

EDITORIALE

- Salvare chi si è fidato dello Stato 2
- I Focus di Confedilizia febbraio 2023 2
- Partito il Podcast "La settimana di Confedilizia" 3
- Superbonus e dintorni 4
- Nuovo decreto cessione dei crediti 4
- «Servono nuovi incentivi sostenibili per il sistema» 6
- Perché sotto le macerie del Superbonus resta anche la direttiva case green 7
- Superbonus, Confedilizia: detrazione diventi credito d'imposta 9
- Case green, rassegna stampa 12-18
- Cedolare secca, no al regime per il nudo proprietario 19
- Convertito in legge il decreto "Milleproroghe" 23
- Aliquote Iva ai servizi di teleriscaldamento, modalità attuative 26
- Dal Parlamento: proposte ed interrogazioni in materia immobiliare 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Nullità delle deliberazioni condominiali - Fiscalità in condominio - Edificio condominiale e sottosuolo - Condominio e privacy - Mediazione in materia di liti condominiali - Casi clinici di condominio - Formazione del regolamento di condominio da parte del costruttore

SUPERBONUS E ALTRI BONUS EDILIZI

Le 5 richieste di CONFEDILIZIA

CONSENTIRE

fino al 30 aprile 2023 l'utilizzo della cessione del credito e dello sconto in fattura

MANTENERE

tale meccanismo per gli interventi nelle unità immobiliari indipendenti, che riguardano nel 2023 le famiglie a basso reddito

PERMETTERE

l'utilizzo del superbonus al 110 o al 90 per cento anche per le spese sostenute fino al 30 giugno 2024

MIGLIORARE

il sistema della detrazione fiscale (conversione della detrazione in credito d'imposta; riporto in avanti delle quote non usufruite)

PREVEDERE

forme di cessione del credito e sconto in fattura per gli interventi di miglioramento sismico e di eliminazione delle barriere architettoniche



EDITORIALE

Salvare chi si è fidato dello Stato

Confedilizia ha portato la voce dei proprietari di casa all'incontro col Governo, a Palazzo Chigi, convocato per discutere del decreto-legge approvato il 16 febbraio dal Consiglio dei ministri sul sistema della cessione del credito e dello sconto in fattura collegato agli incentivi per interventi edilizi (il provvedimento è illustrato all'interno di questo numero di *Confedilizia notizie*).

Ai rappresentanti dell'Esecutivo – i ministri Giorgetti e Pichetto Fratin, il viceministro Leo, il sottosegretario alla Presidenza del Consiglio Mantovano, oltre al direttore dell'Agenzia delle entrate Ruffini – abbiamo chiesto di affrontare e risolvere anzitutto la questione dei crediti incagliati, giunti alla considerevole cifra di 19 miliardi di euro, che sta creando enormi problemi ai proprietari e ai condomini. Abbiamo ribadito che occorre anzitutto fare ogni sforzo per individuare misure che siano in grado di sbloccare i cantieri fermi, al fine di tutelare al massimo i cittadini che si sono fidati dello Stato. Il decreto ha tentato di migliorare la situazione, con una norma che interviene sulle responsabilità dei cessionari, ma serve molto di più.

Al Governo abbiamo però formulato anche alcune proposte per attenuare, nella fase transitoria, gli effetti del decreto – di fatto, anche se non formalmente, retroattivo – nonché per scongiurare per il futuro l'eliminazione totale del sistema della cessione del credito, mantenendolo ad esempio per gli interventi antisismici e per quelli di abbattimento delle barriere architettoniche.

Abbiamo, inoltre, suggerito di introdurre la possibilità per il beneficiario di trasformare la detrazione fiscale in credito d'imposta nonché di utilizzare nelle annualità successive le detrazioni non godute nell'anno di riferimento.

Le stesse osservazioni abbiamo formulato in sede parlamentare, in occasione dell'audizione svolta dinanzi alla Commissione Finanze della Camera dei deputati.

Poi c'è il tema del futuro. Già durante la campagna elettorale, Confedilizia ha indicato alle forze politiche l'esigenza di impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, anche per mettere ordine a una legislazione che è in essere da oltre 25 anni. Passata la bufera superbonus, occorre iniziare a lavorare in questa direzione.

Nel frattempo – abbiamo pure detto ai rappresentanti del Governo e del Parlamento – va contrastata con forza la proposta di direttiva europea che pretenderebbe di obbligare i proprietari a realizzare sui loro immobili interventi di efficientamento energetico costosi, gravosi e in molti casi addirittura impossibili. Noi non siamo fra quelli che – per interesse, per ideologia o per superficialità – definiscono “un'occasione” un provvedimento potenzialmente distruttivo per l'Italia. Su questo non si transige.

Giorgio Spaziani Testa

di Paolo Bricco

Serve razionalità civile, politica ed economica per analizzare un suicidio civile, politico ed economico. L'adesione incondizionata dell'Unione europea al totem dell'elettrico coincide con la mutilazione di una specializzazione (il diesel prima di tutto), con la cessione di sovranità tecnologica (l'elettrico è core business della Cina) e con la prospettiva di una desertificazione industriale, che comprende sia i carmakers sia la filiera. Questo indebolimento

da: *Il Sole 24 Ore*, 15.2.'23

“Suicidio civile, politico ed economico”.

Condividiamo l'analisi del quotidiano della Confindustria. Sono termini che si attagliano anche alla direttiva “case green”.
gst

I FOCUS DI CONFEDILIZIA – FEBBRAIO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di febbraio 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. 5 del 10.2.2023	Condominio	Sottosuolo dell'edificio (ordinanza n. 2786 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Revoca dell'amministratore (ordinanza n. 2726 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Effetto della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali (ordinanza n. 1896 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Impugnazione della delibera e valore della causa (ordinanza n. 1711 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Debito non riportato nel rendiconto condominiale (ordinanza n. 1370 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Servitù volontaria e sua opponibilità (ordinanza n. 33043 del 2023, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Competenza a giudicare in caso di rilascio di alloggio (sentenza n. 548 del 2023, Tar della Campania)
	Compravendita	Simulazione di vendita immobiliare (sentenza n. 33367 del 2022, Corte di Cassazione)
	Appalto	Responsabilità dell'appaltatore (ordinanza n. 31273 del 2022, Corte di Cassazione)
N. 7 del 24.2.2023	Condominio	Responsabilità dei condomini virtuosi per mancati pagamenti (ordinanza n. 5043 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Presunzione di condominialità (ordinanza n. 4865 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Responsabilità dell'amministratore per irregolarità relative ai rifiuti condominiali (sentenza n. 4561 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Turbativa del possesso di beni comuni (ordinanza n. 2971 del 2023, Corte di Cassazione)
	Mediazione	Diritto alla provvigione (sentenza n. 3165 del 2023, Corte di Cassazione)
	Locazione	Mora del conduttore (sentenza n. 590 del 2023, Tribunale di Roma)
	Locazione	Gravi motivi di recesso (ordinanza n. 26618 del 2022, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 4 del 3.2.2023	Bonus fiscali	Telefisco 2023: chiarimenti sul superbonus
	Bonus fiscali	Bonus acqua 2023
	Bonus fiscali	Guida dell'Agenzia delle entrate
	Bonus fiscali	Ecobonus e Bonus Casa: online il portale 2023 per invio dati a Enea
N. 6 del 17.2.2023	Bonus fiscali	Superbonus per onlus, odv o aps (circolare n. 3/E del 2023, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Iva indetraibile in caso di ecobonus e bonus facciate (risposta interpello n. 212 del 2023, Agenzia delle entrate)
	Locazione	Chiarimenti del Ministero sulla dichiarazione annuale (risoluzione n. 1/DF del 2023; Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze)
	Locazione	“Remissione in bonis” e tardiva comunicazione revoca cedolare secca (risposta interpello n. 530 del 2022, Agenzia delle entrate)

IN G.U.

Contributi per infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici (1)

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 13.2.2023, n. 36, il decreto 12.1.2023 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica che definisce i criteri e le modalità per la concessione di benefici a fondo perduto a favore di nuove infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici fast e ultrafast da realizzare sulle superstrade.

Contributi per infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici (2)

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 13.2.2023, n. 36, il decreto 12.1.2023 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica che definisce i criteri e le modalità per la concessione di benefici a fondo perduto a favore di nuove infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici fast e ultrafast da realizzare nei centri urbani.

Programma statistico nazionale 2020-2022

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.2.2023, n. 44, S.O. n. 7, il decreto del Presidente della Repubblica 15 dicembre 2022 di "Approvazione del «Programma statistico nazionale 2020-2022. Aggiornamento 2021-2022»".

Disposizioni urgenti per l'attuazione del PNRR

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.2.2023, n. 47, il decreto-legge 24.2.2023, n. 13 contenente "Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune".

Indici sintetici di affidabilità fiscale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28.2.2023, n. 50, S.O. n. 9, il decreto 8.2.2023 del Ministero dell'economia e delle finanze di approvazione degli indici sintetici di affidabilità fiscale relativi ad attività economiche dei comparti dell'agricoltura, delle manifatture, dei servizi, del commercio e delle attività professionali e di approvazione delle territorialità specifiche applicabili al periodo d'imposta 2022.

PERSONALITÀ

Maurizio Leo docente e politico



Nasce a Roma il 25 luglio 1955, si laurea in giurisprudenza a Roma-La Sapienza e si specializza in studi europei.

Insegna in vari istituti: Scuola di polizia tributaria della Guardia di Finanza, Scuola superiore dell'economia e delle finanze, Accademia della Guardia di Finanza, Scuola ispettori e sovrintendenti della Guardia di Finanza, Scuola superiore della Pubblica amministrazione, Scuola centrale tributaria. Opera presso la Commissione tributaria provinciale di Roma, il Ministero delle Finanze, il Servizio centrale degli ispettori tributari. È avvocato tributario.

Profondo esperto di tributi e riconosciuto studioso di fisco, viene eletto deputato nel 2001 (Piemonte 2, Alleanza nazionale), nel 2006 (Piemonte 1, An), nel 2008 (Piemonte 1, Popolo della libertà) e nel 2022 (collegio plurinominale Sicilia 2-01, Fratelli d'Italia). È impegnato presso la commissione Finanze, la bicamerale per il Federalismo fiscale e la bicamerale sull'Anagrafe tributaria, di cui è altresì presidente, con un'intensa attività sia come presentatore di documenti sia come autore di ascoltati interventi, tanto in aula quanto in commissione. Fra il 2009 e il 2011 è pure assessore a Roma Capitale. Nel 2018 entra nel Consiglio di presidenza della giustizia amministrativa. Nel governo Meloni è viceministro dell'Economia e Finanze.

Tra i suoi studi, impegnati di cultura giuridica sottesa ai tributi, va ricordato *Le imposte sui redditi nel testo unico*, opera considerata fondamentale, riedita molte volte e sempre aggiornata.

"LA SETTIMANA DI CONFEDILIZIA", IL PODCAST SU CASA E IMMOBILIARE



È partita, da sabato 4 marzo, "La settimana di Confedilizia", il podcast con gli interventi della stampa su casa e settore immobiliare che - ogni sabato alle 10,30 - vedrà i quadri dirigenti della Confederazione impegnati a commentare le notizie che riguardano il comparto.

A inaugurare il podcast - trasmesso su *Spreaker* e su tutte le principali piattaforme di ascolto - è stato il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Dal lunedì successivo, inoltre, il podcast è scaricabile anche dal sito Internet www.confedilizia.it.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETÀ EDILIZIA

Mercoledì 1 Marzo 2023 37

Nuovo decreto cessioni del credito: le richieste dei proprietari al governo

Slloccare i cantieri fermi Mantenere il sistema per interventi antisismici

Confedilizia ha proposto di spostare al 30 aprile la data di inizio del divieto di utilizzo di cessione del credito e sconto in fattura per ottenere, nella fase transitoria, gli effetti del decreto del 16/02/2023.

Il decreto approvato il 16 febbraio tenta di migliorare la situazione, con una norma che interviene sulle responsabilità del cessionario, ma serve molto di più.

Al governo abbiamo però formulato anche alcune proposte per attenuare, nella fase transitoria, gli effetti del decreto del 16 febbraio scorso, spostando al 30 aprile la data di inizio del divieto di utilizzo del credito e sconto in fattura.

La detrazione fiscale in credito d'imposta, nonché di utilizzare le annuità successive delle detrazioni non godute nell'anno di riferimento.

Poi c'è il tema del futuro. Già durante la campagna elettorale la Confedilizia ha indicato alle forze politiche l'esigenza di impostare un sistema stabile ed equilibrato di sostegno agli interventi finalizzati a riqualificare il nostro patrimonio immobiliare, anche per mettere ordine a una legislazione che in alcune regioni è da oltre 25 anni. Passata la bufera superbonus, occorre iniziare a lavorare in questa direzione.

Nel frattempo, abbiamo pure detto ai rappresentanti del governo, va contrastata con forza la proposta di direttiva che obbliga i proprietari a realizzare sui loro immobili interventi di efficientamento energetico costosi, gravosi e in molti casi addirittura impossibili. Su questo non si transige.

Confedilizia ha suggerito di introdurre la possibilità per il beneficiario di trasformare la detrazione fiscale in credito d'imposta e di utilizzare nelle annuità successive le detrazioni non godute nell'anno di riferimento.

Europa che pretenderebbe di obbligare i proprietari a realizzare sui loro immobili interventi di efficientamento energetico costosi, gravosi e in molti casi addirittura impossibili. Su questo non si transige.

DL 16/02/23

Cosa cambia, cessionari P.a. e dolo

Il d.l. n. 11 del 16.2.23, recente misura urgente in materia di cessione del credito, entrato in vigore il 17 febbraio, interviene, tra l'altro, sull'art. 121 del decreto Rilancio, introducendo una serie di modifiche alla disciplina della cessione del credito e dello sconto in fattura. Anzitutto, viene stabilito che, al fine di coordinamento della finanza pubblica, le pubbliche amministrazioni non possono acquisire crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione e sconto in fattura. Dopodiché, viene affrontata la questione della responsabilità in caso di cessione del credito. E' stato questo profilo che, come previsto, frena le ipotesi di dolo, il concorrente nella violazione in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrino di aver acquistato i crediti di imposta e che siano in possesso dei documenti necessari al provvedimento. L'esclusione della responsabilità opera anche con riguardo ai soggetti connessi, diversi dai consumatori o utenti, che acquistano i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della stessa banca, che si fidejussore della stessa banca, o che siano in possesso di tutta la suddetta documentazione. Il mancato possesso di parte di questa documentazione, comunque, non costituisce, da solo, causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario. Il cessionario, con ogni mezzo, prova la propria diligenza o non gravità della negligenza. In questa prospettiva viene anche precisato che, sull'entità dell'imposta grava la sussistenza dell'elemento del dolo, e non della colpa grave del cessionario, ai fini della contestazione del concorso nella violazione e della sua responsabilità solidale. Infine, il decreto in commento cancella, dalla sua entrata in vigore, la possibilità di optare per la cessione e lo sconto in fattura per i bonus edilizi (tra cui il superbonus), salvo per i casi in cui, in sostanza, le opere edilizie siano già avviate o si abbia titolo per avviare le stesse, o per le superbonus, nei condomini dove anche risultano già adottate le deliberazioni della assemblea di approvazione.

Webinar affitti abitativi, risposte ai quesiti dei soci

Continua «Parliamo di condominio...» e non solo, il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 6 marzo sarà affrontato il tema delle «Locazioni abitative».

Lo tratterà, assieme al dottor Antonio Nucera, l'avvocato Annamaria Terenziani, componente il Coordinamento legale e condominiale di Confedilizia.

Il seminario, liberamente fruibile da tutti, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet oppure sulla pagina Facebook o sul canale YouTube della Confedilizia.

I soci di Confedilizia possono, come di consueto inviare questi dati caratteristici sul tema di volta in volta trattato almeno 7 giorni prima del seminario di riferimento.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/.

Inquilino straniero, come registrare il contratto

Con la risoluzione n. 5/E del 14.2.2023 (il cui testo è scaricabile dalla sezione «Banche dati» del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità per richiedere la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale.

Nello specifico, l'Agenzia ha chiarito che, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione per il caso anzidetto, non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario e che la registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia stessa, utilizzando il modello 69 anziché il modello R.I.

In merito, l'Agenzia ha evidenziato che il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca e che gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessazione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione.

Le Entrate, oltre a precisare pure come procedere al pagamento delle relative imposte, hanno infine specificato che le modalità indicate nella risoluzione in commento sono applicabili anche alla registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia (info e recapiti su www.confedilizia.it).

Questa pagina viene pubblicata nel primo mercoledì del mese e si rivolge ai soci della Confedilizia.

L'organizzazione della proprietà immobiliare www.confedilizia.it - www.confedilizia.org

SUPERBONUS E DINTORNI

Principali bonus edilizi (diversi dal superbonus) ancora attivi

Nel 2023 non è stato prorogato il bonus facciate. Per il resto sono ancora attivi – nelle loro formule potenziate – i principali bonus edilizi sotto elencati, diversi dal superbonus. Infatti, fino al 31.12.2024 è possibile avvalersi del:

- bonus casa (detrazione pari al 50%, importo massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare, in 10 rate annuali di pari importo);
- bonus mobili (detrazioni pari

al 50%, importo massimo di spesa pari a 8.000 euro per il 2023 e a 5.000 euro per il 2024, in 10 rate annuali di pari importo);

- ecobonus (detrazione e importo di spesa variabile, in 10 rate annuali di pari importo);
- sismabonus ex d.l. n. 63/2013 (detrazione variabile a seconda della tipologia di intervento, importo massimo di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare, in 5 rate annuali

di pari importo);

- eco-sisma bonus combinati (detrazione variabile, importo di spesa pari a 136.000 euro per unità immobiliare, in 10 rate annuali di pari importo);
- bonus verde (detrazione pari al 36%, importo massimo di spesa pari a 5.000 euro, in 10 rate annuali di pari importo);
- bonus acqua potabile (credito d'imposta pari al max al 50%, importo di spesa variabile).

Fino al 31.12.2025 è invece possibile usufruire del bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche (importo di spesa variabile, in 5 rate annuali).

Le schede dettagliate dei bonus anzidetti sono scaricabili dal sito confederale all'indirizzo <https://www.confedilizia.it/incentivi-per-gli-immobili/>, aggiornate con le ultime novità del decreto-legge n. 11 del 16.2.2023.

Pannelli solari e mancata comunicazione all'Enea

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 34151 depositata il 21.11.2022 ha accolto il ricorso presentato dall'Agenzia delle entrate nei confronti di un contribuente il quale aveva installato dei pannelli solari omettendo la comunicazione preventiva all'Enea. Tale mancanza per la Suprema Corte costituisce una causa ostativa alla concessione dell'incentivo fiscale previsto per l'intervento, rientrante nella riqualificazione energetica.

Per la prima volta, la Suprema Corte si è espressa sulla natura decadenziale dell'omessa comunicazione all'Enea entro il termine di legge, a valle di numerose sentenze della giurisprudenza di merito che in alcuni casi avevano confermato anch'esse la tesi della sua natura decadenziale (C.T. Prov. Novara 6 febbraio 2017 n. 24/2/17; C.T. Reg. Trento 15 febbraio 2021 n. 20/21), mentre in altri casi avevano provveduto a negarla, specialmente sulla base del convincimento che, dal momento in cui sia dimostrabile l'effettuazione dei lavori e il sostenimento delle spese, andrebbe dato rilievo al principio della prevalenza della sostanza sulla forma (C.T. Reg. Milano 10 marzo 2015 n. 853/19/15, 16 maggio 2018 n. 2181/19/18 e 5 dicembre 2018 n. 5330/9/18; C.T. Prov. Milano 12 settembre 2017 n. 5287/2/17; C.T. Prov. Lecce 23 maggio 2018 n. 1709/1/18; C.T. Reg. Toscana 3 novembre 2020 n. 790/5/20).

La Cassazione fonda la propria posizione sul dato letterale dell'art. 4, comma 1-bis, lett. b) del d.m. 19.1.2007, ai sensi del quale "i soggetti che intendono avvalersi della detrazione [...] sono tenuti a [...] trasmettere all'Enea entro novanta giorni dalla fine dei lavori...".

La formula normativa "i soggetti che intendono avvalersi della detrazione [...] sono tenuti a", presente anche nell'art. 6, comma 1 lett. g) del d.m. 6.8.2020

(cd. decreto "Requisiti") attualmente vigente, legittima ad attribuire all'omessa presentazione nei termini della comunicazione all'Enea quella valenza decadenziale che la Cassazione le dà nella sentenza in commento e che non potrebbe viceversa esserle assegnata ove il dato letterale della norma non subordinasse in modo inequivoco la spettanza della detrazione all'effettuazione di un determinato adempimento entro un certo termine.

A tal proposito occorre ricordare che il "confermato" effetto decadenziale può essere evitato, sanando l'omessa presentazione nei termini della comunicazione

all'Enea, mediante ricorso all'istituto della remissione *in bonis*, di cui all'art. 2, comma 1, del d.l. n. 16/2012, il quale presuppone però che la violazione non sia stata ancora constatata e che il contribuente effettui la comunicazione entro i termini di presentazione della prima dichiarazione utile, versando anche la sanzione di cui all'art. 11, comma 1, del d.lgs. n. 471/97 nella misura minima di 250 euro.

L'applicabilità dell'istituto della remissione *in bonis* all'omessa presentazione nei termini della comunicazione all'Enea è stata del resto espressamente confermata anche dalla consolidata prassi dell'Agenzia delle entrate

(da ultimo, nella circolare 25.7.2022 n. 28).

