava sul conduttore ed è da essa intrinsecamente discendente; tanto che gli effetti della clausola discendono direttamente dal contratto e non da un evento esterno ad esso. Peraltro, volendosi porre nella logica della ‘clausola penale’, deve anche

rilevarsi che questo tipo di clausola concretizza la fissazione convenzionale della misura degli interessi di mora che trovano comunque fonte nella legge all'art. 1284 c.c. in un'ottica essenzialmente risarcitoria; ed anche da questo punto di vista non sembra possibile considerarla disposizione autonoma”. La Corte ha pure segnalato altre sue decisioni conformi alla interpretazione considerata corretta (per esempio, Commissione tributaria regionale Lombardia n. 4690/07/2019 nonché, fra le altre n. 2059/2020) che “confermano la correttezza della interpretazione indicata dalla contribuente, contrariamente a quanto statuito nella sentenza impugnata, che questa Commissione ritiene di dover riformare”.

Grazie alla CONFEDILIZIA di VICENZA

Della questione della tassabilità o meno della clausola penale in un contratto di locazione si è occupata anche la Corte di Giustizia Tributaria di I grado di Vicenza, con la sentenza n. 381 del 20.10.2022, ottenuta grazie all'interessamento della locale Confedilizia. In tale sentenza, che dà anch'essa ragione al contribuente, vi è un'attenta disamina delle motivazioni giuridiche sottese alla questione e affrontate alla luce dei vari pronunciamenti giurisprudenziali. Il Collegio ha evidenziato che, a fronte di una giurisprudenza di merito inizialmente divisa, da ultimo si segnalano (prevalere) pronunce favorevoli al contribuente. Vi è, per esempio, la pronuncia n. 716 del 5.6.2020, con la quale la Commissione tributaria regionale dell'Emilia-Romagna ha chiarito che “l'obbligazione derivante dalla clausola penale è accessoria rispetto all'obbligazione principale e, dunque, non può scontare autonomamente l'imposta di registro, come erroneamente sostenuto dall'Agenzia delle entrate”. Il tutto in linea con quanto deciso in primo grado dalla Commissione tributaria provinciale di Bologna, che ha spiegato che “la clausola penale integra per sua natura una disposizione strettamente vincolata e dipendente dall'obbligazione principale, in relazione alla quale assume carattere non autonomo e del tutto accessorio, con la mera funzione di rafforzare il vincolo contrattuale e liquidare preventivamente la prestazione risarcitoria”.

SEGNALAZIONI

Una trentina di poesie del Nobel 1913 per la letteratura, tradotte dal bengali, pressoché sconosciute in Italia.

Giancarlo Malacarne, *Tradizione*, Oligo ed., pp. 60 con ill.

Il mondo contadino mantovano, attraverso ricordi, dialetto, cucina, corti agricole.

Carlo E. L. Molteni, *Aiutare con filosofia*, Segno ed., pp. 254

Pratiche filosofiche e consigli concreti per favorire il benessere di educatori, insegnanti e sociosanitari.

Susanna Manzin, *La Bellezza a portata di mano*, D'Ettoris ed., pp. 178

Una serie di contributi dedicati alla scoperta di “un'estetica della vita quotidiana”, concepiti durante l'isolamento provocato dalla pandemia per chiarire la necessità di circondare i singoli di armonia, di ordine, di cura anche nell'andamento ordinario della vita.

L'italiano e i giovani, a cura di Annalisa Nesi, Accademia della Crusca ed., pp. 236

Il linguaggio delle giovani generazioni, con il dominio della rete sociale, l'influenza dell'inglese, i mutamenti continui, l'incomprensione di molti adulti, oltre che il modo di educare coloro che parlano in simile maniera a uscire dal ghetto linguistico in cui si trovano.

Francesco Pappalardo, *La parabola dello Stato moderno*, D'Ettoris ed., pp. 280

Minuziosa analisi del passaggio da un mondo senza Stato a uno Stato onnipotente, dal Medioevo della molteplicità di fonti del diritto alla codificazione di Napoleone, fino allo Stato che fonda la nazione assumendo poteri per il fisco, l'esercito, la scuola.

IN BREVE: ALCUNE SENTENZE FAVOREVOLI AL CONTRIBUENTE

Nessuna imposta di registro suppletiva per la clausola penale nel contratto di locazione

- Corte di giustizia tributaria di II grado della Lombardia, n. 4087/2022
- Corte di giustizia tributaria di II grado della Lombardia, n. 4199/2022
- Corte di giustizia tributaria di II grado della Lombardia, n. 4202/2022
- Commissione tributaria provinciale di Varese, n. 263/2022
- Corte di giustizia tributaria di I grado di Vicenza, n. 381/2022
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 957/2021
- Commissione tributaria provinciale di Varese, n. 170/2021
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 3216/2020
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 2059/2020
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 1498/2020
- Commissione tributaria provinciale di Milano, n. 894/2020
- Commissione tributaria provinciale di Milano, n. 2231/2020
- Commissione tributaria provinciale di Varese, n. 351/2020
- Commissione tributaria provinciale di Varese, n. 279/2020
- Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna, n. 716/2020
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 4690/2019
- Commissione tributaria provinciale di Milano, n. 2769/2019
- Commissione tributaria provinciale di Varese, n. 48/2019
- Commissione tributaria provinciale di Pavia, n. 224/2018
- Commissione tributaria regionale della Lombardia, n. 3488/2017

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOMEPAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Per la "non autosufficienza"
servono maggiori detrazioni

In Italia una persona non autosufficiente che vuole essere assistita in casa da una badante può arrivare a spendere 2.641,61 euro al mese, che diventano 29.785,14 euro all'anno: il costo comprende la regolare assunzione di una lavoratrice a tempo pieno in regime di convivenza ma anche quello di una sostituta necessaria per coprire i giorni e le ore di riposo previsti obbligatoriamente dal Contratto collettivo nazionale di lavoro. Sono questi i risultati di uno studio elaborato da Assindatcolf e presentato in occasione dell'evento "Nuove prospettive per la non autosufficienza: tra raccomandazioni dell'EU Care Strategy e la riforma del disegno di legge delega italiano", organizzato lo scorso 10 novembre a Roma, presso la sala Einaudi di Confedilizia. Presenti, oltre al presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, e il presidente di Assindatcolf, Andrea Zini, anche il neo presidente della Commissione lavoro alla Camera dei deputati, Walter Rizzetto, che ha dichiarato: "I temi del *welfare* e della non autosufficienza devono avere un'importanza fondamentale nell'agenda politica, in quasi due anni e mezzo di pandemia famigliari e *caregiver* hanno svolto un ruolo fondamentale. La legge delega è un buon punto di partenza con delle criticità in termini di risorse che devono essere colmate. Per quanto riguarda i costi che le famiglie devono sostenere per l'assistenza domiciliare, le detrazioni sono insufficienti, 50 mila euro di spese l'anno non tutte le famiglie possono sostenerle. Sono d'accordo con la proposta dell'Assindatcolf - ha concluso - sulla deducibilità del costo del lavoro domestico: è un passaggio importante, porterò al tavolo del ministro del lavoro Calderone questa proposta. Ad oggi le famiglie, i *caregiver*, sono stati i veri ammortizzatori sociali".

Assindatcolf è nel Coordinamento nazionale
politiche sull'invecchiamento attivo

Assindatcolf è ufficialmente entrata a far parte della rete degli *stakeholder* del Progetto di coordinamento nazionale partecipato multilivello delle politiche sull'invecchiamento attivo. Si tratta di un programma triennale (2019-2021) rinnovato per altri tre anni (2022-2024) regolato da due accordi consecutivi tra la Presidenza del Consiglio dei ministri - Dipartimento per le politiche della famiglia e l'IRCCS INRCA di Ancona.

Nel primo triennio si è creato e avviato un coordinamento nazionale partecipato multilivello delle politiche a favore dell'invecchiamento attivo. Nel secondo triennio, l'obiettivo è quello di consolidare tale coordinamento nazionale.

"Come Associazione che si occupa di rappresentare le famiglie datrici di lavoro domestico, abbiamo riscontrato un forte interesse sui temi trattati nel progetto, gli stessi su cui quotidianamente lavoriamo come la non autosufficienza e il *caregiving* familiare. Pertanto, siamo molto soddisfatti di entrare a far parte della rete e di poter dare il contributo delle famiglie associate al *policy making* in materia di invecchiamento attivo", ha dichiarato Andrea Zini, presidente di Assindatcolf.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Sostegni economici e agevolazioni
per datori di lavoro domestico:
è on-line l'Atlante Fidaldo

Bonus, agevolazioni e contributi *una tantum*: prosegue il lavoro di ricerca della Fidaldo, la Federazione Italiana dei datori di lavoro domestico di cui Assindatcolf è parte, sui principali provvedimenti messi in campo a sostegno delle famiglie datrici. Un vero e proprio Atlante - realizzato in collaborazione con Irs-Istituto per la ricerca sociale - che raccoglie all'interno di una cartina interattiva tutte le misure ed i sostegni economici a disposizione delle famiglie che assumono lavoratori domestici (quali colf, badanti e baby sitter) a livello centrale ma anche regionale.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Superbonus non può attendere

In materia di Superbonus, il condòmino è obbligato a consentire l'accesso e il passaggio nella sua proprietà per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea. In tal caso, al fine di evitare pregiudizi, i ponteggi dovranno essere installati in maniera tale da consentire il passaggio del veicolo del condòmino e per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori.

Con la citata motivazione il Tribunale di Firenze, Sez. II, con la sentenza del 15.9.2022 ha accolto il ricorso d'urgenza presentato dal condominio nei confronti di un condòmino che, a fronte della previsione dell'installazione dei ponteggi necessari all'esecuzione dei lavori Superbonus regolarmente deliberati dall'assemblea condominiale, lamentava una maggiore difficoltà di transito con il proprio mezzo nella rampa di accesso al resede di sua proprietà.

Il condominio, pertanto, agiva in giudizio in via d'urgenza chiedendo che il Tribunale ordinasse al condòmino di consentire l'installazione dei ponteggi all'interno della proprietà del condòmino sulla base della sussistenza sia del *fumus boni iuris*, ossia della verosimile esistenza del diritto vantato, che del *periculum in mora* ossia il pregiudizio imminente e irreparabile conseguente al trascorrere del tempo occorrente per far valere il diritto in via ordinaria.

