

www.confedilizia.it

EDITORIALE

- 140 anni a difesa del diritto di proprietà 2
- Commissioni parlamentari, le audizioni di marzo 3
- Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione 4
- Case green, considerazioni della Meloni e dell'Abi 6-7
- Case green, la conferenza di Piacenza 13
- Nuovo blog sul sito Internet di Confedilizia 14-15
- Novità sul decreto legge sulla cessione dei crediti 16-17
- LA LETTERA «Quant'è difficile tornare in possesso della propria casa» 24
- Il Comune di Roma compra gli edifici occupati (a spese dei proprietari che pagano l'Imu) 25
- Le norme sugli affitti brevi emanate negli ultimi anni 27
- Riforma del catasto, botta e risposta tra Giavazzi e Spaziani Testa 28
- Proposte, interrogazioni e petizioni dal Parlamento 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Autorimessa condominiale e spese - Presunzione legale di condominialità - Responsabilità per obbligazioni condominiali - Casi clinici di condominio - Mediazione in materia di liti condominiali - Polizza assicurativa a copertura degli atti compiuti dall'amministratore

• 1883 • 2023 •

140

anni

di Confedilizia

EVENTO COMMEMORATIVO

PIACENZA, 22 SETTEMBRE 2023

EDITORIALE

140 anni a difesa del diritto di proprietà

Per una volta, abbiamo voluto dedicare a noi stessi la copertina di *Confedilizia notizie*. Il 2023, infatti, è l'anno in cui Confedilizia compie 140 anni, risalendo al 1885 la nascita, a Genova, dei suoi primi nuclei associativi (i 120 anni furono nobilitati dall'emissione di un francobollo speciale). Un anniversario che ricorderemo a Piacenza, il prossimo 22 settembre (il giorno precedente l'annuale convegno del Coordinamento legali), in un pomeriggio nel quale renderemo altresì omaggio, a quasi un anno dalla sua scomparsa, alla figura di Corrado Sforza Fogliani.

Gli anni passano ma i problemi non cambiano e Confedilizia si trova ogni giorno a fronteggiare i mille nemici della proprietà.

L'ultimo fronte è quello della proposta di direttiva sull'efficiamento energetico degli immobili (giornalisticamente nota come direttiva "case green"), sulla quale la nostra Confederazione sta conducendo una battaglia senza sosta dal lontano 2021. Una battaglia di principio e di principi (termini e azioni purtroppo fuori moda) che ci ha visto prima soli e poi alla guida, anche a livello europeo, di un fronte di contrasto a un provvedimento demenziale che sta già facendo danni al nostro Paese. Responsabilità gravissima di chi sostiene questa proposta, ma anche di chi non vi si oppone a sufficienza (per non parlare di quelli che, pensando di essere furbi, provano a mettersi nel mezzo). Lo scorso 14 marzo il testo è stato approvato dal Parlamento europeo, ma si tratta solo di una tappa di un percorso lungo che vedrà ora impegnati anche direttamente i Governi nazionali. La speranza di bloccare questa iniziativa è ancora forte.

A proposito di efficientamento energetico, in questo numero del notiziario diamo conto anche delle modifiche apportate in sede di conversione in legge del decreto-legge in materia di cessione del credito e sconto in fattura, sistema legato al superbonus ma anche ad altri incentivi fiscali. Si tratta senza dubbio di miglioramenti anche in adesione a nostre proposte, ma non sufficienti a risolvere i tanti problemi sorti sia per effetto dell'azione del precedente Governo (si veda l'annosa vicenda dei crediti "incagliati"), sia in conseguenza degli interventi legislativi dell'attuale Esecutivo.

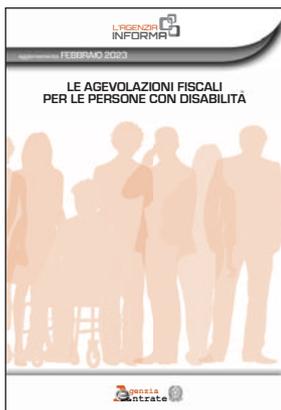
Altra questione di grande attualità è la riforma fiscale, approvata dal Consiglio dei ministri sotto forma di disegno di legge delega e pronta a essere esaminata dal Parlamento. Un testo ampio, articolato, con principi e criteri direttivi precisi (tutte caratteristiche che lo differenziano da quello che era stato proposto dal Governo Draghi, che in più aveva anche inserito di soppiatto la parte sul catasto, che ne ha determinato la fine ingloriosa). Un testo nel quale abbiamo registrato – in particolare – la positiva previsione di una cedolare secca per le locazioni non abitative, richiesta storica della Confedilizia, e una provvidenziale tutela del bene casa e degli interventi per la sicurezza e l'efficienza energetica degli edifici nella parte riguardante il riordino di deduzioni e detrazioni Irpef. Da valutare sarà l'azione di riduzione delle cosiddette *tax expenditures*, vale a dire quell'insieme di agevolazioni (ma anche di regimi sostitutivi) comunemente ricomprese nel novero delle "spese fiscali". Mentre resta aperta la questione dell'Imu, la patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi di euro l'anno che questo Governo e questa maggioranza avrebbero il dovere di iniziare a ridurre.

Giorgio Spaziani Testa

GUIDA SULLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE PERSONE CON DISABILITÀ

Nel mese di febbraio, sul sito dell'Agenzia delle entrate è stata pubblicata la versione aggiornata della "Guida sulle agevolazioni fiscali per le persone con disabilità" con le novità previste per l'anno 2023.

La guida, assieme ad altre di interesse del settore immobiliare, è scaricabile dal [link www.confedilizia.it/fisco/guide-fisco/](http://www.confedilizia.it/fisco/guide-fisco/)



I FOCUS DI CONFEDILIZIA – MARZO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di marzo 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. 9 del 10.3.2023	Condominio	Controversia giudiziaria tra condominio e singolo condòmino (ordinanza n. 3192 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Individuazione dei beni comuni (ordinanza n. 5850 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Presunzione di condominialità su parti comuni di edifici limitrofi e autonomi (ordinanza n. 5643 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Condominio orizzontale (ordinanza n. 5643 del 2023, Corte di Cassazione)
	Locazione	Rinuncia all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale (ordinanza n. 4947 del 2023, Corte di Cassazione)
	Compravendita	Caparra confirmatoria (ordinanza n. 34641 del 2022, Corte di Cassazione)
	Espropriazione	Acquisto di un bene da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata (ordinanza n. 25926 del 2022, Corte di Cassazione)
N. 11 del 24.3.2023	Edilizia residenziale pubblica	Riparto di giurisdizione (sentenza n. 1271 del 2022, Tar della Toscana)
	Condominio	Impugnativa della delibera per vizio di eccesso di potere (ordinanza n. 7615 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Uso del parcheggio condominiale (sentenza n. 7385 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Uso di un bene comune (sentenza n. 6428 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Indagine diretta ad individuare la comproprietà di un bene (ordinanza n. 5850 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Tutela possessoria (ordinanza n. 7620 del 2023, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Reintegrazione del possesso (ordinanza n. 7374 del 2023, Corte di Cassazione)
Edilizia residenziale pubblica	Edilizia residenziale pubblica	Verifica dei presupposti per l'assegnazione (ordinanza n. 30964 del 2022, Sezioni unite della Corte di Cassazione)
	Locazione	Responsabilità in caso di crollo dell'immobile locato (ordinanza n. 5735 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI		
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 8 del 3.3.2023	Bonus fiscali	Nuovo decreto sulla cessione del credito e sconto in fattura bonus edilizi (d.l. n. 11 del 2023)
	Bonus fiscali	Comunicazione obbligatoria all'Enea per l'Ecobonus (ordinanza n. 34151 del 2022, Corte di Cassazione)
	Bonus fiscali	Agevolazioni fiscali e "tregua fiscale" ex legge di bilancio 2023 (circolare n. 2/E del 2023, Agenzia delle entrate)
	Locazione	No al regime della cedolare secca per il nudo proprietario (risposta interpello n. 218 del 2023, Agenzia delle entrate)
N. 10 del 17.3.2023	Locazione	Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione (sentenza n. 469 del 2023, Corte di giustizia tributaria di 2° grado Regione Lombardia)
	Bonus	Detrazione al 75% per eliminazione barriere architettoniche, solo per edifici esistenti (risposta ad interrogazione parlamentare n. 3-00245)
	Imu e Iliia	Novità per il Friuli Venezia Giulia dal 2023 (risoluzione n. 10/E del 2023, Agenzia delle entrate)
	Comodato e compravendita	Modello Rap per registrare comodati e contratti preliminari (provvedimenti del 16.12.2022 e dell'1.3.2023, Agenzia delle entrate)

PERSONALITÀ
**Pierantonio Zanettin
legale e politico**


Pierantonio Zanettin, nato a Vicenza nel 1961, si laurea in Giurisprudenza a Padova. Avvocato, si specializza nel diritto civile e amministrativo e s'iscrive al registro dei revisori contabili.

Esordisce nel Pli, passando nel 1994 in Fi, partito per il quale siede nel Consiglio comunale di Vicenza (1995-2000) e nella Giunta (2000-2002: è assessore agli affari legali, all'urbanistica e all'edilizia). Nel 2001 è eletto alla Camera, nel collegio di Thiene (oltre il 46%). Nel 2006 diventa senatore per subentro nel Veneto. Nel 2008 si candida nel Veneto, Senato. Nel 2015 è senatore: eletto per il Popolo della Libertà, aderisce poi a Fi. Nel settembre 2014 entra nel Consiglio superiore della magistratura. Nel '18 torna alla Camera, eletto nel collegio di Vicenza (48%): è capogruppo in commissione Giustizia. Alle politiche del '22 è eletto senatore nel collegio plurinominalmente Veneto 02 (del tutto insolito è il salto ripetuto fra le due Camere).

Attualmente è capogruppo di Forza Italia nelle commissioni Giustizia e Politiche dell'Unione Europea. È altresì vice presidente della commissione Politiche dell'Unione europea.

L'impegno profuso tanto nelle commissioni quanto in aula è proficuo e incessante. Sia nei documenti presentati, sia nei discorsi pronunciati, Zanettin conferma una solida preparazione di fondo, che gli consente di ribattere a tesi degli avversari politici e a sostenere posizioni adottate integralmente dal proprio gruppo. Di fatto, ogni suo intervento consente ai colleghi di riferirsi direttamente a lui senza timore di commettere errori.

AUDIZIONI DI MARZO
Commissione Finanze e Tesoro del Senato della Repubblica

Il 7 marzo vi è stata l'audizione di Confedilizia presso la Commissione Finanze e Tesoro del Senato nell'ambito dell'indagine conoscitiva sugli strumenti di incentivazione fiscale con particolare riferimento ai crediti d'imposta. Vi hanno partecipato il segretario generale, Alessandra Meucci Egidi, il responsabile del Centro studi, Antonio Nucera, e il responsabile del Coordinamento tributario, Francesco Veroi.

Il giudizio espresso dai rappresentanti di Confedilizia è stato negativo per quanto concerne la cancellazione totale del meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura per i principali bonus edilizi operata dal d.l. n. 11 del 2023. E ciò in quanto tali strumenti sono essenziali – soprattutto in condominio – per poter continuare a svolgere interventi di fondamentale importanza per il nostro Paese quali quelli di miglioramento antisismico e di abbattimento delle barriere architettoniche. Al proposito è stato chiesto, oltre a specifici correttivi alla disciplina introdotta dal d.l. n. 11/2023, al minimo un differimento urgente della data con cui si elimina la possibilità di utilizzare il meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura, arrivando almeno al 30 aprile 2023.