Resta però aperta la questione del termine per potersi avvalere della remissione *in bonis*, posto che per l'Agenzia delle entrate il riferimento normativo alla "prima dichiarazione utile" sarebbe da leggersi nel senso della prima dichiarazione dei redditi i cui termini scadono successivamente al termine entro cui l'omesso adempimento avrebbe dovuto essere effettuato, mentre sembrerebbe assai più consona riferirsi alla prima dichiarazione dei redditi nel cui ambito la detrazione trova la propria prima utilizzazione.

Nuovo decreto sulla cessione dei crediti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 40 del 16.2.'23, ed è in vigore dal giorno successivo, il d.l. n. 11 del 16.2.'23, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti, il quale – intervenendo, tra l'altro, sull'art. 121 del decreto "Rilancio" (d.l. n. 34/20, come convertito) – introduce una serie di modifiche alla disciplina della cessione dei crediti e dello sconto in fattura.

Anzitutto, viene stabilito che, "ai fini del coordinamento della finanza pubblica", le pubbliche Amministrazioni non possano acquisire crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione e sconto in fattura. Dopodiché, viene affrontata la questione della responsabilità in caso di cessione dei crediti. E sotto questo profilo viene previsto che, ferme le ipotesi di dolo, il concorso nella violazione è in ogni caso escluso con riguardo ai cessionari che dimostrino di aver acquisito i crediti di imposta e che siano in possesso dei seguenti documenti: il titolo edilizio (oppure, nel caso di interventi in regime di edilizia libera, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà); la notifica preliminare all'Asl (ove dovuta); la visura catastale *ante operam* dell'immobile oggetto degli interventi (oppure, nel caso di immobili non ancora censiti, la domanda di accatastamento); le fatture, le ricevute o gli altri documenti comprovanti le spese sostenute nonché i documenti attestanti l'avvenuto pagamento delle spese medesime; le asseverazioni (quando obbligatorie) dei requisiti tecnici degli interventi e di congruità delle relative spese; la delibera condominiale di approvazione dei lavori e la relativa tabella di ripartizione delle spese tra i condòmini (ove naturalmente si tratti di lavori su edifici in regime di condominio); la documentazione tecnica di legge concernente gli interventi di efficienza energetica; il visto di conformità in ordine alla documentazione che attesti la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione sulle spese sostenute; un'attestazione rilasciata dai soggetti tenuti agli adempimenti in materia di antiriciclaggio che intervengono nelle cessioni circa il rispetto di tali adempimenti.

L'esclusione della responsabilità opera anche con riguardo ai soggetti, diversi dai consumatori o utenti, che acquistino i crediti di imposta da una banca, o da altra società appartenente al gruppo bancario della stessa banca, con la quale abbiano stipulato un contratto di conto corrente e che si facciano rilasciare un'attestazione di possesso di tutta la suddetta documentazione. Il mancato possesso di parte di questa documentazione, comunque, non costituisce, da solo, "causa di responsabilità solidale per dolo o colpa grave del cessionario, il quale può fornire, con ogni mezzo, prova della propria diligenza o non gravità della negligenza". In questa prospettiva viene anche precisato che "sull'ente impositore grava l'onere della prova della sussistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave del cessionario", ai fini della contestazione del concorso nella violazione e della sua responsabilità solidale.

Infine il decreto in commento cancella, dalla sua entrata in vigore, la possibilità di optare per la cessione e sconto in fattura per i bonus edilizi (tra cui il superbonus), salvo per i casi in cui, in sostanza, le opere edilizie siano già avviate o si abbia titolo per avviarle (e, per il superbonus, nei condomini deve anche risultare già adottata la relativa delibera di approvazione).

ANSA 14:50 23-02-23

++ Superbonus: Confedilizia, rinviare stop e salvare sismabonus ++

Favorire gli interventi antisismici, migliorare le detrazioni

(ANSA) - ROMA, 23 FEB - Rinviare al 30 aprile lo stop allo sconto in fattura e alle cessioni dei crediti; cancellarlo del tutto per chi richiede sismabonus e bonus per l'abbattimento delle barriere architettoniche; tutelare i redditi bassi, garantendo le due possibilità a chi, con una soglia di riferimento sotto i 15.000 euro, ancora usufruisce del bonus al 90% per le unifamiliari. Sono tre delle 5 proposte di modifica al dl sul Superbonus avanzate da Confedilizia. L'associazione chiede anche di migliorare il meccanismo delle detrazioni e di spostare almeno al 30 giugno 2024 gli attuali termini per usufruire del Superbonus al 110% oppure al 90%. (ANSA).

ANSA 15:31 23-02-23

Superbonus: Confedilizia, rinviare stop e salvare sismabonus (2)

(ANSA) - ROMA, 23 FEB - L'associazione dei proprietari ha messo a punto le proposte in vista dell'iter parlamentare del decreto e del prossimo tavolo tecnico al Mef, che si terrà probabilmente dopo il primo marzo, data in cui l'Istat pubblicherà i dati sulla contabilità nazionale tenendo conto dell'impatto sul deficit dei crediti d'imposta legati ai bonus edilizi.

Prima ancora dell'entrata in vigore della legge di conversione, Confedilizia chiede però, con un ulteriore provvedimento legislativo urgente, la prima modifica: un differimento della data di effetto del decreto stesso, cioè dello stop a sconto in fattura e cessioni, almeno al 30 aprile 2023.

L'associazione propone, inoltre, di mantenere il meccanismo dello sconto in fattura e della cessione del credito per gli interventi di miglioramento sismico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche. I due strumenti dovrebbero peraltro essere garantiti anche ai proprietari di unifamiliari con reddito di riferimento inferiore ai 15.000 euro che possono utilizzare l'agevolazione al 90%, ma che, "per via del loro basso reddito, non potrebbero usufruire direttamente della detrazione".

Guardando ai rallentamenti e al blocco dei cantieri determinato dal problema dei crediti incagliati e dell'impossibilità di reperire ditte e materie prime con tempistiche veloci, Confedilizia chiede di dare la possibilità, a coloro che hanno avviato i lavori (con superbonus al 110% oppure al 90% a seconda dei casi), di poterli eseguire "entro un termine ragionevole che tenga conto di tali rallentamenti". La proroga proposta è "almeno al 30 giugno 2024" per i lavori che al 31 dicembre 2023 siano già stati effettuati per una determinata percentuale.

Infine, l'associazione punta ad un miglioramento del meccanismo della detrazione, in modo che possa essere fruibile da più contribuenti possibile e non solo sull'Irpef. L'idea è di trasformare la detrazione in credito d'imposta per pagare anche l'Iva, le ritenute, l'Imu o la cedolare secca, con la possibilità di spalmare gli importi anche su più anni successivi. "Attualmente la detrazione in dichiarazione è ammessa nei limiti dell'imposta (Irpef o Ires) e non permette né l'emersione di una dichiarazione a credito, né il rimborso, né il riporto in avanti; in pratica l'ammontare che eccede e' perduto", spiega Confedilizia che proprio per questo chiede il "riporto in avanti" dei ratei annui non utilizzati. (ANSA).

BELLITALIA

Dipendente di municipalizzata sottrae 95mila euro e li usa per trattamenti estetici

"Una dipendente di un'azienda municipalizzata del Comune di Busto Arsizio (Varese) si pagava trattamenti estetici e viaggi con i soldi dei parcheggi. La donna si sarebbe appropriata di 95.000 euro. L'incaricata, addetta al servizio di controllo e assistenza dei 38 parchimetri comunali, manometteva gli apparecchi che davano il resto utilizzando un tastierino elettronico comprato online su un sito internet estero. In questo modo la dipendente modificava i plafond massimi preimpostati dei parchimetri senza che essi segnalassero l'altezzazione. Con le monete accumulate la donna aveva acquistato, tra l'altro, trattamenti estetici da oltre 5.000 euro l'uno, si era iscritta a villaggi fitness e si era dotata di due telefonini da 1.300 euro".

(La Verità 22.1.'23)

"Appartamenti intestati e condanne": scoperti 61 furbetti del reddito di cittadinanza

"Oltre 60 persone denunciate per avere percepito senza averne diritto il reddito di cittadinanza, per un totale di 430mila euro ricevuti illecitamente. È il bilancio degli accertamenti svolti dai carabinieri del nucleo operativo della compagnia di Roma Piazza Dante (...). Si tratta di persone che hanno prodotto dichiarazioni false o omesse di comunicare all'Inps informazioni sulla permanenza dei requisiti per la percezione del reddito di cittadinanza relativamente al possesso di appartamenti o terreni, regolarmente intestati e non dichiarati, alla composizione del nucleo familiare e all'effettiva residenza, simulando l'esistenza di più persone per ampliare il diritto di percezione. Omesse anche dichiarazioni relative a procedimenti giudiziari a loro carico, nell'ambito dei quali alcuni sono stati destinatari di misure cautelari e cautelari, con restrizioni agli arresti domiciliari e in carcere, e a condanne penali ricevute negli ultimi dieci anni".

(romatoday.it 5.2.'23)

INTERVISTA

Il presidente di Confedilizia: «Siamo abbastanza soddisfatti delle rassicurazioni ricevute dall'esecutivo»

«Servono nuovi incentivi sostenibili per il sistema»

Parla Spaziani Testa: «È necessaria una risposta chiara in grado di durare anni»

PIETRO DE LEO

... Il *Tempo* intercetta Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, associazione rappresentativa dei proprietari immobiliari, al termine del tavolo del governo sul Superbonus. Presidente, come sta procedendo il confronto con il governo, dalla vostra prospettiva?

«Viste le premesse, siamo abbastanza soddisfatti».

Quali proposte avete messo sul tavolo?

«Nell'immediato, abbiamo manifestato l'urgenza di risolvere il problema dei crediti incagliati. Abbiamo chiesto, quindi, che per i proprietari si possa trasformare la detrazione in credito di imposta, che non creerebbe necessità di cessione. E abbiamo chiesto di attenuare il blocco della cessione almeno per gli interventi di miglioramento sismico e di abbattimento di barriere architettoniche. Poi, però, abbiamo svolto anche un ragionamento di prospettiva. Impostare, cioè, un sistema di incentivi per gli interventi sugli immobili, fissando una quota, ovviamente non il 110%, che non è sostenibile, ma che sia una risposta chiara per un certo numero di anni. Infine, anche se non era il tema specifico del tavolo, abbiamo ritenuto opportuno sollevare un altro argomento che costituisce una vera urgenza: opporsi alla direttiva Ue sull'efficientamento energetico, che per l'Italia non è sostenibile, nemmeno con i più fantasiosi sostegni economici».

E che risposta avete avuto dal



governo?

«Abbiamo preso atto dell'impegno ad intervenire subito sui crediti incagliati, con il sistema degli F24. E una disponibilità di massima a mettere in campo interventi più specifici sui problemi transitori».

Qual è il danno che rischiano i proprietari di immobili?

«L'incaglio dei crediti sta già creando profondi danni ai proprietari di immobili. Molte fa-

Giorgio Spaziani
Testa
Presidente
di Confedilizia
(LaPresse)

miglie si vedono costrette a vendere se non si risolve questo problema. Peraltro, abbiamo raccolto anche il grido d'allarme degli agenti immobiliari, perché il mercato sta avendo dei contraccolpi pesantissimi».

Cosa è andato storto, dal vostro punto di vista, nella realizzazione della misura?

«L'intuizione iniziale era giusta, perché nel periodo della

pandemia e del lockdown si voleva dare uno scossone all'economia italiana attraverso l'edilizia, poi sono emersi dei problemi creati dagli stessi provvedimenti dei governi precedenti. Il ministro dell'Economia Giorgetti ha fatto riferimento alla questione di Eurostat e alla classificazione di questi crediti come immediatamente indicati in bilancio. In nessun caso, nessuno poteva pensare che andasse avanti il sistema del 110% in eterno. Quello che è un po' brusco è l'eliminazione della cessione dei crediti per tutti, che noi riteniamo possa essere salvata per qualche caso».

Giuseppe Conte, in campagna elettorale, ha spesso fatto riferimento alla possibilità di ristrutturare la casa "gratuitamente". Questo secondo lei ha disorientato l'utenza?

«È stato un messaggio sbagliato che noi contestavamo anche nel 2020, ai tempi dell'introduzione del Superbonus. Noi avevamo avvisato i proprietari, per il loro stesso interesse, di non farsi accecare dall'idea dei lavori gratis, che comunque tali non sarebbero mai stati. Qualche spesa, infatti c'era sempre. Avevamo detto che questa illusione sarebbe andata a loro discapito, facendo sì che non avrebbero controllato adeguatamente i lavori, e che si sarebbero messi in qualche guaio accettando quelle imprese che dicevano "pensiamo a tutto noi, tanto voi non pagate nulla". La motivazione corretta e condivisibile era muovere l'economia».

da: *Il Tempo*, 21.2.'25

Collettivismo e mercato

La sostituzione del risparmio obbligatorio a quello volontario significa la sostituzione di un tipo collettivistico di organizzazione della società economica a quello di mercato.

Luigi Einaudi

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

Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto, che



possa pretendere l'onestà.



BELLITALIA

“Contratto scaduto tra Motorizzazione e vigili: impossibile dare multe a Roma”

“Se i romani non pagano le multe stradali è anche colpa del Campidoglio: non è infatti stata rinnovata la convenzione con il ministero dei Trasporti per accedere alla banca dati della Motorizzazione civile. Vigili e sindacati hanno denunciato il paradosso: dalle targhe dei trasgressori non è possibile risalire ai proprietari delle auto. Secondo la Corte dei conti del Lazio, che ha aperto un fascicolo, è ipotizzabile il danno erariale: il Comune di Roma subisce una perdita stimata in 2,5 milioni di euro a settimana. L'indagine contabile dovrà accertare se esiste colpa grave nel comportamento del Campidoglio”.

(La Verità 19.1.'23)

Disservizi pubblici

Napoli, funicolare di Chiaia chiusa dallo scorso primo ottobre per manutenzione. “Riaprirà, se tutto andrà bene, nel 2024”. Ogni giorno “trasportava quindicimila persone”.

(ilmattino.it 25.1.'23)

“Roma, i controlli sui dipendenti Ama fanno emergere due violazioni al giorno”

“Aumentano i controlli sui dipendenti Ama, la municipalizzata per l'ambiente di Roma, e i provvedimenti disciplinari esplodono. La media è di due al giorno. Il dato cresce di anno in anno. Nel 2022 il numero di violazioni al codice di comportamento è stato pari a 676 contro i 522 provvedimenti disciplinari del 2021 e i 441 del 2020. Il dato riguarda quelli che i funzionari dell'Anticorruzione interna all'azienda classificano come «comportamenti non penalmente rilevanti». Ma si arriva a quota 704 se si sommano anche i 28 casi più gravi, quelli su cui sono avviate indagini della Procura, tra cui 19 accuse di furto, due di falso e una per frode”.

(La Verità 25.1.'23)

Perché sotto le macerie del Superbonus resta anche la direttiva case green

La bolla, anzi il bubbone Superbonus è esploso e rischia di lasciare dietro di sé un cumulo di macerie. Non solo le imprese e le famiglie rimaste appese ai crediti incagliati – i tempi di sblocco, secondo Abi e Ance, non sarebbero compatibili con la crisi di liquidità delle tante imprese che non riescono a cedere i crediti fiscali, né a compensarli con i loro debiti fiscali.

La cessione del credito

Il provvedimento del governo infatti non tocca il bonus che ha innescato la bomba, ma i meccanismi che hanno permesso di realizzare i lavori. Abolendo cessione del credito e sconto in fattura, che esistono da molto prima il Superbonus 110, ci pare all'incirca dal 2016, di fatto, come direbbero gli americani, butta sotto l'autobus tutti i bonus dell'edilizia.

Che la detrazione sia al 50, 60 o 90 per cento, infatti, poco importa, è la cessione del credito che permette di eseguire i lavori a chi non ha il capitale da anticipare, oppure ha un reddito basso, quindi non abbastanza tasse da compensare con il credito fiscale.

Dei 360 mila interventi in due anni del Superbonus (ma il discorso vale anche per gli altri bonus) solo una minima parte sarebbero stati realizzati senza.

Insomma: no cessione del credito, no lavori. *Simple as that.* Questo insegna l'esperienza dei bonus edilizi. Questo significa bonus sulla carta anche molto generosi, ma molti meno lavori, meno imprese (25 mila), più disoccupati (100 mila).

Spinta inflattiva

Da qui il dilemma: più il bonus funziona – e per funzionare ha bisogno della cessione del credito – meno è sostenibile per i suoi effetti sulle finanze pubbliche ma anche per la spinta inflattiva che determina, in una spirale che rischia di diventare incontrollabile.

Non si tratta solo del minore interesse di committenti e fornitori a contenere la spesa (tanto paga lo Stato), tanto meno di vere e proprie truffe, ma dell'effetto sui prezzi di una penninata della domanda improvvisa e molto concentrata nel tempo.

Il problema che gli statalisti trascurano è che non esistono pasti gratis. Puoi regalare soldi ai cittadini, illuderli che l'efficientamento energetico si possa fare “gradatamente”, come direbbe Conte, puoi “drogare” il settore e persino tutta l'economia, ma alla fine il conto arriva, come sta arrivando.

Ecco il paradosso del Superbonus: è un fallimento di successo, perché proprio il suo successo ne ha dimostrato la insostenibilità economica.

Insomma, se sono troppi i volumi generati dal Superbonus, sia per le casse dello Stato, sia per l'assorbimento della domanda da parte del mercato, figurarsi quelli che verrebbero generati dalla direttiva sulle case green.

Cosa c'entra la direttiva case green

Però i conti bisogna farli fino in fondo. In questa vicenda c'è una gigantesca ipocrisia che nessuno vuole vedere ma che occorre smascherare.

La ormai comprovata insostenibilità del Superbonus mette una pietra tombale sulla direttiva case green, da poco approvata in commissione al Parlamento europeo e in arrivo in plenaria a Strasburgo.

Il conto è presto fatto, anche se nessuno sembra volerlo vedere: se 360 mila interventi di efficientamento energetico in due anni hanno aperto una tale voragine nei conti dello Stato e fatto schizzare i prezzi alle stelle, immaginate cosa può voler dire finanziare lo stesso numero di interventi ma in un solo anno, quindi il doppio, per portare in soli dieci anni, entro il 2033, 3,7 milioni di immobili in classe D. E si badi bene: 3,7 milioni è la stima più cauta dei proponenti la direttiva, ma c'è chi parla di 9 milioni di abitazioni.

Alternative?

Preveniamo l'obiezione: si può escogitare un altro tipo di meccanismo che non sia la cessione del credito. Certo, si può. Ma, come detto, tenendo presente che la detrazione da sola non basta, perché proprio coloro i quali non hanno un capitale sufficiente da anticipare, o un reddito tale da poter usufruire di corpose detrazioni, sono guardati caso gli stessi che vivono nelle case più energivore.

Come si possono finanziare questi interventi in modo che le agevolazioni non restino sulla carta? Con fondi europei, o “mediati” da Bruxelles?

Abbiamo visto tutti di che importi parliamo. Da escludere che tedeschi e olandesi accettino l'emissione di nuovo debito europeo per permetterci di portare il nostro patrimonio edilizio in classe energetica D. E anche se ci permettessero di indebitarci a questo scopo, accordandoci la flessibilità necessaria, si tratterebbe di somme ancor più onerose di quella che ha indotto il governo Draghi prima e il governo Meloni poi a correre ai ripari.

E in ogni caso, nulla potrebbe salvarci dall'esplosione dei prezzi. Con decine di milioni di interventi richiesti in tutta Europa in un periodo così ristretto, per la semplice legge della domanda e dell'offerta i prezzi dell'edilizia schizzerebbero alle stelle determinando probabilmente una spirale inflattiva.

Lo abbiamo sempre sostenuto

su *Atlantico Quotidiano*: sono le politiche green, ben più che la guerra in Ucraina e le sanzioni alla Russia, a generare inflazione.

Il grande inganno

Insomma, se sono troppi i volumi generati dal Superbonus, sia per le casse dello Stato, sia per l'assorbimento della domanda da parte del mercato, figurarsi quelli che verrebbero generati dalla direttiva sulle case green.

Il grande inganno del “gradatamente”, quindi, non è opera del solo Movimento 5 Stelle – che quanto meno è stato coerente difendendo Superbonus e cessione del credito – ma anche di chi oggi denuncia la “folia” del Superbonus ma non quella della direttiva.

Per centrare gli obiettivi di efficientamento previsti dovrete usare strumenti che però abbiamo visto essere insostenibili persino dopo soli due anni. Ci siamo già passati, ma nessuno sembra voler collegare questo bubbone appena esploso alla direttiva.

Il vero problema

Ora, bisogna capire se a far esplodere la bolla è stato il Superbonus o il meccanismo della cessione del credito. Nel primo caso, il governo Meloni starebbe gettando via il bambino tenendosi l'acqua sporca.

Bisogna considerare che non erano emerse criticità con la cessione del credito degli altri bonus edilizi. È quindi probabile che da un lato la generosità del Superbonus (110 per cento), che ha ampliato a dismisura la platea dei beneficiari, dall'altro l'entità dei singoli interventi, molto costosi, siano le principali cause e non la cessione del credito in sé.

Piuttosto, la libera o quasi circolazione dei crediti di imposta pone un altro problema, di natura monetaria. Un conto infatti è scalare il credito dalle tasse dovute di anno in anno nell'arco di dieci anni. Tutt'altro un credito che può essere ceduto liberamente, passare di mano in mano come una moneta alternativa. Arrivato nei bilanci delle banche, diventa di fatto un'obbligazione, un titolo di Stato, ma senza nuova emissione di debito pubblico.

Se la si vede in questi termini, non può sorprendere che qualcuno a Bruxelles (e a Roma) abbia voluto prendere la palla al balzo per darci un taglio, anche se il bubbone è scoppiato a causa del Superbonus.