Quanto al primo requisito, il Tribunale di Firenze fondava il proprio assunto sul principio generale richiamato dall'art. 843 c.c., applicabile anche alla materia condominiale, in forza del quale "il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune" rilevando, nel caso di specie, non provata dal resistente la necessità rappresentata dall'impossibilità di procedere all'esecuzione delle opere su fondo condominiale o quello di un terzo, con minore sacrificio per lo stesso.

Inoltre nulla poteva essere eccepito dal condòmino resistente e dissenziente in sede di assemblea sul punto in ordine all'esecuzione dei lavori, atteso che la delibera, approvata a maggioranza degli intervenuti, è obbligatoria per tutti i condòmini in assenza della sospensione dell'efficacia della stessa mediante provvedimento giudiziale a seguito di impugnazione.

Il Tribunale di Firenze ha dunque riconosciuto esistente anche il requisito del *periculum in mora* sulla base della volontà dell'assemblea di procedere con i lavori di manutenzione straordinaria beneficiando dei bonus fiscali (con cessione del credito) soggetti a precise scadenze temporali.

Così, il condòmino è stato obbligato a consentire l'accesso ed il passaggio nella sua proprietà per l'esecuzione dei lavori deliberati dall'assemblea condominiale e per il montaggio dei ponteggi sulla rampa carrabile di sua proprietà. Con la previsione a carico del condominio, a contemperamento dei diversi e contrapposti interessi, di prescrizioni sia in ordine alla modalità di installazione dell'impalcatura sia temporali connessi alla durata dei lavori.

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)Riparto di giurisdizione
in caso di controversia
in tema di assegnazione
di alloggio

In materia di edilizia residenziale pubblica, "il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade, invece, nell'ambito di un rapporto paritetico, soggetto alle regole del diritto privato".

Così il Tar della Campania (Salerno, sez. I), con sentenza n. 1949 del 6.7.2022.


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Novità nella tassazione dei trust

Con la Circolare 34/E (cfr. Cn ott. '22), l'Agenzia delle entrate ha finalmente fornito i chiarimenti in tema di imposte dirette, indirette, monitoraggio fiscale e recepimento dell'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità, che riguardano i *trust*.

A partire da questo numero cominceremo quindi ad analizzare le rilevanti novità fornite dall'Agenzia, partendo dall'imposizione indiretta.

In tale settore l'autorità fiscale si conforma definitivamente all'orientamento, ormai più che consolidato, della Corte di Cassazione, considerando l'applicazione dell'imposta di donazione e successione possibile al solo momento dell'attribuzione finale ai beneficiari.

Ai fini fiscali, quindi, la dotazione iniziale di beni patrimoniali e diritti in *trust* non integra un fatto imponibile, bensì neutro, che non dà luogo ad alcun trapasso di ricchezza. Il momento impositivo sarà quindi rinviato al momento di "effettivo incremento patrimoniale del beneficiario".

Conseguenzialmente, l'atto con il quale il disponente esprime la volontà di istituire un *trust*, se redatto con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, sarà assoggettato unicamente all'imposta di registro in misura fissa da 200 euro. Ciò anche nel caso in cui nel medesimo atto vi siano dei beni che vengano conferiti al patrimonio del *trust*.

Sempre e solo assoggettato all'imposta di registro in misura fissa di 200 euro, sarà anche un atto successivo con cui il disponente aumenti il *trust fund*, conferendo ulteriori beni e/o diritti.

L'imposta sulle successioni e donazioni verrà quindi scontata nel successivo momento in cui i beni e i diritti presenti nel *trust* vengano attribuiti in modo definitivo ai beneficiari.

La "nuova" linea guida dettata dall'Agenzia garantisce quindi la possibilità di procedere ad interessanti e profonde operazioni di ristrutturazione e gestione dei patrimoni attraverso il *trust*, con una imposizione fiscale minima e fissa indipendentemente dal valore degli *asset*.


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Entro il 31 gennaio, pagamento premio annuo assicurazione obbligatoria per infortuni domestici

Entro martedì 31 gennaio 2023, deve essere pagato il premio annuo, non frazionabile, pari a 24 euro, dell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: abbiano un'età compresa fra i 18 e i 67 anni; svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuativamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Quindi, in base ai requisiti assicurativi indicati, si devono assicurare, fermo restando lo svolgimento del lavoro domestico in modo abituale ed esclusivo: gli studenti anche se studiano e dimorano in una località diversa dalla città di residenza e che si occupano dell'ambiente in cui abitano; tutti coloro che, avendo già compiuto i 18 anni, lavorano esclusivamente in casa per la cura dei componenti della famiglia (ad esempio ragazzi e ragazze in attesa di prima occupazione); i titolari di pensione che non hanno superato i 67 anni; i cittadini stranieri che soggiornano regolarmente in Italia e non hanno altra occupazione; i lavoratori in mobilità, i lavoratori in cassa integrazione guadagni o beneficiari di prestazioni a carico dei Fondi di integrazione salariale e i lavoratori che percepiscono indennità di disoccupazione previste dalle leggi vigenti a seguito della perdita involontaria dell'occupazione; i soggetti che svolgono un'attività lavorativa che non copre l'intero anno (lavoratori stagio-

nali, lavoratori temporanei, lavoratori a tempo determinato); l'assicurazione, in questo caso, deve ricoprire solo i periodi in cui non è svolta attività lavorativa. Tuttavia, il premio assicurativo non è frazionabile come detto sopra e la quota va versata per intero, anche se la copertura assicurativa è valida solo nei periodi in cui non è svolta altra attività lavorativa.

Nell'ambito di uno stesso nucleo familiare possono assicurarsi più persone (ad esempio: madre e figlia).

Se il pagamento viene effettuato dopo il 31 gennaio l'assicurazione decorre dal giorno successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.

Per il pagamento del premio assicurativo deve essere utilizzato unicamente l'avviso di pagamento PagoPA che viene elaborato dai sistemi dell'Inail e che viene reso disponibile nei servizi *on-line* che l'Inail ha riservato all'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico.

È esonerato dal pagamento del premio assicurativo, in quanto il premio è a carico dello Stato, chi contemporaneamente ha un reddito personale complessivo lordo fino a 4.648,11 euro annui e fa parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo lordo non supera i 9.296,22 euro annui.

Chi possiede i requisiti di legge ma non paga l'assicurazione, è soggetto ad una sanzione da parte dell'Inail, graduata in relazione al periodo di trasgressione e per un importo non superiore, comunque, all'equivalente del premio (24 euro).


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

"One-Stop Shop"



Ristrutturare un edificio esistente costituisce spesso un'esperienza entusiasmante, ma al contempo un'attività estremamente impegnativa per i proprietari di case.

Per venire incontro alle esigenze dei proprietari è stata ideata una soluzione per ridurre gli oneri associati alla ristrutturazione. Tale iniziativa ha ottenuto il sostegno crescente dell'Ue, di pari passo al crescente interesse per la riduzione delle emissioni e della volontà di aumentare l'efficienza energetica del patrimonio edilizio europeo.

La soluzione, nota come "One-Stop Shop" (Oss) per la ristrutturazione della casa, offre un'interessante alternativa al modo tradizionale di intraprendere progetti di ristrutturazione, promuovendo una soluzione integrata. Viene fornita assistenza, su una o su tutte le fasi di *retrofit* energetico, da un unico fornitore di servizi.

L'Oss è un servizio che trasforma un insieme complesso di processi decisionali e di azioni che devono essere posti in essere dai proprietari, non esperti su tali tematiche, in un'offerta semplice ed orientata al cliente.

L'Uipi ha organizzato e partecipa attivamente a molteplici eventi, iniziative per illustrare ai proprietari europei quale sia il ruolo dell'Oss, prospettando ai vari attori facilitazioni e soluzioni.

Si darà conto sulle pagine di questo notiziario delle prossime iniziative in calendario per il 2023.

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

SISTEMA CONFEDILIZIA

ANSA 13:36 10-11-22
Immobiliare: Fiaip, segnali positivi da primi trimestri 2022

'Per 2023 preoccupati effetti recessivi, ma anche ottimisti' (ANSA) - FIRENZE, 10 NOV - Nel 2022 "il settore immobiliare in linea generale ha risposto molto bene perché gli italiani ma anche gli investitori internazionali hanno visto nell'ambito immobiliare e nell'investimento immobiliare la scelta più sicura per tutelare i propri risparmi spesso raccolti in anni ed anni di sacrificio. Abbiamo dei segnali positivi per i primi due trimestri di quest'anno, a doppia cifra sia nel settore abitativo, ma anche in uso diverso dall'abitativo ovvero il produttivo, il commerciale e anche il terziario". Lo ha detto Gian Battista Baccarini, presidente nazionale della Federazione degli agenti immobiliari professionali (Fiaip).

In vista del 2023, ha poi aggiunto, "siamo da una parte preoccupati perché chiaramente ci sono alle porte potenziali effetti recessivi dettati dall'inflazione, dal caro bollette, dai rincari delle materie prime e da tutto ciò che conosciamo, però dall'altra parte anche realisticamente ottimisti perché come abbiamo visto quest'anno, dopo una pandemia e dopo il conflitto ucraino, registriamo comunque il fatto che rimane l'investimento immobiliare quello che dà maggiore serenità e sicurezza, il cosiddetto bene rifugio per eccellenza e protegge dagli effetti inflattivi". (ANSA).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Turismo driver per la rigenerazione urbana della Granda

Si è tenuto il 17 novembre l'evento organizzato da Aspesi Cuneo presso lo Spazio Incontri di Fondazione CRC sul tema "Turismo driver per la rigenerazione urbana della Granda".

Il Presidente nazionale di Aspesi, Federico Filippo Oriana, ha aperto l'incontro ringraziando le Istituzioni presenti: il Sindaco Paola Manassero, il Presidente della Camera di Commercio Mauro Gola, il Presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo Ezio Raviola, ricordando il forte impegno dell'Associazione rappresentativa del mondo immobiliare italiano per Cuneo, provincia nella quale si è deciso di essere direttamente presenti (caso unico in città non capoluogo di regione) per l'importanza e dinamicità del settore immobiliare-costruzioni in questo territorio.

SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Four-monthly Art magazine of the Italian Historic Houses Association

ADSI
Associazione Dimore Storiche Italiane

le DIMORE STORICHE

Special edition for the Week of the Italian Cuisine in the World 2022 | Numero speciale per la settimana della cucina italiana nel mondo 2022

**Un falansterio governato da mandarini**

Una società, nella quale veramente ad una nuova generazione dovesse ricominciare il libro della vita, sarebbe un inferno di uomini scatenati a lottare gli uni contro gli altri per il primato, ovvero un falansterio o monastero governato da mandarini.