Confedilizia ha chiesto anche che venga rivisto il sistema della fruizione della detrazione, che ha evidenziato i propri limiti (se il soggetto che paga le spese non ha un reddito "capiente" la detrazione viene vanificata), introducendo dei correttivi migliorativi quali, per esempio, quello di dare la possibilità al beneficiario di trasformare la detrazione in credito d'imposta oppure di prevedere un meccanismo per il recupero della detrazione in corsa, permettendo al contribuente di utilizzare la quota non utilizzata nell'anno di riferimento alla fine, ad esempio, del periodo quinquennale o decennale di utilizzo della detrazione.

Confedilizia ha concluso evidenziando che occorre una riforma complessiva del sistema degli incentivi che nel settore dell'edilizia si sono stratificati, riducendo il "catalogo" a qualche principale misura, in modo da consentire – attraverso incentivi certi e duraturi nel tempo – la pianificazione e la programmazione dei lavori.



Alessandra Meucci Egidi e Antonio Nucera

Commissione Politiche dell'Unione europea del Senato della Repubblica


Giorgio Spaziani Testa

Il 9 marzo vi è stata l'audizione di Confedilizia presso la Commissione Politiche dell'Unione europea del Senato sulla proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine che modifica il regolamento (UE) 2018/1724.

Vi hanno partecipato il presidente, Giorgio Spaziani Testa e il responsabile relazioni istituzionali, Giovanni Gagliani Caputo.

Il Presidente ha evidenziato che la prima cosa da fare, nell'ambito delle locazioni brevi, sia quella di semplificare le innumerevoli comunicazioni oggi richieste per iniziare a locare per soggiorni brevi e quelle previste ad ogni cambio di contratto. E non di aggiungerne altre provenienti dall'Europa.

Attualmente, infatti, nel nostro Paese coloro che locano un immobile (o una sua porzione) con contratti di durata inferiore ai 30 giorni devono effettuare una serie di adempimenti e comunicazioni a vari enti per finalità diverse; la prima e più importante è quella alla Questura dei dati relativi agli ospiti alloggiati (tramite il servizio "Alloggiati"), a cui si aggiungono – a seconda di dove sia sito l'immobile locato – comunicazioni al Comune, alla Provincia, alla Regione.

L'auspicata semplificazione delle comunicazioni sarebbe attuabile facendo convergere tutto nel sistema di registrazione del servizio "Alloggiati" del Ministero dell'interno, integrando la scheda attuale con i dati richiesti dagli altri enti. A sua volta il Ministero potrebbe fornire i vari dati agli altri soggetti interessati. In questo modo, con una comunicazione unica e condividendo i dati già in possesso del Ministero dell'interno, i vari interessi in gioco sarebbero tutti soddisfatti, senza un'eccessiva (quanto inutile) burocrazia e con costi minimi per il cittadino e per lo Stato.

Al link che segue si trovano i video delle ultime audizioni di Confedilizia:

www.confedilizia.it/audizioni-parlamentari_confedilizia/

BELLITALIA

A Roma, in meno di un anno, triplicati i «furbetti» del reddito di cittadinanza

«I «furbetti» del reddito di cittadinanza nella Capitale sono decisamente un esercito. Nel maggio dello scorso anno gli inquirenti avevano aperto più di mille fascicoli e ora il numero è praticamente triplicato. Tra le migliaia di indagati che hanno percepito indebitamente il sussidio statale ci sono anche delinquenti, alcuni addirittura condannati per mafia e per terrorismo. Dalle indagini è emerso di tutto: finti poveri che viaggiavano a bordo di auto di lusso, nullatenenti che facevano vacanze in barca in *location* da sogno, proprietari di più appartamenti, lavoratori in nero che hanno inventato le scuse più disparate per ottenere l'aiuto statale pur non avendone diritto».

(*ilmessaggero.it* 11.5.'23)

Scandalo dei cimiteri a Palermo: insepolti «1.320 defunti»

«Nonostante le ripetute denunce, non è ancora risolto lo scandalo delle bare insepolti a Palermo. Da almeno tre anni nel cimitero dei Rotoli i feretri vengono accumulati negli spazi di fortuna: depositi, tensostrutture, uffici liberati da scrivanie. A fine dicembre (...) risultano 1.320 morti insepolti. Lo scorso luglio erano 1.174. Il forno crematorio, vittima di continui guasti, è fermo da marzo 2020 e nel triennio precedente aveva funzionato senza autorizzazione ambientale. I palermitani che possono farlo seppellire i propri cari in altre città».

(*La Verità* 5.1.'23)

Roma, «Prima Porta senza loculi, caos per le sepolture: anche sei mesi di attesa»

«I ritardi di Ama: mai liberate 30mila tombe, la cui concessione è scaduta. Denunce di utenti e imprese: «Non ci sono posti, famiglie costrette a cremare i loro cari»».

(*ilmessaggero.it* 10.5.'23)

Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 469 del 6.2.2023, ottenuta grazie all'impegno della Confedilizia di Varese, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia ha ribadito la non tassabilità autonoma della clausola per inadempimento inserita nel contratto di locazione. I giudici lombardi hanno evidenziato come l'appello dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza della Commissione tributaria provinciale che aveva accolto la tesi del contribuente sulla non tassabilità autonoma dell'anzidetta clausola prevista in contratto, sia infondata e l'impugnata sentenza di prime cure vada confermata *in toto*.

Ha osservato, in particolare, la Corte che i primi Giudici hanno correttamente interpretato la clausola anzidetta, escludendo che la stessa integri una vera e propria «penale» *ex art.* 1382 c.c. in quanto costituisce fonte, concordata, di risarcimento danni in caso di inadempimento da parte di uno dei contraenti al verificarsi delle condizioni ivi delineate, fino alla definitiva liquidazione del danno qualora realmente provato come esistente; che, comunque, anche volendo in via ipotetica interpretare la clausola come vera e propria «penale», non vi sarebbero i presupposti di legge per la sua tassazione perché non si tratterebbe di una clausola avente natura autonoma ma solo di un patto di natura accessoria al contratto di locazione.

I giudici, a sostegno della propria decisione, hanno richiamato, condividendole, le motivazioni della sentenza della Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia n. 5488/14/2017 (è «corretta l'interpretazione data dai primi Giudici che la clausola penale, causa in esame, è quella prevista dall'art. 1382 del c.c. e costituisce fonte, concordata, di risarcimento danni contrattuale in caso di inadempimento da parte di uno dei contraenti. Tale pattuizione accessoria è volta a rafforzare il vincolo contrattuale anche tramite la predeterminazione di una sanzione. Si ritiene pertanto che la clausola penale non ha causa propria e non può sussistere come negozio autonomo. Tale clausola si connette direttamente in rafforzamento del vincolo contrattuale. Nel caso di specie, esiste la mera volontà delle parti da risultare una vicenda unitaria inscindibile tanto che nel negozio giuridico risultano le due voci così intrinsecamente connesse da non poter concepire l'esistenza

dell'una a prescindere dall'altra») e della decisione, sempre della Commissione Tributaria Regionale per la Lombardia, n. 5412 emessa in data 12.3.2021 («È vero, infatti, che in un unico documento contrattuale sottoposto a registrazione possono in concreto rinvenirsi più «disposizioni» reciprocamente connesse e dipendenti non per «necessità» di legge, ma solo per la volontà contrattuale delle parti: così è, ad esempio, nel caso di cessione di un ramo d'azienda e di collegata, dipendente cessione dei contratti di locazione degli immobili aziendali, di cui all'evocata Cass. n. 10180/2009, ovvero anche nel caso, esaminato dalla S.C. con ord. 11.9.2014, n. 19245, di più cessioni condizionalmente collegate di quote societarie da diversi cedenti a diversi cessionari, ed ancora in Cass. n. 10046/2018, di una prestazione accessoria di *facere* imposta al titolare di un fondo gravato da servitù. In tali casi, appunto, si applica, all'evidenza e secondo l'insegnamento della S.C., la regola dell'art. 21, 10 comma. Ma questi stessi precedenti di legittimità chiari e sicuri sono anche a univoca *ratio* della normativa, per cui la tassazione deve essere invece unica allorché le disposizioni da registrare derivino «per loro natura» l'una dall'altra, come nei casi in esame la clausola penale dal contratto di locazione, nel senso che la pattuizione della penale è «per sua natura» necessariamente con-

nessa al contratto cui accede, non può sussistere da sola prescindendo da quel contratto: «non si può concepire l'esistenza dell'una se si prescinde dall'altra», come si esprime Cass. n. 10180/2009. La penale penale ha infatti lo scopo di sostenere l'esatto, reciproco, tempestivo adempimento delle obbligazioni «principali» assunte con il contratto cui accede, è «correlata al suo contenuto e alla sua causa» (...): in questo senso (...) la penale non ha una causa «propria», ma «servente» rispetto a quella del contratto nel quale è contenuta. Il discrimine, in altri termini, per l'applicazione o meno di una tassazione unica è tra più negozi collegati, ciascuno adeguatamente giustificato sotto il profilo causale (come le diverse cessioni citate), e un unico negozio «complesso» – come i contratti di locazione in esame – contrassegnato da un'unica causa dalla quale derivano tutte le diverse «disposizioni» pattuite nel documento da registrare (dal pagamento del canone alla sua periodicità, dalla manutenzione dell'immobile fino al pagamento dell'eventuale penale). E, d'altra parte, è evidente che mentre in quei primi casi indicati di molteplicità delle cessioni si manifesta una maggiore capacità contributiva che giustifica l'ulteriore tassazione, lo stesso non può dirsi con riferimento alla previsione di una penale condizionata ad un eventuale futuro inadempimento contrattuale».

Il Messaggero

«Cambiate il piano casa»
Gli abusivi davano ordini
all'assessore di Roma

► Svelate le chat tra il capo degli occupanti e Tobia Zevi. Le delibere mostrate in anteprima

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.54.89 (r.a.)

Imu e Impi: i coefficienti 2023 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 13.2.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 27.2.2023, n. 49, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2023 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2023 = 1,12; per l'anno 2022 = 1,25; per l'anno 2021 = 1,30; per l'anno 2020 = 1,31; per l'anno 2019 = 1,32; per l'anno 2018 = 1,34; per l'anno 2017 = 1,34; per l'anno 2016 = 1,35; per l'anno 2015 = 1,35; per l'anno 2014 = 1,35; per l'anno 2013 = 1,36; per l'anno 2012 = 1,39; per l'anno 2011 = 1,43; per l'anno 2010 = 1,45; per l'anno 2009 = 1,47; per l'anno 2008 = 1,53; per l'anno 2007 = 1,58; per l'anno 2006 = 1,62; per l'anno 2005 = 1,67; per l'anno 2004 = 1,77; per l'anno 2003 = 1,83; per l'anno 2002 = 1,89; per l'anno 2001 = 1,93; per l'anno 2000 = 2,00; per l'anno 1999 = 2,03; per l'anno 1998 = 2,06; per l'anno 1997 = 2,11; per l'anno 1996 = 2,18; per l'anno 1995 = 2,24; per l'anno 1994 = 2,31; per l'anno 1993 = 2,36; per l'anno 1992 = 2,38; per l'anno 1991 = 2,43; per l'anno 1990 = 2,54; per l'anno 1989 = 2,66; per l'anno 1988 = 2,78; per l'anno 1987 = 3,01; per l'anno 1986 = 3,24; per l'anno 1985 = 3,47; per l'anno 1984 = 3,70; per l'anno 1983 = 3,95; per l'anno 1982 = 4,16.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

89

a cura di Flavio Saltarelli

E se il conduttore fallito ha cagionato danni all'immobile?