Federico Punzi
da: *Atlantico*

(sul sito www.nicolaporro.it),
18.2.'23

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

LA LENTE
DI INGRANDIMENTO

Acqua cheta

Con "acqua cheta" si indica, nel linguaggio comune, una persona apparentemente tranquilla ma che in realtà è determinata a raggiungere un obiettivo. La locuzione – che, generalmente, ha una valenza negativa – deriva dal detto "l'acqua cheta rovina i ponti": l'immagine è quella dell'acqua che, pur scorrendo lentamente, con un'azione continua nel tempo, può minare le fondamenta di un ponte.

Aspettando Godot

"Aspettando Godot" è un'espressione usata per riferirsi, spesso in modo amaro, a qualcosa che non arriva (un evento, un avvenimento, una situazione esistenziale) che in apparenza sembra imminente, ma in realtà non si verificherà mai. Trae origine dalla celeberrima opera dello scrittore Samuel Beckett, *Waiting for Godot* (in italiano, appunto, *Aspettando Godot*): due derelitti (Vladimiro ed Estragone) aspettano invano l'arrivo di un enigmatico personaggio di nome Godot; ogni giorno non lo vedono arrivare e ogni giorno scelgono di continuare a lamentarsi della propria esistenza e di attendere il successivo, anziché farsi incontro all'uomo o andare via. Una commedia grottesca, che manca di qualsiasi sviluppo, cupo specchio dell'esistenza umana disperata.

Terremoto, bonus e imprese di costruzioni

L'Unione Europea sta mettendo mano a diversi aspetti della nostra vita con misure che condizioneranno fortemente il nostro futuro. Una su tutte, l'obbligo di efficientamento energetico degli edifici, sta creando grande apprensione tra i proprietari immobiliari (gran parte della cittadinanza italiana) e favore invece da parte delle piccole imprese di costruzioni, che saranno impegnate nella realizzazione dei lavori di adeguamento.

Mettiamo da parte le idee politiche e proviamo a mettere in fila gli elementi oggettivi.

Questa è la cartina del rischio sismico in Europa. Appare evidente che il problema, drammatico, si avverte in Turchia, Grecia e Italia. Nel resto d'Europa il problema non è percepito, almeno non quanto lo è da noi. E non a caso l'Ue imporrà efficienza energetica ma nessuna indicazione per la resistenza ai terremoti. C'è chi dice che sia importante cominciare a fare, poi si aggiusta il tiro. Sarà, ma i costi e i tempi per adeguarsi alle nuove direttive energetiche (l'Ance ha indicato in oltre 600 anni il periodo necessario con i mezzi attuali) sono probabilmente insostenibili, pur non realizzando nulla per contenere il rischio sismico: intanto il terremoto in Turchia e Siria ha provocato una carneficina, forse 100.000 morti.

Una strage che secondo il governo di Ankara si deve, anche, alla pessima qualità delle costruzioni realizzate in totale spregio delle normative esistenti. In particolare quella introdotta dopo il terremoto del 1999 e ai numerosi condoni che, come in Italia, si ripetono nel tempo.

Nel mirino delle forze di polizia è finita l'intera categoria dei costruttori edili tanto che secondo quanto riporta la BBC sono stati emessi centinaia di ordini di cattura verso i responsabili di imprese di costruzioni che operano in Turchia accusati di non aver applicato le norme a edifici ora distrutti dal sisma.

In Italia conosciamo bene l'argomento ma continuiamo a girarci dall'altra parte. L'efficienza energetica è sì fondamentale ma forse la priorità andrebbe data a mettere in sicurezza statica gli immobili.

Secondo un appello della Società Italiana Geologia Ambientale "nel 2017 il Governo ha varato il SismaBonus, poi inglobato nel SuperBonus 110%, un provvedimento-cardine del PNRR. Purtroppo dei 72 miliardi finora spesi per il Superbonus solo il 4% sarebbe stato utilizzato per il SismaBonus (dati Centro Studi Consiglio Nazionale Ingegneri), mentre il restante 96% sarebbe stato usato per l'EcoBonus".

Quindi solo spiccioli per la messa in sicurezza sismica mentre la quasi totalità utilizzata per il rifacimento estetico degli immobili. I motivi forse si trovano nelle tipologie di intervento. Se mettere in sicurezza sismica richiede alta specializzazione e un numero limitato di operatori sul mercato, rifare una facciata o montare un cappotto termico sono senza dubbio (analizzando la qualità del lavoro il discorso sarebbe diverso) alla portata di quasi tutte le imprese edili.

Proprio oggi arriva la sentenza per il crollo avvenuto in un condominio a Roma durante la ristrutturazione di un appartamento sul Lungotevere Flaminio nel 2016. Solo per una serie di fortunate circostanze non ci furono vittime tra le 30 famiglie che abitavano l'immobile, ma la sentenza fa venire i brividi. Il crollo fu dovuto a errati calcoli statici per un appartamento che si voleva rendere un *open space* e che quindi avrebbe, come ha fatto, scaricato il peso sui pilastri che non hanno retto. Calcoli fatti da un sedicente architetto che è stato condannato a due anni di reclusione. Sedicente architetto perché così si era presentato al proprietario dell'appartamento ma in realtà architetto non era.

Questo un caso emblematico del rischio che corrono le nostre case anche per i mancati controlli dei tecnici che dovrebbero intervenire.

È di ieri il video dei controlli effettuati poco prima del crollo nella galleria A26 vicino a Genova. Gli ispettori, di una società controllata da Autostrade per l'Italia, si erano ripresi mentre sfrecciavano a 70 all'ora nella galleria cantando a squarciagola, mentre i controlli andavano fatti palmo a palmo. Video che ora è finito in tribunale al processo per i 43 morti del crollo del Ponte Morandi. Guarda il video.

Siamo sicuri allora che la priorità sia l'efficientamento energetico, pur importante e senza dubbio da realizzare, e non invece la messa in sicurezza sismica? Magari con personale specializzato, ammesso che lo si trovi?

Maurizio Cannone
da: *Monitorimmobiliare*, 15.2.23

DUE STRADE, DI FRONTE A NOI

Abbiamo due strade, di fronte a noi. Affamare la Bestia (la spesa pubblica), riportandola a cuccia. O affamare i privati rendendoli ancora più poveri.

Nicola Porro

CORBEILLE

“Giappone, le ciliegie da oltre 18.000 euro al chilo”

“Oltre 9.200 euro per mezzo chilo di ciliegie. Non erano di metallo prezioso i frutti della varietà *Sato Nishiki*, raccolti a Yamagata, che lo scorso 5 gennaio, alla prima asta all'ingrosso dell'anno nell'*Ota Market* di Tokyo (il mercato di fiori, frutta e ortaggi più grande del Giappone), sono stati offerti al prezzo più alto di sempre: ben 1,3 milioni di yen, pari appunto a quasi 9.227 euro per 500 grammi di ciliegie. Il piccolo lotto ha registrato un prezzo al chilogrammo di 100mila yen (quasi 710 euro) più alto rispetto all'offerta di un anno fa. La prefettura di Yamagata, nel Nordest del Giappone, è considerata il regno della frutta ed è anche il principale produttore di ciliegie dell'Arcipelago. La varietà *premium Sato Nishiki*, in particolare, è considerata la migliore di Yamagata, dove i prezzi della frutta sono generalmente fuori scala rispetto al resto del mondo. Basti pensare che lo scorso anno una coppia di meloni della varietà *Yubari King* è stata venduta all'asta per 20.000 euro, 10.000 ciascuno. Tuttavia le ciliegie (...) andate all'asta il 5 gennaio scorso hanno battuto tutti i record. E, incredibilmente, lo stesso giorno dell'asta sono state vendute nella filiale di Higashi-Yamato del mercato Yaoko di Tokyo. Speriamo che l'acquirente sia rimasto soddisfatto”.

Così *ItaliaOggi* del 13.1.'23.

“Gli amanti della mia ex moglie”: a Palermo diffuso volantino con foto di 15 uomini

“Buon gusto poco, rancore parecchio, gossip a livelli non quantificabili. E, con ogni probabilità, avvocati già contattati. Un volantino con la scritta «Gli amanti della mia ex moglie» è stato fotografato su un furgone a Palermo. Il mezzo era parcheggiato in via Sammartino, in una zona centrale della città. E pare (...) che ne siano stati affissi tanti altri. In testa al manifesto le foto di una donna e di un uomo, sotto le immagini di 15 uomini con l'indicazione degli anni in cui si sarebbero verificati i presunti tradimenti. Nell'elenco anche due ex calciatori del Palermo e un politico”.

E quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 30.1.'23.

USA, da oltre un anno e mezzo non si riescono a spegnere le luci in una scuola

“Da oltre un anno e mezzo in una scuola superiore del Massachusetts non riescono a spegnere le luci, che restano accese giorno e notte. Nella *Minnechaug regional high school* sono 7.000 le lampadine presenti. Il grande edificio era stato costruito oltre un decennio fa alla periferia di Springfield con l'obiettivo di risparmiare denaro ed energia, ma dal 24 agosto 2021 il *software* di gestione ha cominciato a funzionare male. Alla collettività il guasto costa alcune migliaia di dollari ogni mese”.

Così *La Verità* del 24.1.'23.

“L'uomo che «ormeggia» la barca sul balcone: «Così risparmi»

“Il rimessaggio di una barca costa e così a Es Castell sull'isola di Minorca, in Spagna, un cittadino ha deciso di conservare la sua imbarcazione di sei metri e 400 chili direttamente sul terrazzo di casa. Ha noleggiato una gru per portarla al piano. Le immagini sono state pubblicate sulla pagina dei residenti e sono (...) arrivate all'attenzione del Comune, che ha notificato al proprietario della barca l'ordine di rimozione del mezzo. «Non mi piace essere al centro dell'attenzione di nulla ed è per questo che la toglierò», ha spiegato il proprietario che ora rischia anche una multa. L'uomo però dice di avere agito in buona fede «Non è vietato o pericoloso. Non sapevo dove metterla e questa è stata la soluzione migliore che inoltre non dà fastidio a nessuno». Tra le regioni quella del risparmio. Secondo l'uomo è difficile trovare un garage che permetta di depositare una barca. Il suo costo può superare i 70 euro al mese, e l'alternativa di averla su un terreno in campagna lontano dalla sua vista non lo convinceva”.

Così *Today.it* dell'1.2.'23.

Superbonus, Confedilizia: detrazione diventi credito d'imposta

Il presidente Spaziani Testa prima dell'incontro con il Governo



“Abbiamo chiesto al Governo di risolvere anzitutto la questione dei crediti incagliati, che sta creando enormi problemi ai proprietari di casa, e su questo aspetto le indicazioni del ministro Giorgetti sono state confortanti. Abbiamo poi formulato alcune proposte per attenuare nella fase transitoria gli effetti del decreto di giovedì scorso – spostando al 30 aprile la data di inizio del divieto di utilizzo della cessione del credito e dello sconto in fattura – nonché per scongiurare l'eliminazione totale del sistema della cessione del credito, mantenendolo ad esempio per gli interventi antisismici e per quelli di eliminazione delle barriere architettoniche. Abbiamo, infine, suggerito di introdurre la possibilità per il beneficiario di trasformare la detrazione fiscale in credito d'imposta nonché di utilizzare nelle annualità successive le detrazioni non godute nell'anno di riferimento”.

Così, al termine dell'incontro a Palazzo Chigi sul decreto superbonus, il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

Nelle direttive che rottamano case e aziende automobilistiche non c'è solo la faziosità ambientalista, perché tutto poggia su una visione dirigista. I piani quinquennali di sovietica memoria sono finiti nella spazzatura della storia, ma i nostalgici di quel mondo hanno oggi trovato altre occasioni per progettare dall'alto la nostra esistenza: anche su periodi più lunghi dei 5 anni. E così per le vetture si ragiona su scadenze che talvolta arrivano al 2040, mentre per le case si punta addirittura all'obiettivo di un 2050 con tutti edifici a impatto zero.

da: *Il Giornale*, 15.2.'23
(articolo di Carlo Lottieri)

“Anche nelle maggiori ristrettezze, i denari del pubblico si trovano sempre, per impiegarli a sproposito”

Alessandro Manzoni

INDISCRETO

"Identificata la vera origine della Peste Nera"

«L'epidemia di Peste Nera che sconvolse l'Europa dal 1346 al 1353 sarebbe sorta in quello che è l'attuale confine tra il Kirghizistan e la Cina, ai piedi della catena montuosa del Tian Shan. Lo suggerisce la ricerca coordinata dall'università britannica di Stirling, da quella tedesca di Tubinga e dal *Max-Planck-Institut für evolutionäre Anthropologie* di Lipsia, pubblicata sulla rivista *Nature*, a cui ha collaborato anche l'università di Pisa. I ricercatori hanno studiato i resti umani rinvenuti in due siti archeologici nei pressi del lago Issyk Kul. Le iscrizioni sulle tombe datavano i decessi al 1338 e li attribuivano a una pestilenza. Le analisi hanno confermato, attraverso l'analisi genetica dei denti degli scheletri, che la causa di morte era proprio un'infezione da *Yersinia pestis*. L'analisi completa del Dna del batterio ha inoltre consentito di concludere che il genoma isolato in Kirghizistan si situava alla base di una serie di ramificazioni genetiche che si sono sviluppate parallelamente alla diffusione del batterio nel resto del mondo. «Abbiamo scoperto che gli antichi ceppi del Kirghizistan sono posizionati esattamente nel nodo di questo enorme evento di diversificazione. In altre parole, abbiamo trovato il ceppo di origine della Morte Nera e conosciamo persino la sua data esatta: l'anno 1338», afferma la prima firmataria dello studio, Maria Spyrou, dell'università di Tubinga. Infine, la somiglianza del genoma batterico rinvenuto negli scavi con quello che si trova ancora oggi nei roditori della zona ha confermato che con ogni probabilità la grande epidemia del Trecento ha avuto origine da un passaggio del batterio dall'animale-serbatoio all'uomo avvenuto proprio in quella zona».

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

Libertà economica e politica

La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica.

(Luigi Einaudi, *Chi vuole la libertà?*, 1948)

CASI CLINICI
DI LOCAZIONE

88

a cura di Flavio Saltarelli

Locazione abitativa: a chi la manutenzione del giardino?

Occorre distinguere tra manutenzione ordinaria e straordinaria, la prima è di competenza del conduttore, la seconda del proprietario. La cura costante del giardino e delle aree verdi di pertinenza dell'immobile locato è, infatti, da ritenersi attività volta alla mera conservazione del bene. Nella manutenzione "ordinaria" rientrano pertanto le attività che vengono svolte a cadenza fissa per mantenere in perfetto ordine e in salute il giardino: tagliare il prato; eliminare le erbe infestanti; potare, zappare e concimare periodicamente.

Risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore: quanto spetta al proprietario?

In caso di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, spetta al locatore non inadempiente il diritto di pretendere quanto avrebbe potuto conseguire se le obbligazioni fossero state adempiute, detratto l'utile ricavato o che, con l'uso della normale diligenza, avrebbe potuto ricavare dall'immobile nel periodo intercorso tra la risoluzione prematura ed il termine convenzionale del rapporto inadempito.

Quale disciplina per la locazione di un capannone agricolo?

Se il contratto ha per oggetto un bene potenzialmente produttivo e strumentale ad un fondo, il contratto andrà stipulato secondo la disciplina di legge dell'affitto di fondo rustico; in ipotesi contraria, cioè se si vuole concedere in locazione l'immobile solo in considerazione del godimento dello stesso e non ai fini della coltivazione agraria, la locazione sarà soggetta alle prescrizioni degli artt. 27 e ss. della legge n. 392 del 1978.

Il conduttore che detiene l'immobile in

attesa d'indennità d'avviamento deve pagare il canone?

Nelle locazioni aventi ad oggetto immobili ad uso commerciale, se alla scadenza del contratto il conduttore si rifiuta di restituire l'immobile locato in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, il locatario deve corrispondere solo il canone convenuto per la locazione e non anche il risarcimento del maggior danno (cfr. in punto anche Corte appello Roma sez. VII, 05/04/2022, n. 2272).

Contratto di locazione d'immobile ad uso non abitativo concluso dalla P.A.: l'ente può recedere anticipatamente?

Il contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo concluso "iure privatorum" dalla pubblica amministrazione in qualità di conduttore non si sottrae alla disciplina del recesso anticipato ex art. 27, comma 8, l. n. 392 del 1978, secondo cui le ragioni che consentono al proprietario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti estranei alla sua volontà, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione, non potendo esse risolversi nella soggettiva e unilaterale valutazione dal medesimo effettuata in ordine alla convenienza (o meno) di continuare il rapporto locativo, né potendosi apprezzare la legittimità del recesso in base all'esclusivo rilievo della natura pubblicistica delle determinazioni assunte dal soggetto conduttore.

Manutenzione del giardino

Inadempimento del conduttore

Locazione capannone agricolo

Canone in attesa dell'indennità d'avviamento

Contratto concluso dalla P.A. e recesso

ASSOCIAZIONE
AMICI
VERI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il cane infermiere che assiste giorno e notte il suo proprietario in ospedale

«Che i cani siano considerati i migliori amici dell'uomo è risaputo. Ma quello che sta facendo da qualche tempo *Magnus*, negli Stati Uniti, è qualcosa di davvero particolare, forse unico. La sua fedeltà al proprietario, Brian Benson, è totale e non conosce ostacoli. Tanto che, da quando (...) l'uomo è stato ricoverato in ospedale per una grave forma di cardiomiopatia, lui non ha mai lasciato la struttura e non perde un attimo di vista il paziente, 24 ore su 24. I vertici del nosocomio hanno permesso a *Magnus* di stargli accanto come fosse un famigliare stretto. «Ormai qui lo conoscono tutti», dicono medici e infermieri (...). Il video che ritrae il cane sdraiato, in ospedale, accanto al suo proprietario nell'atto di rassicurarlo prima di essere sottoposto a una terapia, è diventato subito virale. Immagini che suscitano affetto e commozione e che mostrano l'indissolubile legame tra il (...) cane e il suo proprietario (...). Brian ha condiviso un *post* per esprimere la sua gratitudine per amici, famigliari e animale. «Per fortuna, a *Magnus* è stato permesso di stare con me (...). Ha fatto esattamente quello che sa fare meglio: mantenermi tranquillo per distogliermi dalla situazione di salute in cui mi trovo attualmente. Sa quando è il momento di coccolarmi e quando giocare con me. Lo amo più di quanto lui saprà mai». Così *La Stampa*, in un articolo del 4.2.23, pubblicato su www.lastampa.it.

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

Audizione di Confedilizia presso la Commissione politiche dell'Ue

L'avv. Achille Lineo Colombo Clerici, vicepresidente confederale, e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo, responsabile delle relazioni istituzionali, hanno partecipato a un'audizione presso la Commissione politiche dell'Unione europea della Camera dei deputati, in merito all'esame della comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni dal titolo "Applicare il diritto dell'Ue per un'Europa dei risultati".



Al link che segue il video dell'audizione:

<https://www.confedilizia.it/audizione-confedilizia-presso-la-xiv-commissione-della-camera/>

ANSA 11:15 19-02-23

++ Meloni, dichiariamo guerra a occupazioni abusive, ora sgombri +

(ANSA) - ROMA, 19 FEB - "Dal 16 gennaio scorso, grazie alla sicurezza nelle stazioni, abbiamo avuto 144 arresti, 155 stranieri espulsi, sequestrato quantita' enormi di droga e armi, continua il lavoro. Ora questo governo va alla guerra contro le occupazioni abusive, cominciamo con gli sgombri". Lo afferma la premier Giorgia Meloni, in collegamento sui social. (ANSA).

ANSA 18:57 19-02-23

Confedilizia, bene Meloni su occupazioni abusive

Spaziani Testa, 'fenomeno riguarda migliaia di unita' immobiliari'

(ANSA) - ROMA, 19 FEB - "Sono parole che accogliamo con grandissima soddisfazione perche' da anni, come Confedilizia, chiediamo alla politica tutta e alla magistratura e alle forze dell'ordine di non voltarsi dall'altra parte": Così il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa commenta le parole espresse oggi dalla presidente del consiglio Giorgia Meloni contro le occupazioni abusive degli immobili abitativi e l'avvio contestuale degli sgomberi.

"Ci sono casi in tutta Italia, non solo nelle grandi città, di occupazioni abusive di immobili pubblici e privati che perdurano da anni e addirittura da decenni", aggiunge Spaziani Testa. A suo giudizio siamo di fronte "a una situazione intollerabile, e il fatto che un governo dichiari finalmente di volersene fare carico, pur con le difficoltà del caso date dal passare degli anni, è un'ottima notizia. Per questo siamo pronti a dare tutto il nostro sostegno, visto che stiamo parlando di un fenomeno che in termini di quantità, e dico questo purtroppo senza la precisione che invece sarebbe necessaria, riguarda migliaia di unita' immobiliari, molto spesso pubbliche e anche private".

Dati non del tutto aggiornati parlano, ad esempio a Roma, di quasi 7mila appartamenti (6.834) di edilizia residenziale pubblica occupati abusivamente. Sempre nella Capitale sarebbero 92 gli stabili occupati e 11.600 gli occupanti abusivi. (ANSA).

ASSOCIAZIONI

Fondazione italiana diabete onlus

Fondazione italiana diabete onlus (Fid) nasce nel 2009 per volere dei genitori di un bambino divenuto diabetico di tipo 1 a diciotto mesi, con lo scopo di trovare la guarigione a tale tipo di diabete.