Luigi Einaudi

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Achille Frattini

Nato a Legnano nel 1943. Sposato, con due figli. Laureato in economia e commercio nel 1969 presso l'Università Cattolica del Sacro cuore di Milano.

Esercita la professione di dottore commercialista dal 1973 e, in particolare, ha maturato una significativa esperienza nei settori finanziario, creditizio, assicurativo, industriale, comunicazione, media, editoria, informazione ed energia.

È specialista in diritto tributario nazionale e internazionale del quale è stato docente presso istituti post-universitari; ha pubblicato libri, articoli specialistici e partecipato come relatore a seminari in materia tributaria in Italia e all'estero.

Fa parte del Collegio sindacale di società industriali, commerciali e di servizi; del Collegio dei revisori dei conti di fondazioni/onlus e di associazioni; dell'Organismo di vigilanza e controllo, ai fini del modello ex d.lgs. n. 231/2001, di società ed enti.

Ha inoltre fatto parte del Collegio sindacale di società quotate in borsa, banche, assicurazioni, enti finanziari, tra cui Mediaset, Mediolanum, Arnoldo Mondadori Editore, Deutsche Bank.

È presidente del Collegio dei revisori dei conti di Confedilizia e di Assoedilizia dal 1990.

Amante dello sport, è un assiduo giocatore di tennis e di golf.



BREVI

La pandemia di peste nera del '300 ha cambiato il sistema immunitario

«La pandemia di peste bubbonica che si diffuse dall'Asia all'Europa all'Africa 700 anni fa, dal 1348 al 1352, decimando da 25 a 45 milioni di persone in Europa, ha influenzato il sistema immunitario dell'uomo, rimodellandolo, e rendendolo più resistente al batterio *Yersinia pestis*, causa della malattia, ma allo stesso tempo indebolendolo nei confronti del rischio di alcune malattie autoimmuni come l'artrite reumatoide e il morbo di Crohn. È quanto emerge dallo studio internazionale pubblicato (...) su *Nature*, realizzato dall'Istituto Pasteur, a Parigi e coordinato dall'Università di Chicago (...). In pratica, la peste nera ha selezionato certi geni, favorendo la diffusione di quelli che erano più resistenti al batterio della peste e che davano maggiori possibilità di sopravvivere alla malattia molto contagiosa (...). Ma l'evoluzione dei geni è ambivalente e un gene cosiddetto «vantaggioso» può diventare successivamente deleterio se l'ambiente muta. In particolare, la variante genetica protettiva contro la peste nera oggi accresce del 5%-10% il rischio di sviluppare una patologia autoimmune».

Così *ItaliaOggi* in un articolo del 4.11.'22.

Sottopeso e obesità aumentano il rischio di emicrania

«Il sottopeso e l'obesità sono associati ad un aumentato rischio di emicrania. Lo rileva una revisione delle ricerche scientifiche sul tema della *Tehran University of Medical Sciences* pubblicata sulla rivista *Headache: The Journal of Head and Face Pain*. Dalla revisione, che ha incluso 41 studi osservazionali e nel complesso 792.500 partecipanti, è emerso che rispetto alle persone che avevano un indice di massa corporea (Bmi) normale quelle che invece erano sottopeso oppure obese avevano un rischio maggiore di emicrania (...). «I risultati – concludono gli autori – supportano la raccomandazione secondo la quale un indice di massa corporea normale è associato a un minor rischio di emicrania e che la prevenzione di questo disturbo può trarre vantaggio dal controllo del peso».

Così *Ansa.it* in un articolo del 31.8.'22.

I gatti sono molto espressivi e riconoscono la voce del padrone

«Il gatto è un animale molto espressivo, ma la maggior parte dei suoi segnali sono difficili da percepire e dunque bisogna imparare a riconoscerli. Il micio è attento a quello che gli dice il suo padrone ed è sensibile alla sua voce dimostrandosi più espansivo con lui rispetto ad altre persone tanto che se c'è qualcun altro che nel medesimo momento gli parla il felino di casa non l'ascolta».

È quanto emerso da uno studio francese pubblicato su *Animal Cognition* del gruppo *Nature* e ripreso da *ItaliaOggi* in un articolo del 2.11.'22.

Il paese intero che si può comprare al prezzo di una sola casa

«Comprare un intero paese, con case e scuola, al prezzo di una singola abitazione. Si può fare, in Spagna. Su un sito specializzato è comparso l'annuncio della vendita di Salto de Castro, una frazione del comune di Fonfría vicino al confine con il Portogallo nella comunità autonoma di Castilla y León. Salto de Castro è stato edificato nel 1952 prima della costruzione del bacino idroelettrico di Iberduero, oggi Iberdrola. Dal 1989 è abbandonato. Il paese (...) appartiene a una famiglia che lo acquistò nei primi anni 2000 per farne un polo turistico. I piani sono andati in fumo per la crisi e adesso vogliono vendere. L'affare si può chiudere con 260mila euro. Al momento il centro è disabitato, ma ci sono 44 case, di cui cinque indipendenti (...). Secondo i proprietari, la persona che acquisisce la città avrà accesso alle sovvenzioni statali e dalla Junta de Castilla y León. Inoltre, secondo un precedente studio preparato dai proprietari, l'investimento di cui il Comune avrebbe bisogno per essere operativo al 100% e iniziare a essere redditizio non supera i 2 milioni di euro».

Così *Today.it*, in un articolo dell'8.11.'22.

CORBEILLE

Usa, barboncino acquista film porno alla tv

«Negli Stati Uniti un barboncino ha acquistato 70 dollari di film pornografici giocherellando sul divano di casa con il telecomando della tv del padrone. Pigliando tasti a caso il cane ha inavvertitamente sottoscritto un abbonamento a *Hustler*, un canale tv porno a pagamento».

Così *La Verità* del 18.10.'22

Voglia di evasione

«Condannato ai domiciliari ma l'81enne era al *night club* con 34 giovani donne».

Così *Today.it* del 5.11.'22

«India, un cobra muore ucciso a morsi da un bambino di 8 anni»

«Un bambino indiano di otto anni ha ucciso un cobra. L'incredibile notizia arriva da un remoto villaggio del Pandrapadh, nella regione centrale dell'India del Chhattisgarh, e a raccontarla è lo stesso giovane a *The New Indian Express*: «Il serpente si è avvolto intorno alla mia mano e mi ha morso. Stavo soffrendo molto», ha detto Deepak che in quel momento stava giocando nel cortile di casa sua. Tutto è avvenuto in pochi istanti e il bambino, quando è stato morso dal cobra, ha cercato di liberarsi dell'animale scuotendo il braccio. Ma nulla, il rettile non mollava la sua presa. E così ha deciso di fare l'unica cosa che in quel momento gli è venuta in mente nonostante il dolore fortissimo che stava provando: «Dato che il rettile non si è mosso quando ho cercato di scrollarlo di dosso, l'ho morso forte due volte. È successo tutto in un lampo». Due morsi che sono stati letali per il cobra, mentre il ragazzo è sopravvissuto».

Così *La Stampa*, in un articolo del 5.11.'22, pubblicato su *www.lastampa.it*.

Verità&Affari

DOMENICA
13 NOVEMBRE 2022 **3**

**Superbonus/1
Appello Confedilizia
Spostare a fine anno
la scadenza prevista
per i condomini**

MADDALENA CAMERA

«Chiediamo al governo, prima che la norma venga pubblicata nella Gazzetta Ufficiale, che venga spostato almeno al 31 dicembre il termine ultimo per l'inizio lavori per i condomini con accesso al superbonus ancora al 110%». Lo dice Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di case. Il br-

“

Col superbonus si è anticipata una misura che potrebbe diventare obbligatoria se la Ue fisserà parametri

le associazioni dei costruttori. Inoltre bisogna chiarire che il superbonus e gli altri ecobonus sono misure di efficientamento energetico degli edifici. In pratica si è anticipata una misura che potrebbe diventare obbligatoria se l'Ue obbligherà gli Stati membri a varare direttive per adeguare gli edifici entro determinati parametri energetici». Secondo quanto spiegato



**Famiglia,
vera unità sociale**

La vera unità sociale non è l'individuo isolato ma la famiglia.

Luigi Einaudi

L'altra faccia
del caro alloggioMarilena Minarelli
Bologna

Ho letto con interesse la vostra inchiesta (pubblicata domenica) sul calo delle matricole all'università a causa dell'aumento dei costi, primo fra tutti quello degli alloggi. Si parla poco delle ragioni che rendono introvabili gli appartamenti in affitto a prezzi ragionevoli, anche per gli studenti. Io sono proprietaria di un piccolo appartamento in centro storico, parzialmente arredato, affittato con regolare contratto. L'inquilino si è rivelato moroso, ho avviato la procedura di sfratto che si è conclusa dopo quattro anni! Cioè per quattro anni non ho percepito alcun affitto, ho pagato le spese condominiali e le bollette dell'affittuario e ho speso circa tremila euro di avvocato. E, naturalmente, ho pagato l'Imu come seconda casa. Ora a mie spese dovrò sgomberare l'appartamento, pulirlo e tinteggiarlo completamente. Non so ancora

in che stato sono gli elettrodomestici. L'affitto di questo piccolo appartamento doveva essere l'integrazione alla mia pensione e invece me l'ha erosa. La legge in Italia scarica sui singoli proprietari l'enorme problema sociale degli alloggi.

L'estate infinita
non è una festaAntonio Taraborrelli
Pescara

Non dovremmo esultare di questo ottobre caldo e anomalo appena trascorso, con tanta gente al mare e in montagna e il sapore di vacanze ormai interminabili. Basta vedere i fiumi e i laghi prosciugati, i ghiacciai quasi scomparsi, le colture agricole penalizzate per rendersi conto che tanto sole e caldo non sono una festa ma un dramma che pagheremo. Mi meraviglio della generale indifferenza e dell'immobilità della classe politica, passata e presente, sull'emergenza climatica. Bisognerebbe adottare misure più energiche ed efficaci.

da: la Repubblica, 15.11.22

Il capitale esistente

Il capitale esistente è meno che nulla se non è conservato e rinnovato ed accresciuto.