In ipotesi di fallimento (oggi liquidazione giudiziale) del conduttore e di pregiudizi patiti dal locatore riconducibili ad inadempimento del conduttore fallito, il proprietario potrà attivarsi con apposita domanda nei confronti della Curatela per i danni che non siano, *ex art. 1490 c.c.*, effetto del deterioramento o del consumo derivanti dall'uso in conformità al contratto.

Infiltrazioni d'acqua da terzi: può agire anche il conduttore?

Sussiste in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento dell'immobile.

Qualora, dunque, nell'immobile locato si verifici un'infiltrazione d'acqua, il conduttore *ex art. 1585, comma 2, c.c.*, gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno. (cfr. in punto Cass. civ. 31/08/2011, n.17881).

Rumori intollerabili dell'inquilino, può risponderne il proprietario?

Il locatore non risponde dei danni subiti dai

condòmini a causa dei rumori intollerabili provocati dal conduttore provenienti dal locale oggetto del contratto di locazione; ciò a meno che, alla stipula del contratto, il locatore non fosse in grado, con la normale diligenza, di prefigurarsi che il conduttore avrebbe provocato con la sua attività danni agli altri condòmini (cfr. in punto Cassazione civile sez. VI, 01/05/2018, n.4908).

L'autorimessa è sempre pertinenza dell'appartamento locato?

Perché sussista la presunzione di un rapporto pertinenziale tra l'appartamento e l'autorimessa è essenziale che al dato oggettivo della destinazione di quest'ultima al servizio dell'appartamento si accompagni un comportamento volontario del soggetto - il proprietario - che abbia il potere di disporre dei due beni (in questo senso anche Cassazione civile sez. III, 09/01/1998, n.136).

Fallimento
del conduttore
e danni

Infiltrazioni
e inquilino

Rumori
intollerabili
del conduttore

Quando
l'autorimessa
è pertinenza

ANSA 11:10 06-03-23

Fisco: Confedilizia, intervenire su tasse affitti commerciali

(ANSA) - ROMA, 06 MAR - "La riforma fiscale annunciata dal viceministro Leo per la prossima settimana sarà un passaggio fondamentale per il nuovo governo.

Leggeremo con attenzione il disegno di legge delega che sarà presentato in Consiglio dei ministri e lo valuteremo, ma si distinguerà già in positivo rispetto a quello del governo precedente se avrà due caratteristiche: principi e criteri direttivi chiari e precisi, come richiesto dalla Corte costituzionale, e nessun tentativo di aumentare le tasse sugli immobili attraverso il catasto (proposito già escluso dall'onorevole Leo)". Lo afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, parlando in una nota della riforma in arrivo.

"Per il resto, auspichiamo che la riforma sia la sede per sciogliere almeno alcuni dei nodi della fiscalità immobiliare, a partire da quella riguardante le locazioni non abitative, per le quali è urgente procedere a due interventi: la cancellazione della regola che impone di sottoporre a Irpef persino i canoni non percepiti e l'introduzione di un regime di imposizione reddituale sostitutivo dell'Irpef. Senza dimenticare, naturalmente, le distorsioni che continua a provocare la patrimoniale annuale sugli immobili, che occorrerebbe sostituire con un tributo locale correlato ai servizi forniti dai Comuni", aggiunge. (ANSA).

Direttiva europea sull'efficienza energetica nell'edilizia, alcune considerazioni del Presidente del Consiglio dei Ministri e, a seguire, quelle dell'Abi

Non sfuggirà all'attento lettore di questo notiziario che l'Associazione bancaria italiana critica aspramente il testo della proposta di direttiva presentato dalla Commissione, ossia un testo meno "ambizioso" di quello successivamente approvato dal Parlamento europeo

Atti Parlamentari

— 37 —

Camera dei Deputati

XIX LEGISLATURA — DISCUSSIONI — SEDUTA DI MERCOLEDÌ 15 MARZO 2023 — N. 69

PRESIDENTE. Il Presidente del Consiglio dei ministri, Giorgia Meloni, ha facoltà di rispondere.

GIORGIA MELONI, *Presidente del Consiglio dei ministri*. Ringrazio l'onorevole Bonelli, perché mi offre l'opportunità di spiegare, ancora una volta, che - diciamo così - gli italiani non hanno scelto un Governo composto da pericolosi negazionisti climatici. Semplicemente, noi riteniamo che, nel rispetto degli impegni internazionali assunti sulla riduzione delle emissioni climateranti, si debba mantenere un approccio pragmatico e non un approccio ideologico.

Sono due, fondamentalmente, i principi che ci muovono: la sostenibilità ambientale non deve mai essere disgiunta dalla sostenibilità economica e sociale e, una volta definiti i *target* di riduzione delle emissioni, deve essere assicurata neutralità tecnologica.

Per garantire il raggiungimento di questi *target*, abbiamo già messo in campo una serie di azioni, che vanno dal decreto sulle comunità energetiche rinnovabili alla semplificazione per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili.

(...)

Ovviamente, colleghi, questo non ci impedisce di fare valutazioni critiche su iniziative legislative comunitarie che, a nostro avviso, se non vengono opportunamente rimodulate rischiano di danneggiare il nostro tessuto economico e sociale. È il caso, ad esempio, della proposta di direttiva sulle cosiddette case *green*, un testo che, a nostro avviso, prevede obiettivi temporali che non sono raggiungibili per l'Italia, il cui patrimonio immobiliare è inserito in un contesto molto diverso da quello di altri Stati membri per ragioni storiche, per ragioni di conformazione geografica, oltre che per una radicata visione della casa come bene rifugio delle famiglie italiane.

L'azione negoziale italiana, in sede di Consiglio europeo, aveva consentito di rivedere le tempistiche di adeguamento delle prestazioni energetiche degli edifici, in modo da renderlo più graduale e meno stringente, e in modo da garantire la possibilità di esenzione per alcune categorie.

Con il voto di ieri, il Parlamento europeo ha ritenuto di inasprire ulteriormente il testo iniziale e questa scelta, che noi consideriamo irragionevole e mossa da un approccio ideologico, impone al Governo di continuare a battersi per difendere gli interessi dei cittadini e della Nazione (*Applausi dei deputati dei gruppi Fratelli d'Italia, Lega-Salvini Premier, Forza Italia-Berlusconi Presidente-PPE e Noi Moderati (Noi con l'Italia, Coraggio Italia, UDC, Italia al Centro)-MAIE*).

AUDIZIONI ABI - ANNO 2023

CAMERA DEI DEPUTATI
Commissione Politiche dell'Unione Europea

Comunicazione della Commissione al Parlamento europeo, al Consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni
"Applicare il diritto dell'UE per un'Europa dei risultati"
(COM(2022)518 final)

Audizione del Direttore Generale dell'Abi

Dott. Giovanni Sabatini

(...)

Considerazioni sulla Direttiva sulla riqualificazione energetica degli immobili (EPBD)

Con la proposta di Direttiva sulla prestazione energetica degli immobili (EPBD), adottata il 15 dicembre 2022, la Commissione Europea intende perseguire l'obiettivo di ridurre la povertà energetica, diminuire la dipendenza dell'UE dai combustibili fossili e contribuire a raggiungere gli obiettivi climatici dell'UE³, attraverso un percorso di efficientamento della performance energetica degli immobili in Europa, che dovrebbe

² Paragrafo II: "Sfruttare i vantaggi del Diritto dell'UE", pag.2.

³ Cfr. l'"European Green Deal" pubblicato l'11 dicembre 2019, che ha tra i suoi obiettivi quello di fare dell'Europa il primo continente al mondo ad impatto climatico zero entro il 2050 e che focalizza l'attenzione sulla rilevanza della riqualificazione energetica degli immobili per il perseguimento di questi obiettivi.

AUDIZIONI ABI - ANNO 2023

portare ad edifici residenziali ad emissioni zero nel 2050 e una classe energetica almeno "F" a partire dal 2030 e "E" a partire dal 2033.

Per gli immobili non residenziali i menzionati obiettivi di classificazione energetica dovrebbero essere raggiunti anche in anticipo, rispettivamente nel 2027 e nel 2030.

Al riguardo, si sottolinea che questi obiettivi - ancorché astrattamente condivisibili - per il nostro Paese sarebbero difficilmente raggiungibili nei tempi previsti dalla Direttiva, anche considerato il livello di partenza (in termini di efficienza energetica degli immobili) più basso rispetto ad altri Paesi europei con condizioni climatiche più estreme.

In Italia, per raggiungere almeno l'obiettivo intermedio della classe energetica F nel comparto residenziale, andrebbe ristrutturato il 60% del patrimonio immobiliare⁴ (circa 8 milioni di edifici).

L'entità degli investimenti da realizzare avrebbe impatti molto rilevanti, in particolare sui proprietari meno abbienti

Anche immaginando interventi di sostegno pubblico, non tutti i proprietari di casa avrebbero le disponibilità finanziarie o sarebbero in grado di contrarre mutui (o ulteriori finanziamenti) per interventi di ristrutturazione energetica.

D'altra parte, anche le banche potrebbero avere difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari a soggetti con più basso "merito creditizio", posto che il processo di finanziamento deve basarsi necessariamente su una solida valutazione del merito di credito, ai sensi di quanto è previsto dalla disciplina di vigilanza bancaria, nonché dalla Direttiva sul

⁴ Fonte: Rapporto Annuale Efficienza Energetica 2021- ENEA.

AUDIZIONI ABI - ANNO 2023

credito immobiliare ai consumatori (Mortgage Credit Directive), per evitare fenomeni di sovraindebitamento (cosiddetto principio del "credito responsabile").

Per questa fascia di popolazione dovrebbe dunque intervenire lo Stato con oneri rilevanti per la finanza pubblica in un arco temporale molto ristretto.

Inoltre, non tutti gli immobili - ancorché oggetto di riqualificazione - potrebbero raggiungere gli obiettivi di performance energetica imposti dalla EPBD per via delle loro caratteristiche e del grado di vetustà.

L'enfasi sulla riqualificazione energetica potrebbe portare a trascurare la più immediata esigenza di ristrutturazione per la messa in sicurezza del patrimonio immobiliare del Paese rispetto al rischio di calamità naturali (tra cui in particolare il rischio sismico).

C'è dunque la fondata preoccupazione che l'adozione dell'EPBD, nella formulazione attualmente in discussione:

- (i) non consenta al nostro Paese di raggiungere gli obiettivi di performance energetica degli immobili con la tempistica – molto stringente – da essa prevista e
- (ii) rischi di produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici - che come detto per il 60% presentano classi energetiche più basse - con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali⁵.

⁵ Cfr. intervento di Salvatore Rossi (Banca d'Italia) alla conferenza di apertura del Real Estate Innovation LAB – 19 gennaio 2019.

AUDIZIONI ABI – ANNO 2023

Ciò impatta direttamente e indirettamente anche sul mondo bancario.

Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quanto minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia.