L'obiettivo della fondazione è infatti finanziare la ricerca per la cura definitiva al diabete di tipo 1, una malattia autoimmune, la cui causa è parzialmente sconosciuta e che non si può né prevenire né curare. Una malattia che, nonostante i progressi delle terapie e delle tecnologie a supporto della sua gestione, compromette pesantemente la vita di chi ne è affetto. Una malattia silente e invisibile che in Italia colpisce circa 300 mila persone, ma che è sconosciuta ai più e spesso confusa con il più diffuso diabete di tipo 2, con il quale ha nulla a che fare per eziopatogenesi, gestione clinica e impatto sulla quotidianità del malato e della sua famiglia.

Fid - che promuove inoltre azioni di sensibilizzazione dell'opinione pubblica, delle scuole e istituzioni, anche attraverso i media, affinché ci sia una giusta comprensione della malattia in chi non la conosce e una corretta valutazione della gravità della stessa - si pone come punto di riferimento non solo per i ricercatori, ma anche per i malati di diabete di tipo 1, affinché possano entrare in contatto e in relazione diretta con la ricerca, conoscerne gli ultimi e più promettenti sviluppi ed essere maggiormente consapevoli degli strumenti terapeutici a disposizione oggi e nel futuro, in modo da poter vivere una vita piena e completa, seppur complessa.

L'associazione è presente su Internet
<https://fondazionediabete.org/>



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

Registrazione di contratto di locazione con soggetto residente all'estero e privo di codice fiscale

Con la risoluzione n. 5/E del 14.2.2023 (il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità per richiedere la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale.

Nello specifico, l'Agenzia ha chiarito che, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione per il caso anzidetto, non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario e che la registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia stessa, utilizzando il modello 69 anziché il modello RLI. In merito, l'Agenzia ha evidenziato che il modello 69 consente al locatore, tra l'altro, di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca e che gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione.

Le Entrate - oltre a precisare pure come procedere al pagamento delle relative imposte - hanno infine specificato che le modalità indicate nella risoluzione in commento sono applicabili anche alla registrazione degli atti privati diversi dai contratti di locazione, in quanto compatibili.



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MONDO
DI INFORMAZIONI
CHE NON TROVI
ALTROVE**

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

EUROPA (IN)SOSTENIBILE Direttiva green e rischio desertificazione

DI STEFANO CIANCIOTTA

La bozza di direttiva dell'Unione Europea, che impone il miglioramento energetico per gli edifici residenziali che devono raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e D entro il 2033, ci induce ad alcune riflessioni più ampie sul tema della rigenerazione urbana.

Il confronto con alcuni Paesi europei, soprattutto con quelli del nord, conferma l'elevata percentuale di popolazione che in Italia vive in case di proprietà (72,2%), tassate dal 2012 ad oggi per complessivi 185 miliardi di euro, quasi 20 miliardi di euro ogni anno.

Diversamente, la popolazione che vive in affitto a prezzo di mercato è in Germania pari al 39,8%, mentre l'11% occupa un'abitazione a titolo gratuito. La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali. L'ultimo Rapporto di Housing Europe evidenzia che in Italia solo il 3,7% delle famiglie vive in abitazioni di edilizia sociale, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei (30% in Olanda, 16,8% in Francia). Dal confronto europeo emerge, inoltre, che per il 32,7% degli inquilini a prezzi di mercato la spesa per l'affitto supera il 40% del reddito mensile, cifra elevata considerando che il livello valutato oneroso è quello che eccede il 30% del reddito disponibile.

Il mercato della riqualificazione edilizia vale ogni anno solo in Italia circa 20 miliardi di euro, ed è in prevalenza sostenuto con il finanziamento dello Stato. Le misure che si sono succedute negli anni hanno indotto i cittadini a ritenere che nel lungo periodo sarebbe aumentato il valore dell'immobile, con il conseguente abbattimento dei costi di gestione. Che, invece, a causa di una tassazione sempre maggiore, sono aumentati in modo esponenziale proprio nell'ultimo decennio.

La direttiva comunitaria e l'inevitabile impatto che avrà sulle abitudini di vita dei cittadini, sono influenzati dal diktat ideologico del movimento ecologista ed ambientalista. La decisione, infatti, vincola gli interventi di riqualificazione solo alla parte residenziale, pari al 50% del patrimonio immobiliare complessivo, senza tenere affatto in considerazione tutto il patrimonio immobiliare pubblico e quello commerciale.

Per alimentare gli immobili residenziali in Europa i combustibili fossili non superano il 12% del totale, perché già oggi viene utilizzata molta legna, seconda fonte dopo gas ed elettricità. Le emissioni di anidride carbonica delle abitazioni europee equivalgono all'1% di quelle globali. Praticamente nulla.

La transizione verso un'economia sostenibile basata sulla tutela dell'ambiente è soprattutto una sfida culturale, ma non può essere il patrimonio immobiliare privato a farsi carico di questo passaggio nodale, anche perché i numeri di questa grande operazione come già detto hanno un peso specifico del tutto irrilevante nell'economia complessiva della sostenibilità. E presentano un ulteriore rischio: quello di accelerare in Italia la desertificazione delle aree interne. Buona parte del patrimonio immobiliare nelle aree appenniniche e in molte zone del Sud, infatti, incorpora un valore inferiore ai costi di gestione.

La conseguenza dell'attuazione della direttiva, per aree già compromesse sotto il profilo demografico ed economico, sarebbe un ulteriore abbandono di questi immobili, con ripercussioni evidenti sul decoro e il degrado dei borghi.

da: *Il Tempo*, 15.2.'23

Terremoto, la mania green della Ue impedirà di rendere le case sicure

La direttiva che impone l'adeguamento energetico delle abitazioni sta per essere varata. Dopo il 2024 assorbirà tutti i fondi disponibili, liquidando di fatto il bonus sisma

di **CLAUDIO ANTONELLI**



■ Mentre a Bruxelles si getta acqua sul fuoco delle norme per la casa green, lasciando intendere che sarà concessa flessibilità ai Paesi, si apre il tema degli interventi antisismici. «Gli obblighi energetici», denuncia Confedilizia, «assorbiranno la totalità dei fondi. Solo briciole contro i veri rischi del patrimonio immobiliare». Quelli sismici.

a pagina 10

ECO OSSESSIONE

Per la banca il mio conto inquina più di un aereo

di **MANUELA IATI**



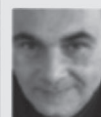
■ Per la mia banca in un mese inquina più di un aereo: l'app infatti controlla ogni transazione e la associa a una certa quantità di emissioni. Non si salvano neppure le bici in condivisione care agli ambientalisti.

a pagina 10

VIDEO ONLINE

Autogol del pm della Juve «Io i bianconeri li odio»

di **FRANCESCO BONAZZI**



■ Il pm Ciro Santoriello, che ha indagato sui bilanci della Juventus, si vanta di «odiare la Vecchia signora e la accusa di «latrocinio in campo». Dichiarazioni, riprese in un video, che hanno scatenato un putiferio.

a pagina 21

da: *La Verità*, 8.2.'23

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

LaVerità

VENERDÌ
10 FEBBRAIO 2023

11

► LA CRISI ENERGETICA

La Ue ordina, il Pd è suo complice: massacro green per le case italiane

Ok della Commissione per l'Industria dell'europarlamento: gli edifici residenziali dovranno avere una classe minima tipo E entro il 2030 e D entro il 2033. L'impatto sul nostro patrimonio immobiliare sarebbe devastante

Segue dalla prima pagina

di FABIO DRAGONI

(...) dal Consiglio Ue dei ministri dell'Energia lo scorso ottobre. Uno schema approvato anche con il parere favorevole dell'appena insediato ministro **Gilberto Pichetto Fratin**. Meritevole forse di essere assolto «per non aver compreso il fatto». L'impatto in termini di deprezzamento del nostro patrimonio immobiliare sarebbe devastante. Un'insostenibile patrimoniale sulle case degli italiani già vessate da un inasprimento fiscale senza precedenti a partire dal 2011. Da 8 a 24 miliardi di maggiori imposte sugli immobili ogni anno. Poi «cesse» intorno a 20. Un salasso cumulato di almeno 120 miliardi in dieci anni che però quasi impallidisce rispetto alla legnata in arrivo. Circa 9 milioni è il poten-

È di circa 9 milioni il potenziale numero degli edifici oggetto di ristrutturazione

ziale numero degli edifici oggetto di ristrutturazione. A tanto ammonterebbe il patrimonio immobiliare non a norma secondo stime. Anche che calcola la spesa necessaria in circa 1.500 miliardi. Un piano così assurdo - sempre secondo l'Associazione dei costruttori - che servirebbero 630 anni per far arrivare tutti gli immobili in classe E; addirittura 3.800 per portarli tutti in classe D tenendo ovviamente conto dell'attuale capacità produttiva delle nostre

GLI ITALIANI CONTRO LA CASA ALL'EUROPARLAMENTO

Gli edifici residenziali dovranno raggiungere una classe di prestazione energetica minima

Entro il 2030: di tipo "E"

Entro il 2033: di tipo "D"

Il testo dovrebbe approdare al voto in plenaria durante la sessione di marzo e quindi andare al negoziato con le altre istituzioni europee

Hanno votato a favore

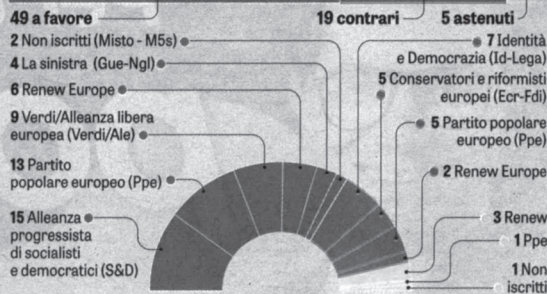
Beatrice Covassi
Alleanza progressista di Socialisti e Democratici (Pd)

Patrizia Toia
Alleanza progressista di Socialisti e Democratici (Pd)

Ignazio Corrao
Verdi/Alleanza libera europea

Si è astenuto

Nicola Danti
Renew Europe (Italia viva-Azione)



Classe	Percentuale	Numero
A4 - efficiente	1,1	137.814
A3	1,1	138.103
A2	1,4	176.377
A1	1,8	225.671
B	2,3	287.994
C	4,2	522.901
D	10,2	1.269.155
E	16,9	2.118.057
F	25,3	3.157.942
G - efficiente	35,7	4.464.582

imprese. Sull'effetto inflattivo in termini di aumento dei prezzi, nemmeno riusciamo ad immaginare l'impatto di avere una domanda così mostruosamente concentrata in pochi anni. E ovviamente tutto a spese dei proprietari di casa. E tutto per ottenere un risparmio di emissioni di anidride carbonica immessa nell'atmosfera pari allo 0,11%. «Praticamente nulla. Ma un nulla che costa 1.500 miliardi» come appunto commentato giorni fa da

Sergio Giraldo che sulle colonne di questo giornale ha accuratamente stimato questo nulla; che oltre a essere non proprio a buon mercato sta da ieri cominciando a diventare purtroppo realtà. La Commissione Itre in seno al Parlamento Europeo ha infatti dato il primo sì. E ora veniamo al panorama. Chi ha votato cosa? La prima notizia è che il centrodestra italiano si è granchiamente schierato per il no. Così hanno votato i leghisti **Paolo Borchia**, **Marco**

Campomenosi, **Rosanna Conte** e **Alessandro Panza**. A loro si è unito il deputato di Forza Italia **Massimiliano Salini**. In dissenso rispetto al voto non compatto del Partito popolare europeo. Ben 5 suoi deputati su 18 hanno infatti votato no. Nessun europarlamentare di Fratelli d'Italia fa parte di quella commissione. Ma la pattuglia del gruppo Ecr cui appartiene il partito di **Giorgia Meloni** ha unanimemente votato per il no. In tutto sono stati 19 gli eurodeputa-

ti che si sono opposti; 49 hanno detto purtroppo sì. E fra questi tre gli italiani. **Beatrice Covassi** e **Patrizia Toia** del Partito democratico assieme a **Ignazio Corrao** dei Verdi; che però a Bruxelles ci è arrivato eletto nelle file del M5s. Questa è la seconda notizia. Che poi notizia non è. La sinistra non perde occasione per mollare ceffoni a chi possiede qualcosa. Ovviamente tutto in nome della salute del pianeta che di questo immane sforzo ovviamente non si ac-

corgerà visto il nulla di cui parlavamo. Del partito di **Giuseppe Conte** non si hanno notizie. Non fa parte di alcun raggruppamento e non ha deputati in commissione. Ancora qualche settimana di tempo per fare il suo bel coming out in favore di questa scempiaggine.

Degna di riflessione appare anche la pavidità ma furba astensione dell'eurodeputato italiano **Nicola Danti** arrivato al Parlamento Ue come primo dei non eletti non appena **Roberto Gualtieri** è stato nominato ministro dell'Economia nel governo Conte 2. Come eletto nelle liste del Pd quindi ma già nel frattempo passato nelle file di Italia viva essendo un renziano della primissima ora. L'astensione del Terzo polo va letta ovviamente in controllo visto che il gruppo di riferimento (Renew Europe) si è convintamente espresso per il sì. Anche per **Carlo Calenda** e **Matteo Renzi** un bel calcio al barattolo, qualche dritto e paludato distinguo, due tre supercazzole e poi vediamo cosa si degnano di fare.

Infine, i tempi. La sciagurata proposta sarà esaminata dal Parlamento in seduta plenaria a Strasburgo nei giorni che vanno dal 13 al 16 marzo. Le opposizioni frapperanno ogni possibile ostacolo ed emendamento. E con ogni probabilità il re-

Con l'attuale capacità produttiva, per portare tutti gli stabili a regime servirebbero 3.800 anni

latore irlandese **Ciaran Cuffe** chiederà che si apra la concertazione a tre fra Commissione, Parlamento e Consiglio Ue. Il cosiddetto trilogio. E già trovare un termine più ridicolo di questo appare un'impresa titanica. Il tutto per arrivare chissà quando (speriamo mai) ad una proposta condivisa in quella che appare a tutti gli effetti essere la Bolkestein del XXI secolo. Nel frattempo, il baratro è purtroppo lì. Godiamoci il panorama.

Casa verde, no di Nomisma energia

Anche il gruppo nella galassia Prodi stronca la misura Ue, che impatterà solo sull'1% delle emissioni mondiali. La beffa: 110 ed ecobonus rischiano di rivelarsi inutili

di GIANLUCA BALDINI

La costosissima rivoluzione green della Commissione Ue di **Ursula von der Leyen**

nel nostro Paese e sul fatto che gli edifici siano colpevoli di consumare il 40% del totale di gas in Europa. Il punto è che, se si tiene conto solo della par-

re immobiliare perlopiù vetusto e di difficile aggiornamento energetico.

Oltreoceano l'energia costa un terzo e i consumi pro capi-

le auto elettriche, due pilastri della nuova politica energetica del Vecchio continente, dovrà essere prodotta attraverso fonti rinnovabili. Ma le nome-

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

4 Giovedì 9 Febbraio 2023

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

SENZA TENERE CONTO CHE QUESTA ACCELERAZIONE PROVOCHEREBBE ALTISSIMI COSTI

L'Unione europea vuole imporre che in pochi anni si ristrutturino energeticamente milioni di immobili

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Quella di oggi è una giornata chiave, anche se non decisiva, per la vicenda della proposta di direttiva europea nota come «case green», vale a dire il provvedimento con cui si mira a obbligare i proprietari di tutti i Paesi dell'Unione ad effettuare interventi di efficientamento energetico sui loro immobili entro precise scadenze temporali (2030 e 2033 le prime due). Si riunisce, infatti, la Commissione per l'industria, la ricerca e l'energia del Parlamento europeo per esprimere un voto sull'ultimo testo frutto del confronto fra le forze politiche.

È un testo, va detto subito, che mantiene le sue caratteristiche di estrema pericolosità per l'Italia. Al di là delle limitatissime eccezioni, infatti, la sostanza è che dovrebbero essere pesantemente ristrutturati in pochi anni milioni di edifici residenziali. Senza considerare che in moltissimi casi gli interventi richiesti non saranno neppure materialmen-

te realizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati.

Oppure lo sarebbero, ma a patto di deturparli in modo inaccettabile. Inoltre, i tempi ridottissimi determinerebbero una tensione senza precedenti sul mercato delle ristrutturazioni, con aumento spropositato dei prezzi, impossibilità a trovare materie prime, ponteggi, manodopera qualificata, ditte specializzate, professionisti ecc.

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

Le ragioni per le quali il nostro Paese sarebbe particolarmente penalizzato da una normativa come quella in preparazione sono ormai note e ampiamente condivise.

1. Abbiamo un patrimonio edilizio molto risalente nel tempo e in larga misura collocato in contesti peculiari dal punto di vista della con-

formazione del territorio. Basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi presenti in tante aree del Paese. Edifici e luoghi sui quali è impensabile far calare come una scure imposizioni che arrivano fino a quella di realizzare gli ormai famosi cappotti termici.

2. Il nostro è un Paese a proprietà immobiliare diffusa. Imporre gli interventi previsti dalla proposta di direttiva vuol dire obbligare a spese ingenti tanti piccoli risparmiatori (a differenza di quanto accade in Paesi, come ad esempio in realtà come la Germania, in cui la proprietà è concentrata in pochi, grandi soggetti di natura societaria).

3. In Italia vi è una rilevantissima quota di edifici in condominio. Questo renderebbe 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 e agire con buon senso e misura, non

con la clava. Occorrerebbe, soprattutto, agire attraverso misure incentivanti e non imponendo disposizioni identiche a Paesi diversissimi fra loro. Si è scelta, invece, la strada della coercizione, senza neppure prevedere in capo agli Stati membri (non lo fa neppure l'ultima bozza, nonostante le rassicurazioni del relatore in Parlamento sul testo) un'adeguata flessibilità per adattare le nuove norme ai contesti nazionali.

C'è ancora tempo per difendere il risparmio di milioni di famiglie italiane, la bellezza del nostro patrimonio edilizio e la libertà degli Stati europei di individuare le proprie esigenze e stabilire le proprie priorità (l'Italia, ad esempio, ha maggiore urgenza di favorire gli interventi di miglioramento sismico, che l'approvazione di questa direttiva impedirebbe di sostenere adeguatamente, essendo costretta a concentrare le maggiori risorse sui lavori imposti dall'Ue). Il Governo Meloni ha gli strumenti per farlo.

*presidente Confindustria

TORRE DI CONTROLLO

La direttiva Ue sulle case green è cosa fatta. Una follia, che ha la sponda della Bce. Piaccia o no, Greta ha vinto

DI TINO OLDANI

In settimana sono previsti due appuntamenti importanti per l'Europa, in particolare per l'Italia. Giovedì e venerdì il Consiglio Ue dei capi di governo dovrà decidere quale linea seguire su tre grandi temi: economia, migrazioni, Ucraina. Venerdì, al Parlamento europeo di Strasburgo, la Commissione energia voterà la direttiva sulle case green in base al testo concordato da una larga maggioranza, che vede uniti Ppe, Socialisti, Renew Europe, Verdi e Sinistra. In entrambi gli appuntamenti, il governo di **Giorgia Meloni** è atteso a una prova non facile. Sulla carta, ha molto da perdere e ben poco da guadagnare.

Sul tema dell'economia, la previsione è che la Germania avrà partita vinta e otterrà il via libera a una proroga degli aiuti di Stato per fare fronte alla sfida lanciata da **Joe Biden** per agevolare gli investimenti Usa nel green. In disaccordo, non potendo competere con la disponibilità del bilancio tedesco, Meloni ha proposto, insieme alla Spagna, un Fondo sovrano Ue per gli investimenti green, dotato di risorse comuni dei paesi membri, più un uso flessibile dei fondi Ue esistenti, sul cui impiego l'Italia è in ritardo rispetto ai tempi concordati. La risposta di **Olaf Scholz** e dei paesi sedicenti «frugali» è stata un «no» secco per il Fondo sovrano, giustificato con il fatto che l'Italia non è riuscita a spendere le risorse già ottenute. Possibili aperture, invece, sulla flessibilità.

Quanto alle migrazioni, tema fortemente preteso in agenda dalla Meloni per «la difesa comune dei confini europei», c'è il rischio che non si vada al di là di belle parole retoriche, seguite, come al solito, da un rinvio delle decisioni concrete di qualche mese, forse di un anno, proprio per l'opposizione della Svezia, che ha la presidenza di turno dell'Europa. Scontata, infine, l'unità Ue sugli aiuti all'Ucraina agitata da **Vladimir Putin**, un impegno che la Meloni sta perseguendo con fermezza, in continuità con **Mario Draghi**.

Del tutto sfavorevole per l'Italia si annuncia, poi, il voto di Strasburgo sulla direttiva per le case green. Il testo concordato è ancora più stringente di quello varato dalla Commissione Ue e prevede che in tutta Europa gli immobili che disperdono energia, perciò da ristrutturare, dovranno essere portati nelle classi energetiche E e D (non più in quelle F ed E) entro il 2030 e il 2033. Per l'Italia significa dover ristrutturare in pochi anni il 75% degli immobili residenziali esistenti, oltre nove milioni, con un costo stimato in almeno 1.500 miliardi di euro. Il tutto per ridurre le emissioni nocive dello 0,11 per cento. Cioè quasi nulla. Una follia ideologica green, che fa a pugno con la realtà. L'esperienza del bonus 110% dice che, in due anni, si sono fatti 360mila interventi, con un costo per lo Stato di 68,7 miliardi, aggravato dal forte rialzo dei prezzi nell'edilizia. Per attuare la direttiva Ue, ha ironizzato l'Ance, associazione dei costruttori, sa-

rebbero necessari 630 anni per soddisfare il primo step e ben 3.800 anni per arrivare alla decarbonizzazione completa degli edifici.