Luigi Einaudi



UFFICIO STAMPA

SUPERBONUS, CONFEDILIZIA:
SBLOCCARE I CREDITI E RIPENSARE I TERMINI

Caos nei condomini, danni economici per i proprietari

Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa

“Venerdì scorso, a Palazzo Chigi, il Presidente del Consiglio e il Ministro dell'economia ci hanno illustrato le idee del Governo sul superbonus e sulla cessione del credito. Sul futuro di questi strumenti, e di tutto il sistema degli incentivi immobiliari, abbiamo espresso l'auspicio di un confronto preventivo. La direzione che sarà intrapresa, in ogni caso, sarà il frutto di una scelta politica, condivisibile o meno ma legittima in quanto tale. Ciò, fino a quando non sarà recepita dall'Italia la direttiva europea sull'efficienza energetica, di imminente approvazione, che obbligherà a realizzare determinati interventi; in quel momento le cose cambieranno radicalmente e la domanda da farsi sarà: chi paga?”

Quel che ora preoccupa è la gestione della fase transitoria nella quale ci troviamo. Ci appelliamo allora al Governo affinché – da un lato – intervenga per sbloccare i crediti fermi presso gli intermediari, anche ipotizzando un coinvolgimento diretto dello Stato, e – dall'altro – posticipi almeno al 31 dicembre il termine, preannunciato per il 25 novembre, entro il quale deve essere presentata la comunicazione di inizio lavori per poter usufruire del superbonus al 110 per cento (e differisca di conseguenza, o elimini del tutto, quello per l'approvazione della delibera condominiale).

Non si tratta di una mera richiesta di estensione dell'attuale regime, che comunque lo Stato aveva garantito sino alla fine del 2023, ma di un richiamo alla necessità di limitare al massimo i problemi che il brusco cambiamento annunciato sta creando a famiglie, professionisti e imprese. Per i lavori in condominio, in particolare, le perdite economiche che subiranno i proprietari per far fronte ad impegni già assunti saranno ingenti.

Accogliere questo appello non significherebbe smentire la posizione del Governo sul superbonus e cessione del credito, ma semplicemente salvaguardare le aspettative di molti cittadini e onorare la loro fiducia nelle istituzioni. Poi, come detto, occorre ragionare tutti insieme sull'intero sistema di incentivi immobiliari, ma senza ignorare il macigno che sta arrivando da Bruxelles”.

Roma, 16 novembre 2022

UFFICIO STAMPA

IL TEMPO
giovedì 17 novembre 2022

PRIMO PIANO 5

PRIME GRANE PER IL CENTRODESTRA

Spaziani Testa: «Palazzo Chigi sblocchi le somme verso gli intermediari e posticipi il termine per comunicare l'inizio dei lavori»

Scontro sul superbonus

Il presidente di Confedilizia chiede al governo di estendere l'attuale regime al 31 dicembre

PIETRO DE LEO

*** Superbonus, crediti «in pancia» e tempistiche. Le imprese e gli operatori continuano a lanciare gli allarmi circa il cambio di disciplina previsto dal decreto aiuti quater. A partire da Confedilizia, sigla associativa di riferimento per tutto il mondo della proprietà immobiliare e della sua gestione. Il presidente Giorgio Spaziani Testa ha messo nero su bianco le critiche in una nota, dove ha definito preoccupante «la gestione della fase transitoria». Dunque, «ci appelliamo al governo affinché da un lato intervenga per sbloccare i crediti fermi presso gli intermediari, anche ipotizzando un coinvolgimento diretto dello Stato, e, dall'altro, posticipi almeno al 31 dicembre il termine, preannunciato per il 25 novembre, entro il quale deve essere presentata la comunicazione di inizio lavori per poter usufruire del superbonus al 110% (e differisca di conseguenza, o elimini del tutto, quello per l'approvazione della delibera condominiale)».

Luca Cordero
Il ministro per il
Rapporto con il
Parlamento del
governo Meloni
l'ordina il
question time alla
Camera. Tra i temi
trattati anche il
superbonus:
l'incarico ha
assicurato una
modifica
normativa per i
tempi sulle
azioni del credito
(L'Espresso)



da: IL TEMPO, 17.11.22

SUPERBONUS E DINTORNI

Decreto "Aiuti-quater"

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.11.2022, n. 270, il decreto-legge 18.11.2022, n. 176, recante "Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica" (cd. decreto "Aiuti-quater").

Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, l'art. 9 ("Modifiche agli incentivi per l'efficiamento energetico") in tema di superbonus, il quale apporta modifiche alla disciplina contenuta nell'art. 119 del d.l. 19.5.2020, n. 34, come convertito.

Con il primo comma, lettera a), n. 1, si riduce dal 110% al 90% l'aliquota di detrazione spettante per gli interventi effettuati nell'anno 2023 dai condomini e dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), art. 119, su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari distintamente accatastate (edifici posseduti da un unico proprietario o in proprietà di più persone fisiche).

Con il comma 1, lettera a), n. 2, si prevede una proroga dal 31.12.2022 al 31.3.2023 della disciplina del superbonus 110% per gli interventi effettuati, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, a condizione dell'avvenuta realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022.

Con il comma 1, lettera a), n. 3, si disciplina, per l'anno 2023, il superbonus previsto per gli interventi effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno, dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, ed avviati a partire dall'1.1.2023, stabilendo che in tale circostanza la detrazione spetti nella più limitata misura del 90% delle spese sostenute e, comunque, a condizione che:

- il contribuente sia proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente o sia titolare di diritto reale di godimento;
- l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale del contribuente che sostiene le spese;
- in capo all'interessato sussista il requisito reddituale basato su un parametro denominato

"reddito di riferimento", determinato con specifici criteri previsti dal nuovo comma 8-bis.1 dell'art. 119, che non deve superare l'importo di 15.000 euro.

Si evidenzia che con tale modifica si introduce, tra l'altro, uno specifico requisito riguardante la titolarità del diritto di proprietà o di diritto reale di godimento, applicabile soltanto agli interventi su edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti, avviati a partire dall'1.1.2023.

Resta fermo che in relazione agli interventi avviati su unità immobiliari dalle persone fisiche, per i quali è richiesta la realizzazione del 30% dell'intervento complessivo entro il 30.9.2022, e per i quali si dispone la proroga dell'agevolazione al 31.3.2023, non si applica tale specifico requisito in materia di ambito soggettivo, per cui detti interventi continuano ad essere agevolabili anche se realizzati da persone fisiche che non risultano proprietari o titolari di diritto reale di godimento (a titolo esemplificativo, familiari conviventi).

Con il comma 1, lettera b), si inserisce, nel corpo dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, il nuovo comma 8-bis.1 in base al quale il reddito di riferimento del contribuente è determinato sulla base di uno specifico calcolo.

Il comma 2 dell'articolo in commento introduce un regime transitorio per gli interventi per i quali, alla data del 25.11.2022, risulti effettuata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), e, in caso di interventi su edifici condominiali, all'ulteriore condizione che la delibera assembleare che abbia approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata antecedentemente alla predetta data del 25.11.2022, ovvero per quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, alla medesima data risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per tali casi continua ad applicarsi anche nel 2023 il superbonus al 110%.

Il comma 3 stanza 20 milioni di euro nell'anno 2023 per la corresponsione di un contributo in favore dei soggetti che si trovino nelle particolari condizioni reddituali sopra indicate, con riguardo agli interventi di cui al comma 8-bis, primo e terzo periodo, art. 119 (ossia interventi in condominio, compresi quelli effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno dello stesso condominio o dello stesso edificio, negli edifici di un unico proprietario con non più di 4 unità immobiliari, e negli edifici unifamiliari o nelle unità immobiliari indipendenti funzionalmente di cui più ampiamente sopra).

Tale contributo è erogato dall'Agenzia delle entrate, secondo criteri e modalità che saranno determinati con un successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottarsi entro 60 giorni dal 19.11.2022, data di entrata in vigore del decreto "Aiuti-quater".

Il comma 4 prevede che, in deroga a quanto stabilito dal terzo periodo del terzo comma dell'art. 121, d.l. n. 34/2020, i crediti d'imposta derivanti dagli interventi ammessi al superbonus e relativi alle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate al-

l'Agenzia delle entrate entro il 31.10.2022 possano essere fruiti in 10 rate annuali di pari importo in luogo dell'originaria rateizzazione prevista per i predetti crediti, previo invio di una comunicazione all'Agenzia delle entrate da parte del fornitore o del cessionario, da effettuarsi in via telematica. In ogni caso la quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi né può essere richiesta a rimborso. È prevista l'emanazione di un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate con il quale verranno definite le modalità attuative della disposizione in commento.

UN PO' DI TRIBUTARIO

Poteri dell'amministrazione finanziaria

I poteri dell'amministrazione finanziaria **non sono discrezionali, ma vincolati**.

Le leggi tributarie, infatti, disciplinano compiutamente i presupposti, la misura e i soggetti passivi dell'obbligazione tributaria.

L'amministrazione finanziaria, qualora si presentino i presupposti previsti dalla legge, **deve emanare l'avviso di accertamento**, il contenuto del quale è delineato dalla legge.

Possono sussistere margini di discrezionalità circa la scelta dei soggetti da sottoporre a controllo o sulle modalità di indagine, ma, una volta effettuato il controllo e verificata la sussistenza del presupposto di imposta, **l'ufficio non ha margini di discrezionalità né in ordine all'anno, né al contenuto del provvedimento da emanare**.

L'amministrazione finanziaria, a differenza del privato, **non può disporre dei suoi crediti** (indisponibilità dell'obbligazione tributaria), **né del potere impositivo, che non è discrezionale**.

Per questo motivo tra i modi di estinzione dell'obbligazione tributaria non vi sono né la novazione, né la remissione del debito.

È comunque possibile che l'amministrazione possa procedere, eventualmente anche in contraddittorio con il contribuente, a un riesame degli elementi posti a fondamento dell'atto di accertamento, giungendo così a un **accertamento con adesione**.

È altresì possibile che l'amministrazione, riconoscendo l'illegittimità dell'atto impositivo, decida di ritirarlo in via di autotutela, oppure disponga dell'eventuale lite in corso avanti alla commissione tributaria, decidendo di conciliare, di coltivare un gravame o di rinunciarvi.

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



**ISCRIVITI DA NOI,
 DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE Affermato**

Imu coniugi. Gli scenari (e i rimedi possibili) dopo la sentenza della Corte costituzionale

Il 15 novembre si è tenuto un seminario informativo web dal titolo "Imu coniugi. Gli scenari (e i rimedi possibili) dopo la sentenza della Corte costituzionale".

Dopo l'introduzione di Giorgio Spaziani Testa, Presidente della Confedilizia, sono intervenuti Tommaso Maglione, professore associato di diritto tributario all'Università degli studi della Campania L. Vanvitelli, Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia, e Andrea Cartosio, componente del Coordinamento tributario Confedilizia.

