

AIl'interno

EDITORIALE

Uniti e determinati (pag.

- Dall'Ue una direttiva devastante per l'Italia
 (5)
- Efficienza energetica, mozioni e risoluzioni dai Gruppi Parlamentari (pagg. 6-9)
- "Ci tocca pagare": ora i comunisti si lamentano dell'Imu

 (14)
- La stretta green europea sulla casa (15)
- VII Festival della cultura della libertà a Piacenza nel ricordo del Presidente Corrado Sforza Fogliani (pagg. 16-18)



- Chloe, il cane eroe (19)
- Il salvataggio del cane Snow (20)
- Nuova modulistica di prevenzione incendi (22)
- DICEMBRE-GENNAIO PRESENTAZIONE LIBRI (23)
- SUPERBONUS E DINTORNI (24)
- UN PO' DI TRIBUTARIO:
 Lo Statuto dei diritti del contribuente
 Il legittimo affidamento (28)
- DAL PARLAMENTO
 Proposte e interrogazioni di nostro interesse
 (32)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. **29-31**)

Ultimissime di giurisprudenza - Casi clinici di condominio - Amministratore del proprio condominio e requisiti *ex* art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. - Le iniziative condominiali di cui all'art. 1135 cod. civ. - Usucapione di un bene condominiale - Registro di anagrafe condominiale e locazione

21ª CONFERENZA ORGANIZZATIVA

































a pagina 3





EDITORIALE

Uniti e determinati

La ventunesima Conferenza organizzativa della Confedilizia come sempre ricca di partecipazione e di contenuti – è stata una nuova occasione per veder confermata la forza e l'unità della nostra organizzazione di fronte agli impegni e alle sfide che siamo chiamati ad affrontare anche nell'anno da poco iniziato.

Le questioni, come sempre, sono tante. La più pressante – nonostante i tempi apparentemente lunghi – è quella della proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli immobili, che ci vede impegnati dal 2021, ma sulla quale l'opinione pubblica e la politica hanno avuto modo di soffermarsi solo ora, dopo la formidabile campagna mediatica che la nostra Confederazione ha avviato lo scorso 10 gennaio (così come aveva fatto nel dicembre del 2021 quando segnalò la presenza, in una bozza del provvedimento, addirittura del divieto – poi soppresso – di vendere e locare gli immobili privi dei requisiti energetici imposti). All'interno del notiziario è possibile trovare ampia documentazione sul tema.

Sul fronte fiscale, archiviata la legge di bilancio, è imminente la presentazione da parte del Governo del disegno di legge delega di riforma. Lo ha confermato il viceministro dell'economia e delle finanze, Maurizio Leo, nel corso di un incontro con una delegazione della nostra Confederazione. L'intento - ci ha detto l'on. Leo (considerato il ministro delle finanze di fatto del Governo Meloni) - è quello di operare un intervento a larghissimo raggio, tale da interessare gran parte del sistema fiscale italiano. Lo valuteremo e daremo il nostro giudizio, ma quel che è certo è che - almeno nelle intenzioni - il disegno di legge avrà, a differenza di quello predisposto dall'Esecutivo Draghi, principii e criteri direttivi chiari e precisi, come richiesto dalla Costituzione e dalla giurisprudenza della Consulta. E non conterrà – come il viceministro Leo ha detto più volte alla stampa e confermato nell'incontro con la Confedilizia alcuna norma relativa al catasto, che la Commissione europea chiede da tempo all'Italia di "aggiornare" all'esplicito fine di aumentare la tassazione immobiliare.

Dal canto nostro, al viceministro Leo abbiamo rappresentato quella che consideriamo – insieme all'Imu (che però non ha direttamente a che vedere con la delega fiscale) – la maggiore urgenza per il nostro settore: un intervento incisivo nel campo della tassazione delle locazioni non abitative, da operarsi da un lato attraverso l'eliminazione della tassazione dei canoni non percepiti e, dall'altro, mediante l'introduzione di un'imposizione reddituale sostitutiva dell'Irpef (la si chiami "tassa piatta", "cedolare" o come meglio si ritenga).

Vedremo e opereremo di conseguenza. Quel che è certo è che Confedilizia c'è e ci sarà. Sia quando – come troppo di frequente avviene – occorre agire in difesa, per fronteggiare le mille minacce che arrivano tanto dal fronte politico quanto da quello delle categorie interessate, sia quando – tra un attacco e un altro al risparmio immobiliare – si trova un ritaglio di tempo per formulare proposte.

Giorgio Spaziani Testa

Incontro con il viceministro Leo

Una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa, è stata ricevuta dal viceministro dell'economia e delle finanze Maurizio Leo.

Al centro del colloquio i temi di maggiore attualità in materia fiscale. *In primis*, la riforma di prossimo varo da parte del Governo, di cui l'on. Leo ha illustrato alla delegazione Confedilizia le linee guida.

Da parte sua, il presidente Spaziani Testa ha preso le mos-

terventi edilizi.



I *FOCUS* DI CONFEDILIZIA – GENNAIO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di gennaio 2023 e a cadenza settimanale, su i Focus di CONFEDILIZIA, riguardanti – a settimane alterne – uno la giurisprudenza sugli immobili e l'altro le novità fiscali sempre sugli immobili.

Tutti i "Focus" sono disponibili presso le Associazioni territoriali.

	FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI				
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO			
N.1 del 13.1.2023	Condominio	Modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (ordinanza n. 36389 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Impugnazione della delibera assembleare e onere della prova (ordinanza n. 36389 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Opera abusiva e delibera assembleare (ordinanza n. 36373 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Opposizione a decreto ingiuntivo (ordinanza n. 36373 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Opere che modificano la facciata dell'edificio (sentenza n. 1079 del 2022, Tar del Piemonte)			
	Locazione	Attribuzione al conduttore dell'obbligo di farsi carico dei tributi inerenti l'immobile locato (sentenza n. 27474 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Servitù	Azione di accertamento (ordinanza n. 36018 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Edilizia residenziale	Riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e giudice ordinario			
	pubblica	(sentenza n. 8247 del 2022, Consiglio di Stato)			
N. 3 del 27.1.2023	Condominio	Supercondominio e riscossione dei contributi (sentenza n. 1141 del 2023, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Nullità delle deliberazioni (sentenza n. 921 del 2023, Corte di Cassazione)			
	Condominio	Esecuzione di opere e parere vincolante dell'assemblea previsto nel regolamento (sentenza n. 37852 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Edilizia residenziale pubblica	Diniego al subentro nel contratto di locazione (sentenza n. 15221 del 2022, Tar del Lazio)			
	Locazione	Locazione stipulata dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali in qualità di conduttori (ordinanza n. 26620 del 2022, Corte di Cassazione)			
	Appalto	Responsabilità del direttore dei lavori per vizi o difformità dell'opera appaltata (ordinanza n. 30658 del 2022, Corte di Cassazione)			

FOCUS: FISCO E IMMOBILI			
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO	
N. 2 del 20.1.2023	Bonus fiscali	Superbonus 2023 e decreto-legge cd. "Aiuti-quater"	
	Bonus fiscali	Contributi superbonus e decreto-legge cd. "Aiuti-quater" (2)	
	Bonus fiscali	Cessione del credito o sconto in fattura e decreto-legge cd. "Aiuti-quater" (3)	
	Bonus fiscali	Superbonus e legge di bilancio 2023	
	Bonus fiscali	Detrazioni al 75% per eliminazione barriere architettoniche e legge di bilancio 2023	
	Bonus fiscali	Bonus mobili e legge di bilancio 2023	
	Bonus fiscali	Enea: avviso portale 2023	
	lmu	Proroga dichiarazione per il 2021 – Contratto di comodato	

IN G.U.

Decreto Aiuti-quater convertito in legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17.1.2023, n. 13, la l. 13.1.2023, n. 6, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, recante misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica (per i contenuti, cfr. Cn genn. '23).

PERSONALITÀ

Giordano Bruno Guerri giornalista, storico e direttore del Vittoriale



Nasce nel Senese nel 1950, si laurea alla Cattolica di Milano. Dopo vari lavori si impegna come storico e giornalista. Dirige *Storia illustrata*, *Chorus e L'Indipendente*. Opera alla Mondadori e alla Rai, scrive sul *Giornale*. Dal 2008 presiede la Fondazione il Vittoriale degli Italiani, della quale è altresi direttore generale dal '14. Fonda nel '16 GardaMusei.

Il suo pluriennale impegno a Gardone Riviera procura ingenti presenze di visitatori al Vittoriale, che arricchisce di mostre. Come storico ha analizzato personaggi e periodi vari, specie con riferimento al ventennio del fascismo.

Se lungo è l'elenco delle sue pubblicazioni in riviste e giornali, ampio è lo spettro dei libri da lui scritti o curati. Se ne segnala soltanto una parte. Giuseppe Bottai, un fascista critico; Galeazzo Ciano; L'arcitaliano. Vita di Curzio Mapalarte; questi tre volumi in più edizioni e titoli. Italo Balbo, Vallardi; Povera santa, povero assassino, dedicato a Maria Goretti con vive polemiche religiose, più edizioni, come Gli italiani sotto la Chiesa, Fascisti, Mondadori; Antistoria degli italiani, Mondadori; Il Malaparte illustrato, Mondadori; Eretico e profeta. Ernesto Buonaiuti, varie edizioni: Un amore fascista. Benito, Edda e Galeazzo, Mondadori. Vari i libri dedicati a D'Annunzio e al Vittoriale, tutti presso diversi editori: D'Annunzio. L'amante guerriero; La mia vita carnale; Con D'Annunzio al Vittoriale; Il Vittoriale degli Italiani; Io D'Annunzio; D'Annunzio soldato; Disobbedisco (sul periodo fiumano). Si è inoltre interessato di Van Gogh, di Marinetti, del brigantaggio nel Mezzogiorno.

21º Conferenza organizzativa a Venezia

Il 5 e il 4 febbraio, si è svolta a Venezia (per la prima volta in una città diversa da Roma) la 21ª Conferenza organizzativa nazionale, alla quale hanno partecipato i presidenti e i dirigenti delle nostre Associazioni territoriali di tutta Italia.

I due giorni di lavori – ai quali ha portato il suo saluto il Vicepresidente del Consiglio e Ministro delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, sen. Matteo Salvini – sono stati caratterizzati da molteplici interventi.

Nella parte iniziale della prima giornata, aperta da Giorgio Spaziani Testa, che ha tratteggiato gli scenari futuri per la proprietà immobiliare, sono state illustrate, da parte di Vincenzo Nasini, Daniela Barigazzi e Fabio Ramadori, le attività sinergiche che verranno effettuate nel corso del 2023 per gli amministratori di condominio e per i condominii a cura del Coram, del Coordinamento condominiale e di Gesticond.

Oltremodo interessante, in quanto ricca di spunti, è stata la sessione dedicata alle iniziative sul territorio con le esposizioni di: Giuliano Marchi, presidente dell'Associazione di Venezia, sui "divieti per le locazioni brevi"; Claudio Bocchietti, presidente dell'Associazione di Como, sullo "Sportello verifica bollette"; Maurizio Mazzoni, direttore dell'Associazione di Piacenza, sullo "Sportello Imu coniugi"; Paolo Scalettaris, presidente dell'Associazione di Udine, sul "Servizio verifica contratti di locazione con la P.A.". Hanno parlato di attività informative e formative, anche per i più giovani, Pier Luigi Amerio, presidente dell'Associazione di Torino, Lorenzo Russo, segretario generale dell'Associazione di Genova, e Paolo Prato, presidente della Federazione regionale della Liguria. Moreno Mantovani, presidente dell'Associazione di Padova, Daniela Barigazzi, presidente dell'Associazione di Parma, e Barbara Gambini, presidente dell'Associazione di Pisa, hanno invece trattato dell'importanza di sviluppare e coltivare rapporti con realtà culturali e associative presenti sul territorio.

Nella parte finale della giornata, si è voluto commemorare la figura di Corrado Sforza Fogliani attraverso il ricordo dei vicepresidenti confederali presenti in sala (Pier Luigi Amerio, Vincenzo Nasini, Prospero Pizzolla, Paolo Scalettaris e Michele Vigne) e tramite la proiezione del video in sua memoria realizzato dall'Accademia *Vivarium Novum* (video scaricabile dal sito www.confedilizia.it).

Nella seconda giornata di lavori, si è parlato dell'impatto della direttiva Ue "Case green" sul patrimonio immobiliare italiano con l'intervento dell'europarlamentare Isabella Tovaglieri, cui sono seguite le due relazioni del prof. Andrea Giuricin e del prof. Carlo Lottieri.

Si è poi affrontato il tema delle novità Iva in vigore dall'1.1.2024 con Dario dal Verme e Francesco Veroi che hanno illustrato il regime fiscale delle Associazioni territoriali e l'impatto della nuova normativa sugli adempimenti quotidiani.

Alessandra Mascellaro del Consiglio nazionale del Notariato ha parlato della collaborazione in corso con Confedilizia e ha illustrato la prima Guida realizzata assieme: quella sui giovani e la casa (cfr. *Cn* 'gen. '22) che nel 2023 verrà presentata in varie città.

Vi sono stati infine gli interventi di Marco Cobianchi, che ha tenuto una lezione su come comunicare (per emergere) anche attraverso l'uso dei *social network* (con focus su *Linkedin*), e di Domenico Andreis sulla "digitalizzazione nella gestione degli immobili".

(Foto in copertina)

Casa e immobili: le novità per il 2023

L'11 gennaio scorso si è svolto un seminario web dal titolo "Casa e immobili: le novità per il 2023". L'evento è stato introdotto da Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, il quale ha illustrato la posizione della Confederazione sulla manovra di bilancio approvata, soffermandosi anche sulle prospettive future delle politiche sull'immobiliare nonché sui rischi della bozza di direttiva europea sul rendimento energetico degli edifici.

Andrea Cartosio, componente del Coordinamento tributario Confedilizia, Cristiano Dell'Oste, giornalista de *Il Sole 24*



Ore, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista, e Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia, hanno fatto il punto sulle novità legislative riguardanti il settore immobiliare di tipo prettamente fiscale (superbonus e altri incentivi per gli immobili, Imu ecc.).

Chi non fosse riuscito a seguire il seminario in diretta, può vedere la sua registrazione sul canale *Youtube* di Confedilizia.





L'intervista Isabella Tovaglieri

«Casa, alt alla direttiva Ue peggio della patrimoniale»

▶La relatrice "ombra" del provvedimento: ▶«Si rischia di non poter più comprare «L'Italia sarebbe tra i Paesi più penalizzati» e vendere la maggior parte degli immobili»

da: il Messagero, 11.1.'23



Fuorilegge il 60% degli edifici

Mazzata per i proprietari da 1.500 miliardi di euro

Solo una minoranza del patrimonio italiano è in regola con i parametri green: stangata per le famiglie Anche gli appartamenti costruiti tra il 1990 e il 2000 dovranno subire in futuro lavori di adeguamento

da: Libero, 11.1.'23

La direttiva Ultima follia verde: l'Europa ci obbliga a rifare in 7 anni tutte le nostre case

ati standard energetici per il patrimonio edilizio da conseguire entro il 2030 a libera al provvedimento è atteso nei prossimi mesi, Confedilizia allarmata

da: Libero, 11.1.'23

Patrimoniale Ue sulla casa E la sinistra rimane in silenzio

Salvini giura che l'Italia si opporrà alla direttiva green Salvini giura che l'Italia si opporrà and di Come si può bloccare L'opposizione invece difende la tassa occulta la bastonata

da: il Giornale, 15.1.'23

la bastonata verde in arrivo sulle nostre case Il governo al lavor-

a mazzata sulle case vale lo 0,1%

Bruxelles ci vuole costringere a bruciare un anno di Pil (1.400 miliardi) per un risultato ridicolo in termini di emissioni di anidride carbonica. Ma anche la Bce insiste: «Tassi alti e transizione ecologica e digitale»

da: La Verità, 20.1.'23

er allungare i tempi e rendere meno he impone la riqualificazione energetica da: La Verità, 17.1.'25

Un salasso per le famiglie: 7 su 10 sono proprietarie

La percentuale di chi possiede l'abitazione in cui vive è più alta soltanto in Romania e Ungheria. Gli italiani, peraltro, pagano già parecchie tasse: la patrimoniale (Imu), quelle sui servizi (Tasi) e sui rifiuti (Tari). Confedilizia: «Rischia pure il mercato degli affitti»

di CARLO TARALLO

m Casa, dolce casa... ma fino a quando? La direttiva di l'Unione europea sull'efficientamento energetico de-

zione degli infissi e delle calimmobili; l'8,7% ha la casa in cedorare secca. Le auquote daie, installazione di pannelusufrutto o la abita a titolo previste sono due: al 10% per li solari. L'obbligo non rigratuito, il 20,5% vive in affiti e contratti d'affitto a canone guarderà sono le case di vato. In Europa questa percentatti d'affitto a canone concordato. O al 21% per la contratti d'affitto a canone contratti d'affitto a canone contratti d'affitto a canone.

canza, i palazzi storici uffi- tuale viene superata solo dai cialmente protetti, le chiese Paesi dell'Est (in Romania e e gli altri edifici di culto e le Ungheria più del 90% degli abitazioni indipendenti con abitanti ha una casa di pro-

contratti d'affitto a canone libero di immobili locati a fini abitativi. La spesa media per poter salire di due classi

da: La Verità, 17.1.'23

Dall'Ue una direttiva devastante per l'Italia

Confedilizia è riuscita in queste settimane – dopo averlo fatto nel dicembre del 2021 (quando si ottenne di far eliminare dalla bozza di direttiva il divieto di vendita e di affitto degli immobili non conformi) – a portare all'attenzione dei media e della politica il progetto di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, contenuto nel pacchetto "Fit for 55".

Nel testo della proposta sono presenti una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili finalizzati a far scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche, secondo una tempistica molto ravvicinata.

In particolare, si prevede che gli edifici residenziali e le unità immobiliari dovranno raggiungere entro il 1° gennaio 2030 almeno la classe energetica E ed entro il 1° gennaio 2033 almeno la classe di prestazione energetica D.

Se la bozza di direttiva non dovesse essere modificata, dovranno essere ristrutturati in pochi anni milioni di edifici residenziali. Senza considerare che in moltissimi casi gli interventi richiesti non saranno neppure materialmente realizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati. Oppure lo sarebbero, ma a patto di deturparli in modo inaccettabile. Inoltre, i tempi ridottissimi determineranno una tensione senza precedenti sul mercato, con aumento spropositato dei prezzi, impossibilità a trovare materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti ecc.



La direttiva Ue sulle "case green" è condivisa da tre categorie di soggetti: verdi estremisti (solo una parte degli ecologisti, dunque); interessati (ai lavori da svolgere); qualche sedicente competente. Più orecchianti vari (che spesso appartengono a una delle tre categorie).

Da Twitter

Nell'immediato, poi, l'effetto sarà quello di una perdita di valore della stragrande maggioranza degli immobili italiani e, di conseguenza, un impoverimento generale delle nostre famiglie.

L'Italia sarà molto più penalizzata rispetto alla stragrande maggioranza di Paesi Ue, per almeno tre ordini di ragioni.

1. Il nostro è un Paese a proprietà immobiliare diffusa. Non solo, infatti, siamo un popolo di risparmiatori, ma siamo anche un popolo di risparmiatori nel mattone, sia per la tradizionale predisposizione ad abitare in una casa di proprietà, sia per la forte spinta ad investire in immobili diversi dalla "prima casa" i frutti del proprio lavoro. Imporre gli interventi previsti dalla bozza di direttiva vuol dire obbligare a spese ingenti la quasi totalità della popolazione italiana (a differenza di quanto accade in Paesi – come ad esempio la Germania – in cui la proprietà degli immobili è concentrata in pochi, grandi soggetti di natura societaria).

2. Il patrimonio edilizio italiano è molto risalente nel tempo ed è in molta parte collocato in contesti peculiari dal punto di vista della



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta

Ma va?! Chi lo avrebbe mai detto?

Che ne dite, allora, di fare anche una direttiva per obbligare tutti i cittadini dell'Unione europea a mangiare almeno un chilo di formaggio a settimana? Potrebbe essere una "grande opportunità" per i caseifici!



Da Twitter

📵 II Foglio 🚭 @ilfoglio_it - 21 gen

La direttiva green dell'Ue può essere una grande opportunità per le Pmi – di Elena Calabria e Otello Gregorini ilfoglio.it/economia/2023/... conformazione del territorio. Basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi presenti in tante parti del Paese. I fautori di questa normativa si rendono conto di cosa ciò possa comportare? Vogliamo disperdere – anziché difendere – un tesoro di storia, arte e bellezza che ci rende unici al mondo?

3. In Italia vi è una rilevantissima quota di edifici caratterizzati da una proprietà condominiale. Questo rende molto più complessa la gestione di norme vincolistiche come quelle previste dalla direttiva.

Per migliorare le prestazioni energetiche di milioni di edifici, è necessario porsi obiettivi realistici. Occorrerebbe, soprattutto, agire attraverso misure incentivanti e non imponendo a Paesi diversissimi fra loro obblighi pensati dietro le scrivanie dei palazzi di Bruxelles. Si è scelta, invece, la strada della coercizione, senza neppure prevedere, in capo agli Stati membri, un'adeguata flessibilità per adattare le nuove norme ai contesti nazionali.

L'attenzione è arrivata. Ora occorre agire. Bisogna svolgere ogni possibile azione per far sì che l'imminente fase finale di esame della bozza di direttiva possa condurre a ripensare un'impostazione che per l'Italia avrebbe conseguenze devastanti.

Giorgio Spaziani Testa

ANSA 14:51 02-02-23 Case green:Confedilizia,partiti difendano risparmio italiani

(ANSA) - ROMA, 02 FEB - "In Italia, tutti i partiti di maggioranza e almeno due di opposizione hanno espresso critiche radicali alla proposta di direttiva europea che prevede l'obbligo di effettuare rilevanti interventi di efficientamento energetico sugli immobili entro pochissimi anni. A questi partiti chiediamo di essere conseguenti nell'attivita' svolta a Bruxelles dai loro referenti". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, parlando della direttiva Ue sulle case green.

"Il testo che sara' posto in votazione il prossimo 9 febbraio nella Commissione industria del Parlamento europeo, modificato o meno per effetto delle riunioni notturne di questi giorni, provocherebbe in Italia effetti devastanti (le ragioni sono ormai a tutti note e non le ripetiamo). C'e' una settimana per difendere il risparmio di milioni di famiglie italiane, la bellezza del nostro patrimonio edilizio e la liberta' dei Paesi europei di individuare le proprie esigenze e stabilire le proprie priorita' (l'Italia, ad esempio, ha maggiore urgenza di favorire gli interventi di miglioramento sismico, che l'approvazione di questa direttiva impedirebbe di sostenere adeguatamente). Alle parole seguano i fatti". (ANSA).

ANSA 17:26 01-02-23 Case Green: Schlein,occasione per Paese con immobili vetusti

'Puo' abbassare le bollette su cui il governo non ha fatto nulla' (ANSA) - BRUXELLES, 01 FEB - "Quella politica sull'efficientamento energetico offerta dall'Unione europea e' un occasione per un Paese che ha un patrimonio immobiliare vetusto e energivoro. Insistere sull'efficientamento energetico puo' aiutare ad abbassare le bollette, argomento su cui il governo non ha fatto ancora nulla". Così la candidata alla guida del Partito democratico Elly Schlein ad margine dei suoi incontri a Bruxelles.

"Alla domanda 'chi paga?' io rispondo che a pagare i costi della non transizione ecologica sono i piu' deboli e i piu' poveri", ha spiegato Schlein. (ANSA).

Tutto torna. Per la candidata alla Segreteria del Pd innamorata delle occupazioni abusive di immobili, obbligare i proprietari a mettere il cappotto termico alla loro casa è una "occasione".





Efficienza energetica, mozioni e risoluzioni dai Gruppi parlamentari

Di seguito una carrellata dei molteplici atti di sindacato ispettivo, depositati da esponenti appartenenti a vari Gruppi parlamentari, sulla proposta di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, con i quali si chiede che l'Esecutivo possa "seguire con estrema attenzione", "scongiurare", "opporsi a", "rendere flessibili" le disposizioni contenute nel provvedimento europeo.

Mozione di Fratelli d'Italia - Camera

XIX LEGISLATURA - ALLEGATO B AI RESOCONTI - SEDUTA DEL 17 GENNAIO 2023

ATTI DI INDIRIZZO

Mozioni:

La Camera.

premesso che:

sono prossimi alla conclusione i lavori, avviati oramai da oltre diciotto mesi, della Commissione, del Consiglio e del Parlamento europeo, sul progetto di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia (Com (2021) 802 final);

detto provvedimento, contenuto nel pacchetto «Fit for 55 », segna le politiche energetiche nazionali con un rilevante impatto per il comparto edilizio; nel testo della proposta di direttiva, ora all'esame del Parlamento europeo, sono presenti – infatti – una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili volti a fare scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche, secondo una tempistica troppo ravvicinata e senza prendere in dovuta considerazione le peculiarità del patrimonio immobiliare italiano;

in particolare, tra le proposte di compromesso che saranno poste all'esame della Commissione Itre (energia) del Parlamento europeo, il prossimo 9 febbraio, gli edifici residenziali e le unità immobiliari dovranno raggiungere dal 1º gennaio 2030, almeno la classe energetica E, inoltre dal 1º gennaio 2033, almeno la classe di prestazione energetica D;

in Italia, gli edifici ad uso residenziale sono 12.420.0000, per un totale complessivo di abitazioni pari a quasi 32 milioni; lo stock edilizio italiano ha più di 45 anni o è stato costruito nel periodo antecedente l'entrata in vigore della legge 30 marzo 1976, n. 373, recante « Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici »;

se la proposta di direttiva non dovesse essere modificata nella parte relativa alle tempistiche e alle classi energetiche, si stima che dovranno essere ristrutturati oltre nove milioni di edifici residenziali; nel testo del provvedimento non è prevista, infatti, per gli Stati membri, la sufficiente flessibilità per adattarsi al contesto nazionale, per valutarne la fattibilità, le necessità economiche e verificare la capacità finanziaria dei proprietari e dei conduttori, chiamati ad approntare gli interventi predetti;

per migliorare le prestazioni energetiche di milioni di edifici, in un arco temporale così limitato, è necessario disporre di obiettivi realistici; la proposta di direttiva oltre a rappresentare un rischio per i proprietari e per il valore degli immobili, costituisce anche un serio pericolo per le banche e per le loro garanzie: una riduzione generalizzata del valore del patrimonio immobiliare italiano, farebbe conseguentemente emergere un problema creditizio;

appare evidente, dunque, che più si va verso la direzione di una tassazione eco-patrimoniale, più si generano le condizioni di impoverimento degli italiani e più si creano problemi per il sistema creditizio italiano.

impegna il Governo

 a seguire estrema attenzione l'evoluzione della prospettata normativa di prossima adozione, facendo valere in sede europea la peculiarità dell'Italia, un Paese a proprietà immobiliare diffusa e dal patrimonio edilizio risalente nel tempo.