È sempre più evidente che l'ideologia green è diventata l'asse portante della politica europea sia economica che monetaria, improntate entrambe al dirigismo, con effetti distortivi sul mercato per famiglie e imprese, mentre a beneficiarne è la grande finanza, che da anni promuove la svolta green. Se fino a pochi mesi fa era **Greta Thunberg** a farsi portavoce di questa battaglia, ora che ha vinto sono ben altri gli epigoni sul proscenio.

A Bruxelles, **Frans Timmermans**, socialista, vicepresidente della Commissione Ue con la delega per la transizione green, è sempre più l'uomo di punta dei veti dogmatici: stop ai motori a benzina e diesel, spinta alle auto elettriche, obbligo di case green, abolizione delle caldaie a gas entro il 2029. E ora eccolo proiettato verso un nuovo traguardo, la conquista delle energie alternative e dell'idrogeno verde dell'Africa. Proprio così: non essendo sufficienti in Europa queste nuove risorse per rimpiazzare i combustibili fossili, Timmermans si è presentato l'altro ieri ad Abu Dhabi, dove era in corso l'assemblea delle Agenzie internazionali per le energie rinnovabili, assicurando che «il continente africano sarà il partner più importante dell'Ue per la produzione e la fornitura delle energie rinnovabili e dell'idrogeno verde». Un obiettivo prioritario del *Global Gateway*, il piano «ambizioso» con

cui l'Ue vuole sfidare la Cina in Africa.

In realtà, è l'ennesimo esempio di dirigismo, che prescinde da alcune considerazioni banali. Metà della popolazione africana, secondo la Banca Mondiale, non ha accesso all'elettricità, e 600 milioni di abitanti dell'area subsahariana non hanno mai avuto connessione elettriche. Siano sicuri che i paesi africani siano entusiasti di produrre con pannelli solari l'energia elettrica e l'idrogeno verde per l'Europa, prima ancora che per le loro popolazioni?

Tra gli epigoni altolocati di Greta può annoverarsi anche **Christine Lagarde**, presidente della Banca centrale europea, che ora considera la svolta green come parte integrante del mandato della Bce, il che non risulta scritto in nessun trattato. In questa tesi autoproclamata l'ha preceduta la tedesca **Isabel Schnabel**, membro del direttivo della Bce, la prima ad allargare il green al mandato Bce, limitato dai trattati solo al controllo dell'inflazione. Negli Usa, il governatore della Fed, **Jerome Powell**, sostiene che non è compito delle banche centrali salvare il mondo con la rivoluzione verde. Ma Lagarde sostiene il contrario, tanto che nell'ultima conferenza stampa ha dettato l'agenda verde ai governi dell'eurozona, ordinando di eliminare quanto prima i sussidi per ridurre le bollette dell'energia per famiglie e imprese. Risorse, a suo avviso, da usare piuttosto per le energie alternative. Piaccia o meno, Greta ha stravinto.

CONFEDILIZIA
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 portieriRassegna tematica di giurisprudenza
locazione e condominialeAggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziariRiscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

Certificazione qualità immobili

Aste giudiziarie

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenutiSU INTERNET
www.confedilizia.itLa spinta
a spendere
c'è sempre...

L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare.

Luigi Einaudi

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

ANSA 18:48 15-02-23

Case green: Confedilizia, direttiva dannosa anche per affitti

Ne deriverrebbe un aumento

(ANSA) - ROMA, 15 FEB - "La direttiva europea sull'efficientamento energetico degli immobili, se approvata, determinerebbe, tra i numerosi effetti negativi, anche quello dell'aumento dei canoni di locazione. E' facilmente prevedibile, infatti, che i pesantissimi costi degli interventi edilizi imposti dal provvedimento sarebbero dai proprietari fatti ricadere sugli inquilini. Cio', quando possibile, naturalmente: negli altri casi, infatti, la verosimile conseguenza della direttiva sarebbe quella della fuoriuscita degli immobili dal mercato della locazione, con ricadute ancora piu' sfavorevoli per l'offerta abitativa in particolare. Inoltre, la necessita' di effettuare lavori su case abitate darebbe luogo a sicuro contenzioso, considerata la complessita' di molti degli interventi previsti".

Lo ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a Pesaro al congresso del Sunia-Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari.

Nel corso del suo intervento, il presidente Spaziani Testa si e' soffermato poi su altri temi di comune interesse delle due organizzazioni: dai contratti di locazione a canone concordato, con le relative incentivazioni fiscali erariali e comunali, al fondo affitti; dalla normativa sulla morosità incolpevole alla questione sfratti. (ANSA).

8 Venerdì 10 Febbraio 2023

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

La discussa normativa Ue impone ristrutturazioni per tagliare i consumi d'energia del 25%

La mazzata green sulla casa
Il salto di 3 classi energetiche costa 30 mila euro

DI CARLO VALENTINI

Mano al portafoglio per rendere green le case, come vuole l'Europa? Oppure è una tempesta in un bicchiere d'acqua perché si può svincolare? La decisione dell'Ue indica un cammino verso il risparmio energetico e la tutela dell'ambiente che Bruxelles vuol fare percorrere ai Paesi membri però riconosce le loro specificità, per esempio l'esistenza di centri storici medioevali, e quindi lascia una certa discrezionalità nell'applicazione della diret-

60% dei consumi e un aumento del valore dell'immobile fino al 30%.

La politica si è (guarda caso) divisa, anche all'interno degli schieramenti tradizionali. Infatti il provvedimento ha l'ok di Popolari (Ppe), Socialisti (S&D), Liberali (Renew), Verdi e Sinistra. Contrari Ecr (di cui fa parte FdI) e Id (di cui fa parte la Lega). Ma Forza Italia ha contestato la scelta del suo gruppo, il Ppe, di appoggiare la proposta. Dice l'eurodeputato Fi, **Massimiliano Salini**: «Abbiamo ottenuto alcuni correttivi ma non ci sono con l'idea



a cascata, anche degli altri), con ricadute negative sui consumi, rischi per il settore bancario, aumento dei prezzi per tutti i lavori edilizi, fermo dell'essenziale opera di miglioramento sismico del nostro patrimonio, deturpamento di luoghi attrattivi, anche a livello internazionale, per il turismo».

La decisione europea è indigesta anche a **Angelo Domenico Perrini**, presidente del Consiglio nazionale degli ingegneri: «Trasformiamo sin da ora questo vincolo in un'opportunità. Risanare il patrimonio con criteri

BELLITALIA

“Telefoni d'oro in Regione: nel 2020 spesi oltre 3 milioni per i numeri fissi”

“Telefoni roventi in Puglia, che si attesta come la Regione più «spendacciona» per quanto riguarda i costi di telefonia fissa. A dirlo è la Fondazione Gazzetta Amministrativa della Repubblica Italiana, nel *rating* della spesa pubblica realizzato (...) nell'ambito del progetto «Pitagora». Spulciando le tabelle si scopre che le strutture della Regione Puglia «nel 2020 hanno speso 3 milioni 240mila euro di telefonia fissa, a fronte degli 847.382 euro spesi nel 2019: un esborso giudicato dalla Fondazione Gari come «fuori controllo» perché supererebbe di oltre il 100% la spesa media del parametro di riferimento per quell'Ente, in relazione alla voce di spesa in esame».

(*quotidianodelsud.it*)

I “furbetti” del reddito di cittadinanza

“I Carabinieri (...) hanno denunciato 140 cittadini romeni per aver indebitamente percepito il Reddito di cittadinanza. L'indagine, avviata la scorsa estate, nasce dopo che negli uffici postali di Bassano del Grappa e di Rosà (Vicenza) si erano presentati numerosi cittadini romeni per prelevare la somma mensile del sussidio erogato dall'Inps, esibendo la carta di identità del loro Paese e il codice fiscale. I direttori degli uffici postali, insospettiti dalla mancanza di documenti italiani, hanno allertato i militari. Dalla loro identificazione è stato accertato che avevano presentato la domanda per percepire il beneficio indicando, come residenza, uno stesso indirizzo di Torino che però era solo un indirizzo virtuale, predisposto dal Comune del capoluogo piemontese per i richiedenti asilo. Attraverso la banca dati dell'Inps e dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro è stato appurato che tutti i 140 richiedenti, oltre ad avere autocertificato il falso dichiarando una residenza fittizia, non erano mai stati residenti sul territorio nazionale, e non avevano mai lavorato in Italia. La truffa allo Stato è stata di oltre 460.000 euro. Tutte le carte di credito rilasciate per il prelievo mensile sono state bloccate».

(*ilrestodelcarlino.it*)

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

L'analisi

L'INFINITA RIVOLUZIONE IMPOSTA ALLE CASE

di Davide Tabarelli

Prosegue il cammino della rivoluzione verde europea con un'altra bandiera, la proposta di nuova Direttiva sul rendimento energetico degli edifici. Non sorprende, perché allineata alla politica del parlamento europeo, eletto nel 2019, dove dominano partiti a forte caratterizzazione ambientalista. La sua Commissione, guidata dalla tedesca Von der Leyen, attenta a quel che dice il governo a trazione verde di Berlino, ha messo al primo posto, già a fine 2019, il Green Deal, che mira alla decarbonizzazione. Il pacchetto “Fit for 55”, del luglio 2021, è stata la prima accelerazione, con dentro la proposta di vietare le vendite di auto tradizionali nel 2035, poi c'è stato lo scorso dicembre l'inseverimento del meccanismo di commercio della CO₂ e, pochi giorni fa, la nuova politica industriale verso la transizione. La proposta di Direttiva, che aggiorna le precedenti del 2009 e del 2002, ha il principale obiettivo, come nelle macchine, di eliminare i fossili, sostanzialmente il gas metano, utilizzato oggi nelle caldaie condominiali o in quelle singole. Il divieto dovrebbe partire dal 2028 per i nuovi edifici, ma poi estendersi anche agli esistenti, con gradualità e molte eccezioni, attraverso l'obbligo di miglioramento delle prestazioni ambientali. In Italia, circa l'80% dei consumi per riscaldamento dei 26 milioni di abitazioni, si fa con il metano, circa 20 miliardi di metri cubi all'anno, dei 69 consumati nel 2022. Paradossalmente, non abbiamo ancora finito con il 110% che ha dato oltre 60 miliardi di € di incentivi, in

parte finiti all'acquisto di caldaie a gas moderne. Nella visione della Direttiva, il riscaldamento lo dovremo fare con le pompe di calore, simili ai condizionatori estivi, ma che funzionano all'inverso d'inverno facendo caldo. La centralità delle pompe di calore era già stata ribadita nel RepowerEU dello scorso maggio 2022, l'azione per ridurre la dipendenza da importazioni di energia dalla Russia attraverso un potenziamento dell'efficienza energetica. Usano elettricità e questa si dovrà fare solo con le rinnovabili e non come oggi per oltre il 60% da fonti fossili. Funzionano bene quando la temperatura non scende troppo vicino allo zero e per abitazioni che hanno il riscaldamento sotto il pavimento, nelle nuove case, mentre per i termosifoni, dove servono più alte temperature, non vanno bene. Costano dagli 8 ai 15 mila € da paragonare ad una caldaia a gas moderna con costi intorno ai 3 mila €. Difficile pensare ad una loro veloce penetrazione in Italia con un parco abitativo realizzato da tempo e che cresce lentamente.

L'Italia fa bene a lamentarsi, perché è da quasi 50 anni che fa politiche per l'efficienza degli edifici: la prima legge è del 1976, seguita dalla 308 dell'82, poi la 9 del 1991, e poi l'attuazione delle Direttive, le detrazioni fiscali dal 2007, culminate nel 110% degli ultimi due anni. Fossero state tutte efficaci come nei propositi iniziali, i consumi delle nostre case sarebbero azzerati.

Grande enfasi viene data all'uso energetico degli edifici

LA DIRETTIVA
L'obiettivo, come nelle macchine, è eliminare i fossili, ossia il gas metano, utilizzato oggi nelle caldaie

IL QUADRO ITALIANO
L'80% dei consumi per riscaldamento dei 26 milioni di case si fa con il metano: 20 miliardi di metri cubi l'anno

perché, in base ad alcune ipotesi, contano per il 40% del totale dei consumi. Tuttavia, se si considera solo la parte residenziale, e non il pubblico e il commerciale, si scende al 30% e, a loro interno, i fossili non superano il 12%, perché già ora si usa molta legna, seconda fonte dopo il gas, ed elettricità, non per riscaldamento. La rivoluzione serve per affrontare il problema delle crescenti emissioni di CO₂, ma siccome quelle delle abitazioni sono intorno al 12% del totale UE e quelle totali dell'UE sono pari al 7% del totale mondiale, il settore conta per meno dell'1% nel mondo. Ancora una volta facciamo i primi della classe mentre negli Stati Uniti l'energia costa un terzo e hanno emissioni pro capite di gran lunga le più alte al mondo. Ora Biden, con l'*Inflation Reduction Act*, vuole recuperare terreno e giustifica azioni protezionistiche. La crisi del 2022 avrebbe obbligato l'Europa a raddrizzare le sue politiche, invece, accentua lo sbilanciamento sull'ambiente a scapito dei costi per le sue famiglie e le sue imprese. Di sicuro, farà poco per risolvere il problema del cambiamento climatico.

da: 24Ore, 12.2.'23

CHI (NON) L'HA DETTO

Si parva licet componere magnis

VIRGILIO (PUBLIO VIRGILIO MARONE)

(Andes, oggi Borgo Virgilio, 70 a.C. – Brindisi, 19 a.C.)

«Se è lecito paragonare le cose piccole alle grandi». Formula attenuativa quando si azzarda un confronto fra qualcosa d'insignificante e qualcosa di molto importante. La frase è nelle *Georgiche* di Virgilio. Ma il concetto risale a parecchio tempo prima, allo storico greco Erodoto (484-426 circa a.C.). Se ne servirono anche Tucidide, Cicerone, Ovidio, Stazio, Plinio il Giovane, san Girolamo e, nel Seicento, John Milton nel poema *Paradiso perduto*.

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

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

BRACCIO DI FERRO CON LA UE

La stima, molto prudente, riguarda 4 milioni di edifici che dovrebbero migliorare di due classi energetiche

Il diktat delle case green costerebbe mille miliardi

Pichetto Fratin prevede cifre folli se l'Italia si uniformasse alla direttiva europea

Settore auto

L'altro fronte di scontro è sull'addio a benzina e diesel entro il 2035, considerato fuori portata dal governo

Urso (Imprese e Made in Italy)

«Se la Commissione non accoglierà le nostre visioni ne discuteremo col prossimo esecutivo dell'Unione dal 2024»

da: *Il Tempo*, 25.2.'23

ANSA 19:38 07-02-23

Case Green: Confedilizia, sisma rischio piu' pressante di Co2

Spaziani Testa, per case italiane piu' utili sismabonus (ANSA) - ROMA, 07 FEB - "Il vicepresidente del Consiglio Matteo Salvini dice che 'per raggiungere l'efficienza energetica delle case italiane bisogna aiutare e sostenere famiglie e imprese, senza obbligare e senza penalizzare'. Se le parole hanno un senso, questa dichiarazione vuol dire una cosa sola: NO alla proposta di direttiva europea sulle 'case green', che e' fondata su un obbligo. Chiediamo al Governo italiano di mantenere questa posizione, senza rincorrere presunti 'compromessi' su improbabili sostegni economici e false flessibilita'.

Il risparmio energetico si raggiunge attraverso gli incentivi e gli Stati devono essere liberi di stabilire dove e come indirizzarli. L'Italia, ad esempio, ha un'urgenza ben piu' pressante di quella energetica, che e' data dal suo essere un territorio a rischio sismico: su quella occorrerebbe concentrare le maggiori risorse". Così il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

ANSA 10:02 09-02-23

Case green: Confedilizia, governo puo' ancora intervenire

Esito voto Pe scontato

(ANSA) - ROMA, 09 FEB - "Il voto al Parlamento europeo, in Commissione industria, sulla proposta di direttiva che obbliga a fare interventi di efficientamento energetico sugli immobili e' andato come era previsto, cioe' con il si' al testo". Così il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa in una nota nella quale sottolinea che: "Il Governo Meloni, pero', puo' ancora intervenire per scongiurare gli effetti disastrosi che l'approvazione definitiva di questo provvedimento avrebbe per l'Italia. Ci aspettiamo che lo faccia, in coerenza con le dichiarazioni rilasciate nell'ultimo mese dai maggiori esponenti dei tre partiti della coalizione, oltre che da autorevoli rappresentanti di Italia Viva-Azione". (ANSA).

IN CASA MIA È ENTRATO UN CANE

san TITO BRANDSMA

Amore
per gli animali
e amore
per l'uomo

Prefazione di Luigi Accattoli

Per la vendita maggiorare sugli on-line

GRAPHET

Di padre Tito Brandsma, carmelitano, rettore dell'Università Cattolica di Nimega e libero pensatore, si conosce l'aperta opposizione al regime nazista che lo porterà alla morte a Dachau nel 1942. Per la sua fede, testimoniata con il martirio, è assunto agli onori dell'altare.

Meno noto è un aspetto particolare della sua predicazione: il concetto di rispetto e amore non solo verso i propri simili, ma verso le altre creature del cosmo. Amare gli animali è, per l'autore, esercitarsi in quello stesso amore che Dio riserva all'uomo e, al contempo, percepire la bellezza e l'armonia del creato, riconoscendo nella Natura la mano divina.

È fonte di profonda ispirazione lo sguardo pieno di meraviglia di un uomo che ha conosciuto da vicino gli abissi nei quali l'umanità si è avventurata in un periodo storico travagliato come quello compreso fra le due Guerre mondiali e che, tuttavia, sembra non perdere la fiducia nel disegno universale.



Passa questo notiziario
ad un amico

iscrivi un tuo amico
alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

BELLITALIA

“Casa in Albaro, auto di lusso, yacht e reddito di cittadinanza”

«Furbetti» del reddito di cittadinanza, sia italiani che stranieri. Sono complessivamente sessanta le persone, residenti tra Genova e provincia, che sono state denunciate a piede libero dai carabinieri (...) per indebita percezione e truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche (...). Diverse le modalità «elusive» emerse dalle singole domande analizzate: residenze fittizie, composizioni dei nuclei familiari modificate, mancata comunicazione della sottoposizione a una misura cautelare, omissione dei redditi percepiti e, infine, la falsa attestazione, da parte dei cittadini stranieri attenzionati, di aver risieduto nel territorio italiano da almeno dieci anni, di cui gli ultimi due in modo continuativo. Inoltre, dal monitoraggio della rete internet e dei *social network*, è stato possibile individuare il profilo pubblico di uno degli indagati, una donna 40enne, residente in Albaro e beneficiaria di un sussidio mensile di 500 euro, il cui elevato tenore di vita, testimoniato dalla disponibilità di borse e abiti griffati, auto di lusso, frequentazione di locali della movida genovese, costosi ristoranti e yacht, è risultato assolutamente incompatibile con la fruizione della misura di welfare a sostegno delle fasce più indigenti della popolazione».

(*genovatoday.it*)

Padova, nomadi fanno il bagno nudi nella fontana del cimitero

“Alcuni nomadi hanno pensato di trovare refrigerio dalla calura facendo il bagno nudi nel cimitero di Isola Mantegna, frazione di Piazzola sul Brenta (Padova). Si sono immersi a turno in una grossa bacinella riempita con l'acqua attinta alla fontanella usata dai parenti dei defunti per innaffiare i fiori sulle tombe, vicino alla rastrelliera delle biciclette. La scena dello spogliarello con doccia all'ingresso del cimitero è stata filmata con i telefonini e ha fatto il giro del *web*. Numerosi i testimoni scandalizzati che si erano recati al camposanto per fare visita ai propri defunti».

(*La Verità*)

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 14 feb

Pensare di salvare "il pianeta" da quella scrivania è la radice del problema. Ma c'è chi non lo capisce.



Tweet fissato



Ciarán Cuffe @CiaranCuffe · 9 feb

#BREAKING Parliament's energy committee just approved the #EPBD deal! Good for people and planet. Onwards to the March vote in Strasbourg.



da: *Twitter*

(Ciarán Cuffe è il relatore, al Parlamento europeo, della proposta di direttiva "case green")



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 14 feb

Casa Italia era una buona iniziativa, così come è essenziale favorire gli interventi per la sicurezza degli immobili (es. sismabonus). Se però arriverà la direttiva Ue sulle "case green", saremo impegnati a salvare il pianeta e quindi non ci sarà un euro per salvare la pelle.

ANSA

19:38

14-02-23

Renzi, la maggioranza mantenga l'impegno su Casa Italia

Tragedia di Turchia e Siria dovrebbe suggerirci di fare presto (ANSA) - ROMA, 14 FEB - "Oggi è il 14 febbraio e la mente va ovviamente a San Valentino. Ma per la politica è un giorno importante anche per un altro motivo: scade oggi il termine che ci eravamo dati - tutti insieme - per approvare la ripartenza di Casa Italia, la struttura voluta dal mio governo sulla base delle intuizioni di Renzo Piano per occuparsi di territorio, dissesto, prevenzione sismica". Lo scrive il leader di Italia Viva, Matteo Renzi, nella sua e-news.

"Con Lella Paita e tutti gli amici del Gruppo torneremo alla carica in Senato perché la maggioranza mantenga l'impegno, almeno su questo - aggiunge -. Le immagini devastanti di Turchia e Siria ci dovrebbero suggerire di fare presto, di fare bene. E anzi permettetemi di ringraziare i volontari per i miracoli di questi giorni, volontari tra i quali vanno annoverate anche alcune strutture di vigili del fuoco e protezione civile italiana. Grazie!". (ANSA).

da: *Twitter*

UN PO' DI TRIBUTARIO

Ires, gli elementi negativi del reddito d'imposta Sopravvenienze passive e perdite

Le sopravvenienze passive e le perdite sono eventi negativi che vengono a verificarsi diversamente da quanto era accaduto nei periodi di imposta precedenti e che modificano componenti di reddito che erano stati considerati attivi nei periodi di imposta precedenti. Ciò avviene ad esempio quando non sono realizzati i ricavi che avevano concorso a formare i passati redditi; o quando devono essere sostenute spese o si verificano perdite anziché i ricavi degli esercizi precedenti; quando vengono praticati sconti alla clientela in un periodo di imposta successivo a quello in cui sono messi a contabilità i ricavi derivanti dalla vendita delle merci.