La registrazione dell'evento è fruibile per tutti al sito Internet della Confedilizia oppure sul canale Youtube confederale, mentre le slide che sono state illustrate durante l'evento si trovano pubblicate qui di seguito in quanto illustrano alcuni casi che si potrebbero verificare a seguito della sentenza della Consulta. Resta sempre comunque necessario, per una disamina concreta delle singole fattispecie, chiedere una consulenza specifica al proprio consulente fiscale di fiducia oppure a quello della sede territoriale di Confedilizia presso cui si è iscritti.



DISCIPLINA ANNO 2022

Mario e Anna, tra loro coniugi, risultano proprietari ciascuno di un immobile avente categoria catastale A/2, situati nei Comuni di Genova e Milano. I coniugi hanno stabilito la loro residenza anagrafica e dimora abituale nei rispettivi immobili di proprietà.

ANTE SENTENZA CONSULTA

I coniugi nell'anno 2022 avevano facoltà di decidere su quale immobile fruire dell'esenzione IMU per abitazione principale (dichiarazione), l'altro sarebbe stato assoggettato ad imposta, applicando l'aliquota prevista in via residuale dall'art. 1 co. 754 della L. 160/2019.

POST SENTENZA CONSULTA

La sentenza della Corte Costituzionale 13.10.2022, n. 209, ha sancito che i coniugi possono godere ciascuno dell'esenzione IMU per l'abitazione principale con riferimento al proprio immobile.

DISCIPLINA ANNO 2022 – COMPROPRIETA'

Mario e Anna, tra loro coniugi, risultano comproprietari di un immobile avente categoria catastale A/2, situato nel Comune di Genova, Mario è anche proprietario esclusivo di un immobile (cat. A/2) sito nel Comune di Milano. Mario ha residenza anagrafica e dimora abitualmente nell'immobile di Milano, mentre Anna in quello nel Comune di Genova.

ANTE SENTENZA CONSULTA

I coniugi decidono di fruire dell'agevolazione IMU per l'immobile di loro comproprietà.

In tal caso:
- Anna, previo invio della dichiarazione IMU, beneficiava dell'esenzione dell'imposta in virtù della propria quota di comproprietà
- Mario, risultava obbligato al versamento dell'IMU in riferimento all'immobile sito nel Comune di Milano e per la quota di comproprietà di quello nel Comune di Genova.

POST SENTENZA CONSULTA

In virtù del principio sancito dalla sentenza della Corte Costituzionale 209/2022
- Anna, beneficia dell'esenzione dell'imposta in virtù della propria quota di comproprietà
- Mario, ha diritto a fruire dell'agevolazione IMU per l'immobile sito nel Comune di Milano, mentre risulterà obbligato al versamento dell'imposta per l'immobile in comproprietà con Anna poiché non risultante quale abitazione principale.

DISCIPLINA ANNO 2022 – c.d. «SECONDE CASE»

Mario e Anna, tra loro coniugi, risultano proprietari ciascuno di un immobile avente categoria catastale A/2, situati nei Comuni di Genova e Milano. Mario ha stabilito la propria dimora abituale e residenza nell'immobile di sua proprietà, sito a Milano. Anna, ha conservato la propria residenza anagrafica nell'immobile di sua proprietà a Genova, ma dimora abitualmente nell'immobile di Milano insieme a Mario.

Successivamente la sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022

- o Mario, può fruire dell'agevolazione IMU per l'immobile di sua proprietà sito nel Comune di Milano
- o Anna, risulterà obbligata al versamento dell'imposta relativamente al proprio immobile sito nel Comune di Genova per mancanza di requisito di abitazione principale dello stesso.

DIRITTO AL RIMBORSO

Mario e Anna, sono coniugati dal 2020. Mario è proprietario di un immobile a Milano. Anna di un immobile sito nel Comune di Genova. Per l'anno 2021, nel rispetto delle previsioni della Corte di Cassazione, i coniugi hanno ritenuto di versare l'imposta per gli immobili di loro proprietà.

Anno 2022

Secondo la disciplina dell'art. 1 co. 741 lett. b) della L. 160/2019, con vigenza dall'1.1.2022, dall'art. 5-decies del DL 146/2021, i coniugi hanno deciso di considerare l'immobile sito nel Comune di Genova come abitazione principale di Anna, mentre Mario ha versato il 16.06.2022 la prima rata IMU per l'immobile di Milano.

Successivamente la sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022

I versamenti eseguiti dai coniugi per l'anno 2021 e da parte di Mario per l'anno 2022 sono indebiti. Pertanto, Anna e Mario potranno procedere alla richiesta di rimborso.

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

CHI (NON) L'HA DETTO

Se non hanno più pane, che mangino brioches

MARIA ANTONIETTA D'ASBURGO-LORENA
(Vienna, 1755 – Parigi, 1793)

La regina di Francia, che finirà ghigliottinata durante il Terrore, avrebbe pronunciato la cinica sentenza dopo aver appreso che il popolo affamato era insorto per reclamare il pane. Ammesso che l'episodio sia accaduto, la moglie di Luigi XVI si sarebbe limitata a citare un passo delle *Confessioni* di Jean-Jacques Rousseau (libro VI), nel quale il filosofo rievoca un episodio occorsogli nel 1740, mentre era istitutore in casa de Mably, allorché stava per entrare in una panetteria con riluttanza, essendo vestito in maniera troppo elegante: «Infine mi ricordai di una grande principessa alla quale avevano detto che i contadini non avevano pane e che rispose: "Che mangino brioches". Comprai brioches».

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

PER RESIDENZIALE E COMMERCianti

Confedilizia: «L'energia è il primo problema ma sugli immobili si deve e si può fare di più»

■ «Sulla manovra in arrivo abbiamo compreso il messaggio, peraltro ragionevole: i soldi sono pochi e il problema dell'energia è prioritario. Pure con queste premesse, però, alcuni segnali ai cittadini si possono dare: è possibile varare misure dal valore simbolico che possano far comprendere che si è scelta una direzione e che la si seguirà, pur con tempi e modi condizionati dalle emergenze». Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa (foto). «Per quanto riguarda il comparto immobiliare - quello delle famiglie che hanno risparmiato e investito nel mattone, ma anche delle imprese che operano nel settore - Confedilizia ha suggerito alcune linee di intervento sin dall'incontro a Palazzo Chigi di 10 giorni fa con il Presidente del Consiglio e i Ministri Giorgetti, Urso, Fitto e Calderone.

Per rilanciare il commercio, ad esempio, occorrono a nostro avviso due cose: meno tasse (intro-

duzione della cedolare secca, riduzione dell'Imu, eliminazione della vessatoria imposizione sui canoni non percepiti) e meno vincoli (per i contratti di locazione si applica ancora l'anacronistica legge del 1978, che andrebbe resa derogabile per tutti e non solo in caso di canoni superiori a 250mila euro annui).

Con particolare riguardo all'Imu - prosegue -, poi, tra l'ideale di annullare il devastante aumento imposto con la manovra Monti (ogni anno 13 miliardi in più di patrimoniale) e il mantenimento dello status quo, vi è una strada intermedia. Quella, appunto, di interventi mirati, dal costo ridottissimo, ma carichi di significato: come - ad esempio - l'eliminazione dell'imposta per gli immobili occupati senza titolo, per quelli inagibili o inabitabili, per quelli inutilizzati, per quelli dei borghi. Le bollette incombono, ma qualcosa si può comunque fare per restituire fiducia agli italiani. Questo è il momento».



da: *il Giornale*, 21.11.'22

La tirannia è vicina...

La tirannia è vicina ed anzi è già quasi in atto quando lo stato abbia cresciuto siffattamente i suoi compiti che troppa parte della popolazione attenda i mezzi di esistenza da un pubblico impiego in una delle tradizionali pubbliche amministrazioni ovvero in qualcuna delle nuove gestioni industriali assunte dallo stato; poiché quando l'uomo dipende per il pane quotidiano da un funzionario statale il quale sta al disopra di lui, e questi a sua volta dipende da un funzionario ancor più alto situato, nasce una gerarchia di uomini ubbidienti invece di una società di liberi cittadini.

Luigi Einaudi



Grazie al cane Chai scoprono che il loro bambino ha un cancro e lo salvano

«David ha ricevuto la sua prima diagnosi di cancro quando aveva due anni. Il suo percorso di cura è stato lungo e difficile, fatto di alti e di bassi. Quando ha avuto la sua prima ricaduta, Chai, il cane di casa, se ne è accorto prima di tutti. «Ha iniziato a comportarsi male», racconta la madre del ragazzo. «Stava di guardia alla porta di David e ogni volta che passavo di lì, mi ringhiava». Un comportamento davvero insolito per il cucciolo, sempre affettuoso con tutti. Dopo pochi giorni è arrivata la terribile notizia e il bambino ha iniziato di nuovo la chemioterapia. Fortunatamente tutto è andato bene. Ma la malattia ancora non era stata sconfitta completamente. Ed è stato per tutti uno choc quando Chai ha ricominciato a comportarsi male e a essere difensivo verso David (...). Era di nuovo il cancro. E Chai lo sapeva. E' successo lo stesso altre due volte, ogni volta che il cane si comportava così c'era il cancro di mezzo. Dopo l'ennesimo comportamento insolito di Chai, i genitori hanno portato David a Seattle, Washington, per un consulto medico. E da quella visita è emerso che aveva urgente bisogno di un trapianto di midollo osseo (...). David ha avuto la donazione di cui aveva bisogno (...) e ha iniziato una nuova cura, che ha dato i risultati sperati. È stata una lunga avventura, e se David oggi sta bene è anche merito di Chai che non lo perde di vista per un secondo e gli regala l'amore incondizionato e il sostegno di cui ogni combattente come lui ha bisogno».

Così *La Stampa*, in un articolo del 3.11.'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

ASSOCIAZIONI

UN ANGELO PER CAPELLO

«Un Angelo per Capello» è un'associazione Onlus costituita nel 2016 e composta da esperti in campo medico, sociologico, psicologico, esperti della comunicazione e della formazione che hanno come unico obiettivo quello di aiutare i pazienti durante il difficile percorso della malattia oncologica. Il progetto «Un Angelo per Capello» ha l'obiettivo di offrire un aiuto e un sostegno concreto ai pazienti che non possono sostenere economicamente l'acquisto di una parrucca. L'innovativa visione del progetto è tesa a promuovere un atteggiamento pro-attivo del paziente attraverso cui affrontare in maniera positiva gli ostacoli derivanti dalla patologia.