(1-00039) « Foti, Mantovani, Rotelli, Mattia, Benvenuti Gostoli, Iaia, Lampis, Milani, Fabrizio Rossi, Rachele Silvestri, Ambrosi, Caiata, Di Maggio, Donzelli, Giordano, Pietrella, Rotondi ». si è venuto così a delinearsi, nel tempo, un quadro edilizio molto particolare di cui le istituzioni europee non possono non tenere conto;

risulta evidente, infatti, che differentemente dai Paesi nordici, ove gli immobili sono quasi tutti di recente costruzione, l'Italia ha alle sue spalle una lunga storia edilizia che non può essere di colpo adeguata a standard moderni imposti dalle pressanti richieste di ambientalismo ideologico:

il patrimonio edilizio italiano, secondo lo studio condotto dal Ministero dell'economia e delle finanze e dalla Agenzia delle entrate, si compone di oltre 57 milioni di unità immobiliari, di cui almeno 19,5 milioni sono abitazioni principali. La maggior parte degli immobili italiani ha una classe energetica di riferimento tra G e L'avanzamento di classe energetica ri chiede solitamente un taglio dei consumi di circa il 25 per cento con interventi come cappotto termico, sostituzione degli infissi, nuove caldaie a condensazione, pannelli solari. Una serie di interventi, nonché opere di ristrutturazione e ammodernamento, che necessitano di ingenti investimenti economici per il raggiungimento dei minimi previsti dalla Commissione europea:

imporre dall'alto e in maniera indistinta l'efficientamento energetico significa gravare i cittadini di un ingiustificato esborso economico che si sommerebbe al già complesso periodo di crisi derivante dal Covid e dal caro energia;

l'Italia è un Paese che si compone di un'intricata rete di borghi, comuni e piccole frazioni arricchite da immobili storici e secolari. Molti di questi sono adibiti ad abitazione principale oppure sono sede di istituzioni ed enti. Pare evidente, quindi, che la direttiva proposta risulterebbe di impossibile applicazione sul territorio nazionale; il tipo di ambientalismo e di lotta alle emissioni messo in campo dall'Europa non trova alcun riscontro con la realtà e le esigenze dei cittadini. La direttiva proposta, infatti, evidenzia nuovamente come le azioni europee siano veicolate dal perseguimento degli interessi di alcuni Stati membri a discapito di altri. L'approvazione di una simile direttiva avrebbe il solo effetto di svalutare il patrimonio edilizio italiano e di impoverire i cittadini;

l'Italia ha da sempre investito sul mattone e non a caso è uno dei Paesi con il più alto numero di proprietari di abitazioni:

quindi, la direttiva proposta si esplica come un chiaro attacco all'economia e al patrimonio edilizio italiano e, pertanto, dovrà essere oggetto della più dura opposi-

impegna il Governo

 ad adottare le iniziative di competenza presso le competenti istituzioni europee al fine di scongiurare l'introduzione di una disciplina quale quella di cui in premessa.

(1-00038) « Molinari, Giglio Vigna, Candiani, Gusmeroli, Andreuzza, Angelucci, Bagnai, Barabotti, Bellomo, Benvenuto, Davide Bergamini, Billi, Bisa, Bof, Bordonali, Bossi, Bruzzone, Caparvi, Carloni, Carrà, Cattoi, Cavandoli, Cecchetti, Centemero, Coin, Comaroli, Crippa, Dara, Di Mattina, Formentini, Frassini, Furgiuele, Giaccone, Giagoni, Iezzi, Latini, Lazzarini, Loizzo, Maccanti, Marchetti, Matone, Miele, Minardo Montemagni, Morrone, Nisini, Ottaviani, Panizzut, Pierro, Pizzimenti, Pretto, Ravetto, Sasso, Stefani, Sudano, Toccalini, Ziello, Zinzi, Zoffili ».

Risoluzione di Fratelli d'Italia - Camera

xix legislatura — allegato B ai resoconti — seduta del 16 gennaio 2023

Risoluzioni in Commissione:

Le Commissioni VIII e X, premesso che:

sono prossimi alla conclusione i lavori, avviati oramai da oltre diciotto mesi, della Commissione, del Consiglio e del Parlamento europeo, sul progetto di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia (Com (2021) 802 final):

detto provvedimento, contenuto nel pacchetto «Fit for 55 », segna le politiche energetiche nazionali con un rilevante impatto per il comparto edilizio; nel testo della proposta di direttiva, ora all'esame del Parlamento europeo, sono presenti – infatti – una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili volti a fare scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche, secondo una tempistica troppo ravvicinata e senza prendere in dovuta considerazione le peculiarità del patrimonio immobiliare italiano;

in particolare, tra le proposte di compromesso che saranno poste all'esame della Commissione Itre (energia) del Parlamento europeo, il 6 febbraio 2023, gli edifici residenziali e le unità immobiliari dovranno raggiungere dal 1º gennaio 2030, almeno la classe energetica E, inoltre dal 1º gennaio 2033, almeno la classe di prestazione energetica D;

in Italia, gli edifici ad uso residenziale sono 12.420.0000, per un totale complessivo di abitazioni pari a quasi 32 milioni; lo stock edilizio italiano ha più di 45 anni o è stato costruito nel periodo antecedente l'entrata in vigore della legge 30

marzo 1976, n. 373, recante « Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici »:

se la proposta di direttiva non dovesse essere modificata nella parte relativa alle tempistiche e alle classi energetiche, si stima che dovranno essere ristrutturati oltre nove milioni di edifici residenziali; nel testo del provvedimento non è prevista, infatti, per gli Stati membri, la sufficiente flessibilità per adattarsi al contesto nazionale, per valutarne la fattibilità, le necessità economiche e verificare la capacità finanziaria dei proprietari e dei conduttori, chiamati ad approntare gli interventi predetti; per migliorare le prestazioni energe-tiche di milioni di edifici, in un arco temporale così limitato, è necessario disporre di obiettivi realistici; la proposta di diret-tiva oltre a rappresentare un rischio per i proprietari e per il valore degli immobili. costituisce anche un serio pericolo per le banche e per le loro garanzie: una ridu-zione generalizzata del valore del patrimonio immobiliare italiano, farebbe conseguentemente emergere un problema credi-

appare evidente, dunque, che più si va verso la direzione di una tassazione eco-patrimoniale, più si generano le condizioni di impoverimento degli italiani e più si creano problemi per il sistema creditizio italiano,

impegnano il Governo

a seguire con estrema attenzione l'evoluzione della prospettata normativa di prossima adozione, facendo valere in sede europea la peculiarità dell'Italia, un Paese a proprietà immobiliare diffusa e dal patri-

Mozione della Lega - Camera

Atti Parlamentari

- 855 **-**

Camera dei Deputati

xix legislatura — allegato B ai resoconti — seduta del 16 gennaio 2023

ATTI DI INDIRIZZO

Mozione:

premesso che:

la burocrazia europea torna nuovamente a colpire il tessuto economico e patrimoniale italiano e questa volta lo fa sotto la bandiera della transizione ecologica;

dopo anni di silenzio, la Commissione europea, con il recupero della proposta fatta nel 2021, pone al vaglio della Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia del Parlamento il 9 febbraio 2023 quello che appare come l'ennesimo obbrobio giuridico: con l'obbiettivo di ridurre l'impatto ambientale degli edifici, intende fissare l'obbligo per tutti gli immobili residenziali di raggiungere una determinata classe energetica entro il 2030;

il testo della direttiva, al momento ancora in fase di trattativa, prevede che entro il 1º gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno raggiungere almeno la classe energetica E; successivamente, dopo altri tre anni, nel 2033, dovranno arrivare alla classe D, ed essere ad emissione zero nel periodo compreso tra il 2040 e il 2050:

la richiesta dell'Europa comporterà, dunque, l'obbligo per gli Stati membri di ristrutturazione del patrimonio edilizio; in caso contrario potrebbero essere applicate delle sanzioni ai singoli Stati; una delle proposte iniziali preve-

deva, addirittura, che fosse impedita la vendita o l'affitto della casa se non fosse stata a norma con l'efficienza energetica; tale ipotesi sembra per ora fortunatamente tramontata, ma comunque gli immobili che non verranno ristrutturati perderanno di valore, il che si prefigura come una stangata per i contribuenti, sia che affrontino le spese di ristrutturazione e sia che rinuncino per l'onerosità dei costi;

così facendo, dunque, Bruxelles dimostra ancora una volta di non conoscere le diversità che caratterizzano gli Stati membri e più nel dettaglio le particolarità dell'edilizia e urbanistica italiana e del patrimonio immobiliare italiano;

l'Italia ha visto crescere il proprio tessuto urbano tra gli anni '60 e '80 dello scorso secolo, con una netta diminuzione delle costruzioni nei decenni successivi. Molte costruzioni sono precedenti alle normative sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica, oppure sono state edificate in zone che solo successivamente sono divenute aree protette e sottoposte a vincolo;





monio edilizio risalente nel tempo.

(7-00025) « Foti, Caramanna, Mantovani, Rotelli, Mattia, Benvenuti Gostoli, Iaia, Lampis, Milani, Fabrizio Rossi. Rachele Silvestri, Ambrosi, Caiata, Di Mag-

gio, Donzelli, Giordano, Pietrella, Rotondi, Antoniozzi, Colombo, Comba, Giovine, Maerna. Schiano Di Visconti. Zuc-

Mozione della Lega - Senato

Senato della Repubblica	- 224 -	XIX LEGISLATURA	
29ª Seduta	ASSEMBLEA - ALLEGATO B	18 Gennaio 2023	

Mozioni

ROMEO, CENTINAIO, BORGHI Claudio, MURELLI, GARAVA-BORGHESI, BERGESIO, BIZZOTTO, CANTALAMESSA, CANTÙ, DREOSTO, GERMANÀ, MARTI, MINASI, PAGANELLA, PI-ROVANO, POTENTI, PUCCIARELLI, SPELGATTI, STEFANI, TESTOR, TOSATO - Il Senato,

premesso che:

la Commissione europea, partendo dalla proposta fatta nel 2021, pone al vaglio del Parlamento europeo il 9 febbraio 2023 una proposta di direttiva per incrementare le prestazioni energetiche degli edifici e quindi di ridurne l'impatto ambientale fissando l'obbligo per tutti gli immobili residenziali di raggiungere una determinata classe energetica entro il 2030;

il testo della direttiva, al momento ancora in fase di trattativa, prevede che entro il 1° gennaio 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno raggiungere almeno la classe energetica E; successivamente, dopo altri tre anni, nel 2033, dovranno arrivare alla classe D, ed essere ad emissioni zero nel periodo compreso tra il 2040 e il 2050;

la richiesta dell'Europa rischia nuovamente di mettere a rischio la tenuta del tessuto economico e patrimoniale italiano, imponendo un obbligo per gli Stati membri di ristrutturazione del patrimonio edilizio; in caso contrario potrebbero essere applicate delle sanzioni ai singoli Stati;

una delle proposte iniziali prevedeva, addirittura, che fossero impediti la vendita o l'affitto della casa se essa non fosse stata a norma con l'efficienza energetica; tale ipotesi sembra per ora fortunatamente tramontata, ma comunque gli immobili che non verranno ristrutturati perderanno di valore, il che si prefigura come una stangata per i contribuenti, sia che affrontino le spese di ristrutturazione e sia che rinuncino per l'onerosità dei costi;

così facendo, dunque, la Commissione europea dimostra ancora una volta di non tenere in debita considerazione le diversità che caratterizzano gli Stati membri e più nel dettaglio le particolarità dell'edilizia e urbanistica italiana e del patrimonio immobiliare italiano;

l'Italia ha visto crescere il proprio tessuto urbano tra gli anni '60 e '80 dello scorso secolo, con una netta diminuzione delle costruzioni nei decenni successivi. Molte costruzioni sono precedenti alle normative sul risparmio energetico e sulla sicurezza sismica, oppure sono state edificate in zone che solo successivamente sono divenute aree protette e sottoposte a vincolo;

si è venuto così a delineare, nel tempo, un quadro edilizio molto particolare di cui le istituzioni europee non possono non tenere conto;

risulta evidente, infatti, che differentemente dai Paesi nordici, ove gli immobili sono quasi tutti di recente costruzione, l'Italia ha alle sue spalle una lunga storia edilizia che non può essere di colpo adeguata a standard moderni imposti dalle pressanti richieste di "ambientalismo ideologico";

il patrimonio edilizio italiano, secondo lo studio condotto dal Ministero dell'economia e delle finanze e dall'Agenzia delle entrate, si compone di oltre 57 milioni di unità immobiliari, di cui almeno 19,5 milioni sono abitazioni principali. La maggior parte degli immobili italiani ha una classe energetica di riferimento tra G e F. L'avanzamento di classe energetica richiede solitamente un taglio dei consumi di circa il 25 per cento, con interventi come cappotto termico, sostituzione degli infissi, nuove caldaie a condensazione, pannelli solari: una serie di interventi e opere di ristrutturazione e ammodernamento che necessita di ingenti investimenti economici per il raggiungimento dei minimi previsti dalla Commissione europea;

imporre dall'alto e in maniera indistinta l'efficientamento energetico significa gravare i cittadini di un ingiustificato esborso economico che si sommerebbe al già complesso periodo di crisi derivante dalla pandemia e dal caro energia;

l'Italia è un Paese che si compone di un'intricata rete di borghi, comuni e piccole frazioni arricchiti da immobili storici e secolari. Molti di questi sono adibiti ad abitazione principale oppure sono sede di istituzioni ed enti. Pare evidente, quindi, che la direttiva proposta risulterebbe di impossibile applicazione sul territorio nazionale;

il tipo di ambientalismo e di lotta alle emissioni messo in campo dall'Europa continua a non trovare riscontro nella realtà e nelle esigenze dei cittadini. L'approvazione di una simile direttiva avrebbe il solo effetto di svalutare il patrimonio edilizio italiano e di impoverire i cittadini;

l'Italia ha da sempre investito sul mattone e non a caso è uno dei Paesi con il più alto numero di proprietari di abitazioni;

quindi, la direttiva proposta rischia di risultare un attacco all'economia e al patrimonio edilizio italiano e, pertanto, dovrà essere necessario mantenere una dura opposizione ad una strategia basata su ritmi serrati e non realistici nella transizione energetica del nostro Paese,

impegna il Governo:

1) ad attivarsi presso le competenti istituzioni europee al fine di impedire l'approvazione di un pacchetto di misure rigido e irrealizzabile, e tenere conto delle specificità degli Stati membri per rigenerare in chiave green il patrimonio edilizio, con risparmio energetico, riduzione dei consumi e azzeramento delle emissioni al 2050, per una transizione energetica realistica, sostenibile e a lungo termine;

2) a farsi portavoce, nell'ambito delle trattative relative alla revisione del patto di stabilità, della necessità che gli investimenti effettuati dagli Stati membri nel processo della transizione energetica del patrimonio immobiliare residenziale pubblico e privato vengano scorporati dal calcolo del deficit.

(1-00017)

Mozione di Forza Italia - Senato

Senato della Repubblica	- 232 -	XIX LEGISLATURA	
29ª Seduta	ASSEMBLEA - ALLEGATO B	18 Gennaio 2023	

RONZULLI, GASPARRI, ROSSO, BERLUSCONI, CRAXI, DA-MIANI, FAZZONE, LOTITO, OCCHIUTO, PAROLI, SILVESTRO, TER-NULLO, ZANETTIN - Il Senato,

premesso che:

in sede europea è in corso l'esame di un progetto di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia (COM (2021) 802 final), proposta dalla Commissione europea il 15 dicembre 2021, che fa parte delle misure da adottare nell'ambito del "Fit for 55", al fine di raggiungere gli obiettivi di efficientamento energetico e decarbonizzazione fissati a livello europeo;

l'elemento centrale della direttiva è l'introduzione di standard minimi di prestazione energetica per gli edifici, con l'introduzione di obblighi di riqualificazione per migliorarne il rendimento energetico. Ogni Stato membro dovrà stabilire la propria strategia a lungo termine nell'ambito di un piano nazionale di ristrutturazione degli edifici, per sostenere la modernizzazione del parco nazionale di edifici residenziali e non residenziali, sia pubblici che privati, in vista dell'obiettivo della neutralità climatica al 2050;

per quanto riguarda l'esame del Consiglio europeo, la Presidenza ceca ha promosso un testo di compromesso su cui, il 25 ottobre 2022, il Consiglio dei ministri UE dell'Energia ha definito un orientamento generale;

l'azione italiana, portata avanti dal Governo pro tempore Draghi per tutto il 2022, si è concentrata principalmente intorno agli standard minimi di prestazione energetica degli edifici (articolo 9). In merito alle posizioni negoziali, da un lato, Italia, Cipro, Grecia, Malta, Spagna e altri avevano chiesto un timing di adeguamento flessibile per avere un parco immobiliare compatibile con la neutralità climatica nel 2050. Dall'altro lato, Germania, Francia, Belgio, Olanda e Lussemburgo avevano chiesto target e tempistiche più stringenti;

il compromesso finale raggiunto ha consentito, in primis, di rivedere le tempistiche di adeguamento delle prestazioni energetiche degli edifici, in modo da renderle più graduali e meno stringenti, e di garantire, inoltre, la possibilità di esenzione per alcune categorie;

rispetto al testo iniziale proposto dalla Commissione, che stabiliva target unici per tutte le tipologie di immobili al 2030, il testo avallato dal Consiglio europeo prevede che solo gli edifici residenziali di nuova costruzione dovranno essere ad emissioni zero entro il 2030. Per gli edifici residenziali esistenti la deadline per il raggiungimento del target è il 2050, inoltre sono previste delle esenzioni per alcune tipologie di edifici, tra cui gli edifici storici, i luoghi di culto e gli edifici utilizzati a scopi di difesa;

il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica ha annunciato una serie di osservazioni critiche a nome del Governo italiano, in vista delle successive valutazioni che si faranno in sede europea e collegando la posizione finale dell'Italia al confronto sulle propose che l'Italia farà a tutela della casa degli italiani e degli europei;

considerato, inoltre, che il Parlamento europeo dovrebbe approvare la sua posizione negoziale sulla direttiva nella riunione plenaria di metà marzo 2023, dopo l'esame della commissione per l'industria, la ricerca e l'energia ITRE, che dovrebbe concludersi il 9 febbraio; successivamente all'adozione





della posizione del Parlamento, potranno partire i negoziati interistituzionali fra Parlamento e Consiglio al fine di raggiungere un compromesso su un testo condiviso;

valutato, inoltre, che il contenuto della proposta di direttiva avrebbe un notevole impatto sul parco immobiliare italiano che consta di oltre 9 milioni di edifici residenziali. L'Italia è un Paese a proprietà immobiliare diffusa, sia per la tradizionale predisposizione ad abitare in una casa di proprietà, sia per la forte spinta ad investire nel settore immobiliare i risparmi; inoltre, il patrimonio edilizio italiano è molto risalente nel tempo ed è in gran parte dislocato in contesti peculiari, sia dal punto di vista della conformazione orografica, come i piccoli borghi montani, sia dal punto di vista dei vincoli paesaggistici ed ambientali, come i centri storici. Infine, nel nostro territorio, la maggior parte dei complessi edilizi è costituita da condomini, la cui complessa gestione potrebbe comportare ritardi nel raggiungimento degli obiettivi della direttiva.

impegna il Governo a rappresentare, in sede europea, nel corso dei negoziati, le peculiarità dell'Italia, in modo che si consenta al nostro Paese di avere la necessaria flessibilità per raggiungere obiettivi di risparmio energetico più confacenti alle proprie caratteristiche rispetto a quelli prospettati.

(1-00019)

Risoluzione Azione Italia viva - Camera

Atti Parlamentari - 1110 - Camera dei Deputati

xix legislatura — allegato B ai resoconti — seduta del 27 gennaio 2023

Le Commissione VIII e X,

premesso che

il 15 dicembre 2021 la Commissione europea ha presentato una proposta di revisione della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia (COM(2021)802 final), parte del programma di lavoro della Commissione stessa per il pacchetto cosiddetto «Fit for 55%» (Pronti per il 55 per cento), la quale « definisce la visione per il conseguimento di un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050»;

tra le altre cose, nella versione su cui il Consiglio al 21 ottobre 2022 e che sarà all'esame della Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia (ITRE) del Parlamento europeo nelle prossime settimane, la direttiva impone emissioni zero per tutti gli edifici di nuova costruzione a partire dal 1° gennaio 2030, ovvero dal 1° gennaio 2028 per gli edifici di proprietà degli enti pubblici o occupati dagli stessi;

per quanto concerne il parco immobiliare già esistente, agli Stati membri è fatto obbligo di stabilire norme minime di prestazione energetica corrispondenti alla quantità massima di energia primaria che gli edifici possono utilizzare annualmente per m², sia per gli edifici non residenziali che per quelli residenziali, e ogni Stato dovrà poi stabilire un piano nazionale di ristrutturazione – sottoposto a successiva valutazione della Commissione – al fine di ottenere, entro il 2050, un parco immobiliare completamente «decarbonizzato» e trasformare anche gli edifici già esistenti in edifici ad emissioni zero;

per quanto riguarda gli edifici residenziali, l'intero parco immobiliare dovrà essere equivalente alla classe di prestazione energetica D entro il 2033 – quindi ancor più restrittiva rispetto alla proposta presentata il 15 dicembre 2021 – con una traiettoria in graduale calo da verificare con un secondo punto di controllo fissato nel 2040, in vista degli obiettivi finali del 2050;

gli edifici ad uso residenziale in Italia sono oltre 12 milioni, per un totale di circa 32 milioni di abitazioni, e una grossa parte di questi risale a prima degli anni '70;

questi dati fanno capire come misure così intransigenti e, soprattutto, applicate a tutti gli edifici, non tengono in minima considerazione le differenze intrinseche tra gli stock edilizi dei diversi Paesi, i quali possono illustrare le proprie ragioni alla Commissione in caso di mancato seguito alle eventuali raccomandazioni successivamente ricevute, ma la direttiva rappresenta in ogni caso, in base all'articolo 288 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea (Tfue) un vincolo per gli Stati membri: l'articolo 1 della direttiva indica l'obiettivo di «conseguire un parco immobiliare ad emissioni zero entro il 2050 », già delineato in premessa, aggiungendo il riferimento « all'efficacia sotto il profilo dei costi », e ancora agli articoli 5 e 8 viene ribadito che, per gli edifici esistenti, i requisiti minimi di prestazione energetica sono da relazionare a « livelli ottimali in funzione dei costi »;

tale prescrizione, corretta nella sostanza, in quanto derivante dalla stessa definizione tecnico-economica dell'efficienza energetica, imporrebbe quindi cautela ed attenzione nella definizione dei livelli ottimali dell'intervento di ristrutturazione profonda, che deve consentire il raggiungimento del livello di prestazione energetica che comporta il costo più basso durante il ciclo di vita economico stimato dell'immobile;

va da sé che la valutazione, per risultare oggettiva, andrebbe fatta, nel quadro metodologico che produrrà la Commissione, esclusivamente sulla base di costi diretti, ovvero il costo dell'investimento per la cosiddetta « ristrutturazione profonda », i costi di manutenzione, i costi dell'energia (se pur di stima incerta nel ciclo di vita) e gli eventuali ricavi derivanti dalla cessione di energia in eccesso generata in loco;

considerare, invece, come prevede la revisione della direttiva, i costi delle emissioni di gas a effetto serra e le esternalità ambientali e sanitarie del consumo di energia è ridondante, alla luce del fatto che queste componenti risultano già comprese nel costo dell'energia e sono, in ogni caso, di assai incerta stima, finendo chiaramente per inficiare la stessa valutazione del livello ottimale:

l'obiettivo ultimo di trasformare tutti gli edifici esistenti in edifici ad emissioni zero entro il 2050, e frattanto in classe di prestazione energetica D entro il 2033, contraddice intrinsecamente e palesemente il perseguimento del livello ottimale in funzione dei costi:

la tabella di marcia che ogni Stato membro sarà costretto a definire per il proprio patrimonio immobiliare dovrà, invece, avere come obiettivo il raggiungimento, per ciascuna tipologia di edificio, del miglior livello di efficienza possibile, considerando le peculiarità del parco edilizio e, come detto, un'analisi costi-benefici puntuale e non retorica o pleonastica;

un'ulteriore problematica riguarda l'impostazione ideologica della direttiva che stona con la tassonomia europea, il cui atto delegato è entrato in vigore dal 1° gennaio 2023, assimilando le fonti cosiddette «low carbon » alle fonti rinnovabili;

così facendo, si esclude qualsiasi riferimento alla strategia di decarbonizzazione basata su fonti a bassissime emissioni, tra cui il nucleare, ma anche transitoriamente al gas naturale – possibilmente con cattura e stoccaggio dell'anidride carbonica prodotta dalle centrali termoelettriche alimentate da quest'ultimo – e il risultato è che un edificio a fabbisogno energetico basso o quasi nullo e coperto da energia elettronucleare da rete non viene considerato nella categoria degli edifici « ad energia quasi zero »;

la direttiva, nella consapevolezza che l'imposizione di ristrutturazioni massive comporterebbe per le fasce di popolazione meno abbienti costi non affrontabili, prevede che gli Stati adottino strumenti di incentivazione finanziaria per sostenere i proprietari immobiliari privati, le piccole e medie imprese e le società di servizi nell'immane sforzo di ristrutturazione previsto dal piano;

a tal punto, è utile ricordare come la Banca d'Italia ha stimato che il cosiddetto «Superbonus» – il quale fa parte di questa categoria di strumenti di incentivazione e ha contribuito, secondo l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (ENEA), ad interventi di efficientamento solamente per l'1,5 per cento del totale dei condomini italiani – raggiungerà un saldo finanziario neutro solamente nel 2067, o più probabilmente, non prima del 2100;

prevedere uno sforzo simile per la stragrande maggioranza degli edifici residenziali – e non – da qui ai prossimi 10 anni, e ancor maggiore fino al 2050, è un esercizio di logica economica e sociale decisamente più difficile;

considerando, a maggior ragione, che i consumi dell'Unione europea rappresentano meno del 10 per cento delle emissioni globali di anidride carbonica – includendo anche le emissioni dovute alle importazioni – alla luce di un PIL che equivale al 15 per cento di quello mondiale e che le stesse emissioni Ue, a differenza di quelle di molte altre realtà politiche, sono calate in modo netto ed inesorabile a partire dagli anni '90, lo sforzo economico e le sue conseguenze sociali appaiono decisamente disallineate e sproporzionate rispetto agli obiettivi ambientali globali che, naturalmente, vanno

così facendo, si esclude qualsiasi perseguiti, ma a livello globale, appunto, nento alla strategia di decarbonizzapasata su fonti a bassissime emisumani;

> per quanto riguarda l'Italia, la direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia comporterebbe, dunque, un piano nazionale eccessivamente stringente, sia nei tempi che nei risultati, rispetto alla natura e allo stato del patrimonio immobiliare nazionale, costituendo così un serio rischio per i proprietari, soprattutto più piccoli, per il valore degli immobili, per il sistema di credito e per il generale andamento dell'economia già duramente colpita sia dai rincari energetci che dalla recente spirale inflazionistica.

impegnano il Governo:

- a salvaguardare, nelle sedi comunitarie, gli interessi dei cittadini e delle imprese italiane, rimarcando:
- a) le peculiarità e le diverse necessità dovute alla natura del patrimonio immobiliare del Paese;
- b) la necessità di attenersi al rispetto del principio del raggiungimento del livello di prestazione energetica che comporta il costo più basso durante il ciclo di vita economico stimato dell'immobile, considerando solo i costi diretti, in quanto gli unici oggettivamente valutabili;
- c) la facoltà per i singoli Stati membri di delineare i propri piani di esecuzione, basandoli sul principio di cui alla precedente lettera b), senza l'imposizione arbitraria di livelli minimi uguali per tutti gli edifici, che in tutta evidenza violerebbe quel principio, il quale è l'essenza tecnicoeconomica dell'efficienza energetica, rendendo di fatto la direttiva inattuabile;

ad adottare le opportune iniziative, anche di carattere normativo, per unificare e armonizzare i catasti termici regionali in un unico Catasto termico nazionale;

ad adottare opportune iniziative normative affinché la certificazione energetica degli edifici sia univoca in tutta Italia e non più su scala regionale.

(7-00036) « Ruffino, Benzoni ».

Al Parlamento europeo interrogazioni prioritarie sulla direttiva "green"

La proposta di rifusione della direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, nota ai lettori di questo notiziario sin dal dicembre 2021, surriscalda le relazioni tra Roma-Bruxelles e fa giungere nelle ovattate aule del Parlamento europeo le fibrillazioni che si avvertono tra i proprietari di casa e gli investitori immobiliari italiani.