Diverse dalle sopravvenienze passive sono le perdite. Esse consistono in fatti che hanno un risvolto negativo sulla composizione del reddito. Diventano rilevanti ai fini tributari se risultano da **elementi certi e precisi**. Sono di varia tipologia e possono riguardare sia i beni dell'impresa che i suoi crediti. La **perdita di un bene** deve riguardare uno dei beni relativi all'impresa (la distruzione di un macchinario) ed è deducibile dalla base imponibile del reddito nel suo valore come costo fiscalmente riconosciuto (costo non ammortizzato) se si tratta di un bene strumentale, altrimenti nel suo valore determinato dal costo di acquisto o di produzione. La **perdita su crediti** si verifica quando è perduto il diritto alla prestazione (ad esempio, per rinuncia o per cessione a terzi) ma anche quando diventa impossibile la sua realizzazione concreta: un pignoramento si rivela infruttuoso, per impossidenza del debitore. La normativa tributaria considera sempre perdita il fallimento del debitore o la sua sottoposizione ad altra procedura concorsuale. In questi casi la deducibilità è sempre consentita, mentre in ipotesi diverse occorre sussista il ricordato requisito della certezza e della precisione.

Il T.U. n. 917/1986 disciplina un meccanismo che consente di prevedere come possibili le perdite e di tenerne conto nel loro aspetto di elementi negativi del reddito. In bilancio deve essere appostato un accantonamento al fondo rischi su crediti e, entro certi limiti, questo accantonamento contabile riveste rilevanza anche ai fini fiscali. Infatti, esso consente la deducibilità del credito, in tutto o in parte, nell'esercizio in cui si ha ragione di temere che il credito sia diventato irrealizzabile. Quando, successivamente, si accerta definitivamente che il credito non sarà soddisfatto, deve tenersi conto della deduzione operata in precedenza in forza dell'accantonamento: e sarà deducibile la porzione del credito che eccede l'accantonamento effettuato.

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

Il controllo economico è il canale dei mezzi per tutti i nostri fini

Il controllo economico non è solo il controllo di un settore della vita umana, che possa essere separato dal resto: è il controllo dei mezzi per tutti i nostri fini. E chiunque abbia il controllo dei mezzi determina anche quali fini debbano essere perseguiti, quali valori debbano essere considerati superiori e quali inferiori: in breve, che cosa gli uomini debbano credere e a che cosa debbano aspirare.

Friedrich August von Hayek

No al regime della cedolare secca per il nudo proprietario

Con la risposta n. 216 del 15.2.2023, l'Agenzia delle entrate ha escluso dall'applicazione del regime fiscale della cedolare secca il nudo proprietario che, avendo la disponibilità "di fatto" di una parte dell'immobile gravato di usufrutto a favore della madre, intenda locare lo stesso a terzi.

Il parere negativo dell'Agenzia è scaturito dalla considerazione della stessa che tale regime si pone in alternativa facoltativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario, ai fini dell'Irpef, che (...) non è imputato al nudo proprietario ai sensi dell'art. 26 del d.p.r. 22.12.1986, n. 917. E ciò contrariamente a quanto ritenuto invece dal contribuente istante che a sostegno della propria tesi ha richiamato l'ordinanza n. 18330 del 25.6.2021 nella quale la Corte di Cassazione ha affermato il principio per cui "il titolare del diritto reale di nuda proprietà su un immobile che ne abbia la disponibilità di fatto, può concedere il bene in locazione, ed i canoni pattuiti concorrono alla quantificazione della sua base imponibile, secondo la previsione generale di cui gli artt.li 25 e poi 26, del d.p.r. n. 917 del 1986".

Stimolo al risparmio

Chi non vuole una società collettivistica nella quale lo stato stabilisce coattivamente quanta parte degli uomini viventi produce beni diretti e quanta parte beni strumentali, deve consentire alla necessità che l'uomo sia stimolato a risparmiare quanto occorre affinché sia conservato e sia cresciuto il capitale esistente in ogni dato momento nella società.

Luigi Einaudi

Invito alla presentazione del libro di **Eugenio Capozzi**

STORIA DEL MONDO POST-OCCIDENTALE

COSA RESTA
DELL'ETÀ GLOBALE?



**29 MARZO 2023
ORE 18**

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

Saluto introduttivo
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Ne discutono con l'Autore
Daniele Capezzone
commentatore e saggista
Lorenzo Castellani
docente di storia
delle istituzioni politiche
Luiss Guido Carli

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE
06.679.34.89 (r.a.) ✉ roma@confedilizia.it

SISTEMA CONFEDILIZIA

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XIII Giornata nazionale Adsi
Domenica 21 maggio 2023

Prende il via la possibilità di aderire alla XIII Giornata nazionale dell'Associazione dimore storiche italiane: domenica 21 maggio oltre 300 tra castelli, rocche, ville, parchi, giardini lungo tutta la penisola apriranno gratuitamente le loro porte per accogliere nuovamente tutti coloro che vorranno immergersi in luoghi unici della storia e del patrimonio artistico e culturale italiani.

La Giornata nazionale Adsi rappresenta un'importante occasione per riscoprire le bellezze del nostro Paese facendo visita a quei complessi monumentali che insieme costituiscono il più grande museo diffuso d'Italia. La loro riscoperta è determinante per far luce su un patrimonio troppo spesso ignorato, che non solo rappresenta la migliore storia e tradizione italiana, riusciva ad accogliere 45 milioni di visitatori l'anno

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)Diniego al subentro
nel contratto
di locazione

In materia di edilizia residenziale pubblica "l'atto di diniego al subentro nel contratto di locazione per carenza dei requisiti implica l'esercizio di un'attività meramente vincolata, nella quale non sono spesi poteri discrezionali dell'Amministrazione generativi di interessi legittimi, pertanto la giurisdizione sulla relativa controversia spetta al giudice ordinario". Così il Tar del Lazio (Roma, sez. II quater) con sentenza n. 15221 del 17.11.22.

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

A Bologna una tappa del Renovation Tour

Il primo appuntamento del *Renovation Tour* è stato a Bruxelles nel 2021. Da allora si sono succedute 5 edizioni in giro per l'Europa: Budapest, Liegi, Vitoria, Bilbao, Atene e Barcellona.

L'obiettivo del *Tour* è avvicinare a livello locale gli *stakeholders* e gli esponenti politici per un confronto sulle iniziative e sulle strategie nazionali relative al *Green Deal* europeo, che hanno un impatto diretto sui proprietari di immobili.

L'Uiipi, in collaborazione con l'*Architects' Council of Europe* e l'Università di Bologna, ha organizzato a Bologna, per il prossimo 25 maggio, una tappa del *Tour*.

Proprietari immobiliari, amministratori di condominio, professionisti ed operatori del settore edile, si confronteranno sugli effetti che hanno generato a livello locale il *Green Deal* e la *Renovation Wave*.

Si parlerà, inoltre, del *New European Bauhaus*, progetto dedicato alla rigenerazione urbana.

Sulle pagine di questo notiziario forniremo, prossimamente, tutte le informazioni utili per partecipare all'evento.

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Il trust interposto secondo l'Agenzia delle entrate

L'Agenzia delle entrate, con la risposta del 31 gennaio 2023, n. 176, ha chiarito che in caso di decesso del disponente di un *trust* ritenuto fiscalmente interposto, i beni apportati dal *de cuius* sono considerati, dal punto di vista tributario, ancora di titolarità del disponente e, conseguentemente, devono essere assoggettati all'imposta di successione.

Tale risposta si pone in profonda revisione rispetto a quella precedentemente fornita dall'amministrazione finanziaria nella risposta a interpello n. 359/2022 ove, nel caso di un *trust* fiscalmente interposto, i beni contenuti nel patrimonio in *trust* erano stati considerati come non soggetti all'imposta di successione perché, almeno dal punto di vista prettamente civilistico, appartenenti al *trust* e non al disponente.

Ora, quindi, l'Agenzia muta radicalmente orientamento, sulla base di quanto affermato dalle Entrate nella circolare n. 34/E del 20 ottobre 2023, ove si legge che "tenuto conto della interposizione del *trust* tra i beni e i diritti che compongono l'attivo ereditario di cui all'articolo 8 del decreto legislativo n. 346 del 1990 sono inclusi anche quelli formalmente nella titolarità del *trust*, qualificato come interposto".

Tale ricostruzione dell'amministrazione fiscale risulta invero non condivisibile, posto che l'appartenenza di un bene all'attivo ereditario (il presupposto dell'imposta di donazione) è ricavabile incontrovertibilmente ed unicamente dalle regole civilistiche le quali richiedono, quantomeno, una sentenza dichiarativa di simulazione di trasferimento per far "rientrare" un determinato *asset* non intestato al *de cuius* nella di lui eredità.

In una situazione di interposizione meramente fiscale (come nel caso del *trust* interposto), mancano quindi i presupposti civilistici per applicare l'imposta di successione, rendendo questa risposta dell'Agenzia sicuramente molto criticabile. Sul punto occorrerà attendere quindi le prossime pronunce giurisprudenziali che, molto probabilmente, forniranno soluzioni diametralmente opposte e più adesive alla realtà civilistica, prima ancora che tributaria, dell'istituto.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea e condòmino che ha promosso
azione giudiziaria

In ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condòmino, non sussiste il diritto del singolo a partecipare all'assemblea né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

Così la Corte di cassazione, Sez. II, con l'ordinanza del 2.2.2023, n. 3192, affronta il tema del diritto del condòmino a prendere parte all'assemblea laddove, all'unico punto all'ordine del giorno, l'adunanza sia chiamata a discutere e deliberare la costituzione in giudizio del condominio come parte resistente rispetto all'azione del condòmino.

Secondo la Suprema Corte, "nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condòmini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro".

Tale scissione non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, sul modello di quanto avviene in situazioni di condominio parziale, ragion per cui si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze.

Con la predetta ordinanza, la Corte di cassazione supera l'interpretazione della Corte di Appello di Genova secondo cui il fondamento dell'esclusione del condòmino andrebbe ricondotta alla disciplina del conflitto di interessi di cui all'art. 2373 c.c. (in materia societaria) "giacché quest'ultimo si manifesta soltanto in sede as-

sembrare al momento dell'esercizio del potere deliberativo e verte sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune all'intera collettività e perciò anche a lui stesso, il che induce a computare quest'ultimo ai fini sia del 'quorum' costitutivo che di quello deliberativo, salva la sola facoltà di astenersi dall'esercitare il diritto di voto".

Secondo i giudici della Suprema Corte nessun conflitto di interessi potrà, infatti, essere riconosciuto in capo al condòmino che ha promosso una lite nei confronti del condominio dovendosi invece parlare di mero interesse contrario a quello rimesso alla gestione condominiale.

Allo stesso modo, non è "giuridicamente configurabile" un interesse del condòmino "controparte processuale" del condominio ad accedere e partecipare alla discussione preliminare non esistendo un distinto diritto alla convocazione per la sola fase preparatoria della riunione. La partecipazione del condòmino all'assemblea sarebbe, infatti, strettamente legata al diritto di voto e all'eventuale motivazione dello stesso nei confronti degli altri partecipanti all'adunanza.

Per tali motivi, secondo la Corte di cassazione, l'esclusione del condòmino quale controparte processuale del condominio, trova origine nel dettato normativo offerto dagli artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c., secondo cui "all'assemblea devono essere convocati gli aventi diritto ad intervenire ed a votare". Solo nei confronti degli aventi diritto al voto, la preventiva convocazione integra un requisito essenziale per la validità della deliberazione, non ravvisandosi nel condòmino, parte processuale, alcun diritto all'intervento in assemblea che prescindere dalla manifestazione di voto.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Numero dei cittadini italiani residenti nella Circoscrizione Estero

Con decreto del 30.1.2023, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale e il Ministro della giustizia, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.2022) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circoscrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 3.249.811 in Europa, 1.859.354 in America meridionale; 515.170 in America settentrionale e centrale e 309.083 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui trattasi, del quale fa parte integrante.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2023 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero delle imprese e del made in Italy 28.12.2022 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 1.2.2023, n. 26), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2023 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radiorecipienti o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2023 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.2014.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Non autosufficienza, insostenibilità spesa badante: 8 famiglie su 10 chiedono assegno universale maggiorato

Con l'aumento dell'inflazione, che dal gennaio 2023 ha fatto scattare un incremento del 9,2% dei minimi retributivi del personale domestico, il costo per la gestione degli anziani e dei non autosufficienti rischia di diventare insostenibile. Così la pensano quasi 6 famiglie datrici di lavoro domestico su 10. È questa la fotografia scattata dal Censis in uno studio commissionato da Assindatcolf. Il documento, presentato giovedì 16 febbraio a palazzo Ferrajoli alla presenza del ministro per le disabilità Alessandra Locatelli, è contenuto nel "Rapporto 2023 Family (Net) Work – Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", nuovo progetto editoriale promosso Assindatcolf in partnership con il Censis, Effe (European federation for family employment & home care), Fondazione studi consulenti del lavoro e Centro studi e ricerche Idos.

Secondo quanto si evince dal *Paper* del Censis, intitolato "Il lavoro domestico. Una risorsa per il nuovo welfare", il 59% delle famiglie associate ad Assindatcolf (a cui è stato somministrato un questionario tra dicembre 2022 e gennaio 2023) ha dichiarato insostenibile o solo parzialmente sostenibile la spesa per la badante. A motivare l'insostenibilità vi sono ragioni che rimandano soprattutto al crescente bisogno di assistenza, da una parte, e all'indisponibilità futura di risorse avendo già usufruito dei propri risparmi per mantenere il livello di assistenza attuale e necessario, dall'altra.

Quanto alla richiesta di agevolazioni per ridurre i costi dell'assistenza familiare, nella scala di priorità degli strumenti più urgenti da adottare nell'ambito della tutela della non autosufficienza, le famiglie posizionano al primo posto la previsione di incentivi all'assunzione per ridurre il costo che si deve sostenere per la badante. Segue, al secondo posto, la promozione di interventi di sanità preventiva presso il domicilio delle persone anziane e, al terzo, il miglioramento dell'invecchiamento attivo, con la predisposizione di accessi facilitati ai servizi sanitari e sociali. Interpellate rispetto ai nuovi strumenti di tutela previsti nel disegno di legge delega in favore delle persone anziane, oltre 8 famiglie su 10 (l'82,9%) ha poi dichiarato di preferire una prestazione universale in denaro commisurata all'effettivo fabbisogno assistenziale, con la previsione di una maggiorazione in presenza di personale domestico regolarmente assunto, rispetto all'importo dell'attuale indennità di accompagnamento senza vincoli di utilizzo, scelto solo dal 17,1% degli intervistati.



da: 7 supplemento Corriere della Sera

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

General Las heras, 1381 - La Falda - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi
asperioclementi@hotmail.com

BELGIO

Mktg & Sales Int.
Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Brussels (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CILE

Calle Antupirén, 7602,
Peñalolén, Región Metropolitana,
Santiago de Chile, 7910000, Chile
Pietro Sbrighi
pietrosbrighi@gmail.com

CINA

14/F, Hua Qi Building, n. 969 Wuding Road
Shanghai, 200040 (China)
Nicola Aporti
naporti@hfgjp.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
datatou@aol.com

GERMANIA

Ottlienstr 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Valentina Corradi
v.corradi@studiolegalecorradi.com

REPUBBLICA CECA

Francouzská 31
12000 Praha 2 (Czech Republic)
Massimo Lardera
m.lardera@seznam.cz

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
manawyddan@live.com

SVIZZERA

Via Stradon, 31 - 6563
Mesocco (Svizzera)
Paolo Gasparini
confedilizia-ch@bluewin.ch

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

Riunioni dei Coordinamenti confederali

Partecipazione e successo delle riunioni dei Coordinamenti confederali. La formula da remoto non ha limitato il confronto e la condivisione di idee tra i partecipanti.

Di seguito il link al calendario con i prossimi appuntamenti:

<https://www.confedilizia.it/gli-appuntamenti-dei-coordinamenti-di-confedilizia/>



COORDINAMENTO CONDOMINIALE

LE NOVITÀ NORTATIVE IN MATERIA DI SUPERBONUS

RIMOZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

IL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Lunedì 23 gennaio dalle ore 15.30 alle ore 18
Riunione in videoconferenza

CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO LEGALI

IMPATTO DELL'INFLAZIONE SU CANONI E ONERI ACCESSORI NELLE LOCAZIONI

Giovedì 9 febbraio dalle 11.30 alle 14
Riunione in videoconferenza

CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO TECNICO

DIRETTIVA ENERGETICA NELL'EDILIZIA

INSTALLAZIONE IMPIANTI NEGLI EDIFICI

PREVENZIONE INCENDI PER LE FACCIATE

Martedì 14 febbraio dalle 11.30 alle 13.30
Riunione in videoconferenza

CONFEDILIZIA



Convertito in legge il decreto "Milleproroghe"

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 27.2.2023, n. 49, la legge 24.2.2023, n. 14, di conversione del decreto-legge 29.12.2022, n. 198 recante "Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi", meglio noto come decreto "Milleproroghe". Di seguito le norme di maggior interesse per il nostro settore.

Sostegno alle imprese (art. 1, comma 22-quinquies)

Viene confermata fino al 31.12.2023 la possibilità per gli esercizi pubblici, titolari di concessioni o autorizzazioni concernenti l'utilizzazione del suolo pubblico, di disporre temporaneamente strutture amovibili quali *dehors*, elementi di arredo urbano, attrezzature, pedane, tavolini, sedute e ombrelloni su vie, piazze, strade e altri spazi aperti di interesse culturale o paesaggistico, senza necessità delle autorizzazioni richieste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/2004).

Proroga della presentazione della dichiarazione Imu per il 2021 (art. 3, comma 1)

Viene ulteriormente prorogato al 30.6.2023 il termine (già prorogato al 31.12.2022) per la presentazione della dichiarazione Imu per l'anno 2021 da parte di persone fisiche, enti commerciali e non commerciali.

Riduzione dei costi per le locazioni passive (art. 3, comma 4)

Viene confermato anche per il 2023 (e quindi per il dodicesimo anno consecutivo), il blocco dell'aggiornamento della variazione degli indici Istat relativamente ai canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (individuata dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'art. 1, comma 3, l. n. 196/2009), nonché delle Autorità indipendenti ivi inclusa la Consob.

Proroga di termini in materia di agevolazioni per l'acquisto della casa di abitazione (art. 3, comma 10-bis)

Viene prorogata dal 31.3.2023 al 30.6.2023 la garanzia massima dell'80% del Fondo prima casa per le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore ai 36 anni, in possesso di Isee non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori. Viene inoltre confermata, per le domande presentate fino al 30.6.2023, la garanzia massima del-

l'80% sulla quota capitale dei mutui anche nei casi in cui il tasso effettivo globale (TEG) sia superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM), nel rispetto di determinate condizioni.

Termini imposta di registro (art. 3, comma 10-quinquies)

Vengono sospesi, nel periodo compreso tra l'1.4.2022 e il 30.10.2023, i termini per l'utilizzo dell'aliquota agevolata prevista ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto della "prima casa" (di cui alla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte I, allegata al d.p.r. n. 131/1986) nonché del credito di imposta a favore della parte acquirente per il caso di riacquisto - entro un anno dall'alienazione della precedente - di una abitazione da adibire sempre a prima casa (*ex art. 7, l. n. 448/1998*).

Nello specifico, il differimento riguarda:

- il termine di 18 mesi dall'acquisto della "prima casa" entro il quale l'acquirente è tenuto a trasferire la residenza nel Comune in cui si trova l'abitazione;
- il termine di un anno entro il quale il contribuente acquista un altro immobile da destinare ad abitazione principale propria dopo che ha trasferito l'immobile acquistato con i benefici "prima casa" prima del decorso dei 5 anni successivi alla stipula dell'atto di acquisto;
- il termine di un anno entro il quale l'acquirente che abbia acquistato un immobile da adibire ad abitazione principale, deve procedere alla vendita dell'abitazione ancora in suo possesso acquistata usufruendo dei benefici "prima casa";
- il termine di un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici "prima casa", entro cui deve aver luogo il riacquisto di altra casa di abitazione al fine del riconoscimento, per tale ultimo atto di acquisto, di un credito d'imposta fino a concorrenza dell'imposta di registro o dell'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione al precedente acquisto agevolato.

L'ultimo periodo del comma in commento, specifica che sono fatti salvi gli atti notificati dall'Agenzia delle entrate alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento, emessi per il mancato rispetto dei termini di cui alla Nota II-bis e del termine di cui al menzionato art. 7, l. n. 448/1998, e che non si fa luogo al rimborso di quanto già versato.

Differimento dei termini concernenti le addizionali regionali

(art. 3, comma 10-sexies)

Per le Regioni in cui siano state indette le elezioni alla data del 31.12.2022 e limitatamente alle aliquote applicabili all'anno di imposta 2023, è stato differito:

- al 31.3.2023 il termine previsto per la pubblicazione dell'eventuale maggiorazione dell'aliquota di compartecipazione dell'addizionale regionale Irpef;
- al 15.5.2023 il termine per la trasmissione dei dati rilevanti per la determinazione dell'addizionale regionale medesima ai fini della pubblicazione sull'apposito sito Internet del Ministero dell'economia e delle finanze.