La parrucca, dunque, rappresenta una «strategia di fronteggiamento» per dare continuità alla propria immagine corporea: in questo modo si continua a conservare il proprio aspetto conferendo sicurezza personale, in quanto sembra che nulla sia cambiato. Migliorando la qualità di vita del paziente è possibile affrontare con più fiducia la lotta contro la malattia.

Il progetto prevede che, grazie a donatori di capelli (anche di una sola ciocca) e in virtù di un protocollo d'intesa con un'azienda specializzata, l'Associazione possa farsi carico di donare una parrucca ai soggetti più bisognosi.

Nel corso di questi anni «Un Angelo per Capello» ha anche contribuito attivamente nella raccolta di fondi da destinare alla ricerca supportando l'Associazione italiana per la lotta al neuroblastoma e l'Associazione italiana sclerosi multipla, l'Associazione Opere di Misericordia Apostole di Gesù Crocifisso Onlus e la Caritas, nella consapevolezza dell'importanza di favorire la rete tra associazioni per conseguire quei risultati che solo il lavoro di squadra può dare.

L'associazione è presente su Internet <https://www.unangelopercapello.it/web/>

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime
di giurisprudenza

Legittimazione dell'amministratore di condominio

La legittimazione passiva dell'amministratore di condominio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, ex art. 1131, secondo comma, cod. civ., non concerne le domande incidenti sull'estensione del diritto di proprietà o comproprietà dei singoli, le quali devono, piuttosto, essere rivolte nei confronti di tutti i condòmini, in quanto in tali fattispecie viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale. Tuttavia, rispetto alla domanda diretta ad accertare o a dichiarare estinto un vincolo di destinazione gravante su un bene di proprietà esclusiva a vantaggio della proprietà condominiale, ovvero anche rispetto ad una azione confessoria o negatoria di servitù, trattandosi di lite concernente interessi comuni dei condòmini, che non incide sul diritto di condominio (accrendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), sussiste la legittimazione dell'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., la quale deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, soccorrendo all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la costituzione in giudizio del condominio, senza la necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condòmini.

Cass. ord. n. 50302
del 14.10.'22

Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale, presentato per l'approvazione, deve essere composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa in modo che i condòmini siano informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto alle entrate, spese e fondi disponibili. In difetto "discende l'annullabilità della delibera assembleare di approvazione".

Trib. Roma, sez. V,
sent. n. 14863
del 12.10.'22

Divieto di alterazione del decoro architettonico del fabbricato

L'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. vieta, fra l'altro, le innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio. Per interpretare correttamente la previsione è bene, quindi, aver presente cosa debba intendersi per "decoro architettonico" e per "alterazione".

Della questione si sono interessate sia la giurisprudenza sia la dottrina.

Iniziamo dal concetto di "decoro architettonico".

Secondo la giurisprudenza con tale concetto deve intendersi "l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprime alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 27551 del 14.12.'05). Per i giudici, quindi, decoro architettonico è sinonimo di armonia e nello stesso senso si è espressa anche la dottrina (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 260).

Veniamo, ora, al concetto di "alterazione".

Tanto la giurisprudenza quanto la dottrina hanno interpretato tale concetto nel senso di un generico "peggioramento" del carattere estetico-decorativo dell'immobile o, comunque, di una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere "deturpazione" (in tal senso, Cass. sent. n. 2313 del 7.3.'88, e in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 209). Meno uniformità di vedute, specie tra i giudici di legittimità, esiste invece sul rilievo che deve essere dato alle preesistenti condizioni del fabbricato. Secondo l'orientamento prevalente infatti, per stabilire se le opere modificatrici della cosa comune abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato, "devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima della esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il decoro architettonico se apportata ad un edificio la cui estetica era stata già menomata a seguito di precedenti lavori" (cfr. Cass. sent. n. 3549 del 29.7.'89). Secondo un indirizzo minoritario, ma più recente, invece, "nessuna influenza" può essere attribuita "al grado di visibilità" degli interventi contestati (cfr. Cass. sent. n. 851 del 16.1.'07 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 1718 del 29.1.'16).

È importante sottolineare, in ogni caso, che qualsiasi disquisizione sul concetto "alterazione", così come su quello di "decoro architettonico", deve tener conto di quanto stabilito dal regolamento di condominio che, se di origine contrattuale, ben può fornire indicazioni vincolanti in proposito.

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa
Chi subentra deve pagare

Si è già trattato, su questa colonna, della controversa questione relativa all'imputazione dei contributi condominiali tra vecchio e nuovo proprietario in caso di compravendita dando conto, in particolare, delle pronunce della Cassazione con cui i giudici hanno cercato di trovare un compromesso fra i due opposti indirizzi formati in materia (sentenze 24654/2010 e 15547/2017).

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione dell'articolo 63 primo comma delle Disposizioni attuative del Codice Civile in virtù della quale «per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione». L'amministratore può agire ai sensi dell'articolo 63 e

quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo solo nei confronti del nuovo proprietario il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, «al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» (dove «anno» è da intendersi come «anno di gestione» e non «anno solare»).

Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché - limitando il discorso al procedimento monitorio - per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma dell'articolo 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'«anno in corso» e di «quello precedente» la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 14.11.'22

CONDOMINIO IN PILLOLE

Norme
sulla comunione

È rimasta senza modifiche la disposizione dell'art. 1139 del codice civile che rinviava, in assenza di norme espresse sul condominio, a quanto stabilito per la comunione in generale.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

TUTTOCONDOMINIO

Rinuncia alle parti comuni e distacco dall'impianto centralizzato

Anche dopo la legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) il quarto comma dell'art. 1158 cod. civ. continua ad annoverare tra le norme inderogabili l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. Tale ultima disposizione tuttavia, proprio a seguito della riforma, ha ora una formulazione diversa rispetto al passato. Prima, infatti, prevedeva che il condòmino non potesse, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ora, invece, stabilisce, più semplicemente, che il condòmino non possa "rinunciare al suo diritto sulle parti comuni". Mentre in passato, quindi, la lettera della norma sembrava consentire la rinuncia del condòmino al suo diritto sui beni condominiali purché l'interessato continuasse a contribuire alla loro conservazione, adesso la rinuncia a tali beni è inderogabilmente vietata senza che, al riguardo, rilevi o meno la circostanza della contribuzione.

Ma se le cose stanno così, come si può conciliare la nuova formulazione del secondo comma dell'art. 1118, cod. civ. con il disposto del successivo quarto comma che, al contrario, consente (sebbene a determinate condizioni) al condòmino di "rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento"? La contraddizione sembra essere evidente: da un lato, si vieta, in maniera inderogabile (e quindi anche da parte di un regolamento contrattuale: cfr., fra le altre, Cass. sent. 2155/66, e Cass. sent. n. 11268/98), al condòmino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (diritto che – ai sensi del primo comma dello stesso art. 1118 cod. civ. – "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"); dall'altro, si consente a ciascun condòmino di rinunciare all'uso di un bene condominiale quale, nello specifico, è l'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento).

Invero la situazione è diversa da quel che appare. Già prima che intervenisse la legge di riforma, infatti, il secondo comma del più volte citato art. 1118 cod. civ. – nonostante il suo tenore letterale – era stato interpretato come una norma che vietava comunque al condòmino la facoltà di rinunciare alle cose comuni. E ciò perché – secondo la giurisprudenza – la previsione in questione non si limitava a "regolare la partecipazione dei condòmini alle spese

se delle parti comuni nonostante la rinuncia del relativo diritto da parte del singolo condòmino" ma, indirettamente, escludeva "la validità della predetta rinuncia", dato che le parti comuni necessarie per l'esistenza dei piani o delle porzioni di piano avrebbero continuato a servire il condòmino anche dopo, e nonostante la rinuncia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6036/95).

Quanto sopra, tuttavia, non aveva impedito ai giudici di riconoscere (sempre a determinate condizioni) al singolo il diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato; diritto poi codificato nel quarto comma della norma in argomento. Ciò, in sostanza, sulla base della distinzione tra la rinuncia alla (com)proprietà dell'impianto comune e la rinuncia all'uso di tale impianto: il condòmino poteva rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato perché rimaneva comunque (com)proprietario dello stesso. Il che spiega anche perché si riteneva che l'interessato dovesse continuare a contribuire alla manutenzione, conservazione e messa a norma dell'impianto da cui si era distaccato (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15079/06).

Non v'è chi non veda che si

tratta di considerazioni alle quali, a questo punto, può farsi riferimento anche per spiegare l'attuale formulazione dell'art. 1118 cod. civ. E la previsione di cui al quarto comma, ultimo periodo, dello stesso art. 1118 cod. civ., secondo cui chi si distacca resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese "per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", non fa altro che confermare tale ragionamento.

In conclusione l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. – norma inderogabile e che, come tale, non può essere incisa nemmeno da un regolamento di origine contrattuale – vietando al condòmino di rinunciare al suo diritto (di proprietà) sulle parti comuni, non entra in contraddizione con il successivo quarto comma che disciplina il diverso caso della rinuncia all'uso di un bene condominiale quale, in particolare, l'impianto di riscaldamento (o di condizionamento) centralizzato. Il rinunciante, infatti, rimane comunque (com)proprietario di tale impianto e, in quanto tale, deve continuare a contribuire alla sua manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.

Ultimissime di giurisprudenza

Sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere condominiali

"In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti – sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito – falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 cod. civ., non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea".

Cass. sent. n. 29619 dell'11.10.'22

Privacy in condominio

"La disciplina del codice in materia di protezione dei dati personali, di cui al d.lgs. n. 196 del 2003, prescrivendo che il trattamento dei dati personali avvenga nell'osservanza dei principi di proporzionalità, di pertinenza e di non eccedenza rispetto agli scopi per i quali i dati stessi sono raccolti (...), non consente che gli spazi condominiali, aperti all'accesso di terzi estranei rispetto al condominio, possano essere utilizzati per la comunicazione di dati personali riferibili al singolo condòmino; ne consegue che – fermo restando il diritto di ciascun condòmino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli inadempimenti altrui rispetto agli obblighi condominiali – l'affissione nella bacheca dell'androne condominiale, da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito del singolo condòmino costituisce un'indebita diffusione di dati personali".

Cass. ord. n. 29323 del 7.10.'22

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



**AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIO**
FORMAZIONE 2022/2023

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
WWW.CONFEDILIZIA.IT
NUMERO VERDE 800.400.762

CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa**Assemblea e delibere**

Può capitare che nell'esercizio delle sue attribuzioni l'amministratore venga a trovarsi in conflitto con un condòmino, il quale, verbalmente o per iscritto, reclaims l'illegittimità o l'inopportunità di una decisione assunta dallo stesso amministratore.