Sul tema, la deputata Rosanna Conte del Gruppo parlamentare Identità e Democrazia, sollecita la Commissione, con un'interrogazione prioritaria, per sapere se l'Esecutivo Ue intenda introdurre contributi economici adeguati a sostegno dei privati che saranno costretti a ristrutturare le loro abitazioni e, inoltre, se vi sarà un sostegno, necessario, per tutelare famiglie e imprese attraverso un passaggio graduale ai nuovi standard richiesti, con delle deroghe alle tempistiche di ammodernamento previste dalla bozza.

Sempre con un'interrogazione prioritaria, la deputata Simona Baldassarre (anch'essa di ID), domanda quali fondi intenda elargire la Commissione Ue per coprire le spese necessarie alla riqualificazione energetica degli edifici residenziali, e quali strumenti finanziari potrebbero essere erogati a salvaguardia dei portafogli dei cittadini, nonché quali iniziative verranno poste in essere per proteggere il mercato immobiliare dal contraccolpo negativo prodotto dalla perdita di valore degli immobili a seguito della varo della direttiva.

Mozione Azione Italia Viva - Senato

68 XIX LEGISLATURA Senato della Repubblica 36a Seduta ASSEMBLEA - ALLEGATO B 2 Febbraio 2023

Mozioni

PAITA, LOMBARDO, GELMINI, SCALFAROTTO, FREGO-LENT, VERSACE - Il Senato,

premesso che:

la direttiva 2018/844/UE sulla prestazione energetica degli edifici pubblici e privati (Energy performance building directive, EPBD) e la direttiva 2018/2002/UE sull'efficienza energetica (direttiva EED) rappresentano i capisaldi della riforma organica del quadro regolatorio eurounitario in materia di energia e clima delineato dalle direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE, la cui adozione si propone di dare seguito e attuazione al green deal europeo;

si muovono esattamente nella direzione di tale ambizioso piano strategico, perseguendo l'obiettivo dell'efficienza energetica e della diffusione delle energie rinnovabili nell'edilizia al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dall'Unione europea per l'anno 2030, in particolare la riduzione delle emissioni di gas serra di almeno il 55 per cento entro il 2030 rispetto al 1990;

il settore dell'edilizia si rivela infatti strategico per conseguire gli obiettivi dell'Unione europea in materia di energia e clima per il 2030 e il 2050: in Europa, gli edifici sono responsabili del 40 per cento del consumo energetico e del 36 per cento delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra: per conseguire la neutralità climatica entro il 2050 e diminuire i costi delle bollette energetiche che stanno incidendo nelle vite dei cittadini europei, il 15 dicembre 2021 la Commissione europea elaborato una proposta di modifica della direttiva EPBD per aggiornare il *framework* normativo a un contesto internazionale profondamente mutato, al fine di orientare il settore delle costruzioni verso l'obiettivo zero emissioni entro il 2050;

tale revisione è parte del pacchetto climatico della Commissione "Fit for 55", che si propone di raggiungere entro il 2030, attraverso una serie di modifiche normative, gli obiettivi del *green deal* in materia di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, al fine di realizzare il più ampio processo di carbon neutrality previsto per il 2050 e una riduzione dei consumi pari a più di 1.000 tonnellate di petrolio;

la posizione negoziale del Consiglio dell'Unione europea sulla relativa proposta di revisione è stata approvata dal Consiglio dei ministri dell'energia del 25 ottobre 2022, con voto favorevole del ministro Pichetto Fratin, al contempo il Parlamento europeo sta elaborando la propria posizione negoziale in seno alla Commissione industria, energia e ricerca (Commissione ITRE), con

la prossima votazione fissata per febbraio; il testo finale sulla revisione della direttiva sarà il frutto di un negoziato tra i co-legislatori europei (Consiglio della UE e Parlamento europeo) che si terrà nei prossimi mesi:

tali ambiziosi obiettivi rendono indispensabile un'operazione di delicato bilanciamento fra tutti gli interessi coinvolti, soprattutto in considerazione dell'incisività degli obblighi e adempimenti che scaturiranno dal perseguimento di un simile percorso, sia a livello statale che, indirettamente, a livello di cittadini e imprese;

Senato della Repubblica - 69 -XIX LEGISLATURA 36a Seduta ASSEMBLEA - ALLEGATO B 2 Febbraio 2023

la direttiva impone degli obblighi di risultato in capo agli Stati membri, lasciandoli liberi di scegliere i mezzi più opportuni per raggiungere i traguardi condivisi: si rende dunque necessario elaborare, almeno a livello nazionale, un "piano di edilizia 4.0" che metta a sistema agevolazioni fiscali, cessioni dei crediti e sconto in fattura secondo un'impostazione condivisa a livello europeo e che scongiuri la creazione di un ulteriore mercato dei crediti fiscali "incagliati" che possa pregiudicare l'esistenza sul mercato di numerosissime piccole e medie imprese;

l'impatto della nuova direttiva EPBD si avrà soprattutto sul comparto immobiliare: nel testo ora in fase di negoziazione vi è una serie di norme che dispongono interventi obbligatori volti a ridurre drasticamente le prestazioni

energetiche degli edifici secondo una tempistica molto serrata; tra le proposte al vaglio della Commissione ITRE vi è quella che prevede che gli edifici residenziali e le unità immobiliari dovranno raggiungere dal 1° gennaio 2030, almeno la classe energetica E, e dal 1° gennaio 2033 almeno la classe di prestazione energetica D;

senza gli opportuni accorgimenti, si stima che dovranno essere ristrutturati in Italia milioni di edifici residenziali si tratta di un obiettivo del tutto irrealistico e che rappresenterebbe un rischio per i proprietari e per il valore dei loro immobili con effetti devastanti, sotto quest'ultimo aspetto, anche sul settore creditizio che su tale valore fonda le sue garanzie;

l'Italia è un Paese a proprietà immobiliare diffusa, sia per la tradizionale predisposizione ad abitare in una casa di proprietà, sia per la forte spinta ad investire negli immobili i frutti del proprio lavoro;

il patrimonio edilizio italiano è molto risalente nel tempo ed è in grande parte collocato in contesti peculiari dal punto di vista della conformazione del territorio (borghi, centri storici eccetera), oppure in contesti condominiali, e ciò implica che il nuovo cronoprogramma, senza i dovuti accorgimenti, possa tradursi in interventi estremamente dispendiosi per i proprietari, soprattutto in un contesto fortemente inflazionistico e segnato dal caro materiali, o comunque di realizzazione complessa in tempi brevi;

l'idea perseguire la transizione ecologica attraverso l'imposizione di interventi obbligatori sugli edifici non sembra infatti tenere conto delle condizioni e dello stato del parco immobiliare del nostro Paese, dove l'efficientamento energetico rappresenta ormai un obiettivo concreto;

la Commissione ITRE sembra aver colto tale esigenza, sia prevedendo un margine di flessibilità, nel percorso di riqualificazione, pari a più di un quinto degli immobili interessati, fino al 31 dicembre 2036, per ragioni oggettive, come quelle di carattere finanziario, manodopera, materiali eccetera,

sia inserendo esenzioni specifiche per gli edifici storici e vincolati e per quelli utilizzati per meno di quattro mesi all'anno, sia stanziando 86 miliardi di euro per finanziare il fondo sociale *green* volto ad accompagnare la transizione per le fasce più deboli della popolazione, ma ancora molto deve essere fatto in fase di attuazione, sfruttando a pieno i margini di discrezionalità riservati agli Stati membri;

negli ultimi 13 anni in Italia sono stati effettuati più di 42 miliardi di euro di investimenti per interventi di riqualificazione energetica, con un risparmio complessivo di circa 17.700 gigawatt orari all'anno, a conferma che

Senato della Repubblica 70 XIX LEGISLATURA Assemblea - Allegato B 2 Febbraio 2023

gli obiettivi di decarbonizzazione possono essere perseguiti anche senza imporre interventi o tempistiche rigide a proprietari il cui patrimonio spesso coincide con l'immobile stesso;

in Italia sono presenti 12 milioni di edifici residenziali e molti di questi andrebbero ristrutturati in pochi anni: a fronte dell'opportunità di sfruttare tale percorso per accompagnare la crescita e gli investimenti, occorre scongiurare alla base il rischio di generare tensioni sul mercato immobiliare e dell'edilizia, con aumento dei prezzi e impossibilità di trovare, fra l'altro, materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti, nonché il rischio di svalutare quegli immobili che andrebbero riqualificati e che i proprietari non possono ristrutturare per ragioni economiche;

il rischio di cagionare una perdita di valore della stragrande maggioranza degli immobili italiani e, di conseguenza, l'impoverimento generale delle famiglie deve essere scongiurato attraverso strumenti e normative chiare e definite, che consentano il perseguimento di obiettivi realistici, anche attraverso la previsione di incentivazioni, magari concordate e finanziate a livello europeo, volte ad accompagnare la transizione ecologica;

la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano e il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione fissati a livello eurounitario rappresentano una priorità per il nostro Paese, ma per garantire loro massima legittimazione appare fondamentale far avvertire tale fase di transizione come un passaggio condiviso, sentito, necessario: un motivo di arricchimento e investimento per il presente e per le generazioni future europee, non un ulteriore obbligo e motivo di impoverimento in una congiuntura già fortemente segnata da guerra, incertezze e inflazione,

impegna il Governo:

36ª Seduta

1) ad adottare le iniziative necessarie, in particolare durante la fase negoziale tra Parlamento europeo, Consiglio della UE e Commissione europea, a far sì che la nuova direttiva EBPD non comporti l'imposizione di interventi di riqualificazione energetica da realizzare in un arco temporale ristretto e secondo tempistiche rigide;

2) a prevedere, in ogni caso, forme di incentivazione, finanziate anche attraverso appositi fondi europei, che possano accompagnare e aiutare la transizione convincendo i proprietari dell'opportunità di realizzare interventi di efficientamento energetico sui propri immobili in luogo misure ultra agevolative idonee a promuovere fenomeni speculativi ed eventuali truffe ai danni dello Stato, configurando la riqualificazione energetica come un investimento tanto per il privato quanto per lo Stato stesso e non come mera occasione di lucro;

3) ad elaborare, anche attraverso l'interlocuzione con le istituzioni europee e in maniera condivisa, un piano di politica industriale per l'edilizia (4.0) che realizzi un sistema normativo e di agevolazione coerente e immune da ulteriori frodi o rischi di criticità sul piano del mercato del credito, volto ad accompagnare la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio salvaguardando tanto i privati quanto le imprese;

4) ad attivarsi al fine definire il nuovo quadro normativo secondo un approccio che tenga in debita considerazione le peculiarità dei parchi immobiliari degli Stati membri, sia sfruttando appieno i margini di flessibilità già

- 71 -Senato della Repubblica XIX LEGISLATURA ASSEMBLEA - ALLEGATO B

previsti sul piano eurounitario, sia prevedendo risorse complementari a quelle stanziate dall'Unione europea con il fondo green, in modo da offrire al nostro Paese la possibilità di recepire i nuovi obblighi con un margine di discrezio-

nalità che consenta di tenere in debita considerazione le peculiarità di un patrimonio immobiliare risalente, diffuso, sovente di tipo condominiale e vin-colato qual è quello del nostro Paese; 5) ad adoperarsi per delineare, sia sul piano europeo che su quello na-

zionale, un percorso di transizione ecologica che contemperi gli obiettivi del green deal con il profondamente mutato contesto economico, internazionale e geopolitico, al fine di proteggere il valore della proprietà immobiliare e prevenire pericolose svalutazioni sul mercato immobiliare che possano acuire le già gravi tensioni sociali ingenerate da anni di pandemia, prima, e dal caro energia e inflazione, oggi.

(1-00025)

2 Febbraio 2023



ISCRIVITI DA NOI, DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO



Primo Piano

Martedì 10 Gennaio 2023

I rischi della svolta verde

IL CASO

ROMA Dopo le auto il nuovo fron-te è quello della casa. I proprie-tari dovranno tagliare le emis-sioni delle proprie abitazioni. E dovranno farlo per forza. Detto in altre parole, saranno costretin altre parole, saranno costret-ta ristrutturare i propri immo-bili. La decisione ormai sembra presa. È il frutto della nuova di-rettiva europea sull'efficienta-mento energetico degli immo-bili. Un provvedimento sul ta-volo di Bruxelles dalla fine del 2021, quando fu proprio Il Mes-saggero a svelarne la prima boz-ra, la distriba ha sampuechiasaggero a svelarne la prima boz-za. La direttiva ha sonnecchia-to per un anno, ma adesso sta per andare a dama. Il prossimo 24 gennaio, salvo rinvii dell'ul-timo minuto, dovrebbe essere approvata dalla Cominissione energia del Parlamento euro-peo per poi essere definitivapeo per poi essere definitiva-mente varata dal Parlamento peo per poi essere deminiva-mente varata dal Parlamento entro il 13 marzo. Il testo è an-cora oggetto di trattative. L'ulti-mo compromesso prevede che entro il primo gennaio del 2030 tutti gli immobili residenziali dovranno raggiungere almeno la classe energetica «E». Dopo altri tre anni, nel 2033, sarà ne-cessario un altro scatto e arri-vare alla classe »D», E infine, sa-rà necessario arrivare tra il 2040 e il 2050 alle emissioni ze-ro. Va detto che l'ultima bozza di compromesso ha anche am-morbidito le richieste iniziali, che prevedevano tempi più stretti (un primo step già nel 2027) e classi energetiche più el calssi energetiche più el vate (la «D» nel primo pas-2027) e classi energetiche più elevate (la «D» nel primo passaggio e poi la «C»). Ma la sostanza cambia poco. Il punto resta l'obbligo per gli Stati membri di assicurare che il patrimonio edilizio sia interamente ristrutturato per garantire i nuovi parametri di efficienza energetica. Nelle prime proposte erano anche previste alcune sanzioni draconiane per chi non avesse ottemperato a questo obbligo, come il divieto di vendere o affitare la casa che non avesse il bollino verde richiesto dall'Europa.

ENTRO IL 2030 TUTTI GLI EDIFICI RESIDENZIALI DOVRANNO RAGGIUNGERE ALMENO IL LIVELLO «E»

Casa, il diktat europeo che penalizza l'Italia con la stretta "green"

▶Dopo le auto a diesel tocca alle abitazioni ▶Verso il primo via libera il 24 gennaio I proprietari saranno obbligati a ristrutturare alla direttiva sull'efficienza energetica



3

Stock immobiliare complessivo in Italia 77,1 milioni

Totale immobili

35,4 milioni

La sede della Commissione Ue



II PASSAGGIO

T L'intervista Giorgio Spaziani Testa

IL PASSAGGIO
Questo passaggio è stato eliminato dalle nuove bozze, mentre
è stato demandato agli Stati
membri di decidere autonomamente a quali sanzioni sottoporre chi non adegua la propria casa ai nuovi requisiti di efficienza
energetica. In realtà non c'è
memmeno bisogno che una sannemmeno bisogno che una san-zione sia effettivamente stabili ta. Non appena la direttiva euro-pea entrerà in vigore, l'effetto automatico sarà quello di ridur-re il valore delle abitazioni che non rispettano i requisiti della direttiva. E in Italia sono tante. Nelle classi «G» ed «F», le due

classi energetiche più basse, se-condo gli ultimi dati dell'Enea, c'è il 60 per cento delle abitazio-ni residenziali. Una volta che la direttiva sarà approvata e reco-pita nell'ordinamento, chiun-que acquisterà un'abitazione che rientra in queste classi ener-getiche, sa che nel giro di poco tempo sarà costretto a doverla tempo sarà costretto a doverla ristrutturare. La riduzione del ristriturare. La roduzione devi valore degli immobili, inoltre, potrebbe avere effetti anche sul sistema bancario. I mutui con-cessi per l'acquisto delle abita-zioni hanno come garanzia l'im-mobile stesso. Ma cosa accade se il valore dell'immobile si ri-

Lascheda

Cosa fare per migliorare la "classe"

▶Le classi energetiche degli immobili sono sette, vanno dalla classe A, quella più elevata e green, fino alla classe G, quella meno efficiente. La classe A, po, ha anche delle "sottoclassi" da la 4.Le classi sono stabilite attraverso sono stabilite attraverso l'indice di prestazione energetica globale (EPgl): kWh al metro quadro per anno, necessario per riscaldare l'ambiente d'inverno, rinfrescarlo d'estate, produrre acque a d'estate, produrre acque d'inverno, rinfrescarlo d'estate, produrre acqua calda sanitaria, illuminarlo e ventilarlo. Per la classe A l'Epg deve essere compreso tra 0,50 e l. Per figurare in classe A gli edifici devono avere oltre a serramenti con doppio vetro, generalmente anche il cappotto termico e devon Garricorso a fonti energetiche rinnovabili. In classe B (Epg tra l e 1,20) figurano invece quegli immobili sui quali si è intervenuto anche all'esterno con la posa di pannelli con la posa di pannelli isolanti. In classe C (Epg tra

liorare la "classe"

1,20 e 1,50) c'e generalmente un isolamento degli ambienti migliore e sui termosifoni sono presenti le valvole termostatiche. Le caldaie sono a condensazione. In classe D, dove l'Epg deve essere compreso tra 1,50 e 2, sono presenti in genere serramenti con doppi vetri e i muri perimetrali hanno un magglore spessore. In classe E, dove l'Epg è compreso tra 2 e 2,60, sono presenti i primi accorgimenti peri Il risparmio energetico. Le caldaie, seppure poco efficienti, sono a metano e ci sono alcune coibentazioni, anche se non eseguite con moderne tecniche. Per la classe F e classe G, le due classi energetiche meno efficienti con Epg maggiore di 2,60, ci sono le case risealdate con vecchi infissi in legno e senza nessun accorgimento per il risparmio energetiche respentiva per senza nessun accorgimento per il risparmio energetico.

«L'impatto sarà devastante si svalutano gli immobili e si colpisce il risparmio»

residente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, dopo la messa al bando del diesel, adesso l'Europa vuole una stretta sulle case "inquinanti". Che impatto avrà questa decisione sull'Italia?

Cosa glielo fa dire?

«Nel momento in cui si impongo-no degli interventi in tempi ravvicinati, prevedibilmente come prima scadenza nel 2030, non si possono che generare effetti ne-gativi sul mercato immobiliare. Effetti, ci tengo a sottolinearlo, che si produrranno immediata-mente con l'approvazione della direttiva e dei provvedimenti at-

Quali sono questi effetti negati-



Giorgio Spaziani Testa

«Ci sarà una riduzione generalizzata del valore degli immobili. Chi acquisterà un'abitazione di una classe energetica che non rispetta i requisiti della direttiva, sa che dovrà in tempi brevi ristrutturarla. I prezzi terranno conto di questa circostanza e la sconteranno nei valori. Ma in un Paese come l'Italia tutto questo avrà anche un altro effetto» Quale?

Quale? «Sarà ridotta la ricchezza delle

«Sarà ridotta la ricchezza delle famiglie italiane. Non va dimen-ticato che una quota importante del risparmio nel nostro Paese è investita in immobili». Eun problema solo italiano? «È un problema principalmente italiano, per una serie di ragioni. Innanzitutto perché, come det-to, l'investimento immobiliare del risparmio è una pratica mol-

to diffusa in Italia. L'altro elemento da considerare riguarda le caratteristiche degli stessi immobili e la conformazione del territorio. Nel nostro Paese c'è un'elevatissima quantità di abitazioni che hanno una storia e sono risalenti nel tempo pur non essendo qualificati ufficialmente di interesse storico». Qual è il problema con questo tipo di immobili?
«La difficoltà se non l'impossibi-

IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA: «IN ALTRI PAESI COME LA GERMANIA GLI EFFETTI SARANNO MOLTO PIÙ LIMITATI»

lità di intervenire sul piano dell'efficientamento energetico. Questi due elementi principali determinano il differente ap-proccio che si ha sulla questione rispetto ad altri Paesi, come per esempio la Germania». Che differenza c'è con la Ger-mania?

Che differenza c'è con la Ger-mania?
«La maggior parte delle famiglie vive in locazione, e ha come con-troparte le grandi società immo-biliari. È chiaro che l'impatto è diverso, perché l'onere delle ri-strutturazioni ricade su società che hanno altri messi rispetto a quelli delle famiglie. In Italia la direttiva andrà invece ad impat-tare sulla generalità delle perso-ne».

Che margini ci sono di ammor-bidire la direttiva? «Intanto vorrei ricordare, dopo

duce? È possibile che le autorità di vigilanza europee possano chiedere alle banche di adegua-re le garanzie stesse. Un tema re le garanzie stesse. Un tema sul quale anche l'Abi ha da tem-po acceso un faro.

I F ESENZIONI

Nella nuova bozza di compro-messo della direttiva, sono state inserite anche alcune esenzioni. Come quella sugli immobili di interesse storico. Inizialmente erano stati ricompresi anche questi nell'obbligo di efficientaquesti nell'obbligo di efficienta-mento energetico. Circostanza che, soprattutto in un Paese co-me l'Italia, avrebbe creato pro-blemi rilevanti vista l'impossibi-lità di poter intervenire in alcu-ni contesti con coibentazioni o con l'installazione di pannelli fotovoltaici. L'esenzione, tutta via, riguarda sol-tante gli edifici

tanto gli edifici storici «ufficialmente protetti», ossia quelli che rientrano tra i beni sottoposti a vincolo. In Italia vincolo. In Italia nei centri storici ci sono invece ma che non han no un vincolo puntuale. Per questi l'esenzione non si appli-cherà. Saranno invece esentate invece esentate le chiese e tutti gli altri edifici di culto. E una pro-tezione ci sarà anche per le «se-conde case». Quelle, spiega la direttiva, che so-po abitate per no abitate no abitate per meno di quattro

mesi all'anno. Infine, saranno "salvate" dall'obbligo di efficien-tamento le abitazioni indipentamento le abitazioni indipen-denti che hanno una superficie inferiore a 50 metri quadrati. «Le misure contenute nel testi della direttiva», spiega Giovan-ni Gagliani Caputo, membro del Comitato esecutivo dell'Unione internazionale della proprietà immobiliare, «non lasciano agli Stati membri sufficiente flessibi-lità ner adstanzia il contesto na lità per adattarsi al contesto na nale, per valutarne la fattibi lità, le necessità economiche e verificare la capacità finanzia ria dei proprietari e dei condut

Andrea Bassi

la rivelazione delle bozze della direttiva da parte de Il Messagge-ro poco più di un anno fa, siamo riusciti ad evitare la norma che prevedeva addirittura il divieto di vendita e di affitto delle abita-riori di decompanyi in fondi di vendita e di affitto delle abita-zioni di classe energetica inferio-re a quella minima prevista dal provvedimento. Siamo anche riuscitia dottenere un'escruzione per gli immobili di interesse sto-rico-artistico, anche se adesso ci sono delle pressioni per un loro reinserimento tra quelli oggetto dell'obbligo. E lo spostamento di lettera, e quindi di classe energe-tica, con riferimento alle scaden-ze previste. Mentre inizialmente ze previste. Mentre inizialmente ze previste. Mentre inizialmente la proposta prevedeva che alla prima data utile si raggiungesse la classe "D", ora si è arrivati alla classe "E", quindi questo determinerà uno sforzo inferiore. Possiamo dire che è un passo in avanti». Ne auspicate altri?

"Certamente una maggiore fles-

Ne auspicate altri?

«Certamente una maggiore flessibilità di attuazione delle norme da parte degli Stati. Ma non so se sarà possibile, visto il livello avanzato di discussione della direttiva. E poi anche di differimento delle date. Ma si tratta, ovviamente di richieste subordina-te a quella ideale di non agire at-traverso imposizioni, ma di ope-rare soltanto attraverso incenti-





Greenexit sempre più urgente

Mentre in Italia infuria il caso Cospito, da qualche giorno offuscato dal caso Donzelli, a Bruxelles, anzi a Strasburgo, al Parlamento europeo, assume forme sempre più inquietanti l'attacco alla casa con la direttiva per l'efficientamento energetico.

La notizia di ieri è che non c'è alcun passo indietro, la direttiva addirittura rilancia, alzando ulteriormente l'asticella: gli edifici residenziali dovranno raggiungere le classi energetiche E e D (non più F ed E) rispettivamente entro il 2030 e il 2033. Praticamente domani. Una ulteriore stretta che sembra andare nella direzione del compromesso siglato il 21 ottobre scorso dal Consiglio dei ministri dell'energia, con lo scriteriato beneplacito del nostro ministro Pichetto Fratin.

Questo sarebbe l'accordo politico raggiunto tra i gruppi Ppe, Socialisti, Renew Europe, Verdi e Sinistra sul testo che dovrebbe essere votato in commissione il prossimo 9 febbraio.

E non bastano ad alleggerire la stangata le promesse di una maggiore flessibilità sui tempi concessa ai singoli Stati membri, di deroghe per edifici storici, seconde case o edilizia sociale, né di ulteriori fondi per sostenere le ristrutturazioni – tra Fondo di coesione, Fondo sociale e Pnrr.

In Italia, secondo dati Istat e Ance, nel 2021 il 34 per cento degli immobili era in classe G, il 24 in classe F e il 16 per cento in classe E. Circa il 75 per cento degli immobili residenziali, dunque, pari a oltre 9 milioni, dovrebbe salire in classe energetica D entro il 2033.

Secondo alcune stime, la spesa necessaria in Italia si aggirerebbe intorno ai 1.500 miliardi di euro. Chi paga? E soprattutto, è proprio necessario questo salasso?

Si è molto giocato con le versioni nelle settimane scorse, a seconda che si considerasse la proposta della Commissione del 2021, l'accordo più "ambizioso" siglato in Consiglio lo scorso 21 ottobre, o il testo in esame a Strasburgo. E si è persino giocato con le parole, tra edifici e immobili.

Ma invertendo l'ordine dei fattori il risultato non cambia. Un piano ciclopico irrealizzabile, capace solo di causare enormi sofferenze economiche e sociali.

ferenze economiche e sociali.

"Effetti devastanti", è l'allarme lanciato da Confedilizia dal 2021. A cominciare dal deprezzamento immediato del valore degli immobili, passando per l'indebitamento di famiglie e imprese, la riduzione dei consumi, i rischi per il sistema bancario, per finire con l'esplosione dei prezzi del-

l'edilizia e la spinta inflattiva.

L'Ance, l'associazione dei costruttori, sceglie l'ironia per denunciare l'assurdità del piano Ue: se nel periodo 2017-2019 abbiamo ristrutturato mediamente 2.900 edifici all'anno, saranno necessari 630 anni per raggiungere il primo step della direttiva e 3.800 anni per arrivare alla decarbonizzazione completa degli edifici.

Che gli immobili da ristrutturare siano 9 milioni o 3,7 milioni, a seconda delle versioni, per rendersi conto dell'ordine di grandezza completamente fuori scala basta dare un'occhiata ai numeri del Superbonus 110 per cento. Secondo i dati dell'Enea, a fine dicembre 2022 gli interventi sono stati 360 mila in due anni (2021 e 2022), per oneri a carico dello Stato pari a 68,7 miliardi di euro.

Ma attenzione: immaginiamo cosa accadrebbe se non solo in Italia, ma in tutta Europa milioni di immobili dovessero essere ristrutturati contemporaneamente, nell'arco di pochi anni, anche se con fondi europei. L'offerta non riuscirebbe a stare al passo della domanda e i prezzi dell'edilizia esploderebbero. Qualcosa che abbiamo già visto accadere nel nostro Paese proprio con il Superbonus.

Ricordiamo infatti che il governo Draghi è dovuto correre ai ripari, depotenziandolo e anzi sabotandolo. Non solo per l'onere insostenibile sulle casse dello Stato, ma anche per la spinta inflattiva che ha generato. Migliaia di famiglie e imprese stanno ancora piangendo: 15 miliardi di crediti bloccati e 25 mila imprese a rischio, titolava ieri il *Sole 24 Ore.*

Ecco, considerate che secondo le stime più caute (3,7 milioni di immobili) la direttiva Ue imporrebbe dieci volte il numero degli interventi finanziati con il Superbonus, ad un ritmo doppio: 370 mila l'anno anziché in due anni.