Proroga del termine comunicazione cessione del credito e invio spese edilizie condominiali (art. 3, commi 10-octies e 10-novies)

Viene rinviato al 31.3.2023 il termine (ordinariamente previsto al 16.3.2023) per trasmettere all'Agenzie delle entrate le comunicazioni per l'esercizio delle opzioni di sconto in fattura e cessione del credito degli incentivi edilizi per le spese sostenute nel 2022 e per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020 e 2021.

Viene altresì prorogato sempre al 31.3.2023 il termine (ordinariamente previsto al 16.3.2023) entro cui gli amministratori di condominio sono tenuti a trasmettere all'Agenzia delle entrate i dati relativi a tutti i bonus edilizi spettanti per le spese sostenute nel 2022 per i lavori sulle parti comuni dei condominii.

Proroghe in materia di giustizia civile (art. 8, commi 8 e 9)

Si dispone che continuano ad applicarsi, rispettivamente alle udienze da svolgere fino al 30.6.2023 e alle formule esecutive rilasciate fino al 28.2.2023, le disposizioni emergenziali dettate, nell'ambito del processo civile, sullo svolgimento delle udienze pubbliche nei procedimenti civili davanti alla Corte di cassazione e sul rilascio in forma telematica della formula esecutiva (art. 25, commi 8-bis, primo, secondo, terzo e quarto periodo, e 9-bis, del d.l. n. 137/2020). Viene altresì prorogato sino al 31.5.2023 l'obbligo di pagamento con sistemi telematici dell'anticipazione forfettaria prevista dall'articolo 30 del Testo unico in materia di spese di giustizia.

Misure a sostegno dell'edilizia privata (art. 10, commi 11-decies e 11-undecies)

Vengono prorogati, a specifiche condizioni, di un ulteriore

anno i termini già prorogati di un anno dall'art. 10-septies del d.l. n. 21/2022, di determinate autorizzazioni amministrative rientranti nel settore dell'edilizia privata e i termini delle convenzioni di lottizzazione urbanistica nonché i termini entro cui devono risultare iniziate alcune specifiche opere edilizie.

Sospensione delle modifiche unilaterali dei contratti di fornitura di energia elettrica e gas naturale (art. 11, commi 8 e 8-bis)

Viene confermata fino al 30.6.2023 la sospensione di ogni eventuale clausola contrattuale che consente all'impresa fornitrice di energia elettrica e gas naturale di modificare unilateralmente le condizioni generali di contratto relative alla definizione del prezzo ancorché sia contrattualmente riconosciuto il diritto di recesso. Viene inoltre precisato che tale sospensione non si applica alle clausole contrattuali che consentono all'impresa fornitrice di energia elettrica e gas naturale di aggiornare le condizioni economiche contrattuali alla scadenza delle stesse, nel rispetto dei termini di preavviso contrattualmente previsti e fermo restando il diritto di recesso della controparte.

Contributi per l'acquisto di colonnine di ricarica elettrica (art. 12, comma 3)

Viene prevista l'estensione, per le annualità 2023 e 2024, della concessione di un contributo per l'acquisto di colonnine di ricarica di veicoli elettrici. Si tratta, in particolare, di un contributo volto a favorire la realizzazione di infrastrutture di potenza standard per la ricarica di veicoli elettrici da parte di utenti domestici pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera, con un limite massimo di 1.500 euro per persona fisica richiedente. Limite che sale ad 8.000 euro in caso di posa in opera sulle parti comuni degli edifici condominiali.

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

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

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

Ebinprof
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44259166 - 44251395
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

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

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

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

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

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

ASSINDATCOLF PER CONOSCERCI

- ci si può rivolgere alla più vicina Sezione Assindatcolf;
- ci si può rivolgere alla Sede Nazionale, in Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma;
- si può telefonare al numero verde: 800.162.261;
- si può inviare un fax al numero: 06.32.65.05.03;
- si può inviare una e-mail all'indirizzo: nazionale@assindatcolf.it
- si può consultare il nostro sito internet: www.assindatcolf.it

CONFEDILIZIA
ON LINE
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

BREVI

Casa green, rischi inquinamento interno

“L'inquinamento *killer* non è soltanto quello esterno, quello dell'aria delle città (...), ma anche «il fratello» interno, l'aria piena di virus, batteri, muffe, prodotti chimici derivati dalla combustione di gas, ad esempio, anidride carbonica (Co2) che si respira negli ambienti chiusi. Un fenomeno che non ha ricevuto dalla scienza una pari attenzione, eppure l'inquinamento dell'aria negli spazi chiusi ha ucciso più di 3 milioni di persone nel 2020, quasi tante quante ne ha uccise l'inquinamento esterno. A sollevare il velo su questo fenomeno (...) sono stati tre ricercatori inglesi (...) su *Nature* (...), che nel loro editoriale hanno scritto che gli interventi di efficientamento energetico che hanno l'obiettivo di portare ad un migliore isolamento degli ambienti interni potrebbe avere un effetto negativo sulla qualità dell'aria di quegli stessi spazi chiusi, siano essi case, scuole, uffici, negozi e tutto quello che si trova sotto un tetto”.

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 10.2.'23.

Bobi, il cane “più anziano di sempre”

“Il cane più anziano di sempre si chiama Bobi: ha 30 anni. A certificarlo è il *Guinness world records* che lo ha sostituito all'australiano Bluey, morto nel 1939 all'età di 29 anni e cinque mesi, precedente detentore del primato. Bobi vive in Portogallo ed è un *rafeiro do Alentejo* (anche detto *mastin do Alentejo*), una razza che ha un'aspettativa di vita media di 12-14 anni. Al primo febbraio Bobi aveva 30 anni e 226 giorni e si dice che stia bene per la sua età, confermata dal database degli animali domestici del governo portoghese, gestito dall'unione nazionale dei veterinari. Ha vissuto tutta la sua vita con la famiglia Costa nel villaggio di Conqueiros, vicino alla costa occidentale del Portogallo, dopo essere nato con tre fratelli in una baracca. Leonel Costa, che all'epoca aveva otto anni, ha raccontato alla Bbc che i suoi genitori avevano all'epoca troppi animali e dovettero sopprimere i cuccioli, ma i bambini riuscirono a salvare Bobi tenendolo nascosto fino a quando alla fine non è stato scoperto ed è diventato parte della famiglia”.

E quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 3.2.'23.

Individuati i neuroni che migliorano l'udito

“Uno studio americano ha dimostrato che la stimolazione dei neuroni legati alla vigilanza che si trovano nella regione del cervello chiamata *locus coeruleus* (Lc) ha permesso a 16 topi sordi, e portatori di impianti cocleari, di migliorare la percezione uditiva e di riconoscere le melodie. Il *locus coeruleus* rilascia noradrenalina in tutto il sistema uditivo e accelera l'apprendimento e l'elaborazione dei segnali uditivi. In sintesi, con questa ricerca gli scienziati hanno individuato i neuroni cerebrali che possono migliorare la percezione dei suoni e che potrebbe spiegare la diversità delle prestazioni nelle persone che utilizzano gli impianti cocleari (dispositivi che ricevono le onde sonore e le traducono in stimolo elettrico per il nervo acustico). I risultati di questo studio americano della *New York University School of Medicine* sono stati pubblicati su *Nature* (...). Questa ricerca è importante perché ha permesso di capire come il cervello elabora i suoni (...) e apre a un nuovo modo per migliorare la comunicazione tra l'orecchio e il cervello”.

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 29.12.'22.

All'età di 118 anni è morta suor Andrè, “era la donna più vecchia al mondo”

È morta in Francia a 118 anni la donna più anziana al mondo: suor Andrè era nata l'1 febbraio 1904 ed aveva 118 anni. La religiosa è deceduta in una casa di riposo di Tolone. Nata Lucile Randon ad Alès (nel Gard), era stata proclamata dal *Guinness* dei primati la persona più anziana al mondo dopo la scomparsa della giapponese Kane Tanaka, morta a 119 anni lo scorso 25 aprile. Da qualche anno, l'anziana suora non nascondeva una certa stanchezza: auspicava di «ritirarsi da questa vicenda», ma «Dio non mi ascolta».

Così *La Verità* del 21.1.'23.

“Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.”

Luigi Einaudi

CARD CONFEDILIZIA: consulenze, servizi e sconti per gli associati



dal 1883 a difesa del proprietario di casa

via Borgognona, 47 - Roma
t. 06.679.34.89 (r.a.)
www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

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

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

CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando la Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati) si possono acquistare un omaggio floreale, delle creme biologiche, un abbonamento ad una rivista, ad un giornale economico o ad una prestigiosa banca dati.

Oppure ancora si può scegliere una polizza assicurativa e tanto altro.

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

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

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



IL VIAGGIO DI PIOVENE (97)

Viterbo (VT)

Viterbo resta, dopo Roma, la più bella città laziale. Da tempo ha perduto l'aspetto di capitale di un piccolo regno isolato, separato dal mondo sebbene alle soglie di Roma. Il Viterbese era alle porte della Maremma, e alle porte del Lazio; vi confluivano il costume laziale e quello maremmano; tra queste due correnti eguali e contrarie, restava fermo e indipendente. La scarsità delle vie di comunicazione sotto il dominio papale favoriva l'isolamento; la popolazione rada favoriva un'economia sufficiente a sé stessa. Il Viterbese aveva il grano, l'olivo, la vite, le pecore; non importava né esportava; quest'autarchia economica rendeva i caratteri chiusi, di una fierezza isolana lievemente xenofoba, che teneva a distanza Roma stessa. Si conduceva vita parca, poco costosa, familiare, le sostanze si accumulavano grazie ai lenti risparmi; né di formarono così, né vi sono ancora oggi, tra queste sostanze prudenti d'uso strettamente privato, capitali che possano dare vita a imprese industriali. Pochi erano gli impiegati, molti i pensionati attratti dal basso costo della vita; e sopra, una corona di splendide ville, alcune delle quali vere piccole corti. In gran parte boschiva, o a coltura estensiva, solo dopo la prima grande guerra questa provincia cominciò a spezzettarsi. La grande proprietà come la coltura estensiva rimanevano però diffuse. Nell'ultimo dopoguerra è intervenuta con rigore la Riforma agraria. Le comunicazioni, l'affluenza a Viterbo del ceto impiegatizio della Riforma, l'innalzarsi dei contadini e l'ingigantirsi di Roma, hanno privato il Viterbese dell'antica apparenza di reame appartato; qualche traccia rimane nei caratteri; ma oggi il Viterbese è l'opposto, una terra di transito. La stessa avvocatura, un tempo fiorente, ha perso molta parte della sua importanza adesso che gli affari si sbrigliano a Roma. L'industria è ancora poca. Il turismo è attirato dalla bellezza della zona, ma ostacolato dalla scarsità di alberghi.

La maggioranza delle case, come ad Orvieto, era a due piani. La pietra era un'arenaria, detta paperino, grigia, tenera e perciò adatta a ricevere le decorazioni minute: così che intorno ad essa prosperava un artigianato abile nel trattarla. Viterbo aveva un colore diverso da Roma, dove il travertino predomina, e porta toni gialli e caldi; e, in contrasto con Roma, era detta la città grigia. Gli sventramenti delle bombe, la crescita del prezzo delle aree fabbricabili e la febbre edilizia dell'Italia postbellica l'anno ora mutata; case alte sono sorte al posto di quelle a due piani, e alcuni semigrattacieli. Viterbo, come tante altre città d'Italia, specie dove ha infierito il bombardamento aereo, sembra oggi composta di due città diverse rimescolate insieme, ed il Medio Evo di pietra lotta con il cemento. La fortuna ha però voluto che il quartiere del Medio Evo, chiamato di San Pellegrino, rimasto integro nei secoli, non ricevesse offesa. Viterbo conserva così uno dei più perfetti antichi quartieri d'Italia. E non è un quartiere morto, un Medio Evo sotto vetro, il quale, benché autentico, sappia di ricostruzione. Tra palazzetti e case basse con scalinate che tagliano la facciata, piazzette, vie sormontate da archi, la vita popolare continua a svolgersi, modesta ma senza miseria.

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

CHI (NON)
L'HA DETTONon ti curar
di lor, ma
guarda e passa

ALIGHIERI, DANTE

(Firenze, 1265 – Ravenna, 1321)

Autore esatto, ma citazione sbagliata. La frase corretta della Divina Commedia, pronunciata da Virgilio (Inferno, canto III), è «Non ragioniam di lor, ma guarda e passa». L'errore, che ricorre con grande frequenza, sarà frutto di una suggestione in negativo derivata dall'«I care» (Me ne curo), scelto nel 2000 come slogan dal segretario Walter Veltroni per il congresso dei Democratici di sinistra? Non pare. Il colto pubblico e l'indita guarnigione storpiano il verso dantesco da tempo immemorabile.

Hanno usato il «non ti curar di lor» Piero Ostellini, Luca Goldoni, Francesco Merlo, Beppe Severgnini, padroni della penna come pochi; Al Bano per annunciare nel 2017 la chiusura del suo profilo Facebook preso di mira dagli odiatori professionali (ma anche nel 2005 in un'intervista esclusiva concessa a Chi); Romano Prodi, presidente del Consiglio, in un dibattito pubblico con Antonio Di Pietro a Campi Bisenzio nel 1997; il cardinale Angelo Sodano, all'epoca segretario di Stato vaticano, sull'Eco di Bergamo il 27 agosto 1999; Vittorio Sgarbi intervistato da Guido Vergani su Panorama nel 1996; l'astrologo Francesco Waldner; Vincenzo Maranghi, erede di Enrico Cuccia in Mediobanca; lo scrittore Piergiorgio Paterlini sulla Repubblica.

«A queste accuse così strumentali replico con una frase di Dante: "Non ti curar di loro ma guarda e passa"». Così Francesca Campana Comparini, travolta dalle polemiche nel 2014, dopo la nomina a co-curatrice di una mostra su Pollock e Michelangelo. Svarione particolarmente infelice non solo perché fu pronunciato in riva all'Arno, ma anche perché la rassegna di Palazzo Vecchio era patrocinata dal Comune di Firenze. Pare che la principale referenza della signora, laureata in Filosofia ma non in Letteratura, fosse quella di essere la promessa sposa dell'imprenditore Marco Carrai, tra i più fidati consiglieri di Matteo Renzi.

Esemplare la replica di Severgnini nel suo blog *Italians* dopo essere stato colto in flagrante da alcuni lettori: «Urca, come siete colti! Mi hanno ingannato la memoria e Google. Guardate quante volte ricorre "Non ti curar di loro ma guarda e passa"! Comunque, avete ragione. Aggiungo, a mio disdoro: avevo uno zio d'acquisto (Aldo Borlenghi, Firenze, 1913 - Milano, 1976) che è stato un ottimo dantista. La sua biblioteca in materia è notevole, ma troppo sofisticata per il sottoscritto, cui è indegnamente giunta, attraverso sua moglie, Franca Severgnini. In fase di riordino finale, ho deciso di girare quei volumi - insieme ad altri - al Trinity College Dublin, dove ci sono alcuni *Italians* che li gradiscono. Altri andranno all'Università Statale di Milano (fondo Apice), dove lo zio Aldo ha insegnato Filologia. Molti, ovviamente, li terrò. Ho trovato cose fantastiche, negli anni: cose che non cercavo (l'ultima, qualche giorno fa: la prima edizione di Ossi di seppia di Montale)».

Per la statistica, Google a febbraio 2019 restituiva i seguenti risultati. «Non ti curar di lor, ma guarda e passa» («lor» senza la «o» finale): 11.900. «Non ti curar di loro, ma guarda e passa»: 37.800. «Non ragioniam di lor, ma guarda e passa»: 22.700.

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

Modalità attuative dell'aliquota Iva del 5%
ai servizi di teleriscaldamento

Con il provvedimento n. 43406 del 15.2.2023 (il cui testo è scaricabile dalla sezione «Banche dati» del sito Internet confederale, riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate - avuto il parere favorevole dell'Autorità di regolazione energia, reti e ambiente (Arera) - ha fornito le indicazioni su come applicare l'aliquota Iva del 5% ai servizi di teleriscaldamento in attuazione dell'art. 1, comma 16, l. n. 197/2022 (cfr. *Cn gen.* '23).

E ciò in quanto dall'1.1.2023, in deroga alle disposizioni del d.p.r. n. 633/1972, sono assoggettate all'Iva al 5% le forniture di servizi di teleriscaldamento addebitate nelle fatture emesse per i consumi stimati o effettivi dei mesi di gennaio, febbraio e marzo del 2023.

L'Agenzia, con il provvedimento in commento, ha chiarito l'ambito di applicazione della normativa di favore, precisando che qualora tali forniture siano addebitate sulla base di consumi stimati, l'aliquota Iva ridotta si applica anche alla differenza derivante dagli importi ricalcolati sulla base dei consumi effettivi riferibili, anche percentualmente, ai mesi anzidetti (gennaio, febbraio e marzo 2023), ancorché i consumi effettivi siano addebitati agli utenti in fatture emesse successivamente.

Ha, poi, precisato che per servizi di teleriscaldamento si intendono quelli forniti mediante le reti di teleriscaldamento di cui all'art. 2, comma 2, lettera gg), del d.lgs. n. 102/2014, con esclusione delle reti di teleraffreddamento (o teleraffrescamento), e che l'aliquota ridotta si applica a tutte le componenti di costo del servizio di teleriscaldamento.

L'Agenzia, nelle motivazioni del provvedimento, ha anche evidenziato che - data l'eccezionalità della misura e la *ratio* della stessa, rappresentata dalla necessità di garantire la parità di trattamento rispetto alla somministrazione di gas naturale - si applicano anche ai servizi di teleriscaldamento i chiarimenti contenuti nella risoluzione 47/E del 6.9.2022, relativa all'applicazione dell'aliquota Iva del 5% prevista per la somministrazione di gas per usi civili e industriali (agevolazione peraltro prorogata dal comma 13 dell'art. 1, l. n. 197/2022 al primo trimestre 2023).

In tale sede è stato chiarito che poiché la normativa temporanea emergenziale, espressamente derogando alla disciplina Iva ordinariamente prevista, va nella direzione della maggiore riduzione possibile del costo finale del gas per gli utenti, l'aliquota agevolata del 5% si applica all'intera fornitura del gas resa all'utente finale e contabilizzata nelle fatture relative al periodo di vigenza della norma. Analogamente, quindi, ha concluso l'Agenzia, l'aliquota agevolata del 5% si applica all'intera fornitura del servizio di teleriscaldamento resa all'utente finale e contabilizzata nelle fatture emesse per il periodo in cui resterà in vigore la norma temporanea.

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

17 Aprile - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 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 marzo 2023 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2023 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2023;

ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2023, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - APRILE 2023

11 Aprile - Martedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2023.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

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

Ogni azione
del governo vincolatrice
dei contratti (di locazione)
si risolve
in danno de' bisognosi

MELCHIORRE GIOIA
Discussione economica sul
dipartimento d'Olona (1803)

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.099,64
PORTIERI LETT. A2	1.099,64
PORTIERI LETT. A3	1.205,04
PORTIERI LETT. A4	1.205,04
PORTIERI LETT. A5	1.099,64
PORTIERI LETT. A6	1.152,27
PORTIERI LETT. A7	1.152,27
PORTIERI LETT. A8	1.206,96
PORTIERI LETT. A9	1.206,96
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.346,69
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.280,32
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.278,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.189,98
LAVASCALE LETT. B5	1.120,99
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
LAVORATORI LETT. D1	1.276,47
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.275,30
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.982,30
IMPIEGATI LETT. C2	1.817,83
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.592,10
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.340,93
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.144,05

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2023

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	1	8	15	22	29
FEBBRAIO	5	12	19	26	
MARZO	5	12	19	26	
APRILE	2	9	16	23	30
MAGGIO	7	14	21	28	
GIUGNO	4	11	18	25	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	10	25
MAGGIO	1	*18
GIUGNO	2	*29

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PUL) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo aggiuntivo pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2023

PORTIERI	53,95
LAVASCALE	53,95

Minimale orario

LAVASCALE	8,09
-----------	------

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Tommaso Maglione

Nato a Napoli nel 1965, maturità classica, lauree in giurisprudenza ed economia e dottorato di ricerca presso l'Università di Pavia, il prof. avv. Tommaso Maglione è titolare della cattedra di Diritto tributario nel Dipartimento di scienze politiche dell'Università della Campania L. Vanvitelli, ove tiene i corsi di diritto tributario, sistemi fiscali comparati e fiscalità del turismo. Già presidente del corso di laurea in scienze e tecniche delle amministrazioni pubbliche, è attualmente direttore del master di II livello in *tax administration* presso la medesima università.



Si occupa di fiscalità immobiliare da quando, fruendo dei preziosi e sapienti suggerimenti di Corrado Sforza Fogliani, ebbe ad approfondire la riforma degli estimi catastali all'inizio degli anni '90.

Autore di 2 monografie e numerosi contributi scientifici, è componente del comitato di redazione di diverse riviste specialistiche e, dal 2020, è giudice tributario presso la Corte di giustizia di I grado di Napoli e, da quest'anno, anche presso la Corte di II grado della stessa città, nonché responsabile regionale della formazione dei giudici.

Avvocato cassazionista, dottore commercialista e revisore legale, svolge la propria attività professionale nel campo del diritto commerciale, societario e della crisi d'impresa, con studio in Napoli.

Già consigliere e consulente della Associazione della proprietà edilizia di Napoli, consigliere della Cassa Portieri, componente dell'Organismo paritetico territoriale, è attualmente uno dei punti di riferimento scientifico della Confedilizia per la fiscalità immobiliare nonché membro del suo Collegio dei revisori dei conti.