È quindi necessario che nell'iter di definizione della Direttiva Europea sulla riqualificazione energetica degli immobili, siano introdotti elementi di maggiore proporzionalità e "flessibilità" che consentano:

(i) a ciascuno Stato Membro di definire una propria "traiettoria" per il raggiungimento degli obiettivi di decarbonizzazione del proprio patrimonio immobiliare entro il 2050, senza livelli minimi di classe energetiche a specifiche date intermedie. I programmi di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare dovrebbero inoltre essere accompagnati da una coerente politica di incentivazione pubblica, sostenuta anche da risorse europee.

(ii) di derogare agli obblighi di riqualificazione che non siano economicamente sostenibili per i proprietari degli immobili ovvero non comportino una significativa diminuzione dell'emissione complessiva di gas serra, tenuto conto della vetustà e/o delle caratteristiche dell'edificio.

Per quanto di più immediato interesse del mondo bancario, occorre anche modificare le disposizioni relative al "portafoglio ipotecario" delle banche, che prevedono che queste debbano migliorare le prestazioni energetiche degli immobili posti a garanzia dei propri portafogli di mutui.

Infatti, esse presuppongono che le banche debbano migliorare l'efficienza energetica di questi immobili, ancorché non ne siano proprietarie e, quindi, non siano in grado di realizzare o imporre gli interventi di riqualificazione energetica.

In mancanza di modifiche sostanziali, le banche sarebbero necessariamente obbligate – nell'impossibilità di migliorare la qualità degli immobili già assunti in garanzia - a orientare le proprie scelte di finanziamento verso immobili che hanno migliori performance energetiche, riducendo le possibilità di accesso al credito per l'acquisto/riqualificazione degli immobili di minore qualità.

Stralcio della Risoluzione dei Gruppi parlamentari FdI, Lega, Civici d'Italia e FI

Senato della Repubblica – 89 – XIX LEGISLATURA
50ª Seduta ASSEMBLEA - ALLEGATO A 21 Marzo 2023

Allegato A

COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI IN VISTA DEL CONSIGLIO EUROPEO DEL 23 E 24 MARZO 2023

PROPOSTE DI RISOLUZIONE NN. 1, 2, 3, 4 E 5

(6-00023) n. 2 (21 marzo 2023)

TERZI DI SANT'AGATA, CENTINAIO, DE POLI, ZANETTIN, SCURRIA, MATERA.

Votata per parti separate. Approvata.

Il Senato,

premessi che:

al prossimo Consiglio europeo del 23-24 marzo 2023, i Capi di Stato e di Governo affronteranno i seguenti temi: aggressione russa all'Ucraina e sostegno dell'Unione europea al Governo di Kiev ed al popolo ucraino; competitività, mercato unico e *governance* economica; energia; temi migratori;

considerato che:

(...)

le scelte in tema energia-ambiente rischiano di divenire un nuovo elemento di divisione tra i Paesi membri. Con la direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia (COM (2021) 802), facente parte delle misure da adottare nell'ambito del «Fit for 55», il Consiglio e il Parlamento europeo stanno discutendo l'introduzione di *standard* minimi di prestazione energetica per gli edifici, irrealistici per l'Italia, sia per le strette scadenze temporali sia per il peso economico insostenibile che comporterebbero. Tale tema è stato oggetto di forte dibattito in Italia e a livello parlamentare, in considerazione delle criticità per il tessuto economico e patrimoniale del Paese, sono stati approvati specifici impegni per il Governo, al fine di intervenire in sede europea per rivedere la portata della direttiva;

(...)

impegna il Governo:

(...)

8) a garantire l'adeguata considerazione delle specificità degli Stati membri nell'ambito dei più attuali dibattiti europei per il conseguimento della neutralità climatica, quali la rigenerazione in chiave *green* del patrimonio edilizio e la transizione energetica dell'*automotive*, tenendo conto dell'esigenza dell'Italia e dell'Europa di realizzare un'efficace autonomia strategica europea, limitando le dipendenze dalle materie prime critiche e dalle tecnologie di Paesi extra-europei;

Gruppo parlamentare Azione – Italia viva

(6-00022) n. 1 (testo 2) (21 marzo 2023)

PAITA, CALENDIA, RENZI, GELMINI, FREGOLENT, LOMBARDO, SBROLLINI, SCALFAROTTO, VERSACE.

Approvata la parte evidenziata in neretto; preclusa la restante parte.

Il Senato,

impegna il Governo:

(...)

a promuovere la modifica della direttiva sulle prestazioni energetiche degli edifici, in modo tale che solo quelli per i quali l'efficiamento abbia costi inferiori ai risparmi sulla bolletta energetica nella vita utile successiva siano coinvolti in un programma di intervento, con obiettivi e tempi compatibili con le priorità nazionali di investimento, oppure in un programma finanziato da fondi comunitari;

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

L'utopia della Ue e i veri interessi dei Paesi membri

Il Parlamento europeo sembra inconsapevole della distanza che lo separa dalle opinioni pubbliche dei Paesi aderenti, altrimenti sarebbe più attento alle prese di posizioni ideologiche che, lungi dal costruire un'Unione Europea migliore, sono solo un tributo ad alcune mode del tempo.

La recente pronuncia sul piano per le cosiddette "case green", una direttiva passata con il margine di una cinquantina di voti, dunque non proprio qualcosa che testimoni una larga concordia, è una specie di conferma di quanto abbiamo appena osservato. L'altra è la pronuncia sulle auto elettriche.

Sono due decisioni, queste ultime, che non tengono conto del quadro realistico del contesto in cui debbono calarsi. Quella sulle auto elettriche è poi stata messa in discussione quanto a fondatezza su queste stesse colonne da una personalità non certo sospettabile di anti europeismo o di inclinazioni conservatrici (Romano Prodi).

Sarebbe eccessiva una battuta da avanspettacolo: i parlamentari europei pensano che siccome dal tubo di scappamento delle auto elettriche non esce fumo, allora il problema dell'inquinamento è risolto.

Ovviamente non è così, così come si fa presto a decidere che se la gran parte degli edifici europei fosse "green" vivremmo certamente in un mondo più pulito: peccato però che si debbano fare i conti con la sostenibilità di una tale imposizione sia in termini economici che di consenso.

È abbastanza curioso che nelle aule di Bruxelles e Strasburgo, dove si dovrebbe già guardare alla scadenza elettorale delle Europee dell'anno prossimo, non si sia data un'occhiata all'astensionismo nella tornata del 2019.

Pochissimi Paesi superavano il 70% dei votanti (fra cui stati piccoli come Malta e Lussemburgo), solo cinque si attestavano intorno al 60% (Austria, Spagna, Grecia, Germania e Danimarca), mentre gli altri andavano da poco più della metà del corpo elettorale (come in Italia, al 54,5%) fino a percentuali fra il 21 e il 30% nell'Est europeo. Non crediamo che ad oggi si possano immaginare incrementi significativi nel tasso di partecipazione.

In queste condizioni che senso ha diffondere l'immagine di un Parlamento europeo che si impegna a promuovere manifesti ideologici anziché contribuire a risolvere dei problemi?

Perché, è bene dirlo, non pen-

siamo affatto di negare che la questione climatica sia molto importante, che la decarbonizzazione sia un obiettivo significativo. Crediamo semplicemente che non siano problemi risolvibili producendo libri dei sogni.

Sono riflessioni che devono essere fatte per non perdere la conquista importante che si fece negli anni Settanta del secolo scorso per avere un organismo "rappresentativo" anche per la costruzione della nuova Europa.

Ora il parlamento della Ue non è esattamente una istituzione che possa davvero produrre decisioni politiche. Quelle sono lasciate nelle mani del Consiglio Europeo, cioè nella riunione dei capi di stato e di governo dei 27 Paesi e in qualche misura nella Commissione che nei fatti a questo più che al parlamento è legata.

E infatti, tanto per restare al caso delle auto elettriche, in sede di Consiglio si sono ridimentate le intemerate parlamentari. Il risultato è una assemblea parlamentare pletorica, da cui non scaturiscono, a parte qualche rarissimo caso che per altro non ricordiamo, leader politici che si mettano alla guida del sistema.

In generale dovrebbe essere interesse di tutti gli europeisti consapevoli contrastare questo ritorno alla politica dei manifesti ideologici, prima che essa possa consentire a tutti quelli che di una rafforzata cooperazione europea farebbero volentieri a meno la denuncia di questi astrattismi per indebolire l'istituzione comunitaria e svuotare di significato le prossime

elezioni europee.

La faccenda è poi piuttosto delicata nel nostro Paese. Tutti sappiamo che l'intenzione dei nostri partiti è puntare sulle urne europee della prossima primavera, quando si voterà con un sistema proporzionale, per testare e accreditare la forza di ciascuno.

Ebbene, quel test avrà scarsa validità se la partecipazione elettorale si contrarrà ulteriormente, cosa che non stupirebbe visto il trend attuale, e se il confronto dovesse concentrarsi fra chi si schiera per l'ideologismo senza costruito che sta imperando e chi vuole approfittare di questo per fare una battaglia di pura conservazione dell'esistente.

Dovremmo sapere tutti che di Europa c'è bisogno da molti punti di vista: per affrontare problemi epocali come i flussi migratori, per non finire trascinati in posizioni marginali negli scontri neo-imperialisti che si vanno imponendo, per governare molte trasformazioni che hanno ormai cambiato il volto delle nostre società.

Trattandosi però di temi molto più che delicati, non servono le fughe nell'utopia, e neppure la resa agli slogan del momento che magari eccitano minoranze anche di qualche consistenza, ma lasciano crescere in quella che una volta si chiamava la maggioranza silenziosa sentimenti di distacco dalla politica che non sono una buona premessa per lo sviluppo dei nostri contesti democratici.

Paolo Pombeni

da: *Il Messaggero*, 17.5.'23

Con l'efficientamento energetico, non mi sento sicuro in casa mia

Se la casa non è sacra, nemmeno l'uomo è sacro. La sacralità della mia persona, a cui tengo moltissimo, abbisogna di essere custodita in uno spazio e questo spazio (vorrei quasi dire: questo tabernacolo) è la mia casa. "Sacro è ciò che è sottratto al mondo, ciò su cui il mondo non ha alcun potere" ha scritto un monaco benedettino, padre Anselm Grün, e può sembrare un discorso teologico ma è anche un discorso immobiliare. Se lo Stato italiano e il Superstato europeo hanno potere e strapotere sulla mia casa ecco che questa non mi protegge più. Da una parte la solita patrimoniale, presentemente chiamata Imu, scagliata contro le cosiddette seconde case che dal punto di vista morale spesso sono le prime, in quanto dimore avite (quanti meridionali trasferiti per lavoro al Nord devono pagare ogni anno, per casupole di scarso valore e nullo reddito, questa tassa sul sentimento...). E dall'altra la nuova spada di Damocle dell'efficientamento energetico, imposto dai socialisti di Bruxelles, nemici giurati dell'individuo, avversi alla più modesta proprietà privata. Io non mi sento più tranquillo nemmeno nella mia casa. I suoi muri sono diventati più sottili e presto lo Stato potrà accusarla di reato ambientale, e sfondarmi la porta. Casa mia, casa mia, pur piccina che tu sia, mi sembravi una badia: ora mi sembri una colpa.