I 600 mila euro a condominio e i 100 mila a villetta che vengono stimati oggi sono quindi del tutto irrealistici, perché appunto non tengono conto dell'esplosione dei prezzi. Resta un mistero come si possa solo immaginare di imbarcarsi in una impresa così folle essendo appena passati per l'esperienza del Superbonus.

Ancora pochi giorni fa l'eurodeputato di Fratelli d'Italia Nicola Procaccini si diceva d'accordo con "l'intento generale" della direttiva, ritenendo sbagliati "modalità e tempi".

Ma il problema della direttiva non sta nelle scadenze troppo ravvicinate, nella mancanza di flessibilità o nel far leva sull'obbligo anziché sugli incentivi. Il problema è proprio "l'intento generale", l'approccio dirigistico e pesantemente distorsivo del mercato.

Ingiustificato dal punto di vista scientifico: non c'è prova che i cambiamenti climatici siano dovuti alle attività umane. Sproporzionato rispetto a qualsiasi analisi costi-benefici: la riduzione delle emissioni sarebbe comunque minima, a fronte di una spesa mostruosa.

Secondo i calcoli di Sergio Giraldo (La Verità), "la riduzione delle emissioni operative in Italia sarebbe di 41 milioni tonnellate all'anno, pari allo 0,11 per cento delle emissioni globali... Un nulla che però ci costerebbe 1.500 miliardi".

La direttiva Ue sulle case *green* non si può migliorare, va rigettata nell'obiettivo e negli strumenti.

Come abbiamo più volte ripetuto su *Atlantico Quotidiano*, il governo Meloni dovrebbe contrastare l'agenda e la narrazione *green*, portando il nostro Paese fuori da questi piani folli, come la messa al bando delle auto a benzina e diesel (e ora si parla delle caldaie a gas), non limitandosi a negoziare – ammesso che ci riesca – ritocchi cosmetici, rinvii e deroghe.

Federico Punzi da: Atlantico

(sul sito www.nicolaporro.it), 3.1.'23

Benvenuti nell'Ottocento

fronto politico. Primo, si vuole tutelare il diritto di chi va a vivere in una casa ad avere informazioni aggiornate e bollette meno care. Secondo, si vogliono muovere investimenti in efficienza da parte di chi le risorse da spendere le ha, ossia i proprietari di immobili. Se non parliamo di queste cose vincerà ancora una volta Confedilizia, che dal 1998

"Si vogliono muovere investimenti in efficienza da parte di chi le risorse da spendere le ha, ossia i proprietari di immobili".

Edoardo Zanchini, direttore Ufficio Clima Comune Roma, già vicepresidente di Legambiente

da: Domani, 18.1.'23

Senza commenti

L'Agenzia per la casa che avete fatto per portare i proprietari ad affittare a canoni calmierati non ha funzionato per ragioni di mercato.

«Per questo intendo rilanciare da qui a marzo l'ultimo piano casa che abbiamo e integrarlo. Voglio chiamare a Palazzo Vecchio tutti i protagonisti: imprese dell'edilizia, agenzie, società che operano nel settore housing, Cassa depositi e prestiti, sindacati degli inquilini, Fondazione CrF e Casa Spa, per un confronto serio perché un problema così importante e strutturale si risolve se c'è l'impegno di tutti. Però il limite di fondo è la cultura della rendita passiva di questa città: chi sono i proprietari degli appartamenti che vengono affittati ai turisti? Sono al 90% fiorentini che poi si lamentano dei troppi turisti. Questa cosa va scardinata».

Dario Nardella, Sindaco di Firenze

da: Corriere fiorentino, 24.1.'23

Camera dei Deputati

TA DI VENERDÌ 3 FEBBRAIO 2023 — N. 49

Ancor più, Confedilizia, attraverso le parole del presidente Giorgio Spaziani Testa: Il testo che sarà posto in votazione il prossimo 9 febbraio - come ricordato anche dai colleghi che mi

hanno preceduto - nella Commissione Industria del Parlamento europeo, modificato o meno per effetto delle riunioni notturne di questi giorni, provocherebbe in Italia effetti devastanti. C'è una settimana per difendere il risparmio di milioni di famiglie italiane, la bellezza del nostro patrimonio edilizio e la libertà dei Paesi europei di individuare le proprie esigenze e stabilire le proprie priorità (Applausi dei deputati del gruppo Fratelli d'Italia). Allora,

Intervento – in aula alla Camera, venerdì 5 febbraio – dell'on. Alessia Ambrosi (Fratelli d'Italia) in merito alla direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici.

FAUSTO CARIOTI

(...) di migliaia tra proprieta-ri di immobili singoli e in condominio, condominii e investitori istituzionali. Giorgio Spaziani Testa è il suo presidente. A rischio, spie-ga, ci sono gli immobili di 10 milioni di famiglie, mentre il costo per un appartamento medio sarà di almeno diecimila euro. E sarà solo l'ini-

Presidente, il risparmio energetico è nell'interesse di tutti gli italiani. Anche avere case ristrutturate è nel nostro interesse. Cosa

c'è che non va nella direttiva euro pea che chiede di migliorare la clasdi efficienza energetica dei no-stri immobili?

«Certo che il risparmio energetico nell'interesse di tutti, certo che avere case ristrutturate ci fa comodo: non abbiamo mica bisogno che ce lo spie-ghi la Commissione europea. Il pro-blema è nel fatto che si pretenda di imporre, anziché in-centivare, attività ri-

tenute utili al bene comune. Guardi, uso un concetto fuori moda: è una questione di principio, mol-to prima che di costi e di fattibilità. Ma di principi non ne ha più nessuno. A prevalere sono, spesso contempora-neamente, ideologia, igno-ranza e interessi. Ciò detto, la direttiva è inaccettabile anche nel merito».

Cosa ha di inaccettabi-

«Ci sono tre elementi da considerare. In primo luo-go, il patrimonio edilizio ita-liano risale a molto indietro nel tempo ed è in grande parte collocato in contesti unici dal punto di vista della conformazione del territorio. Basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi. I pro-motori di questa normativa si rendono conto di cosa tutto ciò possa comportare? Vo-gliamo davvero deturpare anziché proteggere – un te-soro fatto di storia, arte e bellezza che il mondo ci invi-

Perché questo tesoro ri-

schia di essere deturpato? «Perché ad essere esentati sarebbero solo gli immobili vincolati, come ha ammesso anche il relatore del provvedimento al Parlamento europeo. In moltissimi casi, poi, gli interventi edilizi necessari per rispettare i parametri della direttiva non sarebbero neppure fisicamen-te realizzabili. E allora, che cosa si fa? Si abbattono que-

Il secondo problema?

«Il nostro è un Paese a pro-prietà immobiliare diffusa. Imporre gli interventi previ-sti dalla direttiva vuol dire obbligare a spese ingenti,

LE NUOVE REGOLE 74% 1% Nuove costruzioni Nuovi edifici che de 2030 miliardi per tutti i nuovi edifici dal 2030 milioni 2028 o edifici nuovi di proprietà di enti pubblici LA CLASSE ENERGETICA DEGLI EDIEICI. Oltre il 70% degli APE certificano una 1.4% 2030 tutti i nuovi edific asse energeti inferiore a D A1 2,1% 2,8% EDIFICI ESISTENTI 23,2%

WEDILIZIA

Allarme di Confedilizia «Diecimila euro a famiglia per la tassa Ue sulla casa»

Il presidente Spaziani Testa: «È una ecopatrimoniale che non tiene conto del valore storico degli edifici italiani e mette a rischio 10 milioni di immobili. E sarà solo un assaggio, poi...»

SPESE E AFFITTI

«L'effetto immediato sarà la svalutazione dell'intero nostro patrimonio edilizio. Inoltre le spese imposte faranno lievitare i costi dei lavori e degli affitti»

prima o dopo, la quasi totali-tà degli italiani».

Ecco, a proposito: quan ti sarebbero costretti a ristrutturare l'abitazione?

«Le stime variano in funzione dei tre diversi testi in discussione: ce n'è uno della Commissione, uno del Parlamento e uno del Consi glio. Ma si può ipotizzare che le prime due scadenze, quelle del 2030 e del 2033, riguarderebbero circa 10 milioni di famiglie».

Negli altri grande Paesi l'impatto sarebbe diver-

«Sì. In Germania, ad esempio, la proprietà degli immo bili è concentrata in pochi, grandi soggetti di natura societaria, che avrebbero la possibilità finanziaria di so-stenere simili interventi».

Il terzo motivo per cui quella direttiva è da respingere?

«In Italia vi è una rilevan-tissima quota di edifici caratterizzati da una proprietà condominiale. Questo rende molto più complessa la gestione di norme vincolisti-che come quelle previste

dalla direttiva». Cosa accadrebbe se la direttiva fosse approvata?

«L'effetto immediato sarebbe la svalutazione dell'intero patrimonio immobilia-re italiano, e quindi del ri-sparmio delle famiglie: è evidente che un immobile che entro pochi anni sarà "fuori legge" perde subito buona legge" perde subito buona parte del suo valore. Le con-

seguenze rica-drebbero anche sulle banche che infatti sono molto preoccu-pate per la svalu-tazione degli immobili che han a garanzia prestiti. E



Cosa altro va messo in conto?

«Un danno da non sotto valutare è quello agli affitti. Imporre lavori edilizi, e con-seguenti costi, al proprietario-locatore, non può che in-durre quest'ultimo a rivalersi sull'inquilino».

Una tale mole di lavori concentrata nel giro di pochi anni sarebbe realizza-

«Ma figuriamoci. Non solo non sarebbe realizzabile, ma una pressione del gene-re provocherebbe anche un aumento spropositato dei

prezzi di beni e servizi

Tutti i partiti della maggio-ranza si sono detti pronti a bloccare la eco-patrimo-niale. Si sente tranquillo?

«Tranquillo no, perché le di-

namiche euro-pee – partitiche e nazionali sono complesse. Ma mi permetta di ricordare ad esprimere forti critiche nei confronti della proposta di direttiva è stata anche una forza di opposizione, Italia Viva. A riprova del fatto che la contrarietà non si

LE PRIORITÀ

«Al governo chiediamo una riduzione della patrimoniale, il rilancio delle locazioni con una semplificazione fiscale e contrattuale, maggior tutela dei proprietari»

fonda su preconcette posizioni di antieuropeismo, ma su concrete obiezioni di merito. È sin troppo evidente l'assurdità di pretendere di applicare a un Paese come il

appircate a un rasse come nostro regole che potrebbero andar bene per qualche area del Nord Europa».

Quanto potrà costare al proprietario di un appartamento di medie dimensioni la ristrutturazione imposta dalla direttiva?

«Le variabili sono molte, ma si può dire che gli interventi immediati, quelli ri-chiesti nella prima fase, costeranno almeno 10mila eu-ro ad appartamento. I lavori necessari negli anni seguen-ti, per rispettare gli altri "step" imposti dalla direttiva, costeranno invece diverse decine di migliaia di eu-

Chi ha approfittato del superbonus per rifare gli involucri del proprio im-mobile può stare tranquil-

«Dovrebbe. Ma i parame tri sono in continua evoluzione e non è affatto detto che gli immobili che hanno usufruito del superbonus siano per ciò stesso "a norma" secondo la nuova direttiva».

Gli obiettivi di efficienza energetica imposti dalla di-rettiva Ue non possono essere raggiunti con nuovi bonus fiscali?

«Dovrebbe essere quella la strada: incentivi in luogo di obblighi. Era la strada che l'Italia stava seguendo, pur fra mille difficoltà, e che continuerebbe a seguire se non si fosse costretti a far fronte a questa direttiva coercitiva. La quale, peraltro, avrà l'ef-fetto di distrarre l'Italia dalla necessità di un intervento ben più urgente: quello per la sicurezza sismica dei no-

stri immobili».

La Commissione Ue insi-

ste anche per la re-visione del catasto. Giorgia Melo-ni ha detto che «si può tranquilla-mente fare una mappatura, ma sicuramente da que-sto governo non partirà mai un aumento della tassazione sulla casa». È l'atteggiamento giusto? Siete favorevoli a una nuova mappatura?

«Diciamolo forte e chiaro: la Commis-sione chiede all'Italia di aggiornare il catasto all'esplicito fine di aumentare

la tassazione sugli immobili. Questa richiesta è bene che continui a essere rispedita al mittente. Per il resto, la vera urgenza è ridurre la tassazione sugli immobili. Altro che catasto

Nel decennio 2010-2020 l'indice dei prezzi delle abi-tazioni è crollato di 22 punti percentuali. Come se lo

splega? «Siamo l'unico Paese europeo in cui si è verificato questo fenomeno. Si spiega cer-tamente con una situazione economica non florida sul piano generale, ma molto anche con le politiche sba-gliate che hanno riguardato il mattone, a partire da quella fiscale. Fino al 2011 la pa-trimoniale sugli immobili pesava per 9 miliardi di euro l'anno, dal 2012 l'Imu pesa per 22: 13 miliardi in più ogni anno, insieme al resto dell'imposizione, sono una

zavorra pesante». Cosa chiedete di fare, al governo e alla maggioran-

«A Giorgia Meloni, al suo governo e alla maggioranza abbiamo indicato alcune priorità. Ne cito tre. Una l'ho già detta: la riduzione della patrimoniale sugli immobili, in vista di un suo supera-mento. Un'altra è 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 terza è una maggiore tutela dei proprietari che affittano, senza la quale l'importante funzione economica e sociale delle locazioni si andrà a perdere».

POMPE CHIUSE MERCOLEDÌ E GIOVEDÌ

L'appello del governo cade nel vuoto I benzinai confermano lo sciopero

Niente da fare, lo sciopero ci sarà. I benzinai hanno Niente da tare, lo sciopero ci sara. I benzinai nanno confermato lo stop alle pompe di 48 ore per mercoledi e giovedi. L'appello lanciato ieri dal ministro delle Imprese Adolfo Urso affinchè i gestori delle stazioni di servizio tornassero sui loro passi è caduto nel vuoto. «La trasparenza servirà anche e soprattutto ai benzinai per far emergere quello che anche loro denunciano, quelle zone d'ombra di possibili speculazioni sul prezzo», aveva detto il ministro.

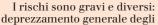
La replica delle associazioni non si è fatta attendere: «Il governo chiede trasparenza e noi l'abbiamo offerta in tutti i modi. Quello che non ci si può chiedere è di autorizzare nuovi adempimenti e nuove sanzioni a carico dei gestori»

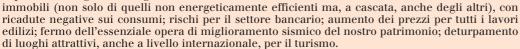




Spaziani Testa a Re Italy: direttiva "case green" dannosa per tutti

"La direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici è dannosa per l'intero settore immobiliare italiano, anche per quei soggetti che pensano di poterne trarre qualche vantaggio. Come diciamo ormai dal 2021, si tratta di un provvedimento sbagliato in radice nel momento stesso in cui obbliga, anziché incentivare, la realizzazione di alcune tipologie di interventi.

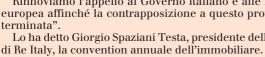




REITALY L'ANNO DELLA
SELEZIONE

Rinnoviamo l'appello al Governo italiano e alle forze politiche del nostro Paese presenti in sede europea affinché la contrapposizione a questo provvedimento per noi così rovinoso sia netta e de-

Lo ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, intervenendo a Milano nell'ambito



L'INTERVISTA Giorgio Spaziani Testa

«L'ecopatrimoniale si aggiunge all'Imu»

Il presidente di Confedilizia: «Questa direttiva provocherà un terremoto»

sull'efficientamento energeti- tuita dal Governo Monti, co, lo abbiamo intervistato l'Imu. Ma c'è di più: la bozza per Il Giornale.

presenta la direttiva Ue per le case degli italiani?

«I pericoli di questa direttiva sono enormi. E lo sono particolarmente per l'Italia, per via di due caratteristiche tipiche del nostro Paese, che ci differenziano da gran parte del resto dell'Unione europea: una proprietà immobiliare diffusa tra milioni di cittadini e un patrimonio edilizio risalente nel tempo. In un contesto del genere, imporre costosi interventi di adeguamento entro precise e ravvicinate scadenze ha gli effetti di un terremoto. E li ha, si badi bene, subito, non nel 2030 o nel 2033. Chiunque comprende, infatti, che un immobile che fosse sul mercato senza le caratteristiche richieste dalla direttiva, vedrebbe immediatamente ridotto il suo valore. Moltiplichiamo tutto ciò per milioni e milioni di unità immobiliari e chiediamoci quale

■ Giorgio Spaziani Testa, pre- sarà il risultato: un impoveri- ciò che si può ancora fare è sidente di Confedilizia, Confe- mento generalizzato, determiderazione Italiana della Pro- nato da quella che potremmo prietà Edilizia, si occupa da definire una eco-patrimoniatempo della direttiva Ue le che si aggiunge a quella istidi direttiva prevede che, entro Presidente, quali pericoli il 1º gennaio 2033, le case debbano raggiungere la classe energetica D. Ebbene, in moltissimi casi questo risultato è fisicamente impossibile da raggiungere. E allora, che cosa succederà?»

Ci sono secondo lei rischi per il sistema bancario?

«Gli istituti di credito sono. comprensibilmente, approvazione di questa normativa. Come noto, la gran to stesso in cui quest'ultimo genere, a rimetterci sono anche le banche».

Quindi quali proposte alternative si possono trovare?

nere quello della coercizione, bene a tempo debito».

consentire agli Stati maggiore flessibilità nell'attuazione della direttiva, sia con riferimento ai tempi di adeguamento agli standard richiesti, sia in relazione alle ipotesi di deroga. In più, sarebbe opportuno proseguire il percorso, già attuato nel corso dell'esame del testo, di attenuazione degli obblighi».

Sempre sul tema della casa, secondo lei quali misure può realizzare il governo?

«L'auspicio è che vari quelle misure incisive di cui il comparto immobiliare ha bisogno preoccupati per l'imminente da tempo. Ne cito tre: il rilancio degli affitti commerciali (attraverso l'eliminazione delparte delle loro garanzie è fon- la tassazione dei canoni non data sul mattone. Nel momen- riscossi, l'introduzione di una tassa piatta, lo snellimento subisce un contraccolpo del delle regole contrattuali); la riduzione - in attesa del suo superamento - della tassazione patrimoniale sugli immobili: una maggiore tutela per i pro-«La strada maestra, che vale prietari che concedono in loper questa e per tante altre cazione i loro immobili e che questioni, avrebbe dovuto es- troppo spesso abbandonano sere quella di agire attraverso la strada dell'affitto perché incentivi e non obblighi. Se pe- non si sentono sicuri di poter rò l'approccio dovesse rima- rientrare in possesso del loro

IL TRIONFO DEL DIRIGISMO

di Carlo Lottieri

i torna a mettere sotto attacco la casa, stavolta con il pretesto che sarebbe responsabile delle emissioni di anidride carbonica e, di conseguenza, del cambiamento climatico. La macchina propagandistica che dal nulla ha inventato Greta Thunberg raccoglie i primi risultati di un massiccio investimento ideologico e in tal modo l'Unione europea stringe i tempi per mettere fuori gioco le abitazioni possedute dalle famiglie più

Se il prossimo 24 gennaio sarà approvata una direttiva che successivamente, a marzo, dovrà passare pure il vaglio della Commissione energia del Parlamento europeo, gli edifici classificati oltre la classe E dovranno per forza di cose essere ristrutturati entro il 2030. Il dogma della natura antropica del «climate change» e la tesi che tutto va sacrificato sull'altare delle preoccupazioni degli ecologisti radicali stanno insomma per colpire i ceti più deboli, che vedranno le loro abitazioni immediatamente deprezzate. Anche perché a partire dal 2033 quelle stesse case dovranno essere almeno in classe D ed entro il 2050 raggiungere il livello di emissioni zero.

Per ora pare evitato il rischio di non poter vendere né affittare gli immobili «fuori regola», ma in realtà tutto ciò sarà di competenza degli Stati; e quindi non si può essere ottimisti.

Chi contesta questo progetto spesso evidenzia come alcune dei gruppi che riuniscono i politici e gli imprenditori ptù influenti a livello globale (si pensi, ad esempio, all'World Economic Forum di Charles Schwab, soltanto per citarne uno) da tempo si muovono per fare approvare simili norme, che di tutta evidenza possono favorire una generale riallocazione della ricchezza: favorendo alcuni e danneggiando altri. Ancor più importante, però, è comprendere come il dirigismo interpretato da questo messianismo radicale, che in Italia rottamerebbe circa il 60% delle abitazioni, è figlio di un'idolatria della politica in cui s'intrecciano, al tempo stesso, ambientalismo e scientismo: con il risultato che s'antepongono le mitologie ecologiste a qualunque altro valore umano e si sposa una visione dogmatica della conoscenza. Se insomma ci troveremo sotto attacco perfino a casa nostra, in fondo, è perché non abbiamo capito che il trionfo degli uomini di Stato (che hanno spesso trovato negli «esperti» le loro guardie pretoriane) avrebbe finito per minacciare ogni libertà e la stessa possibilità di una vita prospera e serena.

da: il Giornale, 11.1.'23





"Ci tocca pagare": ora i comunisti si lamentano dell'Imu

"Ci tocca pagare ogni anno un'enorme cifra come tassazione IMU per il nostro patrimonio immobiliare di sedi, acquistate grazie alle sottoscrizioni volontarie di militanti e simpatizzanti".

Da chi arriverà questa frase di opposizione così netta alla patrimoniale annuale sugli immobili? No, non si tratta della Confedilizia, l'associazione storica della proprietà edilizia, bensì del Partito della Rifondazione comunista, "libera organizzazione politica della classe operaia, delle classi popolari, delle lavoratrici e dei lavoratori, delle precarie e dei precari, delle disoccupate e dei disoccupati, delle e dei giovani, delle donne e degli uomini che si uniscono per concorrere alla trasformazione della società capitalista e patriarcale e alla liberazione dell'umanità da ogni forma di oppressione, sfruttamento e discriminazione attraverso la costituzione di una società comunista e democratica, fondata sull'uguaglianza, la libertà e l'autodeterminazione", come si legge nel suo statuto. Un partito che "si ispira al pensiero fondativo di Karl Marx e di Antonio Gramsci e partecipa ai movimenti anticapitalistici internazionali", proponendosi di "rifondare teoria, prassi e organizzazione del movimento operaio per superare la società capitalista nel tempo presente, segnato dall'intersezione fra dominio di classe e genere, discriminazioni su base etnica e devastazione ambientale". Un partito che, nel suo manifesto programmatico per le ultime elezioni politiche, proponeva "più tasse a chi ha tantissimo e meno tasse a chi ha poco. Tassa su grandi ricchezze (con innalzamento di quella di successione) e imposizione fiscale progressiva".

Ebbene, questo partito comunista che più comunista non si può il 5 gennaio scorso ha diffuso una nota intitolata "Rifondazione: paghiamo IMU ma esclusi dal 2×1000, una palese ingiustizia", nella quale – dopo aver segnalato di essere stato estromesso per il secondo anno dalla possibilità di beneficiare delle risorse del "due per mille" (il meccanismo di sostegno ai partiti politici attraverso la dichiarazione dei redditi), ha tuonato: "Segnaliamo che invece ci tocca pagare ogni anno un'enorme cifra come tassazione IMU per il nostro patrimonio immobiliare di sedi, acquistate grazie alle sottoscrizioni volontarie di militanti e simpatizzanti. L'articolo 49 della Costituzione imporrebbe di esentare le sedi di partito dall'IMU come si fa per le chiese e l'associazionismo. Il parlamento dovrebbe intervenire per superare questa situazione antidemocratica e garantire a tutti i cittadini la possibilità di sostenere il partito per cui simpatizzano".

Allora, com'è questa storia? La patrimoniale va bene per tutti tranne che per voi? Non siete felici di contribuire alla spesa per i servizi ai cittadini, specie più deboli, attraverso il vostro "patrimonio immobiliare"?

Evidentemente no. Evidentemente le tasse sono belle solo quando colpiscono gli altri e le "ricchezze" sono "grandi" solo quando appartengono ad altri.

Giorgio Spaziani Testa da: www.nicolaporro.it, 9.1.'23

ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo sulle decisioni rilevanti degli organi giudiziari

Riscaldamento: gli orari di accensione Comune per Comune

Certificazione qualità immobili Aste giudiziarie

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET www.confedilizia.it

No al divieto di aggiornamento dei canoni per le locazioni della P.A.

Sopprimere la norma che proroga anche per il 2025 il divieto di aggiornamento dei canoni per le locazioni passive degli enti pubblici. Questa la richiesta formulata dalla Confedilizia al Parlamento in occasione di un'audizione presso le Commissioni riunite Affari costituzionali e Bilancio del Senato in merito alla legge di conversione del cosiddetto decreto "Milleproroghe".

Per la Confederazione della proprietà edilizia – rappresentata dal vicepresidente Paolo Scalettaris – il sacrificio della posizione del locatore in conseguenza del divieto dell'aggiornamento del canone viene ad avere oggi, a seguito del suo mantenimento per ben dodici anni, un peso davvero considerevole: sulla base dei dati pubblicati dall'Istat, la percentuale di aumento degli indici del costo della vita per le famiglie di operai ed impiegati nel periodo di interesse è risultata infatti del 20,9 per cento. Ciò che, all'evidenza, rende squilibrato il rapporto tra le prestazioni delle parti e allontana il contenuto economico del contratto da quello che gli interessati avevano originariamente pattuito.

Sul piano della ragionevolezza – ha osservato poi la Confedilizia – appare davvero incongruente il richiamo alla affermata "considerazione dell'eccezionalità della situazione economica", elemento che nelle premesse della norma viene appunto indicato per giustificare una misura che viene però mantenuta da oltre un decennio. Il tutto, senza considerare che il divieto di aggiornamento del canone protratto per molti anni ha dato luogo – e nel futuro certamente potrà dare luogo in misura ancora più rilevante – ad effetti pregiudizievoli anche per gli stessi conduttori interessati dalla disposizione. L'ovvia conseguenza è, infatti, di indurre i locatori a disdettare i contratti alla scadenza.

Affitti brevi nel mirino della Commissione Ue



Bruxelles, 7.11.2022 COM(2022) 571 final

2022/0358 (COD)

Proposta di

REGOLAMENTO DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO

relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724

Siamo sempre nei pensieri della Commissione europea. Oggi riunione convocata dal Governo su una proposta di regolamento in tema di affitti brevi.

Il mantra è sempre lo stesso: "If it moves, tax it. If it keeps moving, regulate it. And if it stops moving, subsidize it".

Convocate, tra le altre, varie associazioni di albergatori. Chissà perché.

Gst

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.

Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà



GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Amministratore e recupero di somme anticipate nell'interesse del condominio

"Il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda sul contratto tipico di amministrazione che intercorre con i condòmini, al quale, per quanto non disciplinato nell'art. 1129 cod. civ., si applicano le disposizioni di cui alla sezione I, capo IX, titolo III, libro V, del codice civile". Pertanto "è l'amministratore che, alla stregua dell'art. 1720 cod. civ., deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condòmini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita". Così la Cassazione, con ordinanza n. 34242 del 21.11.2022.

Modificazioni per il miglior godimento della cosa comune

"Le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 cod. civ.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condòmino con i limiti indicati dall'art. 1102 cod. civ. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condòmini nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condòmini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante". Così la Cassazione, con ordinanza n. 36389 del 13.12.2022.

Impugnazione della delibera condominiale ed onere della prova

"In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condòmino che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condòmino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 cod. civ., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni". Così la Cassazione con ordinanza n. 36389 del 15.12.2022.

Condòmino apparente e convocazione

"All'assemblea condominiale va convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condòmino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condòmini". Così la Cassazione con sentenza n. 31826 del 27.10.2022.