La materia trova la sua disciplina nell'articolo 1133 codice civile. Si tratta di norma, non toccata dalla legge di riforma, in base alla quale contro «i provvedimenti presi dall'amministratore» nell'ambito dei suoi poteri (provvedimenti che la disposizione in questione precisa essere «obbligatori per i condòmini») «è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel termine previsti dall'articolo 1137» del codice civile.

Sul punto è stato osservato come, dalla formulazione di tale disposizione, discenda che, di fronte al reclamo del singolo condòmino, all'amministratore si pongano tre alternative: accantonare il provve-

dimento, ponendo così fine alla questione; sospenderlo, lasciando all'assemblea la decisione; mantenerlo, con l'obbligo però, in questo caso, di porre la questione all'ordine del giorno dell'assemblea, dato che differentemente priverebbe il condòmino interessato di un suo diritto. Ciò, tenendo presente un aspetto fondamentale: un condòmino, il quale si ritenga leso da un provvedimento assunto dall'amministratore, non è tenuto a esperire il ricorso all'assemblea prima di rivolgersi all'autorità giudiziaria. In tal senso si è espressa la Cassazione con la sentenza n. 960 dell'8.3.'77 e poi con la pronuncia n. 13689 del 22.6.'11.

Quanto alla maggioranza necessaria, la normativa non stabilisce particolari quorum né per la volontà dell'assemblea né per la votazione. Deve quindi ritenersi che si debbano adottare i normali quorum di carattere generale.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 7.11.'22

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa
La proprietà condivisa

In ambito condominiale la circostanza che un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più soggetti pone alcuni interrogativi. Fra questi due, in particolare, sono ricorrenti. Il primo: chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari necessita di delega? Il secondo: il comproprietario che partecipi all'assemblea è portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa? Sul primo quesito si evidenzia che, sebbene sia da condividersi la tesi che chi partecipa alla riunione di condominio in rappresentanza degli altri comproprietari non necessiti di specifica delega da parte di questi ultimi, essendo egli stesso un condòmino, va anche evidenziato come il principio introdotto dal legislatore della riforma in ordine alla necessità della forma scritta per la partecipazione del delegato all'assemblea condominiale porti a ritenere, analogamente, che l'intervento in qualità di rappresentante della comunione vada comprovato da

idonea documentazione (quale può essere il verbale della riunione recante la designazione in questione). E, di conseguenza, che la mancanza di detta documentazione legittimi l'esclusione di colui che si qualifica come rappresentante dalla partecipazione all'assemblea. Quanto invece al secondo quesito, precisato che per calcolare il numero dei condòmini occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condòmino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi come un solo condòmino, il comproprietario che partecipi all'assemblea non potrà che essere portatore dell'intera quota millesimale dell'unità immobiliare indivisa.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 21.11.'22

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti
al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

Signor _____
nato a _____ il _____
residente a _____ in _____
è iscritt al _____
REGISTRO NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
al n. _____
Roma,
Il Presidente

amministratori dalla parte della proprietà

Informazioni presso tutte le
Associazioni territoriali della Confedilizia

**AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO CONDOMINIO****AMMINISTRATORI
SEMI PROFESSIONISTI**

La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI

**RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA**

Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

42

a cura di Flavio Saltarelli

Recupero crediti morosi - Irregolarità fiscali dell'amministratore - Cartellone pubblicitario - Divieto uso cortile - Indennità di sopraelevazione - Sospensione servizi al condomino moroso - Eliminazione accesso ascensore e spese

È previsto un termine entro il quale l'amministratore deve agire nei confronti dei condomini morosi?

L'articolo 1129, comma 9, del Codice civile statuisce che "Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso". Va comunque precisato che il mancato rispetto del termine semestrale non fa venire meno la legittimazione dell'amministratore ad attivarsi in via monitoria anche dopo per la riscossione degli oneri condominiali. L'azione tardiva può però essere causa di responsabilità e revoca dell'amministratore.

Irregolarità fiscali dell'amministratore, quali conseguenze?

Qualora l'amministratore non adempia correttamente agli obblighi fiscali previsti dalla legge e spettanti al condominio, l'amministratore stesso potrà incorrere in responsabilità professionale con conseguente possibile risarcimento dei danni patiti dall'ente di gestione. L'art. 1129, comma 10, Cod. civ., stabilisce inoltre che "Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali (...), i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato".

Come si decide di apporre un cartellone pubblicitario sulla facciata?

L'apposizione deve essere deliberata dall'assemblea approvando la stipula del relativo contratto di locazione. La delibera è valida se assunta dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (art. 1136, comma 3, Cod. civ.). Qualora la durata del contratto non sia inferiore a nove anni è necessario il consenso dell'unanimità.

Eventuali limitazioni possono essere poste dal decoro architettonico dell'edificio e da specifici divieti contenuti nel regolamento condominiale.

È possibile modificare il regolamento vietando l'uso del cortile?

L'art. 1102 Cod. civ. consente a tutti i condomini

l'utilizzo delle parti condominiali con il limite di non alterarne la destinazione e di consentirne l'uso paritetico agli altri condomini. La giurisprudenza ha chiarito che l'assemblea può definire l'uso e il godimento delle parti comuni, ma non stabilire un divieto assoluto di utilizzo. Se fosse possibile, infatti, verrebbe ad incidere nella sfera dei diritti soggettivi di ciascun condomino; una limitazione al momento *ex lege* imponibile solo da un regolamento condominiale contrattuale o da una convenzione approvata all'unanimità.

L'indennità di sopraelevazione è dovuta anche se il lastrico è di proprietà esclusiva?

L'art. 1127 Cod. civ. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio il diritto di sopraelevazione, nel qual caso egli è tenuto a corrispondere agli altri condomini un'indennità calcolata secondo i criteri previsti al quarto comma della norma citata. Qualora, tuttavia, si accerti che la proprietà del lastrico solare è esclusiva in capo al singolo, la conseguenza è che alcuna indennità è dovuta nei confronti degli altri.

Quali servizi si possono sospendere al condomino moroso?

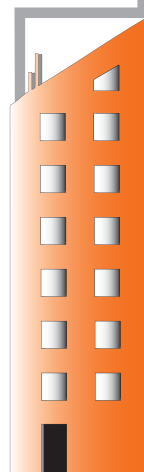
La giurisprudenza ammette pacificamente la possibilità di privare il condomino di alcuni servizi condominiali, infatti l'art. 65, comma 3 delle disposizioni attuative del Codice civile prevede espressamente che "In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato".

Tali servizi devono però essere non essenziali per la vita. In caso contrario la privazione sarebbe illegittima in quanto suscettibile di ledere diritti fondamentali della persona anche di rilevanza costituzionale, quale il diritto alla salute (articolo 32 della Costituzione).

"Abito all'ultimo piano, sbarro le porte dell'ascensore e non ne pago le spese".

È lecito?

Il condomino unico proprietario dell'ultimo piano, il quale decide di far sbarrare la porta dell'ascensore è comunque tenuto a pagare pro quota le spese dell'elevatore qualora tale manufatto funzioni regolarmente fino al precedente piano e la scelta di privarsi del servizio sia conseguente alla volontà dell'esclusivo fruitore (cfr. in punto la recente sentenza della Corte di Cassazione sez. II, 27/09/2022, n. 28155).



Azione diretta del condominio verso il conduttore per l'uso dei beni comuni

Un interrogativo ricorrente riguarda la possibilità del condominio di agire nei confronti del conduttore di un'unità immobiliare per l'uso che questi faccia dei beni comuni non conforme alla legge o al regolamento.

In proposito la giurisprudenza ha risposto in senso affermativo. Secondo la Cassazione, infatti, il condominio può agire, per le violazioni della legge o del regolamento condominiale messe in atto dal conduttore, anche direttamente contro quest'ultimo, senza quindi coinvolgere necessariamente il proprietario dell'immobile locato. Ciò, in sostanza, in quanto il conduttore si trova, rispetto al condominio, nella stessa posizione di quella del condomino suo locatore, verso cui gli altri condomini sono certamente legittimati a far cessare l'attività loro pregiudizievole (cfr., fra le altre, sent. n. 3600 del 6.4.91).



Patate allo zafferano

Ingredienti

2 patate medie, 4 fette di merluzzo o vitello, burro e olio, sale e pepe, brodo di verdure o pollo (brodo di verdure con il merluzzo, brodo di pollo con il vitello), zafferano

Procedimento

Tagliare le patate a rondelle spesse un dito e farle passare in padella con burro e olio insieme al merluzzo o al vitello. Salare e pepare.

Una volta rosolato il tutto da entrambi i lati, coprire con il brodo; unire lo zafferano in pistilli e una noce di burro.

Coprire e cuocere fino a cottura togliendo il coperchio a 5 minuti dalla fine.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

Con un numero sempre maggiore di adesioni
la Confedilizia può meglio tutelare il proprietario di casa

TUTTOCONDOMINIO

Ricostruzione dell'edificio

L'art. 1128 cod. civ. disciplina la ricostruzione dell'edificio in caso di suo totale o parziale perimento.

Si tratta di una norma, non modificata dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), che – data la delicatezza della materia di cui si occupa – è bene aver presente in tutti i suoi aspetti.

La disposizione consta di quattro commi. Il primo prevede che nel caso in cui l'edificio perisca "interamente o per una parte che rappresenti i tre quarti del suo valore", ciascuno condòmino possa richiedere la vendita all'asta del suolo e dei materiali, salvo che sia stato diversamente convenuto. Il secondo dispone, nella diversa ipotesi "di perimento di una parte minore", che l'assemblea deliberi "circa la ricostruzione delle parti comuni dell'edificio", aggiungendo, altresì, che i singoli condòmini siano tenuti a concorrere a tale ricostruzione in proporzione ai diritti di ciascuno sulle parti stesse. Il terzo comma stabilisce che l'indennità corrisposta per l'assicurazione relativa alle parti comuni sia destinata alla ricostruzione di queste. L'ultimo comma, infine, prevede che il condòmino che non intenda partecipare alla ricostruzione dell'edificio ceda agli altri condòmini i propri diritti, anche sulle parti di sua esclusiva proprietà, secondo la stima che ne verrà fatta, salvo che non preferisca cedere i diritti stessi ad alcuni soltanto dei condòmini.