Camillo Langone

da: *Il Foglio*, 15.3.'23

BELLITALIA

"Reddito di cittadinanza, scoperti 24 immigrati truffatori"

"Oltre 200mila euro di reddito di cittadinanza sono stati percepiti senza averne diritto da 24 rifugiati giunti in Italia nel 2019 che nelle loro richieste si appoggiavano come residenza a un centro d'accoglienza chiuso. Ma il sussidio continuava a essere versato a favore di queste persone, che sono state identificate e denunciate dai carabinieri. I 24 migranti africani avevano presentato false autocertificazioni, attestando che erano in Italia da almeno 10 anni, requisito per ottenere il beneficio. Il centro di accoglienza in cui risultavano residenti non esisteva più: gli stranieri si erano trasferiti in altre strutture oppure in abitazioni private".

(*La Verità* 17.1.'23)

"Reddito di cittadinanza, nei guai i furbetti del Caf: a Roma 130 indagati per truffa"

"Ai clienti offriva un pacchetto completo: autocertificazione già compilata con dati inventati, dai documenti allegati agli indirizzi di residenza, dalle date di nascita fino ai numeri di telefono e, addirittura, il numero dei figli a carico. *File* precompilate che teneva nel cassetto della sua scrivania in ufficio, nel Caf di Largo Scapoli, periferia Est della Capitale, e che di volta in volta hanno permesso a più di 100 persone di ottenere abusivamente il reddito di cittadinanza. Ora, sia la talpa del Caf che i suoi clienti sono finiti sotto inchiesta: nel fascicolo si contano 130 indagati con le accuse di falso e indebita percezione di erogazioni in danno dello Stato".

(*ilmessaggero.it* 11.5.'23)

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

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

Il Sole 24 Ore Giovedì 16 Marzo 2023 - N.74

Norme e Tributi

Ora al Ddl in Commissione Carcere fino a tre anni contro la pirateria digitale - p.41

Delega fiscale Onepss versamenti, meno margini per il reato tributario - p.37



OGGI IN CDH LE DEROGHE La flessibilità a ampia e diversità regioni di adeguarsi alla direttiva

«Case green, bonus ai più deboli Portata del 110% troppo ampia»



L'intervista a Giuseppe Lerner

Giuseppe Lerner

Intervista a Giuseppe Lerner... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

che siano avvertiti prima della fine di questo processo... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

limiti in molte occasioni nel diffondere informazioni poco accurate sulla direttiva... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

dicione di milioni di persone in Europa... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

LE DEROGHE La flessibilità a ampia e diversità regioni di adeguarsi alla direttiva

TREGUA FISCALE PUBBLICATI PROVVEDIMENTI E CIRCOLARE Dogane, definibili le liti per le sole sanzioni

È possibile definire anche i giudizi tributari in cui è parte l'agenzia delle Dogane... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

LA CLASSIFICAZIONE Per gli attestati energetici la validità sarà ridotta a cinque anni

Attestati di prestazione energetica con validità più breve... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

«Dall'Europa imposizione inaccettabile»

A Radio 24

Spaziani Testa (Confedilizia): «No a indicazioni tassative, serve un approccio diverso»

Simone Spetia

«Le deroghe sono poca cosa rispetto all'impianto delle norme...»

«... ma si concentra su una questione di principio...»

scadenze così nette che se va avanti questo provvedimento in Italia si generano effetti devastanti... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

LA STRADA Necessario puntare a incentivare e non a imporre... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

RA24 Il presidente di Confedilizia interviene alla trasmissione... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

OGGI IN CDH LA STRADA Necessario puntare a incentivare e non a imporre... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

La pagina del Sole 24 Ore del 16 marzo scorso che ospita due opinioni nettamente diverse sulla proposta della direttiva in tema di efficientamento energetico degli edifici: quella del relatore del provvedimento al Parlamento europeo e quella del Presidente della Confedilizia.

«La «Europa imposizione inaccettabile»

A Radio 24

Spaziani Testa (Confedilizia): «No a indicazioni tassative, serve un approccio diverso»

Simone Spetia

«Le deroghe sono poca cosa rispetto all'impianto delle norme...»

«... ma si concentra su una questione di principio...»

scadenze così nette che se va avanti questo provvedimento in Italia si generano effetti devastanti... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

LA STRADA Necessario puntare a incentivare e non a imporre... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

RA24 Il presidente di Confedilizia interviene alla trasmissione... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

OGGI IN CDH LA STRADA Necessario puntare a incentivare e non a imporre... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

Mentre Confedilizia, per bocca del suo presidente Giorgio Spaziani Testa, chiede a gran voce che ora si apra una fase di negoziazione... «Il 110% è una portata troppo ampia...»

Direttiva «Case green» - Sul Sole 24 Ore del 15 marzo, in poche righe, la differenza non da poco fra l'associazione storica dei proprietari e la sezione immobiliare della Confindustria.

da: Il Sole 24 Ore, 16.3.'23

RADIO24 Il presidente di Confedilizia è intervenuto ieri alla trasmissione 24Mattino radio24.it. ONLINE Oggi alle 15 nuova puntata di sportello superbonus sul tema case green ilsole24ore.com

IN G.U.**Misure urgenti per impianti di interesse strategico nazionale**

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 6.3.2023, n. 55, la legge 3.3.2023, n. 17 di conversione del decreto-legge 5.1.2023, n. 2 recante "Misure urgenti per impianti di interesse strategico nazionale".

Qualità delle acque destinate al consumo umano

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.3.2023, n. 55, il d. lgs. 24.2.2023, n. 18 di attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16.12.2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.

Interessi collettivi dei consumatori

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 23.3.2023, n. 70, il d. lgs. 10.3.2023, n. 28 di attuazione della direttiva (UE) 2020/1828 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 25 novembre 2020, relativa alle azioni rappresentative a tutela degli interessi collettivi dei consumatori e che abroga la direttiva 2009/22/CE.

Guareschi "tradito"

Nonostante sia passato oltre mezzo secolo dalla sua morte, Giovannino Guareschi rimane fra gli scrittori italiani più venduti e più tradotti, con decine di libri in catalogo. Pure i film derivati dai suoi scritti ritornano con costante successo, anche se non furono mai da lui graditi. Limiti e difetti che egli ne rilevava abbondano negli atti di un convegno svoltosi a Milano nel 2018, oggi pubblicati a cura di Ermanno Paccagnini e Daniela Tonolini: *Ritrovare Guareschi. "Mondo piccolo-Don Camillo"* (Interlinea ed., pagg. 220 con ill.). Va rilevata l'accuratezza compiuta scavando gli archivi guareschiani, per mostrare i "tradimenti" che potevano compiersi vuoi nelle traduzioni in altre lingue, vuoi nelle versioni cinematografiche.

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

ANSA 12:39 14-03-23

++ Via libera dell'Eurocamera a direttiva su case green ++

Favorevoli in 343, 216 contrari e 78 astenuti

(ANSA) - STRASBURGO, 14 MAR - Via libera dell'Eurocamera alla cosiddetta direttiva sulle case green per l'efficienza energetica degli edifici in tutta Europa. La luce verde della Plenaria è arrivata con 343 voti favorevoli, 216 voti contrari e 78 astenuti. Il testo è stato emendato dal Pe in più parti. (ANSA).

ANSA 13:14 14-03-23

Case green: Confedilizia, ora agisca il governo

(ANSA) - ROMA, 14 MAR - "Il Parlamento europeo ha approvato - con 343 voti favorevoli, 216 voti contrari e 78 astenuti - la proposta di direttiva che prevede l'obbligo di realizzare interventi di efficientamento energetico su tutti gli immobili europei. Gli esponenti della maggioranza politica italiana hanno votato contro e di questo li ringraziamo. La vicenda, però, non si conclude qui. Da oggi, infatti, ha inizio una fase di negoziazione che vedrà protagonisti anche i governi dei Paesi dell'Unione". Lo afferma in una nota, Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia commentando il via libera dell'Eurocamera.

"In questo contesto si inserisce l'approvazione da parte della Camera dei deputati, mercoledì scorso, di una mozione di maggioranza che ha impegnato il governo italiano 'ad adottare le iniziative di competenza presso le competenti istituzioni europee al fine di scongiurare l'introduzione di una disciplina' giudicata - a ragione - pericolosa per il nostro Paese. Chiediamo al presidente del Consiglio di impegnarsi in prima persona per il raggiungimento di questo obiettivo", conclude Spaziani Testa. (ANSA).

L'Abi distrugge la direttiva dell'Ue sulle case green: «Troppe criticità»**Il dg Sabatini: «Obiettivi irraggiungibili. E tocca allo Stato pagare per chi non ha soldi»**di **GIANLUCA BALDINI**

■ Anche l'Abi punta il dito con la direttiva case green dell'Ue, quella che prevede una ristrutturazione obbligatoria degli immobili per renderli meno dispendiosi sotto il profilo energetico.

Secondo l'Associazione bancaria italiana, la norma presenta diverse «criticità» e le banche potrebbero avere difficoltà a erogare finanziamenti ipotecari a soggetti con più basso merito creditizio. In parole povere, la norma non tiene in considerazione il

nei tempi previsti». La direttiva Ecbd così formulata non permetterebbe all'Italia di raggiungere gli obiettivi di performance energetica e questo avrebbe un effetto negativo per le banche: «Potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari». La norma Ecbd, quindi, «ha criticità e va rivista» commenta Sabatini.

«In Italia, per raggiungere almeno l'obiettivo intermedio della classe energetica F nel

una solida valutazione del merito di credito, per evitare fenomeni di sovraindebitamento (cosiddetto principio del credito responsabile)», dice. «Per questa fascia di popolazione dovrebbe dunque intervenire lo Stato con oneri rilevanti per la finanza pubblica in un arco temporale molto ristretto. Inoltre, non tutti gli immobili - ancorché oggetto di riqualificazione - potrebbero raggiungere gli obiettivi di performance energetica imposti dalla Ecbd per via delle loro caratteristiche e del grado di

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

INTERVISTA

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, spiega le criticità della norma

«Nessuno è contro l'ambiente ma si rischia una patrimoniale»

«La direttiva è stata approvata in Parlamento, sì. Ma la battaglia non è ancora finita». Al taccuino del Tempo, Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia, è ancora speranzoso sulla possibilità di bloccare la normativa europea sulle «Case Green». E spiega: «gli obiettivi si possono raggiungere anche attraverso «spinte gentili», evitando imposizioni, ma varando incentivi o altri strumenti simili».

In ballo c'è il rispetto dell'ambiente, dicono.

«Evitiamo caricature. Non c'è nessun derby tra favorevoli e contrari all'ambiente, all'efficientamento energetico. Qui, piuttosto, si rischia un'altra mannaia sul patrimonio immobiliare degli italiani. E peraltro sulla base di obiettivi alcuni dei quali sono irrealizzabili. Quando leggiamo di emissioni zero entro il 2050 parliamo di qualcosa che non si può ottenere, per dire, nemmeno in Finlandia».

Qualora la direttiva delle «case green» entrasse definitivamente in vigore,

quanto può costare agli italiani?

«Premesso che noi non ci daremo per vinti fin quan-

do l'esito non sarà scongiurato, possiamo prendere a riferimento le cifre dell'Enea riguardanti la parte «ecobonus» del «superbonus». Dunque, parliamo di un investimento medio di circa 600 mila euro per i condomini. Per gli edifici unifamiliari 113-114 mila euro; per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti 96-97 mila euro. Sono parametri di riferimento, sì, ma molto attendibili. Realizzare questi interventi entro il 2033, scadenza per raggiungere la classe D, è pressoché impossibile. Ma la difficoltà non è riferibile solo al tema dei costi».

Quali altre criticità ci sono?