Realizzazione di un'apertura nel muro comune

L'art. 1102 del codice civile consente l'uso dei beni comuni, tra cui i muri perimetrali, da parte del singolo condòmino per ritrarne una maggiore utilità ma solo in relazione all'unità immobiliare inclusa nell'edificio di cui essa fa parte, e non con riferimento a proprietà situate al di fuori dello stesso. Di conseguenza, l'apertura di una porta nel muro perimetrale da parte del condòmino idonea a realizzare una comunicazione con altro stabile contiguo nel quale ha una sua proprietà, sottopone il muro comune ad un uso anomalo, in funzione di bisogni di un bene con il quale non è legato da alcun rapporto di accessorietà, così venendo a gravare il muro stesso, unitamente al suolo e alle fondazioni su cui si regge, di una servitù in favore di un bene estraneo al condominio. Così la Cassazione con ordinanza n. 22541 del 18.7.2022.

Nullità delle deliberazioni condominiali

"L'art. 1157 cod. civ., per la sua formulazione non consente di ritenere che la categoria della nullità delle deliberazioni condominiali sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini, neppure dopo la riforma del 2013. Esistono infatti categorie, nel mondo del diritto, che non sono monopolio del legislatore, ma scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge: accanto alle ipotesi di annullamento, pertanto, devono essere mantenute, quali nullità, le ipotesi residuali in cui sussistano quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico. È questo il caso della impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione (...). Allo stesso modo residua quale nullità l'ipotesi della illiceità che ricorre quando (...) il decisum risulta contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume". Così la Cassazione con sentenza n. 921 del 13.1.2023.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	25	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 stretta *green* europea sulla casa



Pasquinate contemporanee

Due anni che probabilmente un po' tutti vorrebbero non aver vissuto, o almeno dimenticare, il 2021 e '22, rivivono nelle graffianti rime romanesche *Le ballate* di Pasquino, che Pier Francesco Pingitore, uomo di spettacolo, stende per Bertoni ed. (pp. 128). Abbondano le polemiche su fatti mondiali e interni, su fenomeni gravi e su aspetti curiosi, sempre con ironia e sovente con un garbato sorriso, senza però rinnegare la volontà di denunciare e colpire. È quanto succede per le "occupazioni abusive di case", che s'intensificano ai danni dei legittimi proprietari o assegnatari, che Pingitore sbeffeggia da par suo.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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





VII Festival della cultura della libertà a Piacenza

"Il capitalismo che vorremmo": popolare, per la proprietà diffusa



Da sinistra, Giorgio Spaziani Testa, Giuseppe Nenna, Emanuele Galba e Stefano Zurlo

"Il capitalismo che vorremmo. Quali libertà economiche al tempo dello statalismo?". Se ne è parlato, il 28 e 29 gennaio, con giornalisti, filosofi, storici, imprenditori, scienziati, nel corso della settima edizione del Festival della cultura della libertà, manifestazione ideata da Corrado Sforza Fogliani e che si è svolta, come da tradizione, a Piacenza presso il PalabancaEventi (gentilmente concesso dalla Banca di Piacenza) e che ha visto Confedilizia tra gli organizzatori insieme all'Associazione dei Liberali Piacentini Luigi Einaudi, al Giornale e a *European students for liberty*. Direttore scientifico, come nelle precedenti edizioni, Carlo Lottieri.

Il Festival ha avuto un'anteprima d'eccezione venerdì 27, nel corso della quale è stata ricordata la figura di Corrado Sforza Fogliani attraverso un evento intitolato "Il diritto, la proprietà, la banca. E la carta stampata", che ha visto gli interventi di Antonino Coppolino, Beppe Ghisolfi, Carlo Lottieri, Pierluigi Magnaschi e Giorgio Spaziani Testa (vedi articolo nella pagina a fianco, ndr).

La due giorni piacentina è stata poi aperta con i saluti di Giuseppe Nenna, presidente del Consiglio di amministrazione della Banca di Piacenza, Giorgio Spaziani Testa,

presidente di Confedilizia e Stefano Zurlo de Il Giornale.

Questi i temi trattati durante le nove sessioni programmate: Sessione I: "La crisi economica al di là dei numeri. Cosa fare per poter ricostruire la speranza?" (Alessio Cotroneo, Marco Valerio Lo Prete, Giorgio Spaziani Testa, Elena Vigliano); Sessione II: "Dopo la globalizzazione. Come nazionalismo e unionismo continentale

SPAZIANI TESTA / 2

Libertà ai proprietari

Ricollegandosi alla frase della Meloni sul non ostacolare chi fa impresa, il presidente Spaziani Testa al Festival ha dichiarato: «Anche i proprietari devono avere la libertà di gestire i loro immobili come credono: affittarli, a breve o a lungo termine, o non affittarli».

SPAZIANI TESTA / 1

Sostenere chi fa impresa

Nel corso del Festival Giorgio Spaziani Testa ha ricordato una frase detta da Giorgia Meloni nel discorso d'insediamento: chi ha la forza e la volontà di fare impresa, va sostenuto e non vessato. «Già se si raggiungesse questo obiettivo, saremmo sulla buona strada», ha commentato.

stanno favorendo il presente degrado" (Eugenio Capozzi, Renato

Cristin, Roberta Modugno, Gu-

glielmo Piombini); Sessione III: "Tra complottismo, élites e de-

mocrazia. Le decisioni collettive

e le loro rappresentazioni" (Ro-

berto Festa, Markus C. Kerber,

Carlo Lottieri); Sessione IV: "In

cosa crede il nostro tempo? Le

radici religiose della crisi" (Sergio

Belardinelli, Dario Caroniti, Rai-

mondo Cubeddu, Michael Seve-

rance); Sessione V: "Verso una

società del controllo totale? Le 'profezie' di Orwell e la realtà contemporanea" (Gianluca Barbera, Camillo Langone, Riccardo Manzotti, Diana Themes); Sessione VI: "Grandi imprese e giornali, nuovi media e capitalismo di relazione. Pluralismo e conformismo nella società contemporanea" (Riccardo De Caria, Michele Silenzi, Giuseppe Portonera); Sessione VII: "I rapporti tra aziende e politica: quanto è difficile la libertà d'iniziativa, quanto è facile il parassitismo statale" (Roberto Brazzale, Florindo Rubbettino, Alessandro

SPAZIANI TESTA / 3

Mercato immobiliare

«Le previsioni sul futuro del mercato immobiliare sono condizionate da alcuni elementi: l'onda lunga delle conseguenze post pandemia, la guerra, l'inflazione, i tassi di interessi in crescita». Così il presidente Spaziani Testa nel suo intervento al Festival di Piacenza.

Trentin); Sessione VIII: "Mercati globali, governi locali. Ripensare le radici comunali del grande capitalismo europeo" (Dario Ciccarelli, Aurelio Mustacciuoli, Paolo Pamini, Alessandro Vitale); Sessione IX: "Quale politica al tempo degli oligarchi d'Occidente?" (Luigi Marco Bassani, Luigi Curini, Pierluigi Magnaschi, Andrea Venanzoni).

Interessanti e ricche di spunti sono state le *Lectio magistralis* di Carlo Lottieri su "Stato moderno e declino della proprietà privata" e di Stefano Moroni su "Ripensare le città: quali regole per quale libertà".

Il presidente di Confedilizia Spaziani Testa, ha risposto alla domanda del tema del Festival – "il capitalismo che vorremmo" – sostenendo che la forma migliore è quella «del capitalismo popolare, incarnato dalla proprietà immobiliare diffusa».

Per chi non avesse potuto partecipare ai lavori del Festival, è possibile rivivere l'evento tramite la registrazione presente sul sito www.confedilizia.it.

Il Festival della cultura della libertà tornerà il 27 e 28 gennaio 2024 con l'aggiunta, nel nome, di "Corrado Sforza Fogliani".

FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ COME RIVEDERLO

Gli interessati che non hanno potuto – in tutto o in parte – assistere o in presenza o in diretta streaming alla settima edizione del "Festival della cultura della libertà" (PalabancaEventi della Banca di Piacenza, 27-29 gennaio 2023, per iniziativa dell'Associazione dei Liberali Piacentini Luigi Einaudi, in collaborazione con Confedilizia, Il Giornale ed European students for liberty) possono rivedere il Festival consultando i siti www.liberalipiacentini.com o www.culturadellaliberta.com o www.confedilizia.it, dove troveranno la pagina con i filmati dell'anteprima, di tutte le sessioni nelle quali la kermesse culturale si è articolata, più la sessione plenaria e i momenti di apertura e chiusura (cfr. articolo qui sopra).





nel ricordo del Presidente Corrado Sforza Fogliani

«Un grandissimo e generoso maestro, per tutti»

All'Anteprima del Festival ricordata la figura del Presidente Sforza Fogliani con gli interventi di Carlo Lottieri, Antonino Coppolino, Beppe Ghisolfi, Pierluigi Magnaschi e Giorgio Spaziani Testa davanti a un pubblico numeroso, che al termine dell'incontro gli ha tributato un lungo applauso

Confedilizia

ha in cantiere

nuove iniziative

in omaggio

«Un grande uomo, un grandissimo maestro, con l'innata capacità di guardare avanti e la generosità di spendersi per gli altri». È unanime il giudizio espresso dagli illustri ospiti dell'anteprima della settima edizione del Festival della cultura della libertà che hanno portato la loro testimonianza a ricordo di Corrado Sforza Fogliani, mancato il 10 dicembre scorso dopo breve malattia: a cominciare da Carlo Lottieri, direttore scientifico della manifestazione ideata dal presidente Sforza, per passare in rapida successione ad Antonino Coppolino, avvocato, presidente dei Liberali Piacentini e della Confedilizia di Piacenza, Beppe Ghisolfi, banchiere, Pierluigi Magnaschi, direttore di Italia Oggi e Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale di Confedilizia.

Un numerosissimo pubblico ha seguito l'incontro dalle sale Panini e Verdi

(quest'ultima videocollegata) del PalabancaEventi, incontro che si è concluso con un lungo applauso tributato a Sforza Fogliani, ricordato nel suo intervento di saluto dal presidente della Banca di Piacenza Giuseppe Nenna, che rivolgendosi alla moglie (presente in sala) del compianto presidente ha rammentato come «a fianco di un grande uomo ci sia sempre una grande donna».

Il prof. Lottieri si è riferito ai quattro aspetti richiamati nel titolo della conferenza (i primi tre tratti dal suo primo libro autobiografico del 2007): il diritto («era un giurista che ha scritto tante cose importanti in materia»), la proprietà («per un quarto di secolo ha guidato la Confedilizia»), la banca («ha sempre difeso le banche di territorio») e la carta stampata («a testimoniare la grande passione per il giornalismo

come spunto di dibattito pubblico»). Il direttore scientifico del Festival gli ha espresso gratitudine «per le battaglie civili condotte per decenni in difesa dei valori liberali», definendo la sua vita «nutrita da idee», che si traducevano in impegno vero, all'interno della comunità, nel difendere quei principii utili a un progetto di società migliore. «Un uomo tollerante – ha concluso il prof. Lottieri – che credeva nella libertà individuale, che rispettava il prossimo e che aveva una grande attenzione per Piacenza».

L'avv. Coppolino ha ripercoso, con emozione, i quasi dieci anni da praticante passati nel suo studio legale (insieme a tanti altri colleghi, presenti all'in-

contro): «Era un avvocato a tutto tondo – ha spiegato – e teneva molto a questo titolo perché lo aveva fatto un uomo libero. È stato un maestro di professione e di vita e il suo studio è stato una vera e propria scuola. Era una persona che guardava oltre, innovativa (sorprendeva la dimestichezza con la quale utilizzava twitter), priva di condizionamenti. Ci manca già tantissimo e la sua impronta rimarrà per sempre».

Due le cose che legavano il prof. Ghisolfi all'avv. Sforza: l'educazione finanziaria e la difesa delle banche locali. «Apprezzava, a differenza di altri colleghi, la mia battaglia per diffondere l'educazione finanziaria nelle scuole, che ho iniziato 40 anni fa – ha evidenziato il banchiere piemontese – ed è grazie a noi due se l'Abi ha creato la FEduF. L'altro aspetto che ci univa, la difesa delle banche di territorio, condannate dal sistema politico italiano. La banca locale è un punto di riferimento per il territorio di appartenenza e la sua *Banca di Piacenza* è un esempio per l'Italia. Tanto erano sante le sue parole, che quando interveniva in Abi non volava una mosca». Citando l'autobiografia che il presidente Sforza scrisse per il libro "Banchieri", curato dallo stesso Ghisolfi, è stato ricordato come divenne socio dell'Istituto di credito piacentino e citate alcune doti che riteneva necessarie possedere per potersi definire un buon banchiere: la riservatezza, la dirittura morale e la generosità consapevole. Dava poi un consiglio: "Arrabbiatevi, tenetevi



Giuseppe Nenna (in piedi), Beppe Ghisolfi, Giorgio Spaziani Testa, Carlo Lottieri, Pierluigi Magnaschi, Antonino Coppolino

sempre occupati, non mandate in pensione il cervello".

Il dott. Magnaschi ha dal canto suo sottolineato «lo straordinario senso del tempo» che Sforza possedeva. «Si occupava di diritto, storia, economia, finanza, politica, arte e in nessuna di queste attività era un dilettante», ha osservato il direttore di Italia Oggi, che lo ha definito un agitatore culturale, «caratteristica del vero giornalista di razza, che apprende per comunicare, e Corrado era un giornalista: La Vos del campanon, giornale della Famiglia Piasinteina, lo scriveva tutto lui; La Squola (scritto con la q, già dissacrante nel titolo) era un mensile scolastico da lui fondato ai tempi in cui frequentava il Liceo Classico». Magnaschi ha quindi ricordato una cosa sconosciuta ai più: a 20 anni s'inventò i "Fori giovanili", incontri al sabato pomeriggio al teatro dei Filodrammatici nei quali si riunivano dai 200 ai 300 giovani per

dibattere i temi più svariati. A 17-18 anni già scriveva su Libertà e a 24 faceva, sempre sul quotidiano dei Prati, pagine d'inchiesta sui Comuni. «Per me era un mito – ha raccontato il direttore Magnaschi – e una volta, incontratolo per caso sulla corriera che portava a Carpaneto dove io abitavo, riuscii a parlargli e gli confessai il mio desiderio di diventare giornalista, iniziando come corrispondente dal mio paese. "Vieni a *Libertà* che ti presento Scognamiglio", mi disse e da lì iniziò la mia carriera. Era un liberale all'antica – ha chiosato Magnaschi – che si è rivelato modernis-

al Presidente

ziò la mia carriera. Era un liberale all'antica – ha chiosato Magnaschi – che si è rivelato modernissimo».

L'avv. Spaziani Testa ha annunciato che la Confedilizia ha in cantiere altre iniziative in omaggio al presidente Sforza, a cui sarà per esempio intitolata una borsa di studio. «Durante la sua presidenza – ha argomentato il suo successore – sono stato al suo fianco per 15 anni da segretario generale. Il suo esempio nell'azione di tutti i giorni è stata determinante per capire come bisognasse agire per fare associazione in modo diverso dagli altri: non solo difendendo i legittimi interessi della categoria, ma avendo e difendendo i principii nei quali si crede. In questo modo la Confedilizia sotto la sua guida è cresciuta, è stata resa non omologabile, magari scomoda ma autorevole». L'avv. Spaziani Testa ha

altri), visione, lungimiranza, attenzione al nuovo. Il già citato applauso finale si è levato spontaneo, a onorare un grande uomo che tanto ha fatto per la sua Piacenza e per l'Italia intera.

infine elencato alcune parole chiave che identificano la personalità del

presidente Sforza: principii, coraggio (nel portarli avanti), autonomia

(che rende liberi), libertà, rigore (che applicava a se stesso più che agli

Emanuele Galba

A pagina 18 l'intervento completo di Pierluigi Magnaschi



Ricordo di Corrado Sforza Fogliani

«CSF È STATO PRECOCE IN TUTTO, ANCHE COME GIORNALISTA»

Il suo capolavoro

da ragazzo

sono stati

i Fori giovanili

Viviamo purtroppo in tempi dove la gente non ha un passato o crede di non averlo. Vive alla giornata. Per essa, lo sfondo culturale o esistenziale è di poche settimane per cui la storia, anche quella più personale e più recente, non conta. Non a caso mi capita spesso di interrogare dei pluri-masterizzati in finanza ai quali se chiedo: "Chi era Enrico Cuccia?" rispondono: "Cuccia chi?". Purtroppo per ricordare l'attività giornalistica di Corrado Sforza Fogliani debbo invece fare un salto all'indietro di almeno mezzo secolo per cercare e descrivere le sue robuste radici professionali in questo settore.

Corrado Sforza Fogliani (CSF) è stato precoce in tutto. E questo anche nel settore giornalistico. Verso i vent'anni redigeva da solo l'intero mensile della Famiglia piasinteina che aveva per titolo "La vus dal campanon", cioè la voce della campana più grande del Duomo di Piacenza. Era un mensile corposo (perché l'attività culturale di quell'associazione, allora, era imponente), pieno di notizie, di resoconti, di interviste, di dibattiti, di foto. I pezzi erano brevi e nervosi. Lo stile graffiante. L'impaginazione era molto efficace, per quei tempi. Ebbene, questo giornale vero e proprio, era fatto dal solo Sforza Fogliani che, avendo il gusto dell'artigianato giornalistico di qualità e la passione, tipicamente liberale, dell'autosufficienza, lo realizzava da solo con degli esiti rimarchevoli. Sforza non usava (e non ha mai usato) il motto (molto diffuso anche allora) di "Armiamoci e partite" ma sempre quello di "Parto anche senza armarmi".

Un'altra iniziativa giornalistica rilevante di CSF (allora aveva 18 anni, era alla fine del Liceo Classico) da lui inventata di sana

pianta (CSF era essenzialmente un fondatore) fu il mensile "La Squola". E già quella "q" inopportuna, nel titolo, testimoniava la voglia intelligentemente dissacrante di quella pubblicazione da parte del suo inventare e direttore. Ma "La Squola" ebbe un altro merito. A quei tempi le varie scuole medie superiori piacentine avevano spesso il loro giornalino, sovente patetico e sempre solo ciclostilato. "La Squola" invece non solo usciva a stampa ma era

anche il giornale di "tutte" le scuole medie superiori piacentine in un momento nel quale, fra "il Classico" e gli altri Istituti scolastici, c'era un abisso fatto di precedenti consolidati e di snobistica diversità. Ebbene CSF (che io definisco un "liberale contro natura", nel senso che era un liberale vero ma diverso dal clichè costruito, dagli altri, sul liberalismo) CSF, dicevo, colmò, con "la Squola", quel fossato, rimescolando gli studenti, superando le stantie ma anche cementate differenziazioni, abbattendo gli steccati. Io che, da adolescente, ero alla spasmodica ricerca di nuove parole che non conoscevo e che, per memorizzarle, annotavo diligentemente su un apposito quaderno per rimpolpare il mio povero italiano insidiato da vicino dal dialetto, appresi da CSF (e la annotai subito, golosamente) la parola "anticonformista" che CSF usava spesso per spiegare, magari inconsciamente, lo spirito con il quale affrontava le cose e che è stato anche la sigla della sua vita intera.

Ma il capolavoro giovanile di CSF sono stati i cosiddetti "Fori giovanili" anche questi da lui inventati mentre frequentava il liceo. Il sabato pomeriggio infatti CSF riusciva a raccogliere duecento giovani (e spesso anche di più) alla Filodrammatica per discutere della storia italiana, dell'economia italiana, delle ideologie imperanti e bellicose, di scontri religiosi. Anche i "Fori giovanili" fanno parte della storia giornalistica di SCF che era giornalista in quanto "agitatore culturale". Contrariamente al clichè corrente del liberale che resta chiuso nella sua torre eburnea e soprattutto dialoga solo con i suoi simili, CSF sfondava i fossati sociali. CSF era socialmente generoso. Non a caso condivideva spesso il suo immenso sapere con persone molto meno fortunate di lui.

Per CSF il giornalismo, i Fori giovanili, l'attività politica erano gli strumenti per distribuire gratuitamente agli altri le sue cospicue fortune intellettuali. A questo proposito ricordo che quando aveva sui trent'anni, nel momento in cui la sua attività forense stava anche qui precocemente e robustamente decollando a Piacenza (dove fu sempre noto come "l'avvocato") CSF trovava il tempo per insegnare diritto agli studenti di ragioneria e geometri

in un istituto privato (il Pascoli) che, diretto da Guido Ratti, altro liberale convinto, era allora modernissimo. Basti ricordare che Ratti fu il primo a introdurre a Piacenza il Liceo linguistico, vent'anni prima che lo Stato, sempre in ritardo su tutto, riuscisse a fare il suo.

CSF fu giornalista, dicevo, perché, prima di tutto, era un agitatore culturale. Come tutti i giornalisti di razza, raccoglieva instancabilmente e verificava le informazioni che poi distribuiva ai suoi lettori o ascoltatori. La sua prima attività editoriale la espresse sul quotidiano locale "Libertà" dove approdò giovanissimo come collaboratore, anche qui cominciando da zero sotto la guida di due giornalisti straordinari di assoluto livello nazionale: Ninino Leone e Gianfranco Scognamiglio. CSF iniziò riscrivendo gli articoli spesso scalcagnati dei corrispondenti dalla provincia. Ma ben presto divenne un articolista a tutto tondo. Faceva spesso delle intere pagine dedicate a paesi piacentini senza storia dai quali però sapeva estrarre i fatti più interessanti. La sua tecnica era quella, robusta, delle inchieste del "Corriere della sera" di allora. Io, che fin dalla più tenera infanzia, sognavo, non so perché, di poter fare il giornalista e che all'età di otto anni leggevo già tutto il "Corriere" persino nei necrologi, quelle inchieste di CSF mi entusiasmavano, le leggevo e le rileggevo, alla ricerca del loro specifico, in base al principio (che poi mi fu ancor più chiaro) che i chirurghi sono favoriti rispetto ai giornalisti perché nascondono i loro segreti nelle pance dei loro pazienti. mentre i giornalisti le loro competenze le esibiscono ogni giorno, "les étales", dicevo allora, mentre mi cimentavo con il francese, le spalmano sotto gli

occhi di tutti.

È chiaro che per me CSF era, per tutti questo motivi, una sorta di icona preziosa ma anche irraggiungibile. Avrei voluto conoscerlo, farmi introdurre a "Libertà" ma non sapevo come raggiungerlo. Io vivevo a Carpaneto, nella provincia profonda. Per di più ero timido e riservato. Ma un giorno, inaspettatamente, quando avevo 17 anni, vidi a piazza Cittadella, nella stazione delle corriere, che non solo c'era CSF ma

lui stava anche prendendo il mio stesso bus per Carpaneto-Lugagnano. Mi feci quindi sotto per cercare di sedergli accanto. Salìì con lui ma, sul più bello, al momento del dunque, un incosciente coglione (riconosco di aver sbagliato pensando questa espressione) gli si sedette accanto. Rimasi di sasso, in piedi nel corridoio, vicino, ma anche lontano da CSF. "Sarà per un'altra volta" pensai.

Invece il signore (vedete che, a questo momento, lo pensavo in modo diverso) giunto ai Vaccari (a sei chilometri da Piacenza) toglie il disturbo, scende dal bus e mi libera il posto. Lo prendo subito io. Mi presento a CSF, gli dico che sono un suo ammiratore giornalistico e che mi piacerebbe fare il corrispondente di "Libertà" da Carpaneto. Gratuitamente, è ovvio. Invece, fin dall'inizio, "Libertà" mi pagò (con un'esattezza certosina e una puntualità oggi dimenticata dagli altri editori) 50 lire a notizia più 5 lire per riga. Una pacchia per me. CSF, dopo avermi invitato a dargli del tu, a conferma della sua apertura per tutti e in particolare per i più umili e i meno utili, mi disse: "Passa domani alle 18 alla redazione di via Benedettine". Ci andai. C'era CSF, nel cono di luce di una lampada da tavolo in un ambiente completamente buio. Conobbi allora Gianfranco Scognamiglio che mi accolse a braccia aperte, mi nominò su due piedi corrispondente da Carpaneto e mi diede una tessera nella quale c'era stampato, con una sapienza inaudita: "Si prega di fargli le agevolazioni d'uso" cioè ci mettiamo nella sue mani, faccia un po' lei. A Carpaneto subentravo al precedente corrispondente che era l'ufficiale di stato civile del Comune che scriveva un solo articolo al mese dove metteva l'elenco dei nati, dei morti e degli sposati. Non fu difficile, per me, fare meglio.

Da allora la coppia giornalistica CSF-Magnaschi lavorò sempre assieme cominciando da *Avvenire* dove, da praticante, facevo già il caposervizio finanza e poi nelle mie posizione direttoriali a *Tempo illustrato, la Discussione, il Giorno,* la *Domenica del Corriere, la Notte, Milano Finanza, l'Ansa* e adesso *ItaliaOggi*.

CASI CLINICI **DI LOCAZIONE**

a cura di Flavio Saltarelli

L'indennità di occupazione può essere oggetto di decreto ingiuntivo?

L'indennità di occupazione per ritardata restituzione può essere richiesta con decreto ingiuntivo. Il locatore può, infatti, ingiungere al conduttore in mora il pagamento del corrispettivo convenuto fino alla riconsegna della cosa per la protratta occupazione dell'immobile, ai sensi dell'art. 1591 c.c., in virtù della circostanza che la speciale norma di cui all'art. 664 c.p.c. ammette l'emissione dell'ingiunzione al pagamento non solo dei canoni scaduti, ma anche di quelli da scadere fino alla liberazione del bene.

Come si distinguono giuridicamente alberghi, affittacamere e locazione ad uso abitativo?

Lo ha chiarito direttamente la Suprema Corte nella sentenza n. 22665 dell' 8/11/2010:

"L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. In difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo".

Dopo anni di morosità tollerata richiede tutti i canoni dell'appartamento. È legittimo?

In un contratto di locazione ad uso abitativo costituisce esercizio abusivo del diritto la improvvisa richiesta del locatore d'integrale pagamento del canone dopo un lungo periodo di morosità tollerata. Infatti, in tal caso, l'assoluta inerzia del locatore nell'escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del corrispettivo sino ad allora maturato, protrattasi per un periodo di tempo assai considerevole, può ingenerare nel conduttore un affidamento nella remissione del diritto di credito da parte del locatore per "facta concludentia" (cfr. in punto Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Ordinanza 24 ottobre 2018, n. 26929).

Immobile restituito danneggiato: nel pregiudizio anche il mancato canone nel tempo del ripristino?

Se al momento della riconsegna l'immobile locato presenta danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso, incombe sul conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario all'esecuzione e al completamento di tali lavori di ripristino, senza che il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi – richieste per la locazione, non soddisfatte a causa di detti lavori (in questo senso anche la recente Tribunale Catanzaro sez. I, 04/10/2022, n.1396).

Recupero indennità di occupazione

Distinzione tra alberghi, affittacamere e locazione

Anni di morosità e richiesta integrale dei canoni

Mancata locazione per ripristino

> Contratto nullo e restituzione canoni

Contratto di locazione nullo: i canoni corrisposti vanno restituiti?

Nell'ipotesi in cui il giudice dichiari con sentenza nullo un contratto di locazione, il conduttore non può pretendere la restituzione dei canoni già versati quale corrispettivo dell'avvenuto godimento dell'immobile, poiché ciò originerebbe un'ipotesi di arricchimento senza giusta causa ex art. 2041 c.c. a danno del proprietario (cfr. in punto anche Cass. civ. 12/02/2019, n. 3971).

SEGNALAZIONI

Sacha Guitry, Memorie di un baro, postfaz. di Edgardo Franzosini, Adelphi ed., pp. 136 con

Dell'attore, regista, scrittore, sceneggiatore, autore di decine e decine di pezzi teatrali e di film, perfino poeta, ben poco si legge in italiano: è infatti questa la prima traduzione del suo curioso romanzo (del 1935), arricchito da suoi disegni.