I SOCI SONO L'UNICA VERA NOSTRA FORZA



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

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

TUTTOCONDOMINIO
Nullità delle deliberazioni condominiali

Interessante e puntuale chiarimento della Cassazione in ordine alla nullità delle delibere condominiali.

Al riguardo, infatti, i Supremi giudici – in una recente sentenza (la n. 921 del 15.1.'23) – si sono così testualmente espressi: “L’art. 1137 cod. civ., per 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. E’ questo il caso della impossibilità dell’oggetto, in senso materiale o in senso giuridico, da intendersi riferito al contenuto (c.d. *decisum*) della deliberazione. L’impossibilità materiale dell’oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l’impossibilità giuridica dell’oggetto, invece, va valutata in relazione alle attribuzioni proprie dell’assemblea (...). Perciò, l’assemblea non può perseguire finalità extracondominiali e non può occuparsi di beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini, perché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell’edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell’assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi. Allo stesso modo residua quale nullità l’ipotesi della illiceità che ricorre quando la deliberazione condominiale, seppure adottata nell’ambito delle attribuzioni dell’assemblea, risulti avere un contenuto illecito (art. 1343 cod. civ.), nel senso che il *decisum* risulta contrario a norme imperative, all’ordine pubblico o al buon costume. Sono pure nulle, pertanto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario a quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l’ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela”.

Segnaliamo, per completezza, che – sempre secondo la giurisprudenza – devono, invece, “qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto” (cfr. Cass.

Sez. Un. sent. n. 4806 del 7.5.'05 e, in senso sostanzialmente conforme, Cass. Sez. Un. sent. n. 9839 del 14.4.'21).

Inutile dire che si tratta di precisazioni di particolare importanza. Le delibere nulle, infatti, sono impugnabili in ogni tempo, da chiunque vi abbia interesse; quelle annullabili, al contrario, lo sono entro il breve termine di 30 giorni, decorrente – secondo il citato art. 1137 cod. civ. (norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138 cod. civ.) – dalla data della deliberazione per i dissenzienti (in assemblea) e per gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti.

Edificio condominiale e sottosuolo

Nuova pronuncia della Cassazione su un argomento spesso oggetto di discussione tra i condòmini: la natura giuridica del sottosuolo dell’edificio condominiale. In particolare, la questione su cui si è espressa la Corte è se la parte del terreno che si trova al di sotto dell’edificio sia oggetto di proprietà comune o sia invece oggetto di proprietà esclusiva del condòmino proprietario dei locali posti immediatamente al di sopra.

Della materia – come si ricorderà – ci siamo già occupati su *Confedilizia notizie* dello scorso luglio e le conclusioni a cui giungono ora i giudici, confermano l’indirizzo di cui abbiamo dato conto nell’occasione.

La Corte infatti, in linea con le pronunce passate, enuncia, nell’ordinanza n. 2786 del 31.1.'23, il seguente principio di diritto: “La zona esistente in profondità, al di sotto dell’area superficiale che è alla base dell’edificio, in mancanza di un titolo che attribuisca ad alcuno di essi la proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune tra i condòmini, anche ai sensi del disposto dell’art. 1117 cod. civ. all’esito della novella di cui alla l. n. 220 del 2012. Nessuno di costoro, pertanto, può, senza il consenso degli altri, procedere all’escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell’orbita della sua disponibilità esclusiva, limiterebbe l’altrui uso e godimento ad essa pertinenti”.

Nella circostanza viene, dunque, ribadita la tesi – da ritenersi ormai pacifica – secondo cui – in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che stabilisca diversamente – il sottosuolo di un edificio condominiale è di proprietà comune e, pertanto, il proprietario dei locali posti alla base di tale edificio non può liberamente disporne.

Lunedì 3 aprile, dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it
**PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO**
**Fiscaltà
in condominio**

7 aprile 2023: “Fiscaltà in condominio”

Continua “PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO”, il consueto ciclo di seminari *web*, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

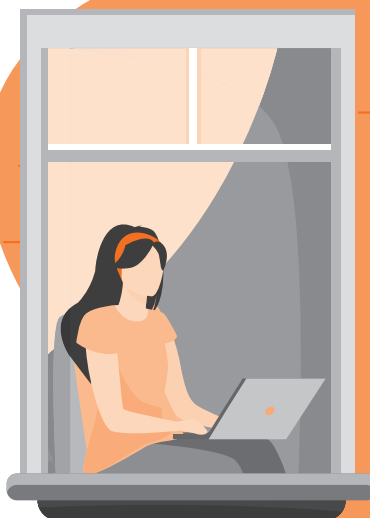
Lunedì 7 aprile sarà affrontato il tema della “Fiscaltà in condominio”.

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, il dott. Andrea Carosio, componente il Coordinamento tributario di Confedilizia.

Il seminario, liberamente fruibile da tutti, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet oppure sulla pagina Facebook o sul canale Youtube della Confedilizia.

I soci di Confedilizia possono, come di consueto, inviare quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato almeno 7 giorni prima del seminario di riferimento.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/partiamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/


CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

TUTTOCONDOMINIO

Mediazione
in materia
di liti condominiali

Il decreto-legge n. 15 del 24.2.2023 ha differito al prossimo 30 giugno l'abrogazione della disciplina attualmente vigente della mediazione in materia di liti condominiali. Viene così risolto il mancato coordinamento causato dalle modifiche alla disciplina transitoria della riforma del processo civile (d.lgs. n. 149/2022) recate dalla legge di bilancio 2023 (l. n. 197/2022). Tale ultimo provvedimento aveva anticipato, infatti, al 28.2.2023 la soppressione della vigente normativa in tema di mediazione in condominio di cui all'articolo 71-*quater* delle disposizioni di attuazione del codice civile con ciò determinando, però, un sostanziale vuoto normativo, dato che l'entrata in vigore della nuova disciplina era stata, invece, mantenuta al 30.6.2023.

Per un approfondimento delle novità recate dalla riforma del processo civile alla materia condominiale, si rinvia a quanto pubblicato su *Cn* nov. 2022.

Ultimissime
di giurisprudenza

Esecuzione di opere e parere dell'assemblea condominiale previsto nel regolamento

"Allorché una clausola del regolamento di condominio, di natura convenzionale, obblighi i condòmini a richiedere il parere vincolante della assemblea per l'esecuzione di opere che possano pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, la deliberazione che deneghi al singolo partecipante il consenso all'intervento progettato, ritenendo lo stesso lesivo dell'estetica del complesso, può essere oggetto del sindacato dell'autorità giudiziaria, agli effetti dell'art. 1137 cod. civ., soltanto al fine di accertare la situazione di fatto che è alla base della determinazione collegiale, costituendo tale accertamento il presupposto indefettibile per controllare la legittimità della delibera".

Cass. sent. n. 37852 del 28.12.'22.

Il condominio è un luogo di stretta convivenza. In un contesto siffatto riveste, pertanto, particolare importanza bilanciare la trasparenza della gestione della cosa comune con il diritto alla riservatezza di ciascun condòmino. Non a caso il Garante della *privacy* è intervenuto più volte sull'argomento (si pensi, ad esempio, al Provvedimento del 18.5.'06 in tema di amministrazione di condominii ovvero a quello dell'8.4.'10 in tema di videosorveglianza), predisponendo, anche, un'apposita guida per il corretto uso dei dati personali in ambito condominiale. Proprio con l'aiuto di questa guida – che applica i principi espressi dal d.lgs. n. 196 del 30.6.'06 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") alla disciplina condominiale come rivista dalla legge di riforma (guida da ritenersi ancora valida anche dopo le novità recate dal regolamento Ue 2016/679 e dal d.lgs. n. 101 del 10.8.'18) – è possibile dare risposta ad alcuni degli interrogativi più frequenti che riguardano il rapporto tra *privacy* e condominio, e cioè: l'amministratore può utilizzare i numeri di telefono o gli indirizzi di posta elettronica dei condòmini? Possono partecipare all'assemblea soggetti estranei al condominio? È possibile videoregistrare una riunione assembleare? Quali dati può conoscere il singolo condòmino? Possono essere divulgate, a terzi estranei al condominio, informazioni circa la morosità?

Iniziamo dal primo quesito. A parere del Garante, i numeri di telefono e l'indirizzo di posta elettronica dei condòmini possono essere utilizzati dall'amministratore solo "se sono già indicati in elenchi pubblici (come le pagine bianche o le pagine gialle), oppure se l'interessato abbia fornito il proprio consenso". In ogni caso, bisogna sempre tenere presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali recapiti, con particolare riferimento a frequenze e ad orari: il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare situazioni di pericolo o danni incombenti), "mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie".

Veniamo, quindi, al secondo e al terzo quesito. In proposito l'orientamento del Garante è il seguente: i soggetti estranei al condominio, come tecnici o consulenti chiamati a relazionare su specifici lavori da svolgere, possono partecipare alle assemblee "solo per il tempo necessario a trattare lo specifico punto all'ordine del giorno per il quale è

Condominio e *privacy*

richiesta la consulenza"; con riferimento, invece, alla diversa questione della videoregistrazione dell'assemblea condominiale, ciò è possibile solo "con il consenso informato di tutti i partecipanti".

Nulla il Garante osserva, peraltro, sul problema, affine, della fonoregistrazione. Tuttavia, segnaliamo che sull'ammissibilità, anche senza il consenso degli altri partecipanti all'assemblea, di quest'ultima forma di registrazione, data la sua minore invasività rispetto a quella video, si è espressa la dottrina (cfr. G. Di Rago, *La fono-audio-video registrazione dell'assemblea condominiale*, in *Arch. loc. e cond.*, 2014, 5).

Passiamo, ora, al quarto e al quinto quesito. Al riguardo da

parte del Garante si precisa, da un lato, che ciascun partecipante al condominio, oltre alle informazioni che lo riguardano, "può conoscere le spese e gli indennamenti degli altri condòmini, sia al momento del rendiconto annuale, sia facendone richiesta all'amministratore". Dall'altro lato, che è "assolutamente vietato esporre avvisi di mora o sollecitazioni di pagamento in spazi condominiali accessibili a terzi (ad esempio all'ingresso del palazzo)", mentre è senz'altro lecito – anche alla luce delle novità recate dalla l. n. 220/'12 alla disciplina condominiale – comunicare, da parte dell'amministratore, "ai creditori non ancora soddisfatti, che ne facciano richiesta, i dati dei condòmini morosi".

Ultimissime di giurisprudenza

Revoca dell'amministratore

"Nel giudizio promosso da un condòmino per la revoca dell'amministratore, interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore (a titolo personale), non anche il condominio, che, pertanto, non può intervenire in adesione all'amministratore, né beneficiare della condanna alle spese del condòmino ricorrente".

Cass. ord. n. 2726 del 30.1.'23.

Effetti della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali

"La portata non retroattiva della pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese *medio tempore* operate, in applicazione della cosiddetta «teoria del saldo»".

Cass. ord. n. 1896 del 23.1.'23.

Impugnazione della delibera e valore della causa

"Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito".

Cass. ord. n. 1711 del 20.1.'23.

Supercondominio e riscossione dei contributi

"In presenza di un «supercondominio», ciascun condòmino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condòmini per il complessivo importo spettante a questi ultimi".

Cass. sent. n. 1141 del 16.1.'23.

TUTTOCONDOMINIO
**CASI CLINICI
DI CONDOMINIO**
45

a cura di Flavio Saltarelli

**AMMINISTRATORI
DEL PROPRIO
CONDOMINIO**
**AMMINISTRATORI
SEMIprofessionisti**

La Confedilizia
si rivolge a voi,
specificamente

La Confedilizia
ha apprestato
per voi
APPOSITI SERVIZI

**RIVOLGETEVI
ALLA SEDE
CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA**

Elenco
e indirizzi sedi
sul sito
www.confedilizia.it

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

Vendita appartamento e costi straordinari già deliberati - Nell'androne documenti sulla morosità - Requisiti di legge per le cassette delle lettere - Posti auto condominiali - Stalking condominiale

Vendita appartamento: chi paga le innovazioni già deliberate e non eseguite?

Nella fattispecie d'intervento di manutenzione straordinaria o di innovazioni deliberate prima dal condominio, ma non ancora eseguite al momento della vendita di un appartamento (ove non sia diversamente stato convenuto tra compratore e venditore), i relativi costi devono essere sopportati dall'alienante. E ciò anche qualora i costi stessi risultino superiori a quelli preventivati.

Si possono affiggere nell'androne documenti da cui emerge la morosità dei condòmini?

Può costituire fattispecie d'indebita diffusione dei dati personali l'affissione da parte dell'amministratore nell'androne del palazzo accessibile a terzi di qualsiasi documento che consenta di ricondurre, o comunque far emergere, un comportamento moroso ad un condòmino.

Esistono requisiti di legge per le cassette postali?

Il Ministero delle Comunicazioni con decreto del 9 aprile 2001 aveva fissato le condizioni generali per l'esercizio del servizio postale, provvedimento cui ha fatto seguito un ulteriore decreto del Ministero dello sviluppo economico, datato 1 ottobre 2008, nonché una delibera del 20 giugno 2013 dell'Autorità per le Garanzie nelle Comunicazioni. Tali norme sostanzialmente impongono che le cassette per le lettere siano installate a proprie spese dal proprietario ed abbiano forma, dimensioni ed apertura tali da consentire di introdurvi gli invii senza difficoltà. Si precisa, poi che *"Negli edifici plurifamiliari, nei complessi formati da più edifici e negli edifici adibiti a sede d'impresa, le cassette devono essere raggruppate in un unico punto di accesso"* ed in luogo liberamente accessibile, salvi accordi particolari con l'ufficio postale di distribuzione. Pertanto, a stretto rigor di legge e salvo accordi con l'ufficio postale di distribuzione locale, la cassetta postale condominiale dovrebbe essere collocata all'esterno del palazzo così da consentire facile accesso al portalelettere.

È inoltre statuito che debbano recare, ben visibile, l'indicazione del nome di chi ne fa uso.

Come si disciplinano i posti auto condominiali?

In considerazione del fatto che i posti auto costituiscono parti comuni del condominio ex art. 1117 Cod. civ., ciascun condòmino ha diritto di farne uso. Tale diritto è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene, salvo che il titolo non disponga diversamente o che un regolamento contrattuale, approvato all'unanimità, abbia stabilito una regolamentazione diversa riservando ad esempio alcuni posti auto a certi condòmini a detrimento di altri. Tanto premesso, qualora i posti auto siano insufficienti rispetto al numero dei condòmini, si deve procedere all'individuazione di turnazioni che permettano a tutti di godere adeguatamente dei posti auto comuni. La turnazione deve essere deliberata dall'assemblea. In mancanza del consenso dell'unanimità va garantita la parità di godimento tra tutti i condòmini stabilita dall'art. 1102 Cod. civ., il quale vieta che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di un determinato uso del bene. Qualora, da ultimo, si volesse provvedere a definitivamente assegnare un posto auto in via esclusiva e per un tempo indefinito, sarebbe necessario il consenso unanime dei condòmini.

Che cos'è lo stalking condominiale?

Il cosiddetto "stalking condominiale" è il reato consumato dal condòmino che pone in essere comportamenti molesti e persecutori nei confronti di altro condòmino o comunque vicino di casa, tanto da

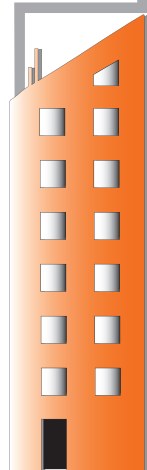
- ingenerare nella vittima un grave e perdurante stato di ansia, frustrazione e paura per sé o per i propri familiari;
- costringere chi subisce a cambiare le proprie abitudini di vita.

La fattispecie nasce da una particolare applicazione giurisprudenziale dell'art. 612-bis Cod. pen., resa possibile dalla non del tutto tassativa formulazione degli elementi costitutivi della fattispecie medesima. La pena prevista è la reclusione da un anno a sei anni e sei mesi. Diverse le aggravanti previste.

Formazione del regolamento di condominio da parte del costruttore

Un aspetto da tener presente, in ambito condominiale, è che il costruttore di un fabbricato, che successivamente venda le singole unità immobiliari, non è obbligato, per legge, a formare il regolamento di condominio.

Come chiarito dalla Cassazione, infatti, l'art. 1138 cod. civ. si limita semplicemente a stabilire che la formazione del regolamento condominiale è obbligatoria quando il numero dei condòmini sia superiore a dieci. Nulla prevede, invece, circa l'obbligo del venditore delle singole unità immobiliari che sia anche costruttore dello stabile, di provvedere alla formazione di tale regolamento, la quale, pertanto, spetta ai condòmini (cfr. sent. n. 2742 del 23.2.'12). E siccome la legge di riforma nulla ha innovato sul punto, il ragionamento della Corte deve ritenersi, allo stato, ancora pienamente valido.



SEGNALAZIONI

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

La sicurezza energetica è una priorità 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.

Andrea Spiri, *The end 1992-1994*, Baldini+Castoldi ed., pp. 125

I rapporti tra l'Italia e gli Stati Uniti dopo la caduta del muro di Berlino, quando domina manipolite e crolla la cosiddetta repubblica dei partiti: si moltiplicano le comunicazioni riservate, crescono le informazioni, sale l'attività dei diplomatici americani.

Mirko Grasso, *Contro le leggi razziali*, postf. di Franco Danieli, Kurumuny ed., pp. 90

Benedetto Croce illustrò, nel 1938 su *La Critica*, una lettera stesa all'inizio del '500 da Antonio de Ferrariis Galateo in difesa degli ebrei, che erano stati espulsi dalla Spagna e si rifugiavano nel Regno di Napoli, venendo in quegli anni bene accolti.

Luigi Andrea Berto, *Sudditi di un altro Dio*, Salerno ed., pp. 252

Secoli di lotte, con eccezioni e situazioni diverse, fra cristiani sotto la mezzaluna e musulmani sotto la croce, fra divieti e leggi, conversioni e ricorso alla forza, difficoltà per il lavoro e sincretismi, assalti quotidiani e pause di normali rapporti, fino a soluzioni finali.

Lidia Sella, *Una terrazza sul cosmo*, pref. di Edoardo Boncinelli, postf. di Vincenzo Barone, Mimesis ed., pp. 150

Meditazioni poetiche, di solida intensità, alla ricerca di effetti sicuri sui più vari sentimenti, stati d'animo, momenti della vita, soprattutto immagini, che talvolta paiono rinviare all'ermetismo, talvolta s'incidono in profondità segnate dal valore percepito di una parola.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Dalla deputata L'Abbate (M5S) proviene una proposta di legge per introdurre incentivi volti alla realizzazione di opere finalizzate al recupero e al riutilizzo delle acque meteoriche.

Una delega al Governo per l'introduzione dei buoni digitali di sconto fiscale è contenuta in una proposta di legge del deputato De Bertoldi (Fdi).

L'istituzione di una Commissione parlamentare d'inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie è il tema di tre distinte proposte di legge depositate, rispettivamente, dai deputati Alfonso Colucci (M5S), De Maria e Morassut (Pd) e Zaratti (All.Verdi).

Una proposta di legge che prevede incentivi fiscali per la rigenerazione del suolo edificato è stata presentata dalla deputata del Gruppo parlamentare della Lega Comaroli.

Per garantire la protezione dei dati personali del contribuente, il deputato Fenu (M5S) indica alcune soluzioni normative in una proposta di legge.

Il Cnel ha depositato presso la Presidenza della Camera tre proposte di legge con le quali, rispettivamente, intende delegare il Governo a integrare e attuare lo statuto dei diritti dei contribuenti attraverso disposizioni ispirate ai principi generali delle tradizioni giuridiche degli Stati Ue; riformare la disciplina della riscossione fiscale; riformare la disciplina dell'accertamento fiscale.

Alcuni senatori del Gruppo del M5S, primo firmatario Castiello, hanno presentato un'interrogazione con la quale chiedono al Ministro dell'economia e delle finanze quali misure urgenti intenda attuare l'Esecutivo per porre al riparo le imprese edili, impegnate negli interventi relativi al superbondus 110%, dalle gravi e odiose speculazioni di cui sono vittime a causa del congelamento dei crediti fiscali.

I deputati D'Alfonso e Merola (Pd) interrogano il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere come intenda intervenire il Governo per contrastare il blocco prodotto nel sistema di cessione del credito e risolverlo in modo definitivo al fine di dare respiro ad imprese e professionisti della filiera alle prese con una pesante crisi di liquidità generata dall'impossibilità di cedere i crediti derivanti dai bonus edilizi.

Il Ministro per l'ambiente viene sollecitato da un'interrogazione di alcuni senatori del Gruppo Azione-Italia viva, prima firmataria Paita, con la quale si chiede di sapere quali iniziative il Ministro in indirizzo intenda adottare, in materia di efficientamento energetico e transizione ecologica, per salvaguardare gli interessi di cittadini e imprese a seguito della disciplina legislativa appena introdotta in materia di bonus edilizi, cedibilità dei crediti e sconto in fattura.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione agosto 2021 - agosto 2022	2021	2022	8,1 %
Variazione settembre 2021 - settembre 2022	2021	2022	8,6 %
Variazione ottobre 2021 - ottobre 2022	2021	2022	11,5 %
Variazione novembre 2021 - novembre 2022	2021	2022	11,5 %
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	11,3 %
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	9,8 %

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		
Variazione agosto 2021 - agosto 2022	2021	2022	9,1 %
Variazione settembre 2021 - settembre 2022	2021	2022	9,4 %
Variazione ottobre 2021 - ottobre 2022	2021	2022	12,6 %
Variazione novembre 2021 - novembre 2022	2021	2022	12,6 %
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	12,3 %
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	10,7 %

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



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



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

Anno 33
Numero 3

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 7 marzo 2023

Il numero di febbraio 2023
è stato postalizzato il 17.2.2023