«Anche dal punto di vista organizzativo e pratico. Prendiamo i condomini: bisognerà mettere d'accordo

persone con redditi diversi, patrimoni diversi, condizioni sociali diverse. E poi c'è il tema della realizzabilità pratica: reperire materie prime e manodopera. Le imprese già segnalano che ci saranno grossi problemi. A corredo doloroso di tutto questo, ci sarà la conseguenza della riduzione del patrimonio immobiliare italiano».

Quanto c'è di ideologico in questa direttiva? In fondo, la Commissione da tempo auspicava l'aumento delle tasse sul patrimonio immobiliare degli italiani... questa non è una tassa ma in pratica sarà una stangata. Le due cose sono collegabili?

«C'è sicuramente un approccio punitivo nei confronti del risparmio immobiliare diffuso, caratteristica italiana. Io non dico che tutti in Europa ce l'hanno con il nostro Paese, ma questo è un fatto. Poi c'è una questione di ideologia verde estrema. I promotori di questa direttiva dicono che senza questa normativa ci sarebbe la fine del mondo. Ma è comprovato che in realtà è irrilevante

nello scenario mondiale delle emissioni».

Ora si entra nella fase finale del negoziato. Cosa può accadere?

«Noi continueremo a lavorare affinché tutto questo non si realizzi. E confidiamo che il governo metta in campo il massimo impegno in questa direzione, così come sancisce una mozione approvata in Parlamento la settimana scorsa. Fa ben sperare il fatto che gli europarlamentari italiani dei partiti di maggioranza si siano schierati contro la direttiva, che peraltro, nel passaggio in Aula, ha ricevuto un consenso inferiore rispetto al vaglio in Commissione. Ora non si tratta di prorogare la sua entrata in vigore di qualche mese o un anno, ma di bloccarla. Magari trasformandone il contenuto in «linee guida di indirizzo». Noi lavoreremo per questo».

P.D.L.

da: *Il Tempo*, 15.5.'25



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 15 mar

1. Credo che la destra ragioni con la sua testa.
2. Sull'ultra-conservatore: non commento il folklore.
3. Mai detto che per l'ambiente non fa differenza efficientare gli immobili. Ho detto, citando Nomisma Energia, che le emissioni Ue valgono meno dell'1% di quelle mondiali.



Luigi Marattin @marattin · 15 mar

In Italia la destra - che in ogni frase si nomina la parola «casa» segue senza fiatare le posizioni ultra-conservatrici del presidente di Confedilizia, si è schierata per il no, sostenendo che per l'ambiente non fa alcuna differenza efficientare gli immobili. 4/n

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

Su *Twitter*, la replica del presidente Spaziani Testa al deputato Marattin (Italia Viva).

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

ANSA 15:16 15-03-23

++ Meloni, direttiva case green rischia danneggiare Italia ++

Ue irragionevole, serve approccio graduale (ANSA)

ANSA 13:56 21-03-23

Case green: Meloni, rischia di essere patrimoniale per italiani

(ANSA) – ROMA, 21 MAR – “Bisogna spiegare ai 5 stelle che la direttiva sulle case green rischia di diventare una tassa patrimoniale per gli italiani. Alcuni obiettivi condivisi dal governo devono essere perseguiti con una sostenibilità sociale e economica”. Lo afferma la premier Giorgia Meloni, in sede di replica, nelle sue comunicazioni al Senato in vista del Consiglio europeo. (ANSA).

ANSA 17:13 15-03-23

Case green: Confedilizia, ringraziamo Meloni

(ANSA) - ROMA, 15 MAR - "Ringraziamo il Presidente del Consiglio per le parole chiare e nette pronunciate alla Camera in merito alla proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli immobili, definita dall'on. Meloni 'irragionevole'".

Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

"Confidiamo che la fase che si e' aperta dopo la votazione del testo base da parte del Parlamento europeo vedra' il Governo italiano impegnato con determinazione per scongiurare, come formalmente richiesto la scorsa settimana dalla Camera dei deputati, l'approvazione di un provvedimento che sarebbe distruttivo per il nostro Paese". (ANSA).

ANSA 14:24 21-03-23

Casa: Confedilizia, grazie Meloni, da Ue testo irricevibile

Ipotesi direttiva sta gia' creando danni al mercato immobiliare

(ANSA) - ROMA, 21 MAR - "Ringraziamo il Presidente del Consiglio per avere ribadito in Senato, con parole inequivocabili, la netta opposizione del Governo italiano alla proposta di direttiva europea sugli obblighi di efficientamento energetico degli edifici".

Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

"Si tratta di un testo irricevibile, che ormai sono rimasti davvero in pochi a difendere. Va rispedito al mittente, per consentire all'Italia di stabilire in autonomia e liberta' quali politiche, di incentivazione, non certo di coercizione, adottare per il proprio patrimonio immobiliare. Questa ipotesi di direttiva sta gia' creando danni al mercato immobiliare italiano: prima la si archivia, meglio e'". (ANSA).

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

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

BREVI**In un paese siciliano sgravi fiscali o contributo in denaro per chi adotta un cane**

“Niente tasse per chi adotta un cane randagio. È la trovata escogitata dal piccolo Comune siciliano di Ferla, sui monti Iblei. Abbattimento della Tari in cambio dell'adozione di un quattro zampe. «Non c'è più un randagio in tutta la zona», gongola il sindaco (...). «I cittadini possono scegliere di non pagare la tassa sui rifiuti oppure ottenere un contributo economico fino a 400 euro per il mantenimento degli animali rendicontando le spese», racconta il primo cittadino. L'associazione *Mano nella zampa* vigila sulle adozioni affinché «non si tratti di persone unicamente interessate al contributo», dicono i volontari”.

Così *La Verità* del 6.1.'25.

CASE GREEN: SÌ ALL'AMBIENTE, NO A IMPOSIZIONI DANNOSE

Partecipata conferenza a Piacenza con l'intervento del presidente Giorgio Spaziani Testa e dell'europarlamentare della Lega Marco Zanni («Provvedimento folle e illiberale»)

Una contrapposizione totale, senza se e senza ma, alla proposta di direttiva sulle case green votata di recente dal Parlamento europeo, quella uscita dalla partecipata conferenza che si è tenuta nella Sala meeting dell'Hotel Ovest di via Primo Maggio a Piacenza. Un incontro organizzato, in collaborazione con Confedilizia Piacenza, da Lega e Identità e Democrazia, il Gruppo presieduto dall'europarlamentare **Marco Zanni**, al tavolo dei relatori insieme al presidente nazionale di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**. Moderato dal giornalista **Stefano Pancini**, l'approfondimento su questo tema di grande attualità è stato preceduto dagli interventi di saluto del segretario provinciale della Lega **Luca Zandonella**, del presidente di Confedilizia Piacenza **Antonino Coppolino** e della senatrice del Carroccio **Elena Murelli**.

L'avv. Spaziani Testa ha esordito raccomandando che non passi l'idea che siccome l'Ue ha approvato un testo, allora tutto è concluso. «La proposta di direttiva – ha spiegato – deve avere un seguito, dove ad entrare in gioco saranno i governi. Come Confedilizia, continueremo a chiedere al governo italiano di opporsi con forza. Ci conforta che anche negli ultimi interventi alla Camera e al Senato la presidente del Consiglio **Giorgia Meloni** abbia ribadito la contrarietà al provvedimento case green». Quello che l'Associazione dei proprietari di immobili considera «inaccettabile», è che l'Europa non indichi obiettivi e indirizzi ma imponga: «Diciamo sì al miglioramento dell'ambiente – ha rimarcato il presidente di Confedilizia – ma non inseguito attraverso imposizioni».

La proposta di direttiva stabilisce che gli immobili nuovi e quelli esistenti, pubblici e privati (con le dovute eccezioni) debbano raggiungere la classe energetica E entro il 2050 e la classe D entro il 2035. Livelli di efficientamento energetico che si possono



Da destra, il presidente **Giorgio Spaziani Testa**, **Stefano Pancini** e l'on. **Marco Zanni**



Da sinistra, **Antonino Coppolino**, **Marco Zanni**, **Elena Murelli**, **Giorgio Spaziani Testa**, **Luca Zandonella**, **Stefano Pancini**, **Maurizio Mazzoni**

di Confedilizia, l'incidenza degli immobili europei sul mondo intero tornassimo a vivere nelle caverne, il mondo rimarrebbe inquinato».

«Questo provvedimento è una follia – ha rincarato l'on. Zanni – e chi lo ha proposto non è razionale. È assolutamente necessario contestarne il principio, altrimenti tutto diventa attaccabile. Siamo di fronte a una direttiva totalmente illiberale ed è purtroppo una delle tante prodotte da un'Europa dove prevale il dirigismo, un'Europa che ha tradito i principi dei padri fondatori». Il presidente di Identità e Democrazia ha poi ricordato come la casa rimanga «il bene rifugio per eccellenza» in Italia, il Paese con la più alta percentuale di proprietari. «Una cosa che in Europa dà fastidio. L'attacco alla casa è insito nell'ideologia «bruxellese», ha proseguito l'on. Zanni che ha garantito l'appoggio della Lega al Governo per smontare la direttiva e ha auspicato il ricorso al diritto di veto perché, ha chiosato, «il provvedimento non deve passare».

Il presidente di Confedilizia **Spaziani Testa** ha a sua volta segnalato l'uscita allo scoperto dell'Abi-Associazione bancaria italiana contro una direttiva che può danneggiare anche le banche (presente in sala, in rappresentanza della Banca di Piacenza, il dott. **Riccardo Ronca**), a causa del deprezzamento del valore degli immobili (dati in garanzia agli Istituti di credito per ottenere finanziamenti) che il provvedimento porta con sé. L'illustre ospite ha anche fatto presente un altro rischio che si corre: «Il prediligere interventi di efficientamento energetico può far scivolare in secondo piano quelli di miglioramento sismico degli edifici, un problema enorme vista la conformazione del nostro territorio».

Nel ribadire «devastante» l'effetto che avrà la direttiva case green qualora venisse applicata, l'avv. **Spaziani Testa** ha concluso l'incontro compiacendosi della previsione espressa dall'on. Zanni, rispetto alla possibilità che questa odiosa bozza di direttiva venga stoppata.



Pubblico numeroso alla Sala meeting dell'Hotel Ovest

NUOVO BLOG SUL SITO INTERNET DI CONFEDILIZIA

Sulla *home page* del sito Internet confederale, nel menù scorrevole, è stata inserita una nuova sezione: “CASA E PROPRIETÀ: NOTIZIE E TENDENZE”.

Detta sezione ricomprende un *blog* con materiale vario (articoli, infografiche e video) sulle ultime novità di interesse per il settore immobiliare.

Link alla sezione: www.confedilizia.it/casa-e-proprietà-notizie-e-tendenze/



CONFEDILIZIA FACT-CHECKING

2017
Obbligo di ritenuta fiscale in capo ai proprietari, di trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti, di applicazione dell'imposta di soggiorno con relative comunicazioni

2018
Obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati

2019
Istituzione della banca dati degli immobili destinati alle locazioni brevi. Previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve

Federalberghi:

“L'espansione degli affitti brevi è senza regole.”

FAKE NEWS!

Federalberghi, audizione presso la Commissione Pubblica dell'Istituto europeo del Senato, 9 marzo 2023

2020
Obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari

2022
Possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve

Il settore non è regolamentato? Errato!

In Italia le regole sugli affitti brevi sono fin troppe.