Giorgio Enrico Cavallo, Napoleone ladro d'arte, pref. di Roberto Marchesini, D'Ettoris ed., pp. 112, 16 ill.

Accurata individuazione delle spoliazioni francesi operate in Italia negli anni successivi alla Rivoluzione del 1789, particolarmente dovuta all'avidità di Napoleone, il quale favorì la nascita del Louvre come immenso museo di raccolte d'arte, caotiche più che mai.

Nicoletta Bourbaki, La morte, la fanciulla e l'orco rosso, Alegre ed., pp. 296

Attraverso un lungo spoglio di materiale archivistico si cercano motivi per giustificare la soppressione fisica della tredicenne Giuseppina Ghersi, vittima dei partigiani nell'aprile 1945: non furono emesse condanne per l'amnistia detta Togliatti nel

Orson Welles, Miracolo a Hollywood, a cura di Gianfranco Giagni, Sellerio ed., pp. 162

Del tutto sconosciuta in Italia, questa curiosa commedia di Welles (mai pubblicata in inglese, edita in Francia nel 1952, ben poco rappresentata) sprizza ironia da ogni pagina, pur se non pochi accenni sono dimenticati a causa dei riferimenti a persone ed eventi ignoti.

Gustave Thibon, L'invisibile *luce*, a cura di Antonella Fasoli, D'Ettoris ed., pp. 344

Aforismi sapienziali del "filosofo contadino" (1903-2001) che rese celebre Simon Weil, ispirati ai rapporti del singolo con la divinità, con riflessioni sul tempo, sulla carne, sui Vangeli, sull'amore, sulla storia, intrisi d'intensa religiosità.

Giuseppe Sciacca, Nodi di una giustizia, pref. di Walter Kasper, postf. di Alessandro Pajno, il Mulino ed., pp. 298

Raccolta di saggi che l'autore (vescovo, prelato uditore della Rota romana e segretario del Supremo tribunale della Segnatura apostolica) dedica a vari problemi aperti nel diritto canonico, soffermandosi su ministero pastorale e disciplina ecclesiastica, con analisi sull'aequitas.



"Chloe, il cane eroe che ha avvisato i proprietari che la casa stava andando a fuoco"

"Se non fosse stato per Chloe, uno dei cani di famiglia, Stephanie Mulhall, suo marito e i loro due figli sarebbero probabilmente morti

asfissiati nell'incendio della loro casa. Siamo a Bardonia, un paesino nello Stato di New York, negli Stati Uniti. È la notte tra il 23 e il 24 dicembre e i quattro umani sono tutti a letto da tempo, al piano 📙 superiore dell'appartamento. È circa l'1.40 della notte quando Stephanie sente grattare alla porta della camera matrimoniale. Pensa che sia uno dei cani che vuole dormire con lei e il marito. Allora si alza infastidita: le regole sono regole, il cane deve dormire sotto. Quando va ad aprire la porta con l'idea di rimproverare il cane e riportarlo giù, la donna inizia a inalare il fumo. Terrorizzata, avvisa subito il marito, che scende le scale e scopre che la casa sta prendendo fuoco. I momenti che seguono sono frenetici: Stephanie chiama il 911, il numero delle emergenze negli Stati Uniti. L'allarme inizia a suonare, rilevando l'incendio molto dopo il cane, con un ritardo che avrebbe potuto essere fatale. La famiglia, compresi naturalmente i figli e tutti i cani, fugge più in fretta che può. I vigili del fuoco hanno successivamente spento l'incendio, che ritengono essere scoppiato all'aperto. La casa è stata dichiarata inagibile, ma la notizia più importante è anche la più bella: nessuno è rimasto ferito. Tutto merito di Chloe, cane eroe per una notte".

Così La Stampa, in un articolo del 3.1.'23, pubblicato su www.lastampa.it.

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





DI INGRANDIMENTO



Giro de Peppe

"Giro de Peppe" è un modo di dire tipicamente romanesco riferito a chi, per andare da un posto ad un altro, non prende la via più breve, ma fa un giro più lungo passando per luoghi per i quali non era necessario transitare. L'origine dell'espressione è incerta. Secondo alcuni Peppe sarebbe addirittura Giuseppe di Nazareth che, dopo aver espletato le pratiche del censimento a Betlemme, doveva, insieme a Maria, tornare a Nazareth con un cammino di un centinaio di chilometri. Dovette invece, con la sua sposa, rifugiarsi in Egitto arrivando a Nazareth solo dopo averne percorsi più di mille. Secondo un'altra tesi, molto più accreditata, Peppe sarebbe in realtà Giuseppe Garibaldi. L'espressione deriverebbe, in particolare, da un fatto accaduto nel 1878, quando la salma del re Vittorio Emanuele II venne tumulata nel Pantheon e si decise di far girare il carro funebre intorno all'antistante fontana di Piazza della Rotonda per permettere alla popolazione di dare l'estremo saluto al primo re d'Italia. Nell'occasione si racconta che Gari-

Essere un camaleonte

zialmente inutile.

baldi, per un fraintendimento.

non aspettò, come tutte le

altre autorità, il ritorno della carrozza reale con il feretro davanti all'ingresso ma la seguì lungo tutto l'anello, compiendo un percorso sostan-

Nel linguaggio comune chi cambia opinione secondo l'opportunità del momento viene definito, spesso, "camaleonte". Ciò deriva dal fatto che il camaleonte ha la capacità di cambiare colore per confondersi con l'ambiente, passando dal verde al grigio giallastro e al bruno. Questo rettile era conosciuto già in antichità, e fin da allora è simbolo di mutevolezza; in tal senso è citato, fra l'altro, da Diodoro, Plutarco e Ausonio.



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

Esercizio fisico contro la depressione negli adolescenti

"Ha effetti antidepressivi l'esercizio fisico, almeno nei giovanissimi. Lo rivela una vasta metaanalisi che ha considerato in totale 2.441 adolescenti di età media 14 anni. Si è visto che un intervento basato su un programma di attività fisica ha effetti significativi sull'umore. Il lavoro è stato pubblicato sulla rivista *Jama Pediatrics da Parco Siu* della Università di Hong Kong. La depressione è il secondo disturbo mentale più diffuso tra i bambini e gli adolescenti, ma solo una piccola percentuale di individui in questa fascia di età cerca o riceve un trattamento specifico per il disturbo. Gli interventi di attività fisica sono promettenti come approccio alternativo o complementare al trattamento clinico della depressione. I giovani esaminati in questa revisione di dati avevano ricevuto una diagnosi clinica di depressione; a seconda dello studio di partenza, si è visto un effetto più o meno significativo dell'attività fisica sui sintomi depressivi. Le maggiori riduzioni dei sintomi sono state ottenute da partecipanti di età superiore ai 13 anni e con una diagnosi di malattia mentale e/o depressione, grazie a un intervento della durata complessiva di non più di 12 settimane con tre sessioni settimanali di attività fisica. Gli autori concludono che gli interventi di attività fisica possono essere utilizzati per ridurre i sintomi depressivi nei bambini e negli adolescenti".

Così l'inserto MoltoSalute de Il Messaggero, in un articolo del 12.1.'23.

Entro il 2050 l'80% della popolazione dell'Europa soffrirà di miopia

"Si prevede che entro il 2050 l'80% della popolazione europea soffrirà di miopia, perdendo così la «vista lunga». Ad avere i maggiori problemi saranno i Paesi più tecnologici dove le persone passano l'esistenza attaccati al cellulare o davanti al computer in spazi chiusi. Un tempo per l'insorgenza 🛭 della miopia si attribuiva molta importanza alla genetica, oggi invece i fattori ambientali giocano un ruolo cruciale. L'occhio umano è programmato per la visione da lontano, cioè per lo sguardo all'infinito che garantisce una messa a fuoco spontanea; la visione da vicino richiede un processo attivo di accomodazione con conseguente dispendio di energia e facile affaticamento". Così La Verità del 30.12.'22.

Bastano anche solo 6mila passi al giorno per dimezzare il rischio di infarto

"Si dice che camminare quotidianamente aiuti a mantenere il corpo sano. A conferma di ciò, un recente studio ha suggerito che gli adulti di mezza età che percorrevano da 6.000 a 9.000 passi al giorno, circa 6 km, avevano dal 40 al 50% in meno di probabilità di soffrire di infarto o ictus. Lo studio, pubblicato sulla rivista Circulation, ha rivelato che più passi facevano e più le persone di età pari o superiore a 60 anni avevano un rischio minore di malattie cardiovascolari (...) La ricerca è stata messa insieme sulla base dei dati di otto studi, che hanno coinvolto 20.152 persone di età pari o superiore a 18 anni, la cui deambulazione è stata misurata da un dispositivo. La loro salute è stata monitorata per oltre sei anni (...). Anche uno studio precedente, che ha indagato sui benefici del camminare, ha osservato collegamenti tra i passi compiuti dagli anziani e un minor rischio di morte per qualsiasi causa. Inoltre, nel 2020, l'American Heart Association ha raccomandato di fare almeno 10.000 passi al giorno o circa 8km ogni giorno, per riscontrare benefici sulla salute".

Così greenMe (www.greenme.it), in un articolo del 12.1.'23.



Un bimbo si avvicina troppo al bestiame, il cane Snow lo salva dal peggio

"Un bambino gioca fuori di casa. Non lontano da lui ci sono alcuni bovini che stanno mangiando l'erba. In pochi istanti la curiosità del

piccoletto rischia di trasformarsi in una tragedia. Ma a evitarlo ci pensa il cane di casa, una femmina di pastore tedesco. Tutto è avvenuto nella provincia di Phetchaburi, in Thailandia. È pomeriggio e Pasakorn Saiphat, 25 anni, osserva il figlio Sky camminare fuori di casa: «Porto sempre i miei figli fuori per giocare. Camminiamo sempre intorno alla strada vicina dove è più tranquilla» racconta l'uomo. Sky ha solo un anno. Il suo passo è incerto, ma ovviamente la possibilità di muoversi lo spinge dove la sua curiosità lo porta. E a pochi metri da lui c'erano alcuni bovini che stavano mangiando l'erba del prato. Troppo interessante per non esserne attratti: Sky si avvicina a loro. Uno di questi, probabilmente infastidito, gli va incontro con la testa bassa (...). «È successo tutto molto velocemente. Stavo per prendere in braccio mio figlio quando uno dei bovini si è avvicinato a lui infastidito e lo ha quasi attaccato» racconta ancora il padre. È in quei brevi ma drammatici istanti che entra in scena Snow: il cane di famiglia percepisce la situazione di pericolo e si lancia in aiuto del suo piccolo amico. Con pochi balzi si dirige abbaiando verso la minaccia e il bovino scappa subito insieme agli altri animali anche loro spaventati dall'intervento inatteso. La scena, ripresa da alcune telecamere di sicurezza, mostra il padre che, con Sky fra le braccia, richiama ripetutamente il cane perché non capitino altri problemi. «È successo tutto in meno di un minuto. Se non fosse stato per il nostro amato cane, mio figlio si sarebbe ferito gravemente o sarebbe potuto succedere qualcosa di peggio. Siamo rimasti tutti scioccati e sollevati allo stesso tempo. Sono molto grato al mio Snow»

Così La Stampa, in un articolo del 22.10.'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



PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETA' EDILIZIA

L'ha detto il presidente Giorgio Spaziani Testa. Appello al governo per opporsi a Bruxelles

Case green, direttiva Ue dannosa

L'obbligo è un errore con molti rischi, meglio incentivare

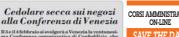


È online il VII Festival della cultura della libertà

Barriere architettoniche

webinar su come eliminarle

Lunedi 6 febbraio, dalle 17 alle 18







CORSI AMMINISTRATORI

Le prossime date per sostenere l'esame finale

CORBEILLE

Istituita, in Germania, una nuova figura lavorativa: "il professionista delle coccole"

"In Germania è stata istituita una nuova figura lavorativa: il professionista delle coccole. A costoro si rivolgono soprattutto persone sole che hanno bisogno di rilassarsi e sentirsi a proprio agio. Le regole vietano il sesso e i baci, limitando la prestazione a una semplice tenerezza a tempo con parole, abbracci e carezze sulla testa e sulle braccia. Oltre alle norme di comportamento, vigono rigorose disposizioni in materia di igiene: prima dell'ora di coccole è richiesto di fare la doccia, usare il deodorante e lavarsi i denti. «Le coccole sono sottovalutate, il rilascio dell'ormone dell'ossitocina aiuta a non cadere preda di fobie, ansia e depressione», spiegano i professionisti. Il 70% dei clienti sono uomini. Un'ora di seduta costa 70 euro".

Così La Verità del 30.12.'22.

Napoli, ordina online statue per il presepe ma gli arrivano 10 chili di *mariiuana*

"Appena trascorso il Natale un cittadino di San Giorgio a Cremano è alla ricerca di pastori a buon prezzo sul web. Si affida al commercio elettronico e in Spagna trova proprio quello che gli serve. Convinto di fare un affare, aggiunge al carrello e conclude l'acquisto. Passa qualche giorno e (...) il corriere bussa alla sua porta. C'è un pacco ingombrante per lui, al cartone è incollata la bolla di trasporto. Con le forbici sfila lo scotch e scarta un involucro di compensato. Dentro non ci sono pastori, ma 10 chilogrammi di marijuana confezionata sottovuoto. Il cliente non crede ai suoi occhi, è una brava persona e il panico lo assale. Compone il 112 e in pochi minuti i Carabinieri della stazione di San Giorgio a Cremano sono già sotto casa. Nel pacco c'è cannabis raffinata in mari*juana*. Pronta per essere dosata e venduta al dettaglio. Finisce sotto sequestro ma le indagini per risalire alla filiera di vendita continueranno. Intanto rimane la curiosità di conoscere la reazione di chi attendeva 10 chili di «erba» e si è ritrovato un pacco con dei pastori". È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 3.1.'23.

.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Lorenzo De Angelis

Genovese, 72 anni, è legato da tempo assai risalente alla Confedilizia.

Chiamato nel 1979 a dirigere l'Ufficio studi legislativi, ha retto tale incarico fino al 1994. Nel frattempo, nel periodo 1981-1983 ha inoltre rivestito la carica di Segretario generale della Confederazione. Nell'ambito di questa attività egli ha in particolare seguito le tematiche – anche di natura giuridica, finanziaria e fiscale – connesse alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, curando



un articolato studio sull'argomento, patrocinato dal Ministero LL.PP. - CER, ed elaborando, in collaborazione con il Ministero delle finanze, il primo provvedimento normativo sulle agevolazioni tributarie per i proprietari di immobili che realizzino interventi di recupero, più volte rinnovato fino ai giorni nostri. Ed ha rappresentato la Confedilizia in seno alla "Commissione Anelli" sulla riforma del regime delle locazioni in Italia, istituita dall'allora Ministro dei LL.PP. Ha inoltre rappresentato la Confedilizia negli organismi di tutela della proprietà immobiliare presso la Comunità europea; ed ha tenuto numerose conferenze in materia di fiscalità immobiliare in molte città italiane, quasi sempre insieme al Presidente Avv. Corrado Sforza Fogliani.

Attualmente fa parte del Collegio dei revisori dei conti della Confederazione ed è membro del Consiglio direttivo dell'Associazione della proprietà edilizia di Genova.

Professore ordinario di diritto commerciale, ha insegnato questa disciplina nelle Università degli studi di Genova, "Ca' Foscari" di Venezia e Luiss "Guido Carli" di Roma. È stato altresì titolare, per molti anni accademici, dell'insegnamento del diritto contabile.

È autore di quattro monografie su temi di diritto societario (La responsabilità patrimoniale nei consorzi del 1983, "La trasformazione delle società" del 1998, "La valutazione delle partecipazioni nel bilancio d'esercizio" del 2007 ed "Elementi di diritto contabile" giunto nel 2019 alla quinta edizione); nonché curatore di sei opere collettanee ("Il progetto Mirone di riforma della disciplina delle società di capitali e cooperative e sui modelli organizzativi per la piccola e media impresa" del 2000, "La società tra avvocati" del 2003, "La legge per la tutela del risparmio" del 2008, "La riforma societaria alla prova dei suoi primi dieci anni" del 2015, "Il bilancio d'esercizio nel Commentario Schlesinger-Busnelli" del 2018) e del manuale "Diritto commerciale" di cui è in corso di pubblicazione la terza edizione. È inoltre autore di circa 260 articoli, saggi e relazioni congressuali in tema di diritto delle imprese e delle società e di diritto tributario, pubblicati sulle principali riviste giuridiche del settore, italiane ed estere.

Dottore commercialista libero professionista, revisore legale dei conti e consulente tecnico di alcuni tribunali e procure, fa – e ha fatto – parte dei consigli d'amministrazione e dei collegi sindacali di numerosi enti e società, fra cui la Banca d'Italia, la Marconi Italiana, la Fisia Italimpianti, la Esso Italiana, Sinport/Voltri Terminal Europa, Vecon, alcune società del gruppo Atlantia, il Registro italiano navale e il Conciliatore bancario e finanziario. È componente della Commissione giuridica dell'Organismo Italiano di contabilità, come lo è stato del Comitato degli esperti del Parlamento europeo per la crisi d'impresa e della Commissione "Fisco ordinato" istituita dal Cnel. stato vicepresidente della U.C.I.D. ligure.

E felicemente coniugato, da 48 anni, con Daniela ed insieme hanno due figlie e quattro nipoti.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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





BELLITALIA

"Nel Comune di Napoli metà dei vigili gode di permessi, congedi e deroghe"

"Nel Comune di Napoli soltanto metà dei vigili urbani lavora a tempo pieno. Gli altri si avvalgono di permessi e congedi legati all'assistenza familiare, alla malattia dei figli piccoli, alla legge 104 e a permessi studio. In totale in organico i vigili sono 1.250, di cui 40 non disponibili perché impiegati al settore legale. Altri 324 sono ultra sessantenni; 180 sono utilizzatori di legge 104; 494 di legge 53; 30 hanno diritto all'aspettativa prevista dall'articolo 42 per l'assistenza dei figli; 100 hanno limitazioni e svolgono soltanto servizi interni; altri 140 hanno parziali limitazioni. Il personale impiegato nei giorni festivi rappresenta un quarto della forza disponibile secondo un turno programmato".

(La Verità 6.1.'23)

Beccato primario che, per risparmiare 3€, saltava tornello della mensa dell'ospedale

"Îl primario di un ospedale dell'Alto Adige è stato beccato a saltare il tornello per non pagare la mensa. Con una mossa veloce avrebbe più volte evitato di registrare il passaggio all'entrata. I vertici dell'Asi sudtirolese devono ora decidere se avviare un'indagine interna che potrebbe anche portare a un'azione disciplinare. A innescare i primi sospetti sarebbe stato il suo comportamento inusuale: per non farsi vedere, sceglieva sempre orari poco frequentati, cioè o molto in anticipo o a ridosso della chiusura della mensa. Lo stipendio di un primario viaggia attorno ai 200.000 euro lordi l'anno mentre la mensa ospedaliera, per i dipendenti, costa poco più di 5 euro".

(La Verità 20.12.'22)

Giungla Capitale

"A Roma un caprone ha caricato una macchina e mandato una donna in ospedale"

(Today.it 4.1.'23)

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Dall'1.3.2023 nuova modulistica di prevenzione incendi

Con circolare n. 798 del 19.1.2023, il Dipartimento dei Vigili del fuoco ha segnalato che – così come previsto dall'art. 11, comma 2, del decreto del Ministro dell'interno 7.8.2012 – con il decreto direttoriale n. 1 del 16.1.2023 è stata modificata la modulistica di presentazione delle istanze, delle segnalazioni e delle dichiarazioni per i procedimenti dei Vigili del fuoco soggetti al d.p.r. n. 151/2011.

Le principali modifiche – sottolinea il Dipartimento nella circolare anzidetta – riguardano "la sezione distinta di versamento dei modelli PIN 1, 4 e 5, opportunamente integrata per facilitare l'utenza nel calcolo degli importi dovuti per l'erogazione del servizio richiesto. Con l'emanazione del d.m. 3.8.2015, infatti, gli importi per i procedimenti di prevenzione incendi (valutazione progetto, deroga, NOF) dipendono anche dal tipo di approccio progettuale intrapreso dall'utenza. Adottando, infatti, una soluzione alternativa anche per una singola misura antincendio (da S.1 a S.10), l'importo da versare è maggiorato rispetto ad una progettazione che preveda solo soluzioni conformi e pari a quanto previsto dal d.m. 9.5.2007 relativo all'approccio ingegneristico".

L'implementazione della modulistica, coordinata con la struttura dell'applicativo "Prince" di gestione dei procedimenti di prevenzione incendi, poi, consentirà un monitoraggio statistico più puntuale sull'applicazione del d.m. 3.8.2015 e delle relative regole tecniche verticali (cd. RTV). È stato inoltre previsto l'inserimento di un riferimento (flag) per tener conto delle disposizioni dell'art. 16, d.l. n. 144/2022, che prevede, sino al 31.12.2024, la riduzione a 30 giorni del termine per l'evasione delle valutazioni progetto di attività di cat. B o C del d.p.r. n. 151/2011 in caso di installazione di impianti fotovoltaici

I modelli saranno resi disponibili anche in formato editabile nell'apposita sezione dedicata alla modulistica presente nel sito dei Vigili del fuoco all'indirizzo https://lnkd.in/e_u5RKgY.

La nuova modulistica sarà obbligatoria dall'1.3.2023.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2023

16 Marzo – Giovedì 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 febbraio 2023.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2025 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Agenzia delle entrate Comunicazione telematica

opzione cessione di credito o sconto in fattura Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2022, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per superbonus110% e altre detrazioni fiscali.

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti,

collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica (utilizzando il modello "sintetico") riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2022 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Agenzia delle entrate Trasmissione telematica Certificazione unica 2023

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni (utilizzando il modello "ordinario") relative ai redditi dell'anno 2022 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

Tari e imposta di registro Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2023

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - MARZO 2023

Marzo

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto - in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico - a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 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 scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito www.confedilizia.it





DICEMBRE - GENNAIO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma



Il 13 dicembre, si è svolta la presentazione del libro "Scontenti – Perché non ci piace il mondo in cui viviamo", edito da Marsilio.

"Non è la rabbia né l'odio e nemmeno il narcisismo, come 🖣 invece si sente ripetere, la molla che spinge verso un atteggiamento negativo e ribelle, ma qualcosa di più profondo che li precede. Si tratta di uno stato d'animo personale ed epocale, che solo dopo muta in protesta e in rancore: la scontentezza. A lungo il potere ha puntato sulla rassegnazione, sull'accontentarsi delle persone. Poi è passato a veicolare l'insoddisfazione permanente, la voglia di essere, fare e avere altro, per asservirci tramite i consumi e renderci dipendenti. Ma la scontentezza è sfuggita di mano e si è fatta malcontento...» Scontenti non vuol dire infelici, malinconici o inquieti. Esistono trattati e una vasta letteratura sull'infelicità, mentre poco o nulla si è scritto dello scontento. Per comprendere da dove nasce e dove conduce, indagandone ragioni, forme e sbocchi, l'autore compie un viaggio nel malessere che ci corrode, ci fa sentire continuamente inappagati e così arricchisce la fabbrica dei desideri. Ne individua le radici in Occidente e in particolare in

Italia, esplora i vari ambiti in cui si esprime lo scontento, analizza errori e responsabilità di quanti, spingendo a immaginare sempre nuovi altrove che sollevano da ogni responsabilità, hanno finito per ignorare la realtà, che oggi però presenta il conto. Se La Cappa affrontava l'emisfero che grava sulle nostre teste e ci opprime, qui Veneziani racconta «l'altra metà, l'emisfero in basso, nel quale viviamo noi, gli scontenti. Per capire di chi è figlia, di chi è madre la scontentezza, come coltivarla e mettere a frutto le sue energie. Lo scontento è una fiamma che ci arde dentro, brucia e illumina, ci divora e ci fa vivi. Il mondo si regge su chi accetta la sorte ma cammina sulle gambe degli scontenti" (tratto dal sito della Marsilio).

Sono intervenuti, insieme all'autore Marcello Veneziani, Greta Mauro, giornalista, e Ottavio Di Brizzi, direttore della saggistica "Marsilio". Letture di Luca Violini.

Il 15 dicembre, si è tenuta invece la presentazione del libro "Witness 2 – Il cinema al banco dei testimoni", edito da Porto Seguro.
"In Witness – Il cinema al banco dei testimoni Umberto Berlenghini ci ha raccontato sessant'anni di storia del cinema italiano attraverso

la voce di testimoni d'onore, un modo sempre interessante di narrare la settima arte, che non di rado regala aneddoti divertenti, anche inediti. Ora con Witness 2, la favola ricomincia. Ed è, di • nuovo, quella del cinema. O meglio: di tutto ciò che sta intorno, e dietro, al cinema. Berlenghini, da bravo cacciatore di retroscena, torna a bussare alla porta di chi nella settima arte è o è stato un protagonista, davanti e dietro la macchina da presa, e ci regala un • nuovo viaggio a 360° nella storia del cinema italiano: i suoi testimoni salgono in cattedra e ci raccontano la nascita di un film, prima, durante e dopo quel film. Ma, si sa, intorno, dietro, dentro ogni piccola storia, c'è quasi sempre quella grande, quella con la S • maiuscola e Berlenghini non le volta le spalle. Eccola che si insinua nelle pieghe di ogni pellicola, contaminandola, arricchendola, diventando un tutt'uno. Un libro avvincente, un manuale del cinema, un saggio per cinefili, in grado di catturare l'interesse • anche degli appassionati di Storia, un libro imperdibile da inserire nella propria libreria. Dopo averlo letto e riletto" (tratto dal sito della Porto Seguro).



Sono intervenuti l'autore Umberto Berlenghini e Neri Parenti.

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

Il 17 gennaio vi è poi stata la presentazione del libro "Il **padreterno è liberale. Antonio Martino e le idee che non muoiono mai**", di Nicola Porro, edito da Piemme.

Ne hanno discusso con l'autore Andrea Mancia, direttore de *L'Opinione*, Enrico Morbelli, direttore della Scuola di liberalismo, e Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.



"«L'ultima volta che lo vidi era a casa sua sulla Cassia, sulla poltrona che era di suo nonno e poi di suo padre: avevamo intenzione di fare un libro intervista insieme. Stemmo insieme qualche ora. Poche settimane dopo, senza che nessuno potesse immaginarlo, è mancato. Ne è uscito uno zibaldone liberale che troverete in questo libro.» Essere liberali, nel vero senso della parola, in Italia, è sempre stata un'anomalia culturale e una scelta politica minoritaria. Perché in questo Paese è prevalsa sempre, con persistenza, un'egemonia • statalista, fatta di spesa pubblica e consociativismo. Ma sposare il liberalismo è un'altra cosa. Neanche il partito liberale era veramente liberale. Nicola Porro riflette sul ruolo e la figura dei liberali italiani rievocando il grande maestro di questa tradizione: Antonio Martino. Ne viene fuori un ricordo spassionato, divertente, acuto, irriverente sui capisaldi, sull'essenza della cultura liberale, sui contributi dati alla crescita di questo Paese. Un libro che ha il merito di sfatare luoghi comuni e supposti miti. Attraverso aneddoti e retroscena molto personali su Berlusconi, su Montanelli e sulle figure apicali della tradizione liberale italiana, Porro riflette sul perché, quest'idea

romantica tesa ad esaltare le virtù dell'essere umano, sia così tanto sfruttata, ma così poco amata e così poco profondamente seguita.' (tratto dal sito della Piemme).

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





SUPERBONUS E DINTORNI

Telefisco 2023: chiarimenti sul superbonus

Importanti chiarimenti sono stati forniti, in occasione del convegno annuale del *Sole 24 Ore* (Telefisco 2025), in materia di superbonus per i condominii minimi, vale a dire per quelli che, non essendone obbligati, non hanno provveduto alla nomina dell'amministratore.