Al riguardo, la giurisprudenza ha chiarito che la duplice ipotesi di perimento totale (ovvero per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile) o parziale, non comprende qualunque caso di distruzione dell'edificio, ma soltanto i casi in cui questo sia rovinato per cause indipendenti dalla volontà dei condòmini, vale a dire a seguito del verificarsi di eventi accidentali ed obbiettivi, quali ad esempio la rovina per vetustà, per terremoto, per incendio ecc. (cfr. Cass. sent. n. 1663 del 6.6.'74). E in questa prospettiva è stata ritenuta, quindi, non applicabile la disciplina di cui all'art. 1128 cod. civ. all'ipotesi di demolizione dell'edificio a scopo di ricostruzione non legata ai suddetti eventi accidentali, a meno che – naturalmente – tale demolizione non si renda necessaria per evitare crolli conseguenti alla vetustà dell'edificio medesimo (cfr. Cass. sent. n. 4102 del 28.6.'80).

Sempre in argomento è stato

precisato che, in caso di perimento totale (o comunque per una parte che rappresenti almeno i tre quarti del valore dell'immobile), il condominio cessa di esistere, venendosi a formare una semplice comunione tra ex condòmini sul suolo e i materiali, proporzionata all'entità della quota a ciascuno spettante sullo stabile distrutto (cfr. Cass. sent. n. 11201 del 16.12.'96). Ciò che non accade, invece, nel caso di perimento parziale; in tale ipotesi, infatti, il condominio sopravvive, con la conseguenza che qualunque decisione inerente la vita dell'edificio è rimessa sempre alla competenza dell'assemblea, la quale può validamente esprimersi, in punto, con un *quorum* deliberativo, sia in prima sia in seconda convocazione, formato dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, secondo e quarto comma cod. civ., fermo restando i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione).

Quanto agli oneri della ricostruzione, è stato osservato che, salvo diversa convenzione, quelli inerenti alle parti comuni devono essere sostenuti dai condòmini in base agli ordinari criteri di cui agli artt. 1123,

1124, 1126 cod. civ. (a seconda della parte dell'edificio interessata dalle opere di ripristino); quelli relativi alla riedificazione delle parti di proprietà esclusiva devono, invece, essere sopportati dai singoli interessati. E ciò, anche nel caso in cui la ricostruzione dell'unità immobiliare avvenga non per volontà dell'originario proprietario ma per consentire il riattamento delle parti condominiali (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 443).

Interessante infine, con riguardo al rifiuto del condòmino di partecipare alla ricostruzione dello stabile, quanto osservato, in punto, dalla Cassazione. Per i Supremi giudici, infatti, il rifiuto cui fa riferimento l'art. 1128, quarto comma, cod. civ. (norma applicabile non solo all'ipotesi di perimento totale, ma anche a quella di perimento parziale) "deve manifestarsi o nella richiesta di vendita del suolo o in una netta opposizione a ricostruire l'edificio ed a sopportare la relativa spesa", non essendo sufficiente – per far scattare il diritto degli altri condòmini alla cessione coattiva della quota – "un comportamento meramente inerte o una semplice divergenza in ordine alle caratteristiche del nuovo edificio" (sent. n. 23333 del 30.10.'06).

AMMINISTRATORI

**PER EVITARE
INCIDENTI DI PERCORSO
CONTROLLATE
CHE TUTTI GLI ANNI
SIANO COPERTI
DAL RELATIVO ESAME
DI AGGIORNAMENTO**

La legge consente
che si facciano
esami di aggiornamento
anche per anni passati

**Il diritto
all'istruzione**

Nessuno deve essere abbandonato a sé; tutti i nati hanno diritto alla medesima educazione ed istruzione; dall'asilo per i lattanti all'asilo infantile, su su fino alle scuole elementari, al ginnasio, al liceo, all'università.

Luigi Einaudi

**VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO?
RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA**

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condominii che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condòmino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi** per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite** presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari



I SOCI SONO L'UNICA VERA

NOSTRA FORZA



Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati sulla locazione, sul condominio e sulla casa in genere.

**ASSÓCIATI A CONFEDILIZIA PER IL 2023
E *DIVENTA PROTAGONISTA* DELLE NOSTRE BATTAGLIE E CAMPAGNE**

www.confedilizia.it



SEGNALAZIONI

Ermanno Pavesi, *La rivoluzione teologica di Lutero*, D'Ettorri ed., pp. 114

Psichiatra, esperto di teologia, rigorosamente cattolico, l'autore lavora nel mondo di lingua tedesca: qui presenta gli "albori della Riforma protestante", rifacendosi in particolare alla cosiddetta "vendita delle indulgenze", smontandone artificiosamente ricostruzioni.

Isa Mazzocchi, *Isa*, Trenta ed., pp. 128 con ill.

L'autrice è una cuoca che si è stabilita nella frazione Bilegno di Borgonovo Val Tidone, nel Piacentino: illustra le proprie specialità, elenca ricette, vi aggiunge ingredienti e suggerimenti, così da concretamente aiutare chi le voglia applicare nella propria cucina.

Luca Covi, *Copiare/Reinventare*, pref. di Giovanni Capecci, postf. di Giuseppe Marci, Oligo ed., pp. 80

Le "falsificazioni" di Andrea Camilleri attraverso i decenni, utili allo scrittore anche per stendere in maniera più acuta le sue storie.

David Herbert Lawrence, *A proposito di donne e uomini*, a cura di Fabio Norcini, Lorenzo de' Medici Press ed., pp. 144

I saggi dell'autore de *L'amante di Lady Chatterley* sono dedicati ai rapporti, importanti e controversi, fra uomini e donne, all'insegna del motto "vivi e lascia vivere, ama e lascia amare".

Barbara Aniello, Dariusz Kowalczyk, *Un caso di icona (teologia)*, Segno ed., pp. 70, 15 tav. a c.

L'opera di Rembrandt *Il ritorno del figliol prodigo* è studiata sotto il duplice aspetto della teologia e dell'iconografia, con meditazioni sull'abbraccio e sulla Trinità riferite a vari aspetti della storia dell'arte.

René Corona, *L'inquilino delle parole*, pref. di Claudio Piersanti, Book ed., pp. 198

Francesista, traduttore, attento ad aspetti anche lontani fra essi come la storia della lingua, la sinonimia, la poetica, l'autore esprime risponderie poetiche originali, per le quali va citata pure la lunga serie di cornici poetico-letterarie anteposte.

Vladimir II Monomach, *Il breviario del principe di Kiev*, a cura di Lucio Coco, testo russo a fronte, Aragone ed., pp. XXII + 126

Per la prima volta nella storia letteraria russa un autore non religioso indirizza ai propri figli ripetuti e puntuali insegnamenti di carattere morale, con toni che dimostrano moderazione ed equilibrio, insistendo su riconciliazione e rappacificazione.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Delle oltre 900 proposte di legge giunte fino ad ora in Parlamento, 585 sono di iniziativa dei deputati, mentre 366 sono state sottoscritte da senatori. Tra queste ultime 141 sono state avanzate da esponenti del Pd, 58 provengono da senatori del M5S, 41 da Forza Italia e 29 dalla Lega, mentre Azione-Iv e per le Autonomie ne hanno depositate 28 ciascuno. Il Gruppo di Fratelli d'Italia ne ha predisposte 25 e 8 sono state presentate, rispettivamente, da esponenti di Civici d'Italia e del Gruppo Misto.

Molte iniziative su tematiche di nostro interesse sono condivise dai vari schieramenti presenti in Parlamento, come, ad esempio, la rigenerazione urbana, tema sul quale alla Camera, tra le altre, vi sono le proposte di Morassut (Pd) e Ascarì (M5S).

Altro tema condiviso riguarda le occupazioni abusive di immobili, sul quale, tra Camera e Senato, si segnalano le iniziative legislative di Cirielli (Fdl) e Gasparri (FI).

Non tutte le proposte approderanno in Assemblea per la discussione e, forse, poche diventeranno legge, ma c'è tutta la legislatura per vedere come andrà a finire.

In particolare si segnalano, di seguito

La modifica dell'art. 873 del codice civile, in materia di distanze tra costruzioni e dal confine, dei deputati Schullian e Gebhardt del Gruppo Misto.

Il senatore Romeo (Lega) ha depositato un disegno di legge volto ad introdurre Disposizioni in materia di esenzione dal pagamento dell'Imu per immobili occupati, inagibili o inabitabili.

Dal deputato Marattin (Azione-Iv) proviene una proposta di modifica dell'art. 1, comma 5, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, in materia di destinazione alla riduzione della pressione fiscale delle risorse stimate come maggiori entrate permanenti derivanti dal miglioramento dell'adempimento spontaneo degli obblighi tributari.

Misure per il sostegno e il rilancio delle politiche abitative di edilizia residenziale pubblica e sociale, sono il tema di un disegno di legge del senatore Mirabelli (Pd).

Alessia De Vit, da Padova, ha depositato in Senato una petizione con la quale chiede la soppressione dell'Imposta municipale unica (Imu).

Il Ministro dell'economia viene sollecitato sul tema del Superbonus 110%, da due distinte interrogazioni:

- la prima, sottoscritta dal deputato Merola (Pd), con la quale si chiede la proroga della misura fino al 31.12.2026, evidenza che il cambiamento in corso d'anno e con così poco preavviso delle condizioni normative che disciplinano l'agevolazione, sta mettendo in seria difficoltà sia i nuovi cantieri in fase di progettazione, sia quelli in corso di esecuzione;

- la seconda, a prima firma del deputato Rubano (FI), con la quale si chiede di sapere quali iniziative urgenti intenda adottare l'Esecutivo per rimuovere gli ostacoli che limitano le cessioni dei crediti fiscali già consolidati, al fine di consentire l'acquisizione dei crediti che oggi non trovano sbocco.

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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione maggio	2021 - maggio	2022	6,8 %
Variazione giugno	2021 - giugno	2022	7,8 %
Variazione luglio	2021 - luglio	2022	7,8 %
Variazione agosto	2021 - agosto	2022	8,1 %
Variazione settembre	2021 - settembre	2022	8,6 %
Variazione ottobre	2021 - ottobre	2022	11,5 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT	
Variazione maggio	2021 - maggio	2022
Variazione giugno	2021 - giugno	2022
Variazione luglio	2021 - luglio	2022
Variazione agosto	2021 - agosto	2022
Variazione settembre	2021 - settembre	2022
Variazione ottobre	2021 - ottobre	2022

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

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191 - 44254791
Fax 06.44251456
E-mail:
caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44239166 - 44251393
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541
Fax 06.44249583
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034 - 06.85358048
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it



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

Anno 32
Numero 11

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza
Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 6 dicembre 2022

Il numero di novembre 2022
è stato postalizzato il 23.11.2022