Infografica tratta dal blog:

Locazioni brevi

Articolo estratto dal blog:

Occupazioni abusive, i numeri di un fenomeno che nuoce a tutta la collettività

L'occupazione abusiva degli immobili rappresenta una delle principali problematiche che affliggono i grandi centri urbani del Paese. Un fenomeno che è causa di **degrado** e di **diritti lesi**, che ostacola i processi di **rigenerazione delle periferie** e dietro cui si celano criminalità organizzata e corruzione.

Qualche esempio? Il maxi procedimento, ancora in corso dal 2018, sulle assegnazioni di alloggi nel quartiere Stadio di Lecce che ha fatto emergere, all'interno dell'amministrazione comunale della città pugliese, **una fitta rete** dedicata all'**assegnazione illecita** di case popolari e alla protezione degli abusivi occupanti, boss della malavita organizzata e affiliati alla criminalità insieme alle loro famiglie.

Da Palermo a Milano, l'emergenza occupazioni è cronica

Un *business* presente in tutte le grandi città del Mezzogiorno da Foggia a Napoli, da Palermo a Catania, centri urbani dove le operazioni delle forze dell'ordine hanno portato allo sgombero di interi palazzi e alloggi popolari **controllati dalla criminalità** la quale, non solo occupa per creare piazze di spaccio, ma arriva a gestire l'assegnazione abusiva degli appartamenti “vendendo il diritto” al miglior offerente spesso con l'appoggio, come nel caso di Lecce, di **infiltrati** all'interno della Giunta comunale.

Un fenomeno ristretto ai quartieri più isolati delle grandi città del meridione? No, l'abusivismo è presente anche a Roma e Milano, come a Torino e Venezia; tuttavia è la Capitale a detenere il triste primato delle occupazioni abusive come mostrano i dati di Confedilizia: quasi **7mila alloggi** occupati, **92 stabili** e **12 mila occupanti**. Numeri alti che non rappresentano un problema solo in ragione della diffusione del fenomeno ma anche per la durata temporale dello stesso. I dati della **Confederazione Italiana Proprietà Edilizia** mostrano infatti come, in alcuni casi, l'occupazione abusiva duri anche da più di dieci anni, assumendo la valenza di un'**emergenza cronica**.

L'81% delle occupazioni è realizzata con la forza

Parliamo di cittadini che hanno perso il diritto di rimanere nella propria abitazione ma, ciononostante, hanno deciso di non fare le valigie? Anche, ma la maggior parte degli occupanti non rientra in questa categoria, bensì in quella di chi decide che i propri diritti valgono di più di quelli degli altri. Dai dati emerge infatti che le abitazioni occupate **con la forza** (e non con la forza d'inerzia) rappresentano l'**81% del totale** degli alloggi.

A fronte di questi dati **la premier Meloni** ha promesso un giro di vite concreto sull'illegalità, una dichiarazione d'intenti che ha incontrato il plauso di Confedilizia che ha colto l'occasione per sottolineare come il Governo sia chiamato ad una doppia azione; la prima è quella di assicurare ai cittadini l'intervento **celere delle forze dell'ordine** nei casi di occupazione abusiva, la seconda è quella di accelerare gli interventi di ristrutturazione degli immobili destinati agli alloggi popolari i quali, quando non rallentati dalla burocrazia, rimangono fermi al palo a causa dalle **spese per metterli a norma**, che superano le risorse disponibili.

CASA E PROPRIETÀ: NOTIZIE E TENDENZE

Articolo estratto dal blog:

Il problema degli alloggi popolari non assegnati

Una situazione, comune a tutto il Paese, ma che vede Milano in testa con circa **14mila alloggi popolari non assegnati**. Per la precisione la legge prevede che l'assegnatario dell'alloggio possa anticipare le spese che verranno poi scalate dall'affitto, purtroppo però la soglia massima rimborsabile è di **8mila euro**, una cifra che molte volte non è abbastanza per mettere a norma gli alloggi spesso proprio a causa dell'incuria dell'inquilino abusivo precedente. L'alloggio quindi rimane vuoto e, purtroppo, a disposizione del prossimo occupante pronto a goderne *ad libitum*.

Lo stato dell'immobile, tuttavia, non è l'unica ragione per cui gli alloggi rimangono vuoti, a volte infatti più che il **bisogno** di un tetto può la **paura** di andare ad abitare in un appartamento appena sgomberato per il timore di ritorsioni da parte dei vecchi inquilini. Una tragica realtà che mostra come il **danno** causato da chi occupa prosegue anche quando questa è cessata e sotto-linea la necessità di **aumentare la presenza e l'impegno dello Stato** a difesa dei diritti dei cittadini.

Presenza che oggi, va sottolineato, è aumentata grazie all'introduzione nella Legge di bilancio 2023 della norma che **esenta dal pagamento dell'IMU** i proprietari di immobili occupati che abbiano presentato regolare denuncia.

MARZO: PRESENTAZIONE LIBRO

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 29 marzo si è svolta la presentazione del libro "Storia del mondo post-occidentale - Cosa resta dell'età globale?", edito da Rubbettino.

"La fase storica successiva alla guerra fredda, prevalentemente definita 'età della globalizzazione', cominciava con la diffusa aspettativa di una affermazione del modello politico, economico e culturale occidentale a livello planetario, rispecchiata da un assetto di potenza unipolare a guida statunitense. A distanza di più di un trentennio, il bilancio storico del periodo smentisce totalmente quella previsione. L'aspirazione unipolarista si è infranta davanti al riemergere di conflitti etnico-nazionalistici, religiosi e di civiltà, ed è stata sostituita dalla realtà complessa di un mondo strutturalmente multipolare, in cui l'Occidente si è decisamente ridimensionato, ed è tornata in luce con forza la geopolitica."



Eugenio Capozzi



Giorgio Spaziani Testa



Daniele Capezzone



Lorenzo Castellani

(tratto dal sito della Rubbettino).

Sono intervenuti, insieme all'autore Eugenio Capozzi, Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Daniele Capezzone, commentatore e saggista, Lorenzo Castellani, docente delle istituzioni politiche Luiss Guido Carli.

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

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablette per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

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

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Il rapporto tra proprietà e diritto è essenziale. La maggior parte dei politici si considera legittimata a disporre a piacere dei beni altrui, come se lo Stato fosse il "super-proprietario" di ogni cosa. In questo quadro, qualsiasi regola è del tutto provvisoria e il risultato è che finiamo per chiamare "diritto" quello che è il semplice arbitrio dell'ultimo governante di turno.

Una proprietà legittima è il punto d'arrivo di atti legittimi: dal lavoro allo scambio, dal dono all'eredità. Quando un bene è di Tizio in virtù di regole fondate e riconosciute tali, i suoi diritti di proprietà dicono ciò che egli può fare e, soprattutto, ci permettono di sapere con chiarezza ciò che gli altri non possono fare. Se non mi è lecito in casa d'altri, questo non si deve certo all'arbitrio del legislatore di turno.

Carlo Lottieri, Direttore del dipartimento di Teoria politica dell'Istituto Bruno Leoni

CARD CONFEDILIZIA: consulenze, servizi e sconti per gli associati



Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

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

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

CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando la Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati) 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

Novità sul decreto

È in via di approvazione definitiva la legge di conversione del decreto-legge 16.2.2023, n. 11, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti, il quale come si ricorderà – intervenendo sul decreto rilancio (d.l. n. 34/2020 come convertito) – ha introdotto una serie di modifiche alla disciplina della cessione dei crediti (cfr. *Cn* marz. '23). Di seguito il quadro aggiornato della normativa che non dovrebbe più subire ulteriori modifiche.

Proroga termine per edifici unifamiliari

Viene prorogato al 30.9.2023 il termine per avvalersi della detrazione al 110% (che diversamente sarebbe scaduto lo scorso 31 marzo) relativo alle spese sostenute per interventi effettuati da persone fisiche su edifici unifamiliari e su unità immobiliari indipendenti funzionalmente. Ciò, sempreché alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori sull'edificio di interesse per almeno il 50% dell'intervento complessivo.

Divieto di acquisto per la P.A. di crediti di imposta derivanti da cessione e sconto in fattura

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.

Responsabilità in caso di cessione dei crediti

Viene affrontata la questione della responsabilità solidale in caso di cessione dei crediti. E sotto questo profilo viene previsto che, ferme le ipotesi di dolo (e fermo il divieto di acquisto di cui all'art. 122-bis, comma 4, d.l. n. 34/2020), 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 (o se non dovuta dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà); la visura catastale *ante operam* o storica 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 diversi dal superbonus e di riduzione del rischio sismico; 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 sono controparti nelle cessioni circa il rispetto di tali adempimenti; il contratto di appalto sottoscritto tra il soggetto che ha realizzato i lavori e il committente.

L'esclusione della responsabilità opera anche con riguardo ai cessionari che acquistino "i crediti d'imposta da una banca o da altra società appartenente al gruppo bancario della medesima banca o da una società quotata o da altra società appartenente al gruppo della medesima società quotata" che si facciano rilasciare un'attestazione del 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 gravava 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.

Sottoscrizione di Btp

Si consente alle banche, agli intermediari finanziari e alle imprese di assicurazione – cessionari di crediti di imposta per interventi legati al superbonus effettuati sino all'anno di spesa 2022 – di utilizzare, in tutto o in parte, tali crediti per sottoscrivere emissioni di buoni del tesoro poliennali (Btp), con scadenza non inferiore a dieci anni. La sottoscrizione può essere effettuata nel limite del 10% della quota annuale che eccede i crediti di imposta sorti a fronte dei suddetti interventi e già utilizzati in compensazione e a condizione che il cessionario abbia esaurito la propria capienza fiscale nello stesso anno. "In ogni caso, il primo utilizzo può essere fatto in relazione alle emissioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2028".

Divieto di cessione e sconto in fattura per i bonus edilizi

Viene soppressa a partire dal 17.2.2023 la possibilità di optare per la cessione del credito e lo

SUPERBONUS E DINTORNI

legge sulla cessione dei crediti

sconto in fattura per i bonus edilizi (tra cui il superbonus). Tale divieto non interessa gli interventi di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche né i casi in cui risulti, alla data del 16 febbraio, presentata la Cila (e, per il superbonus, risulti, nei condomini, già adottata la relativa delibera di approvazione) ovvero, con riguardo al c.d. "sismabonus acquisti", la richiesta di titolo abilitativo. Per i lavori per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, occorre invece, ove non ancora iniziati, che sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto delle opere commissionate. Nel caso non risultino versati account prima del 16 febbraio, la data antecedente dell'inizio dei lavori o del suddetto accordo "deve essere attestata sia dal cedente o committente sia dal cessionario o prestatore mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà".

Del pari il divieto in questione non si applica agli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione per i quali, sempre alla data del 16 febbraio, "risulti presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo". Così come non si applica - a determinate condizioni - agli interventi realizzati dagli Iacp; dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa; dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale; dalle organizzazioni di volontariato.

Esclusi dall'indicata soppressione anche gli interventi effettuati nei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 nonché nei territori della Regione Marche danneggiati dagli eventi meteorologici del 15.9.2022.

Non rientrano nel divieto, infine, gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, che interessano aree classificate come zone sismiche di categoria 1, 2 e 3 "compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati, che abbiano contenuti progettuali di dettaglio, attuabili a mezzo di titoli semplificati", i quali alla data dello scorso 16 febbraio

"risultino approvati dalle amministrazioni comunali a termine di legge e che concorrano al risparmio del consumo energetico e all'adeguamento sismico dei fabbricati interessati".