Al fine di beneficiare del superbonus per i lavori realizzati sulle parti comuni, i condomini minimi non sono tenuti a richiedere il codice fiscale; in tali casi, può essere utilizzato il codice fiscale del condòmino che ha effettuato gli adempimenti, ferma restando la dimostrazione che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio (circolari dell'Agenzia delle entrate n. 24/E del 2020 e n. 23/E del 2022).

Era stato inoltre precisato con riferimento ai condominii in genere - che la fattura dovesse essere unica per il condominio e non frazionata tra i vari condòmini (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 30/E del 2020). Nel tempo, peraltro, ci si è chiesti, se in caso di condominio minimo, sia possibile procedere a fatturazioni separate (anche per i lavori sulle parti comuni) a ciascun condòmino e se gli adempimenti possano essere effettuati da ciascun condòmino o sia necessario che vi provveda un condòmino incaricato.

Con la risposta in commento, si è ricordato che già con riferimento alle detrazioni con bonus tradizionali di cui agli artt. 16-bis del Tuir e 16 del d.l. n. 63/2013 è stato affermato che "in assenza del codice fiscale del condominio minimo, le fatture potranno essere emesse nei confronti del condòmino, o dei condòmini, che

effettua, ovvero effettuano, anche i correlati adempimenti. Ai fini della detrazione, i condòmini, inseriscono nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico ovvero il proprio codice fiscale nell'ipotesi in cui ogni condòmino effettui il bonifico per la propria quota di competenza riferito al documento di spesa a lui intestato." (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 28/E del 2022).

L'Agenzia ritiene che tali chiarimenti possano trovare applicazione anche con riferimento agli interventi superbonus effettuati sulle parti comuni di un condominio minimo. I singoli condòmini, indipendentemente dalla scelta operata dagli altri, potranno beneficiare della detrazione, od optare per lo sconto in fattura o per la cessione del credito, effettuando i relativi adempimenti.

Dal punto di vista procedurale, le comunicazioni delle opzioni di cui all'art. 121, d.l. n. 34/20202 devono essere effettuate come segue: (a) per le detrazioni relative ai lavori sulle parti comuni, deve essere effettuata la comunicazione relativa a un condominio minimo e quindi un'unica comunicazione per tutti i condòmini (di conseguenza uno dei condòmini dovrà figurare quale incaricato della compilazione); (b) per le detrazioni relative agli interventi trainati sulle singole unità immobiliari, deve essere effettuata una comunicazione per ciascuna unità immobiliare e per ciascun intervento, da parte di ciascun condòmino interessato.

il servizio web disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia. Una volta acceduti all'area riservata, il servizio si trova all'interno della sezione Servizi, nella categoria Agevolazioni, alla voce Credito di imposta per il miglioramento dell'acqua potabile. In alternativa, è possibile inviare la comunicazione dopo averla predisposta in un file conforme alle scheda informativa presenti nella scheda informativa presente sullo stesso sito.

Il bonus in questione – la cui esatta quantificazione, che deve rispettare il limite di spesa stanziato per la presente misura, è pari al credito d'imposta indicato nella comunicazione validamente presentata moltiplicato per la percentuale resa nota con successivo provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro il 31 marzo di ciascun anno, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente (per il 2021 è stata pari a 30,3745%) – può essere utilizzato in compensazione tramite F24, oppure, per le persone fisiche non esercenti attività d'impresa o lavoro autonomo, anche nella dichiarazione dei redditi riferita all'anno della spesa e in quelle degli anni successivi fino al completo utilizzo del bonus.

Ecobonus e Bonus Casa, online il portale 2023 per invio dati a Enea

Dall'1.2.2023 è operativo il portale aggiornato bonusfiscali. enea.it dove trasmettere all'Enea i dati degli interventi di efficienza energetica e utilizzo delle fonti rinnovabili di energia con fine lavori nel 2022 e 2023 che accedono alle detrazioni fiscali Ecobonus (art. 14, d.l. n. 63/2013) e Bonus Casa (art. 16-bis, d.p.r. n. 91/1986).

Con un apposito comunicato, l'Ente ha segnalato che, in deroga alla regola generale, il termine di 90 giorni per la trasmissione dei dati all'Ente per gli interventi con data di fine lavori compresa tra 1 e 31 gennaio 2023 decorre dalla data di messa *online* del sito e cioè dall'1.2.2023.

Si ricorda che all'Enea devono essere inviati: attraverso la sezione Ecobonus, i dati degli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati degli interventi di bonus facciate limitatamente alle spese sostenute fino al 31.12. 2022 quando comportano la riduzione della trasmittanza termica dell'involucro opaco (detrazione del 90% per le spese sostenute fino al 31.12.2021, del 60% per le spese sostenute dall'1. 1.2022 al 31.12.2022); attraverso la sezione Bonus Casa, i dati degli interventi di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie (tra cui anche i dati relativi all'acquisto di elettrodomestici se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio).

È possibile accedere al servizio online solo dietro autenticazione tramite Spid o Cie (Carta d'identità elettronica).

Bonus acqua potabile 2023

Si ricorda che per il 2023 è ancora possibile avvalersi del cd. "bonus acqua potabile", ovvero dell'incentivo - introdotto dall'art. 1, commi 1087-1089, l. n. 178/2020, inizialmente per il biennio 2021/ 2022 e poi prorogato al 2023, con la legge di bilancio 2022, cfr. Cn feb. 2022 – per razionalizzare l'uso dell'acqua e ridurre il consumo di contenitori di plastica. A tal fine è previsto un credito d'imposta del 50% delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di: filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti. L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato a 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche; 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali. Il tutto entro il limite di spesa all'uopo stanziato e cioè 5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022 e 1,5 milioni di euro per l'anno 2023.

Tra i vari adempimenti (per i quali si rimanda alla lettura del provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 16.6.2021, come modificato dal successivo provvedimento del 28.1.2022, entrambi scaricabili dalla sezione del sito confederale riservata agli associati), si segnala che tra il 1° febbraio e il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento della spesa è necessario inviare un'apposita comunicazione all'Agenzia delle entrate tramite

Guide dell'Agenzia delle entrate

Nel mese di gennaio, sul sito dell'Agenzia delle entrate è stata pubblicata la versione aggiornata della "Guida sul bonus mobili" con le novità previste per l'anno 2023 (e cioè l'innalzamento del tetto di spesa relativo all'anno 2023, che passa dai previsti 5.000 euro a 8.000 euro, cfr. Cn gen. '23). Sempre nel mese di gennaio è stato pubblicato sul sito delle Entrate l'aggiornamento della "Guida per l'acquisto della casa: le imposte e le agevolazioni fiscali".

Entrambe le pubblicazioni, assieme ad altre di interesse del settore immobiliare, sono scaricabili al link https://www.confedilizia.it/ fisco/guide-fisco/









IL VIAGGIO DI PIOVENE (96)

Sondrio (SO)

Quella di Sondrio è la provincia del minimo. È la terzultima d'Italia per popolazione, precedendo soltanto Gorizia, che fu smembrata, e la Valle d'Aosta che è una creazione politica. Contiene i Comuni più esigui per il numero degli abitanti, fino a 152. Sondrio stessa non tocca i quindicimila abitanti, e occupa l'ultimo posto tra i capoluoghi di provincia italiani. È una città benestante, e la sua agiatezza dipende dall'incontro della funzione di capoluogo con la sua piccolezza. La funzione di capoluogo porta burocrati e impiegati in numero sproporzionato a quello dei cittadini comuni. È un turismo di medio livello ma permanente; Sondrio è fondata, come Roma, sulla burocrazia.

Minima è l'estensione della proprietà, e i ritagli di terra dello stesso padrone sono sparpagliati lontano l'uno dall'altro tra le rocce. Egli sfrutta ogni metro, crea il campo dove non esiste. Si vede il contadino inerpicarsi sui pendii portando una gerla di terra, spesso l'acqua per annaffiarla. La Valtellina produce un ottimo vino. Pochi vini italiani possono stare a paragone di una vecchia bottiglia di vino valtellinese chiamato *Inferno*, un vino secco, spiritoso, amarognolo, che contiene la roccia e il bosco. I valligiani esportavano vino a spalla oltre il confine; le ferrovie hanno fatto crollare questo commercio arcaico. La Valtellina ebbe tempi più floridi, fra il Quattrocento ed il Seicento, quand'era via di transito per il commercio oltremontano della repubblica veneta. Le grandi strade più dirette l'hanno confinata tra i monti.

Quantità minime, e vita economica chiusa. Il «lombardismo della popolazione vi si sprigiona come in un compartimento stagno. La provincia di Sondrio ha allevato, selezionandola, una delle razze bovine più pregiate, la bruno-alpina. Sostituisce per gradi al vino la frutta, qui migliore che nell'Alto Adige. Trae una rendita dal turismo d'alta montagna, circa un milione e mezzo di presenze all'anno, avendo costruito con la capanna Marinelli il rifugio più grande e più popolare delle Alpi. Ma il «lombardismo» non consiste in questi fatti poco caratteristici se considerati uno ad uno. Consiste in un piano a lunga scadenza, da eseguire collettivamente senza chiedere aiuti estranei, e in un'idea speciale dell'associazione tra lo sviluppo industriale e l'istruzione umana. Dopo avere detto in che cosa la provincia di Sondrio è l'ultima, diremo dove è la prima d'Italia. Occupa il primo posto nell'istruzione popolare, e già dal principio del secolo ha potuto annunciare la scomparsa totale dell'analfabetismo. Questa provincia montanara ha constatato una semplice verità, che lo sviluppo industriale in Italia è ritardato per mancanza di operai specializzati, cioè di «cultura» operaia. Inutile creare industrie se manca l'uomo che le serve. In tutti i centri sono sorte perciò ottime scuole di avviamento professionale, che si giovano d'una cultura elementare in possesso di tutti, dalle quali si accede ai corsi di un istituto professionale a Sondrio, a Chiavenna e altrove. Si mira così ad ottenere una popolazione di proletari industriali ed agricoli insieme, facendo sorgere via via ch'essa si forma molti nuclei industriali, sparsi dovunque e di piccole proporzioni, sempre misurando il passo sulle attitudini acquisite dalle maestranze. Già esistono numerose piccole industrie sorte con questo criterio, interessanti nell'insieme, benché nessuna spicchi singolarmente. Il «lombardismo» si rivela in un altro punto: l'attività industriale deve restare collegata all'agricola. Anche tra questi monti domina l'idea lombarda, la stessa che si osserva nelle terre privilegiate, a Cremona o a Pavia. Industria e agricoltura devono essere complementari, anzi collegate in un circolo. Nella piccola economia valtellinese tale colleganza è diretta come non può essere altrove. La famiglia di contadini metterà i proventi industriali nella bonifica di zone rimaste paludose per mancanza di mezzi, accrescendo così la quantità di foraggi, e perciò il numero dei bovini pregiati. È una popolazione conservatrice che non si stacca dalla terra e da povere proprietà che però si tramandano in famiglia da secoli. Mi è stato detto che la terra si vende a prezzi almeno pari a quelli del Pavese e del Lodigiano. «Perché?», ho chiesto. «Per l'attaccamento».

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

ASSOCIAZIONI

"A ROMA, INSIEME"

"A Roma, Insieme" è un'associazione di volontariato che si è costituita nel 1991 a seguito dell'iniziativa di un gruppo di operatori sociali pubblici (e non) e di cooperative di servizi, impegnati nelle politiche sociali della città, con l'obiettivo di promuovere campagne d'informazione, attività di formazione, iniziative di solidarietà sociale ed elaborare proposte e modelli organizzativi per estendere la quantità e la qualità dei servizi socio-sanitari nell'area metropolitana di Roma. Dal 1994 l'attività dell'associazione si è concentrata sul lavoro con le donne e i bambini in carcere. Secondo quanto previsto dalla l. n. 354/1975 (Ordinamento penitenziario), infatti, le madri detenute possono tenere con sé i figli fino all'età di 3 anni. Il progetto "Conoscere e giocare per crescere", elaborato dall'associazione dal 1994, e da allora riproposto ogni anno alla Direzione della Casa circondariale femminile di Rebibbia, si basa sull'importanza del gioco e della conoscenza per bambini costretti a trascorrere in carcere un periodo così fondamentale per la loro crescita fisica ed emotiva.

Obiettivo dell'associazione è che nessun bambino varchi più

la soglia di un carcere.

In questo senso duplice è il fronte sul quale l'associazione lavora: per promuovere e realizzare una serie di attività concrete, volte a limitare i danni del carcere sui bambini e ad aiutare le donne a gestire il rapporto con i propri figli durante la detenzione e favorire il loro reinserimento sociale; per sensibilizzare l'opinione pubblica e per attivare risposte adeguate da parte delle Istituzioni sia locali che nazionali.

Da diciassette anni i volontari e le volontarie di "A Roma, Insieme" trascorrono l'intera giornata del sabato fuori dal carcere con i bambini e le bambine della sezione Nido di Rebibbia (cd. "Sabati di libertà"). Per aprire lo stretto confine del loro sguardo e per offrire il maggior numero possibile di stimoli e scenari, le giornate trascorrono, secondo la stagione, presso amici e sostenitori, ospiti in campagna o al mare, nei parchi cittadini, al Bioparco o dovunque si possano creare momenti di gioco e di scoperta.

Inoltre, per far vivere anche ai bambini in carcere momenti di normalità e di gioia, nelle occasioni importanti dell'anno (compleanni, Natale, Befana, ecc.) l'associazione organizza, feste, intrattenimenti, giochi e musica. In più, consapevoli dell'importanza di stimolare la crescita intellettiva ed emozionale di questi bambini, e di sostenere il rapporto madre-figlio, l'associazione già da sei anni propone la realizzazione di due laboratori, uno di arte terapia e l'altro di musicoterapia, condotti da operatori professionisti.

Prendendo spunto dall'esigenza riscontrata tra le donne in carcere, l'associazione promuove cicli di conversazioni sui temi della salute, alimentazione, gioco, diritti, affido, servizi socio-sanitari e di accoglienza, con esperti del settore, che mettono a disposizione la loro professionalità a titolo volontario.

> L'associazione è presente su Internet https://www.aromainsieme.it/

I SOCI sono l'unica vera NOSTRA FORZA ASSÓCIATI a CONFEDILIZIA per il 2023

e diventa **PROTAGONISTA** delle nostre battaglie e campagne

www.confedilizia.it





SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto
di giurisdizione
tra giudice
amministrativo
e giudice ordinario

"In materia di edilizia residenziale pubblica la fase che precede l'assegnazione dell'alloggio è contraddistinta dall'esercizio di pubblici poteri e differisce dalla fase successiva, nella quale si svolge il rapporto paritetico soggetto alle regole di diritto privato. La prima fase, funzionale all'individuazione del soggetto con cui l'Amministrazione dovrà stipulare il contratto, è caratterizzata da atti amministrativi (quali il bando recante i requisiti per l'assegnazione, la graduatoria e l'assegnazione), a fronte dei quali nascono posizioni di interesse legittimo, rientranti nella cognizione del giudice amministrativo. Una volta stipulato il contratto, poi, sorgono posizioni di diritto soggettivo rispetto alle vicende del rapporto (quali il subentro, la risoluzione, la decadenza, il rilascio dell'alloggio) con conseguente giurisdizione del giudice ordinario. Vanno perciò demandate alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie aventi ad oggetto la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica ogniqualvolta non ricorra una nuova valutazione dell'interesse pubblico a mantenere l'assegnazione ovvero una manifestazione di autotutela sull'originario provvedimento, come nel caso in cui si proceda al suo annullamento per avere accertato la mancanza originaria dei requisiti di ammissione al beneficio, bensì la decadenza consegua all'accertamento di un inadempimento ovvero della carenza di un requisito quale previsto per il diritto alla conservazione dell'alloggio, perciò costituente atto con valenza meramente ricognitiva incidente su una posizione di diritto soggettivo dell'assegnatario, rientrante nella seconda delle menzionate fasi del rapporto intercorrente con l'ente pubblico".

Così il Consiglio di Stato con sentenza n. 8247 del 26.9.'22.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Ferrari e la scelta di un trust per la continuità familiare

Il *trust* come strumento giuridico ideale per preservare la tradizione familiare di un'azienda storica, rispettando le volontà del fondatore e garantendo un ordinato passaggio generazionale.

Esattamente con questa finalità, Piero Ferrari, figlio del fondatore Enzo, nonché secondo azionista (10%) della storica casa automobilistica di Maranello, ha deciso di costituire un *trust* per gestire la propria partecipazione nella società del cavallino rampante. Un *trust*, essenzialmente familiare e destinato a regolare la successione (così come definito in ultimo dalla circolare 34/E/2022), con legge regolatrice di Jersey e beneficiari designati la figlia del disponente e i due nipoti, di cui uno nominato *trustee*.

Il disponente ha quindi trasferito al *trust fund* la nuda proprietà delle sue azioni (per un valore di mercato approssimativo di 4 miliardi di euro) con l'espressa disposizione che l'80% dei dividendi prodotti da siffatte azioni saranno a lui riservati, mentre invece il restante 20% verrà attribuito al *trust*.

Proprio al fine di garantire un passaggio generazionale quanto più possibile ordinato e in linea con il desiderio del fondatore Enzo Ferrari di mantenere parte della società "in famiglia", è stata stabilita l'impossibilità di cedere le quote azionarie anche in caso di contenzioso ereditario.

Ancor di più, se possibile, il *trust* si dimostra uno strumento adatto alla gestione e preservazione dei patrimoni anche in un'ottica successoria e di passaggio generazionale, con un impatto fiscale iniziale veramente ridotto (si sconterà infatti unicamente l'imposta di registro in misura fissa di \in 200,00 al momento del conferimento degli asset) nel pieno rispetto della normativa civilistica e tributaria, così come da ultimo enunciato dalla circolare 54/E/2022 dell'Agenzia delle entrate.

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI Rivolgersi alla Confedilizia



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Trasformazione del tetto in un balcone a tasca senza il permesso del condominio

La modifica della cosa comune, nella fattispecie il tetto condominiale, da parte del condòmino per la realizzazione di un balcone privato "a tasca", non costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 del codice civile, ma uso più intenso della cosa comune ex art. 1102 c.c. In considerazione di ciò, il condòmino, a patto che non rechi danno al condominio e non impedisca un uso paritetico agli altri condòmini, può realizzare le opere senza necessità di autorizzazione da parte del condominio e senza che quest'ultimo nulla possa opporre alla sua iniziativa. Tali princìpi vengono enunciati dalla VI Sezione della Cassazione con la sentenza n. 36389 del 13 dicembre 2022

La vicenda oggetto di pronuncia della Suprema Corte prende le mosse dall'impugnazione di una delibera condominiale da parte di un condòmino. Questi, proprietario di un appartamento sito nel sottotetto di uno stabile, aveva deciso di realizzare alcuni lavori modificando il tetto di modo da creare un balcone "a tasca", di sua esclusiva proprietà e uso.

Al fine di procedere con i lavori, quindi, egli aveva deciso di informare il condominio riunito in assemblea. Quest'ultimo si era espresso negando il permesso di realizzare i lavori considerando questi come innovazioni ai sensi dell'art. 1120 c.c.

Tale delibera veniva impugnata dal condòmino e accolta dal Tribunale adìto. Quindi, la Corte d'Appello si pronunciava accogliendo le pretese del condominio ricorrente e affermava come le opere in questione fossero assimilabili a innovazioni e, dunque, la realizzazione delle stesse dovesse considerarsi illegittima senza la maggioranza dei 2/3 prevista dalla norma.

Secondo la Ĉorte d'Appello, pur valutando la sussistenza dei presupposti di legittimità del terrazzo a tasca ai sensi del 1102 c.c., gravava sul condòmino – ai sensi dell'art. 2697 c.c. – l'onere della prova in ordine alla mancata violazione dei limiti previsti dal citato articolo quali la mancata alterazione della destinazione della cosa comune ed il rispetto del pari uso.

A fronte dell'enunciazione di tale principio, il condòmino ricorreva in Cassazione.

Gli Ermellini, con la decisione in commento, accoglievano le pretese del citato ricorrente.

Nella parte motiva della sentenza, la Suprema Corte differenziava le opere che costituiscono innovazioni (art. 1120 c.c.) da quelle che costituiscono uso più intenso della cosa comune (art. 1102 c.c.). Le prime, infatti, vengono realizzate per modificare, innovare un bene comune, rendendone il suo uso più agevole e fruibile ad una pluralità di condòmini. Le seconde, invece, sono costituite da un utilizzo della cosa comune più intenso da parte di un singolo condòmino, che modifica beni comuni a sua cura e spese per trarne giovamento personale maggiore. Tale uso, veniva specificato dalla Cassazione, è consentito laddove non comporti una prevaricazione sull'uso della cosa comune rispetto agli altri condòmini e laddove non costituisca un pericolo per la stabilità e salubrità dello stabile.

Nel caso in questione, quindi, la realizzazione del balcone "a tasca" non costituisce innovazione di una parte condominiale, potendo invece qualificarsi come un uso della cosa comune fatto – a propria cura e spese – dal condòmino per trarne maggiore utilità.

La Cassazione precisava, inoltre, come la valutazione sull'eventuale deterioramento di parti comuni cagionata dalle opere spettasse al giudice di merito e non fosse invece demandabile al giudice di legittimità. In conclusione, quindi, modificando il tetto, il condòmino non aveva comportato alterazione della natura e della funzione di copertura del predetto bene comune. Il condominio non aveva alcun diritto di veto e l'onere probatorio di dimostrare che tale opera costituisse un danno per lo stabile o necessitasse delle maggioranze previste dall'art. 1120 c.c. incombeva sulla stessa parte che invocava tali eccezioni.

Alla luce di tali principi, quindi, la Suprema Corte cassava la decisione della Corte d'Appello e rinviava al giudice di merito per una nuova valutazione della questione sulla base dei princiipii finora enunciati.





SISTEMA CONFEDILIZIA



Associazione sindacale datori di lavoro domestico (aderente alla Confedilizia)

2023: retribuzioni e contributi Inps adeguati all'inflazione

Dall'1.1.2023 la busta paga di colf, badanti e baby sitter potrebbe subire degli aumenti per effetto dell'inflazione. Gli adeguamenti dei valori minimi retributivi all'80% dell'indice Istat dei prezzi al consumo (frutto del mancato accordo tra le parti sociali firmatarie del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici) hanno, infatti, generato un incremento della paga sindacale del 9,2% rispetto ai valori del 2022. Mentre il rincaro dell'indennità di vitto e alloggio è dell'11,5%. Secondo le stime di Assindatcolf, gli impatti più evidenti potrebbero aversi sulle retribuzioni del personale assunto con orari lunghi o in regime di convivenza, mentre in molti casi l'incremento potrebbe già essere assorbito dal super minimo. Ad influire sul costo totale a carico delle famiglie anche i contributi Inps che, sempre per effetto dell'inflazione, dall'1.1.2023 hanno subito un incremento.

Le tabelle retributive e i contributi Inps, con i valori aggiornati, sono consultabili sui siti www.assindatcolf.it e www.confedilizia.it.

Nasce Family (Net) Work: laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico

Family (Net) Work. Un gioco di parole per cercare di rendere le innumerevoli sfaccettature che il lavoro domestico porta con sé: lavoro in casa ma anche rete familiare. È questa la finalità del nuovo prodotto editoriale di Assindatcolf, che sarà presentato il prossimo 16 febbraio insieme ai partners del progetto: Censis, Centro Studi e Ricerche Idos, Effe e Fondazioni Studi Consulenti del Lavoro. Nel corso della manifestazione sarà anche "lanciato" il 1º Paper del rapporto 2023 a cura del Censis. L'appuntamento è a palazzo Ferrajoli, sala Pio IX, piazza Colonna 255, dalle ore 10 alle ore 12. Per saperne di più e per registrarsi all'evento è possibile consultare il sito www.assindatcolf.it.

Le novità sul libretto famiglia e il lavoro domestico

Sale a 10.000 euro il limite massimo utilizzabile dai datori di lavoro domestico per il pagamento di attività occasionali tramite il cd. "libretto famiglia". La nuova soglia, introdotta dall'ultima legge di bilancio, è stata confermata in una recente circolare dell'Inps, la n. 6/2025. Secondo quanto riportato, ciascun utilizzatore (con riferimento alla totalità dei prestatori/lavoratori di cui si avvarrà) potrà remunerare attività lavorative a titolo di prestazioni occasionali riferite all'anno civile (1° gennaio-31 dicembre) per importi complessivamente non superiori a 10.000 euro. Ogni prestatore, ovvero lavoratore (con riferimento alla totalità degli utilizzatori) potrà invece ottenere compensi di importo complessivamente non superiore a 5.000 euro, di cui massimo 2.500 resi da un medesimo utilizzatore.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Recepita la proposta sull'acquisto di case nuove ad elevata efficienza energetica

La legge di bilancio 2025 ha previsto la possibilità di detrarre dall'Irpef, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 50% dell'Iva sull'acquisto di immobili in classe residenziale A o B intervenuti tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2023 da imprese di costruzione e organismi di investimento collettivo del risparmio (Oicr). Rispetto ad analoga disciplina vigente in passato (2016/2017), l'ambito soggettivo della disposizione viene esteso riconoscendo la detrazione anche alle abitazioni vendute da organismi di investimento collettivo del risparmio – Oicr immobiliari, che si aggiungono alle società / imprese costruttrici come soggetti della cessione agevolata di abitazioni con qualità energetica.

Da sempre, infatti, Aspesi chiede di rendere competitivi gli appartamenti nuovi con quelli vecchi, per acquistare i quali si paga meno della metà di imposte indirette che per i nuovi. La nostra proposta era di abbassare le aliquote Iva, strada razionale ma che incontra problemi con

l'Unione europea, essendo l'Iva un'imposta comunitaria.

Il Governo Meloni ha affrontato il problema concedendo una limitata deducibilità Irpef per l'Iva pagata all'atto notarile di compravendita. Il tutto legato alla classe energetica (solo per gli appartamenti in classe energetica A e B). Pur ritenendo la soluzione apportata ancora insufficiente, non si può non affermare che questo Governo ha riconosciuto con i fatti e non con le parole una inspiegabile anomalia che Aspesi aveva segnalato ad almeno dieci governi, ricevendo sempre e solo un assenso verbale.

Ultimo aspetto degno di nota è che l'agevolazione non è legata alla prima casa, ma solo alla destinazione residenziale, quindi copre anche le seconde case.

Tenuto conto della sostanziale identità tra la nuova disposizione e quella introdotta dalla legge di stabilità 2016 (per il 2016/2017), si devono intendere confermati i chiarimenti dell'Agenzia delle entrate a suo tempo forniti sul tema, tra i quali:

- la detrazione del 50% dell'Iva può operare per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione cedute dalle "imprese costruttrici", ma anche di quelle incisivamente recuperate, cedute dalle "imprese ristrutturatrici", sempreché siano in classe energetica A o B (cfr. circolare n. 20/E/2016);
- deve trattarsi di un immobile a destinazione residenziale in classe A
 o B, senza ulteriori requisiti: può quindi essere sia un'"abitazione
 principale", sia una seconda casa, ovvero un'abitazione di lusso (cfr.
 circolare n. 20/E/2016);
- il beneficio fiscale è cumulabile con la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati, eseguiti da imprese costruttrici/ristrutturatrici e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (cfr. art.16bis, c.3, del d.p.r. n. 917/1986 Tuir – cfr. circolare n. 20/E/2016);
- l'acquisto dall'impresa costruttrice deve riguardare un immobile "nuovo", ovvero venduto direttamente dall'impresa, senza che sia intervenuto un acquisto intermedio (cfr. circolare n. 12/E/2016);
- ai fini della detrazione Irpef, rileva il momento di pagamento dell'IVA, secondo il "principio di cassa" (cfr. circolare n. 12/E/2016).

$A { m DSI}$

Associazione Dimore Storiche Italiane (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Rapporto 2022, con Fondazione Visentini, Confedilizia e Confagricoltura

Il terzo Rapporto dell'Osservatorio Patrimonio Culturale Privato coglie i segnali di ripresa del settore, rappresentato da 55.745 dimore storiche, di cui 14.375 case, 12.704 palazzi e palazzine, 4.342 ville e casali, 1.229 torri e castelli, 1.279 casali, masserie, cascine e mulini, 1.409 chiese private ed ex conventi/abazie.

Più della metà di queste, pari al 54%, è situata in comuni con meno di ventimila abitanti, di questi il 10,9% in Comuni sotto OSSERVATORIO
PATRIMONIO
CULTURALE
PRIVATO
III RAPPORTO
2022

i 2.000 abitanti, il 15,2% in quelli tra 2 e 5.000 abitanti, il 27,7% in comuni tra 5.000 e 20.000 unità. Una vasta rete, in prevalenza gestita da nuclei familiari (1 su 3 vi abita in maniera permanente), diffusa su tutto il territorio della nazione, dove vengono svolte variegate attività: dall'accoglienza di turisti, all'organizzazione di eventi culturali o sociali, alla produzione agricola, alla ristorazione.

Una dimensione multifunzionale della dimora storica che ci restituisce dunque una immagine non di passato, ma di futuro sostenibile, di dinamici centri di attività che si confrontano ora con la duplice transizione ecologica e digitale.

Una sfida resa difficile dalla burocrazia, dalle dimensioni di questi complessi spesso con vani di grandi dimensioni non frazionabili e dall'onerosità e talvolta l'impossibilità di investire nell'energia rinnovabile per fronteggiare l'attuale crisi energetica e l'innalzamento dei costi di luce e gas.

A frenare la ripresa e dunque anche lo sviluppo locale che ruota attorno alle dimore storiche anche la non sempre facile reperibilità delle figure necessarie ad assicurare la conservazione, la valorizzazione e l'accompagnamento alla conservazione e alla duplice transizione.

Un grido di allarme, infine per le dimore che svolgono attività agricole. In particolar modo nel 2022 – con la siccità a mettere a serio rischio le culture di vario genere – numerose sono le testimonianze di razionamento dell'acqua, rotazioni di colture, abbattimento dello spreco alimentare.





INDISCRETO

"L'estinzione dei *Neanderthal*? Fu l'amore e non la guerra"

"L'Homo Sapiens fece l'amore e non la guerra e così estinse i Neanderthal. Questa tesi è sostenuta in un nuovo articolo, pubblicato sulla rivista scientifica *PalaeoAnthropology*, nel quale si suggerisce che l'incrocio con i nostri antenati Sapiens avrebbe ridotto il numero di Neanderthal che si riproducevano tra loro, portando alla loro graduale estinzione (...). Nonostante le differenze linguistiche (sembra che oltre 600 geni correlati alla voce sono differenti fra Sapiens e Neanderthalensis) e di aspetto esteriore, in particolare nella forma del volto, gli incontri fra le due specie avrebbero comunque condotto ad accoppiamenti reciproci, non sappiamo se consensuali o meno. Finora tuttavia non ci sono prove del passaggio di geni Sapiens nei genomi del tardo uomo di Neanderthal risalenti a un periodo compreso tra 40 e 60mila anni fa. Questa assenza potrebbe avere varie spiegazioni, come per esempio la possibilità che eventuale prole da ibridazione fosse possibile solo nel caso dell'incrocio fra maschio Neanderthal e femmina Sapiens. Inoltre altre prove suggeriscono che gli ibridi maschi risultati potrebbero essere stati meno fertili delle femmine, per cui una seconda generazione avrebbe visto le femmine mezzosangue poter avere figli solo dai maschi Sapiens. Questo, unito alla minor prolificità dei Neanderthal avrebbe lentamente provocato l'estinzione di quella specie, o meglio, il suo assorbimento nella massa dei Sapiens, destinata a trionfare per motivi demografici".

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di novembre-dicembre 2022.

SEGNALAZIONI

Alberto Clô, *Il corsivo del gas russo*, Il Sole 24 Ore ed., pp. 112

La sicurezza energetica è una priorità politica per l'Occidente: non disponendo di risorse interne e senza perseguire una politica di diversificazione energetica, l'Italia dipende da un solo Paese, prima Urss e poi Russia, le cui vicende il testo ricostruisce nell'ambito della superpotenza energetica cui mira.

UN PO' DI TRIBUTARIO

Lo Statuto dei diritti del contribuente Il legittimo affidamento

COMPENDIO

TRIBUTARIO

DI DIRITTO

Il secondo comma dell'articolo 10 dello Statuto tutela, poi, il legittimo affidamento del contribuente qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'ammistrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa. In questi casi, infatti non possono essere irrogate sanzioni, né richiesti al contribuente interessi moratori.

Peraltro la giurisprudenza, in materia di tutela del legittimo affidamento del contribuente, ha addirittura sancito

che la tutela dell'affidamento, espressione di un principio immanente dell'ordinamento tributario, valido anche per i rapporti sorti anteriormente all'entrata in vigore dello Statuto dei diritti del contribuente e applicabile in tutte le articolazioni territoriali dello Stato, può giungere ad escludere anche il recupero delle maggiori imposte che si assumono dovute (Cass. Civ., sez. trib., 6 ottobre 2006, n. 21513).

Come evidenziato al paragrafo 2 ai procedimenti tributari non si applicano, in via generale, le norme previste dalla legge 241/1990 in tema di partecipazione del cittadino, né esistono norme che sanciscano in via generale l'attuazione, nel procedimento tributario, del principio del contraddittorio.

L'Amministrazione, quindi, salvo specifiche espresse disposizioni che prevedano, caso per caso, la facoltà o l'obbligo dell'ufficio di ascoltare il contribuente, non ha l'obbligo di avvisare il contribuente che è in corso un'indagine nei suoi confronti, né vi è un generale riconoscimento legislativo del diritto del privato di partecipare al procedimento e di difendersi, prima che sia emesso a suo carico un atto impositivo.

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



Gli uomini liberi

La libertà esiste, se esistono uomini liberi; muore se gli uomini hanno l'animo di servi.

.

Luigi Einaudi

BELLITALIA

I "furbetti" del reddito di cittadinanza/2

"Percepivano il reddito di cittadinanza non solo senza averne diritto, ma truccando le carte per figurare come regolari destinatari del sussidio. La squadra mobile di Treviso ha scoperchiato un sistema, rodato, ideato da un nucleo di famiglie rom del trevigiano, per un danno alle casse dello Stato stimato al momento in 150mila euro. Residenze fittizie, inesistenti familiari a carico, attività commerciali nascoste al Fisco o condotte prevalentemente in nero: erano questi, secondo gli accertamenti condotti dalla questura, gli escamotage utilizzati per incassare ogni mese importi fino a 780 euro".

(ilgazzettino.it 29.11.'22)

L'inefficienza degli enti locali

"L'ex Provincia di Palermo ha perso quasi 1,8 milioni per non avere elaborato tempestivamente progetti finanziati dal Pnrr. Il ministero delle Infrastrutture ha revocato il contributo concesso (...) per pianificare interventi compatibili con il Pnrr relativi a scuole, mobilità dolce, riqualificazione dei quartieri disagiati e delle case popolari: in quattro mesi nessuno ha mai risposto alle sollecitazioni".

(La Verità 29.9.'22)

Prosperità e decadenza

.

I ritratti che pendono alle pareti, gli album famigliari, i libri annotati vi dicono di generazioni nelle quali regnò la concordia fra padre e madre e crebbe la prosperità della famiglia e di generazioni nelle quali invece dominò la discordia ed il disamore e la famiglia decadde e dal naufragio si salvarono appena pochi oggetti, ad ammaestramento dei venturi.

.

Luigi Einaudi

da *TEMPI*





TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Opera abusiva e delibera assembleare

"In tema di condominio degli edifici, l'esecuzione di un'opera contrastante con le norme imperative in materia di edilizia di cui al d.p.r. n. 380 del 2001, comporta, in quanto contraria all'ordine pubblico, la nullità assoluta per illiceità dell'oggetto della delibera dell'assemblea che l'abbia disposta, senza che abbia rilievo neppure l'eventuale successivo condono dell'opera". Ciò, tenendo pre-sente che "le opere di modificazione delle parti comuni, che l'assemblea può deliberare per il miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento delle stesse, non devono comunque arrecare pregiudizio alla sicurezza statica del fabbricato, potendo ciascuno condòmino sia far valere la nullità della delibera, sia conseguentemente chiedere ed ottenere la demolizione delle opere illegittimamente eseguite".

> Cass. ord. n. 36373 del 13.12.'22

Opposizione a decreto ingiuntivo

"Anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve sindacare la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione".

> Cass. ord. n. 36373 del 13.12.'22

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

44

a cura di Flavio Saltarelli

Recupero anticipazioni dell'amministratore - Danni da caduta neve - Imputazione errata di costi e revoca amministratore - Incidente nella piscina condominiale - Installazione di antenna individuale

L'amministratore può recuperare le anticipazioni non ancora approvate dall'assemblea?

L'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute in assenza di un'apposita delibera dell'assemblea condominiale di approvazione. Infatti, ancorché il rapporto tra amministratore e condòmini sia riconducibile al mandato, il principio dell'art. 1720 c.c. - secondo il quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con le norme specifiche in materia di condominio, in considerazione delle quali il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido, né esigibile senza un preventivo controllo e relativa approvazione con delibera dell'assemblea (in questo senso anche la recente Corte appello Napoli, 27/10/2022, n.4507).

Neve che cade dal tetto e danneggia un'auto: il condominio ne risponde?

Il condominio è responsabile, a norma dell'art. 2051 c.c., quale custode della cosa, dei danni cagionati dalla caduta di blocchi di neve dal tetto e non può invocare il concorso di colpa di chi abbia parcheggiato la propria autovettura nei pressi dell'edificio.

Imputazione errata di spesa a condòmino: è motivo di revoca dell'amministratore?

Non costituisce grave irregolarità, idonea alla revoca ex art. 1129 c.c., la condotta dell'amministratore che erroneamente abbia imputato – in maniera chiara e trasparente – ad un singolo condòmino una spesa non dovuta, specie ove tale condotta sia avallata dall'assemblea che abbia approvato quel rendiconto.

Sinistro nella piscina del condominio: chi ne risponde?

Nell'ipotesi di sinistro verificatosi in una piscina di pertinenza condominiale, è configurabile la responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c. (norma che statuisce che ciascuno e' responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito) 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 ed il funzionamento risponde a un interesse soltanto mediatamente individuale.

Si può installare un'antenna individuale anche se già esiste un'antenna centralizzata condominiale?

Secondo la giurisprudenza in nessun caso può essere impedito al singolo condòmino di installare o mantenere un'antenna individuale per la ricezione dei programmi radiotelevisivi, anche nella fattispecie in cui sia presente in condominio un'antenna centralizzata. Infatti, in applicazione al c.d. "diritto d'antenna" costituzionalmente garantito, le antenne possono essere installate in qualunque parte dell'edificio,



anche di proprietà altrui o comune, purché non rechino pregiudizio all'uso della proprietà altrui; non alterino la destinazione originaria del bene; preservino il decoro architettonico, la stabilità e la sicurezza dell'edificio. Nei limiti del rispetto di tali requisiti, i proprietari degli immobili le cui parti sono utilizzate per l'installazione delle antenne devono consentire l'accesso per la loro progettazione e installazione e non possono opporsi al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto sia necessario. Qualora il proprietario debba effettuare qualche intervento sul suo bene, deve unicamente avvertire preventivamente l'utente, il quale dovrà provvedere, a propria cura e spese, a rimuovere o collocare diversamente l'antenna (in questo senso anche Tribunale Castrovillari sez. I, 07/08/2020, n. 694).

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

La riforma valorizza gli

amministratori del proprio condominio

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



Informati presso l'Associazione della tua provincia

Elenco Associazioni territoriali: www.confedilizia.it







TUTTOCONDOMINIO

Le iniziative condominiali di cui all'art. 1135 cod. civ.

Amministratore del proprio condominio e requisiti ex art. 71-bis Disp. att. cod. civ.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 71-bis Disp. att. cod. civ., possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: "a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale". Diversamente, qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile, i requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari. Il che significa che non occorre né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Da quanto precede discende, dunque, che i rimanenti requisiti elencati al suddetto art. 71-bis Disp. att. cod. civ. devono essere posseduti anche dagli amministratori del proprio condominio. Un aspetto, questo, da tener in debita considerazione non solo da chi si candida a ricoprire questo ruolo, ma anche dagli stessi condòmini allorché siano chiamati a scegliere chi li amministra.

CONDÓMINI, ricorrete agli amministratori iscrit

stratori della Confedilizia amministratori dalla parte della proprietà

L'art. 1135 cod. civ., nell'elencare i compiti dell'assemblea del condominio, prevede anche, al terzo comma, che questa possa autorizzare "l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione. ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nella zone in cui il condominio è ubicato".

La norma – introdotta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) – non è di facile interpretazione. È bene quindi fare chiarezza.

Innanzitutto, vi è da chiedersi se fosse necessaria una specifica previsione per consentire all'assemblea di assumere le decisioni anzidette o se, anche prima della riforma. l'assemblea avesse potuto deliberare la partecipazione ad iniziative quali quelle indicate. Al riguardo si può rilevare, tuttavia, che, senza la nuova previsione, le eventuali delibere dell'assemblea di adesione a molte delle iniziative indicate si sarebbero potute considerare nulle perché concernenti argomenti non inerenti alla gestione condominiale.

Quanto al *quorum* assembleare richiesto, si osserva che il quarto comma dell'art. 1136 prevede per le delibere in questione la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.: maggioranza dunque sufficiente in ogni caso ad adottare delibere della natura prevista, anche se le iniziative cui il condominio aderisse comprendessero l'esecuzione di opere per le quali – in base ad altre norme – sarebbero invece richieste maggioranze più elevate.

Relativamente al contenuto specifico delle ipotesi previste, le iniziative che si possono immaginare sono diverse: le feste di quartiere, le iniziative culturali di qualsiasi genere, le sagre a tema, i progetti di recupero giovanile contro la tossicodipendenza o la dispersione scolastica o altri progetti di solidarietà sociale. E il fatto che si richiami la possibilità di interventi di carattere edilizio sulle parti comuni porta a ritenere che le iniziative possano avere anche contenuti diversi da quelli ora indicati.

Circa i possibili promotori, questi potrebbero essere individuati nelle circoscrizioni territoriali, nelle parrocchie, nei vigili urbani, nella prefettura, nei commissariati di P.S., e – tra i soggetti privati – nelle associazioni culturali, nelle fondazioni, nei circoli ricreativi, ed anche in organizzazioni di natura diversa, quali le associazioni o i consorzi di proprietari di immobili.

Proprio con riguardo a questa possibilità si possono ipotizzare eventuali delibere condominiali di adesione ad iniziative con finalità di promuovere, per esempio, la costituzione di consorzi o di associazioni sul modello dei L.D.C ("local development corporation") oppure dei B.I.D. ("business improvement district"), figure che hanno diffusione nel mondo anglosassone. In particolare il B.I.D. è un sistema nato negli Stati Uniti ed assai diffuso per esempio nella città di New

York: sistema caratterizzato dall'imposizione "dal basso" di una tassa di scopo agli esercenti le attività economiche in una determinata area con il fine di assicurare una fonte di finanziamento e consentire l'organizzazione di servizi ed ulteriori benefici riservati ai gestori - ed indirettamente anche ai fruitori di tali attività economiche. Anche se le iniziative di questa natura hanno originariamente interessato principalmente gli esercenti di attività di commercio il modello può essere esteso anche all'ambito dei proprietari degli immobili facenti parte di uno specifico quartiere o di una via o di una piazza per raggiungere obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

COSTO CORSI *ON LINE* 200 EURO E 40 EURO

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva* Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva* Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

Esame nella città scelta al momento dell'iscrizio *compreso l'esame finale

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it numero verde 800.400.762 www.latribuna.it redazione@latribuna.it







TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Modificazioni per il miglior godimento della cosa comune

"Le modificazioni per il miglior godimento della cosa comune (a differenza dalle innovazioni che vengono deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti ai sensi dell'art. 1120 cod. civ.) possono essere apportate a proprie spese dal singolo condòmino con i limiti indicati dall'art. 1102 cod. civ. e non richiedono alcuna preventiva autorizzazione assembleare, salvo che tale autorizzazione non sia imposta da una convenzione contrattuale approvata dai condòmini nell'esercizio dell'autonomia privata, potendo altrimenti attribuirsi all'eventuale autorizzazione alle modifiche comunque richiesta o concessa dall'assemblea il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condòmini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante".

> Cass. ord. n. 36389 del 13.12.'22

Impugnazione della delibera assembleare ed onere della prova

"In tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale. l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul condòmino che la impugna; ove, tuttavia, l'assemblea neghi ad un condòmino l'autorizzazione ad apportare modifiche alle parti comuni, così adottando un provvedimento non previsto dalla legge o dal regolamento, avuto riguardo alla posizione delle parti riguardo ai diritti oggetto del giudizio, spetta al condominio dimostrare il superamento dei limiti del pari uso, di cui all'art. 1102 cod. civ., che possa perciò giustificare la legittima espressione della volontà collettiva dei partecipanti a tutela delle esigenze conservative delle parti comuni".

> Cass. ord. n. 36389 del 13.12.'22

Usucapione di un bene condominiale

Una questione di particolare interesse per condòmini ed amministratori riguarda l'usucapione di un bene comune. Occorre allora aver presente che la Cassazione, recentemente, ha precisato che il condòmino che deduca di avere usucapito la cosa comune debba "provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione", e cioè debba dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si sia "verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condòmini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà" (cfr. Cass. sent. n. 9380 del 21.5.'20).

Ricordiamo che, ai sensi dell'art. 922 cod. civ., la proprietà si acquista per occupazione (artt. 925 cod. civ. e 938 cod. civ.), per invenzione (artt. 927 cod. civ., 929 cod. civ. e 932 cod. civ.), per accessione (art. 954 cod. civ.), per specificazione (art. 940 cod. civ.), per unione o commistione (art. 939 cod. civ.), per usucapione (art. 1158 cod. civ.), per effetto di contratti (artt. 769 cod. civ., 1321 cod. civ. e 1376 cod. civ.), per successione a causa di morte (art. 456 cod. civ.) e negli altri modi stabiliti dalla legge (es.: art. 1153 cod. civ.).

Partendo da questa disposizione, tradizionalmente si è arrivati a distinguere, nell'ambito dei modi di acquisto della proprietà, due grandi categorie: a titolo originario ed a titolo derivativo.

Si ha la prima ipotesi quando il diritto di proprietà che si acquista è indipendente dal diritto di un precedente proprietario, di talché la proprietà viene trasferita libera da ogni diritto altrui (di godimento o di garanzia) sul bene. In questa categoria rientra l'usucapione (art. 1158 e segg. cod. civ.): istituto che realizza questo fine mediante il possesso di una cosa protratto per un certo periodo di tempo. Per i beni immobili, il tempo necessario a usucapire la proprietà o altro diritto reale è 20 anni (termine che si riduce a 10 anni quando l'acquisto sia stato effettuato in buona fede da chi non è proprietario in forza di un titolo idoneo, debitamente trascritto). Non sono usucapibili i beni appartenenti al demanio pubblico (es.: spiagge, fiumi, torrenti: artt. 822 e 823 cod. civ.).

In passato, la giurisprudenza, con riguardo alla questione che ci occupa, aveva già avuto modo di osservare che, affinché l'usucapione di un bene comune da parte di un condòmino possa avvenire, non è sufficiente che gli altri condòmini si siano astenuti dall'uso di tale bene, "bensì occorre allegare e dimostrare di avere goduto del bene stesso attraverso un proprio possesso esclusivo in modo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere", non più come condòmino ma come proprietario esclusivo (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 17322 del 23.7.'10 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. sent. n. 24781 del 19.10.'17).

E' interpretazione consolidata, dunque, che per il condòmino che deduca di avere usucapito un bene comune non sia sufficiente provare il mero non uso da parte degli altri condòmini.

Registro di anagrafe condominiale e locazione

La legge di stabilità 2016 (l. n. 208 del 28.12.'15, art. 1, comma 59) – nel modificare la disciplina delle locazioni abitative e, in particolare, l'art. 13, l. 451/'98 in tema di patti contrari alla legge – ha, fra l'altro, previsto un adempimento a carico del locatore inerente la materia condominiale, e in particolare l'anagrafe condominiale, che è bene ricordare. Il locatore, infatti, dopo aver provveduto alla registrazione del contratto ("nel termine perentorio di trenta giorni") è tenuto "nei successivi sessanta giorni", a darne "documentata comunicazione" al conduttore e all'amministratore di condominio, "anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'articolo 1130, primo comma, numero 6), del codice civile".

Ricordato che tale ultima disposizione prevede, per quanto di interesse, che l'amministratore deve "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento" ("comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio"), e che ogni variazione di queste informazioni deve essere comunicata allo stesso amministratore "in forma scritta entro sessanta giorni", la previsione introdotta dalla legge di Stabilità 2016 (applicabile solo alle locazioni abitative soggette alla predetta legge 451/'98 e comunque, va detto, priva di sanzione) obbliga il locatore quindi, entro un determinato periodo di tempo, all'invio di una duplice comunicazione afferente l'avvenuta registrazione: una al conduttore e una (ove presente) all'amministratore di condominio.

Quanto sopra impone le due seguenti considerazioni. La prima: l'obbligo nei confronti del conduttore e dell'amministratore, atteso il riferimento della previsione in parola alla "documentata comunicazione", dovrà essere assolto – è da ritenersi – dando prova scritta dell'avvenuta registrazione del contratto (es.: ricevuta di registrazione, copia per estratto del contratto registrato). La seconda: sarà opportuno – onde evitare una doppia informativa, alla luce del fatto che l'adempimento richiesto nei confronti dell'amministratore dal predetto art. 13 si va a sovrapporre a quello simile previsto dal citato art. 1130, primo comma, n. 6, cod. civ. – dar conto, nell'unica comunicazione (che si ritiene possa essere inviata – per rispettare i termini prescritti da entrambe le norme – entro 60 giorni dalla stipula del contratto), sia delle generalità del conduttore (comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio) sia dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione.

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





SEGNALAZIONI

56° Rapporto Censis sulla situazione sociale del Paese 2022, pp. XXII + 436

Una miriade di tavole, figure, schemi, variamente illustrati e chiariti, penetra nella cangiante situazione della Penisola, cosicché la società italiana del 2022, definita "post-populista", viene sviscerata e spiegata ai lettori pure negli aspetti di minor comprensione immediata.

Alessandro Barbero, I prigionieri dei Savoia, Laterza ed., pp. X+370

L'autore rievoca i problemi posti al governo di Torino dalla disfatta patita dall'esercito delle Due Sicilie, con molte migliaia di militari privi delle forze armate ove militavano e, da un certo momento, del sovrano al quale avevano prestato giuramento.

Carlo Lapucci, *L'arca di Noè*, Graphe.it ed., pp. 326 con ill.

Un curioso e simpatico bestiario, che va alla ricerca della tradizione popolare, proponendo accanto a ciascun animale illustrazioni, note, credenze, curiosità e una miriade di proverbi, che illustrano in abbondanza e in profondità ogni figura presentata.

Enrico de Boccard, *Le donne* non ci vogliono più bene, a cura di Gianfranco de Turris e Rosanna Romanisio Amerio, Solfanelli ed., pp. 320 con ill.

Un libro scritto e visto dalla parte dei vinti, incentrato sulla guerra civile fra il 1943 e il '45, arricchito con la ricostruzione della vita avventurosa, scanzonata e multiforme dell'autore, un nobile che trascorse decenni collaborando a quotidiani e riviste.

Oscar Sanguineti, PierLuigi Zoccatelli, "Costruiremo ancora cattedrali", pref. di Marco Invernizzi, D'Ettoris ed., pp. 390, 16 ill.

Seguendo soprattutto decenni d'intensa attività svolta dal piacentino Gianni Cantoni, da poco scomparso, vengono ricostruite con un'infinita dose di nomi le origini di Alleanza Cattolica (da lui costituita) dal 1960 al '74, segnandone l'estensione in varie province.

Emanuele Cutinelli-Rendina, Benedetto Croce. Una vita per la nuova Italia, vol. I (1866-1918), Aragno ed., pp. XXX + 742 con ill.

Un'imponente biografia (che non è uno studio critico, come puntualmente annotato dall'autore) del grande filosofo, dalla nascita al termine della prima guerra mondiale, con il trapasso dal cultore di storia, specie napoletana, al filosofo, figura costantemente a confronto con Giovanni Gentile.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La soppressione di alcune imposte, tasse e diritti di entità minore è prevista in una proposta di legge a firma dei deputati Marattin e Richetti (Azione - Iv).

Il deputato De Bertoldi (FdI) ha depositato una proposta di legge volta ad introdurre un'agevolazione tributaria per i proventi reinvestiti nell'attività professionale dalle persone fisiche esercenti arti e professioni.

Îl Ministro delle infrastrutture viene sollecitato da un'interrogazione della deputata Ghirra (Alleanza verdi e sinistra) con la quale si chiede se l'Esecutivo non ritenga opportuno adottare iniziative normative per una modifica della disciplina inerente l'edilizia economica convenzionata al fine di introdurre dei limiti massimi di corrispettivo, per il cambio del regime giuridico da diritto di superficie in diritto di proprietà, similmente a quelli introdotti dall'art.22-bis della legge n. 108/'21, ma poi repentinamente abrogati.

Modifiche all'articolo 1, comma 741, della legge 27.12.2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), in materia di definizione di abitazione principale ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria, sono il tema di una proposta di legge della deputata Cavandoli (Lega).

Il senatore De Poli (Civici d'Italia) interroga il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per sapere se il Governo intenda valutare l'abolizione, o quanto meno il differimento, della norma che prescrive l'obbligo, a partire dal 1° gennaio 2023, di attestazione di qualificazione SOA anche per i lavori privati di importo superiore ai 516.000 euro, per i quali il committente richieda i bonus edilizi.

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

ONEDILIZIA

l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza
e Segreteria generale
Uffici operativi
e amministrativi
Via Borgognona, 47 (2° piano)
tel. 06.6793489 (r.a.)

Centro studi Via Borgognona, 47 (3° piano) tel. 06.69942495 (r.a.) 00187 Roma

Uffici
Organizzazioni collegate
Via Principessa Clotilde, 2
tel. 06.32650952 (r.a.)
00196 Roma

Uffici Enti bilaterali Corso Trieste, 10 tel. 06.44251191 (r.a.) 00198 Roma

www.confedilizia.it

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ci sensi dell'cart. 81 legge 392/1978) Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE			Dato	pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione luglio	2021	- luglio	2022	7,8 %	5,850%
Variazione agosto	2021	- agosto	2022	8,1 %	6,075%
Variazione settembre	2021	 settembre 	2022	8,6 %	6,450%
Variazione ottobre	2021	 ottobre 	2022	11,5 %	8,625%
Variazione novembre	2021	 novembre 	2022	11,5 %	8,625%
Variazione dicembre	2021	 dicembre 	2022	11,3 %	8,475%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione luglio	2021	- luglio	2022	8,4%
Variazione agosto	2021	- agosto	2022	9,1%
Variazione settembre	2021	 settembre 	2022	9,4%
Variazione ottobre	2021	 ottobre 	2022	12,6%
Variazione novembre	2021	 novembre 	2022	12,6%
Variazione dicembre	2021	 dicembre 	2022	12,3%

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



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

> Anno 33 Numero 2

Direttore responsabile EMANUELE GALBA

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia 00187 - Roma - Via Borgognona, 47 tel. 06.6793489 (r.a.)

Impaginazione e fotocomposizione Publitep - Piacenza

Stampa TEP s.r.l. - Piacenza Registrato al Tribunale di Piacenza (n. 442, 8/11/1991)

Licenziato per la stampa l'8 febbraio 2023

Il numero di gennaio 2023 è stato postalizzato il 20.1.2023