Allungamento dei termini per avvalersi dell'agevolazione fiscale nei casi di cessione

Viene riconosciuta la possibilità di un allungamento dei termini per avvalersi dell'agevolazione fiscale nei casi di cessione dei crediti d'imposta legati al superbonus, agli interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche, nonché agli interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico. Si stabilisce così che, limitatamente ai crediti d'imposta le cui comunicazioni di cessione o di sconto in fattura siano state inviate all'Agenzia delle entrate entro il 31.5.2023, sia possibile ripartire l'utilizzo del credito residuo in 10 rate annuali.

Possibilità di optare per una detrazione decennale da parte del contribuente

Per le spese sostenute per tutto l'anno 2022 relativamente agli interventi relativi al superbonus, si prevede che la detrazione possa essere ripartita, su opzione del contribuente, in dieci quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta 2025. L'opzione è irrevocabile ed è esercitabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2023 "a condizione che la rata di detrazione relativa al periodo d'imposta 2022 non sia stata indicata nella relativa dichiarazione dei redditi".

Norme di interpretazione autentica

Con una norma di interpretazione autentica (e quindi con efficacia retroattiva) si chiarisce che la presentazione di un progetto in variante alla Cila o al diverso titolo abilitativo richiesto in ragione della tipologia di intervento edilizio da eseguire non rilevi ai fini del rispetto del termine più volte citato del 16.2.2023. Egualmente "con riguardo agli interventi su parti comuni di proprietà condominiale", non rilevi,

"agli stessi fini, l'eventuale nuova deliberazione assembleare di approvazione della suddetta variante".

Altresi, con un insieme di norme di interpretazione autentica, si precisa che:

- per gli interventi diversi dal superbonus, la liquidazione dei lavori in base a stati di avanzamento costituisce una mera facoltà, non un obbligo;
- l'indicazione delle spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, nel computo metrico e nelle asseverazioni di congruità delle spese, costituisce, anch'essa, una mera facoltà e non un obbligo, al fine di fruire della detrazione delle medesime spese;
- il contribuente può avvalersi della cd. remissione *in bonis*, con riferimento all'obbligo di presentazione dell'asseverazione di efficacia degli interventi per la riduzione del rischio sismico, per fruire del sismabonus e del superbonus;
- i requisiti - valevoli ai fini della fruizione del cd. superbonus - richiesti alle imprese per l'esecuzione di lavori oltre la soglia di 516.000 euro (soglia da calcolarsi con riguardo ad ogni singolo contratto) possono essere soddisfatti, per i contratti di appalto e subappalto conclusi dal 21.5 al 31.12.2022, entro la data dell'1.1.2023;
- la cd. "compensazione orizzontale" può essere operata dal contribuente, nel rispetto delle disposizioni vigenti, anche tra debitori e crediti nei confronti di enti impositori diversi.

Comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito

La comunicazione per l'esercizio dell'opzione di cessione del credito, qualora il relativo contratto non sia stato concluso alla data del 31.5.2023, può comunque essere effettuata dal beneficiario della detrazione, avvalendosi dell'istituto della remissione *in bonis*, entro i termini di legge, ove tale cessione sia eseguita a favore di banche, intermediari finanziari ed imprese di assicurazione.

Detrazioni al 75% per eliminazione barriere architettoniche

Il Ministero dell'economia, nella persona del Sottosegretario Sandra Savino, rispondendo in Commissione Finanze del Senato all'interrogazione n. 5-00245 presentata dal senatore Pietro Lorefice, ha confermato - escludendo così interpretazioni estensive auspicanti nell'interrogazione anzidetta - quanto già precisato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 23 del 25.6.2022 in tema di bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche (*ex art. 119-ter del d.l. n. 54 del 2020*, come convertito, e, da ultimo, prorogato fino al 2025 dalla legge di bilancio 2023). Il Sottosegretario ha infatti ribadito che il bonus in questione spetta solo per gli interventi in "edifici già esistenti" (come testualmente riporta la disposizione sopra richiamata), e quindi non compete per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia. Il tutto naturalmente, al netto di eventuali modifiche legislative per le quali, ha concluso il rappresentante del Ministero, andrebbero individuati idonei mezzi di copertura finanziaria.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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	16 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.

BREVI

Francesca e Maria, le due gemelle che festeggiano i 200 anni (in due)

"Hanno trascorso un'intera vita insieme e insieme hanno celebrato anche il traguardo dei 100 anni. Anziano di Puglia, Comune di poco più di mille abitanti che sorge sui Monti Dauni, nel Foggiano, a 760 metri sul livello del mare. Francesca e Maria, nate il 25 gennaio del 1923, hanno festeggiato il loro compleanno circondate dall'affetto dei concittadini e dei parenti, molti dei quali provenienti dagli Stati Uniti. Una ricorrenza che ha riunito un paese intero (e non solo). D'altronde arrivare al secolo di vita non è da tutti. Duecento anni in due. Mica male. Nel loro secolo di vita le due donne hanno lavorato nei campi e si sono dedicate alla famiglia".

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 24.1.'23.

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

Proposta di Regolamento del Parlamento europeo sui bonifici istantanei

Il 26 ottobre scorso la Commissione Europea ha presentato una proposta di regolamento per quanto riguarda i bonifici istantanei in euro. Il provvedimento modifica i regolamenti (UE) n. 260/2012, relativo ai requisiti tecnici e commerciali per i bonifici e gli addebiti diretti in euro, e (UE) 2021/1250 sui pagamenti transfrontalieri nell'Unione. L'iniziativa è volta a promuovere la fornitura e la diffusione dei pagamenti istantanei, definiti come bonifici che trasferiscono fondi sul conto di pagamento del beneficiario, entro dieci secondi dalla ricezione dell'ordine dal pagatore.

Tale provvedimento è in linea con la strategia dell'Eurosistema per i pagamenti al dettaglio, i cui elementi principali sono: a) lo sviluppo di una soluzione paneuropea per i pagamenti al dettaglio presso i punti di interazione; b) la piena operatività dei pagamenti istantanei; c) il miglioramento dei pagamenti transfrontalieri al di fuori dell'UE; d) il supporto all'innovazione, alla digitalizzazione e a un ecosistema europeo per i pagamenti.

L'esame è ora affidato alla Commissione ECON del Parlamento europeo. Il 28 giugno prossimo è prevista la votazione della posizione e, successivamente, nel caso in cui il testo otterrà una maggioranza, verrà sottoposto al vaglio dell'assemblea plenaria, prima di passare al Trilogo (procedimento di confronto tecnico e politico svolto tra la Commissione europea, il Parlamento e il Consiglio) per il varo del testo definitivo.

Le procedure di pagamento istantaneo, che potrebbero interessare direttamente i proprietari per la gestione delle transazioni relative alle locazioni o nei rapporti condominiali, se per un verso presentano evidenti vantaggi, il passaggio del denaro in dieci secondi equiparando - di fatto - la transazione al contante l'operatività del servizio 24 ore su 24, 7 giorni su 7, 365 giorni l'anno; per un altro verso celano alcune problematiche che dovranno essere risolte, tra le quali, la tutela della privacy dei soggetti che ricevono il bonifico, l'irrevocabilità della transazione.

Daremo conto sulle pagine di questo notiziario dell'iter del provvedimento.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Principio di proporzionalità, spese ordinarie e ripartizione in assenza delle tabelle millesimali

Con l'ordinanza n. 5258 del 20.2.2023, la Corte di Cassazione torna ad affrontare un tema spesso oggetto di accese discussioni in sede assembleare, ossia la ripartizione di spese di gestione ordinaria delle cose e dei servizi comuni, in assenza di tabelle millesimali.

Il caso ha origine dall'impugnativa di una delibera condominiale per violazione dell'art. 1125 cod. civ., con la quale era stata decisa la ripartizione delle spese per la dismissione di un depuratore condominiale, in favore dell'allaccio alla rete fognaria "in base ad unità abitativa con riserva di conguaglio", una volta rese disponibili le tabelle millesimali per la citata spesa. Il Giudice di Pace rigettava l'impugnazione promossa dal condòmino.

In appello, il Tribunale di Latina, confermava la decisione del Giudice di *prima curae* e, affrontando il merito della questione, riconosceva la legittimità da parte dell'assemblea di adottare, pur in assenza di tabelle millesimali, un criterio di riparto della spesa conforme al principio di cui all'art. 1123, comma 1 cod. civ., rinviando per la ripartizione definitiva all'adozione di future tabelle.

Il condòmino ha presentato ricorso in Cassazione deducendo la violazione e falsa applicazione dell'art. 542 c.p.c., in relazione all'inapplicabilità dell'art. 1125 c.c., non esistendo, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale di Latina, alcuna tabella millesimale

utile ai fini del riparto delle spese per l'allaccio alla rete fognaria pubblica. E altresì risultando, piuttosto, una "prassi consolidata e costante, sin dal 2006 tra i condòmini, di ripartire le relative spese pro capite".

Inoltre, il condòmino, con il richiamato ricorso in Cassazione, censurava la violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., nonché degli artt. 1135 e 1136 cod. civ., assumendo, tra l'altro, che il Tribunale di Latina aveva ommesso la valutazione del fatto che l'assemblea aveva deliberato, all'unanimità dei presenti, di affidare l'esecuzione dei lavori della condotta fognaria ad una ditta appaltatrice e di ripartire le relative spese in parti uguali.

La Suprema Corte, richiamando un costante orientamento giurisprudenziale (da ultimo Cass. Sez. 2 19.08.2021 n. 25128), ha affermato la piena legittimità della delibera assembleare che, chiamata a provvedere sulle spese di ordinaria gestione dei beni e servizi comuni, deliberi a maggioranza una ripartizione provvisoria delle stesse, salvo conguaglio.

La Corte ha altresì ricordato che è da ritenersi nulla, e dunque insanabile, la deliberazione con la quale vengano adottati a maggioranza criteri "capitari" che derogino ai criteri di proporzionalità, fissati dagli artt. 1125 e ss. cod. civ.

Tuttavia, la previsione della temporaneità della ripartizione consente di ricondurre il caso, posto all'attenzione dei giudici di legittimità, alla prima ipotesi analizzata e, dunque, all'ammissibilità dell'approvazione di un criterio di ripartizione della spesa per unità abitativa, sottraendosi alla censura della nullità della decisione.



ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI
DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO
DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL

Borse di studio 2021-2022 e "Portieri dell'anno 2023"

Si ricorda che entro il 15 aprile va presentata la domanda per richiedere una delle 120 borse di studio messe a bando dall'Ebinprof a favore di figli (o soggetti a questi assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati con possibilità di partecipazione, a determinate condizioni, anche per i lavoratori del comparto.

Sempre entro la stessa data, per la partecipazione al concorso "Portieri dell'anno 2023", proprietari di fabbricati, condòmini e amministratori di condominio, possono segnalare i lavoratori (dipendenti da proprietari di fabbricati) che si sono distinti per anzianità di servizio o per la particolare dedizione dimostrata nella propria attività attraverso atti di altruismo, assistenza e solidarietà.

Per maggiori informazioni si può consultare il sito www.ebinprof.it oppure si può telefonare al numero 06.44.259.166.



Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XIII Giornata nazionale

Domenica 21 maggio oltre 500 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, ma che - prima della pandemia - riusciva ad accogliere 45 milioni di visitatori l'anno.

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



**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Ucraina, per profughi in fuga dalla guerra permessi di soggiorno validi fino a dicembre 2023

Saranno validi fino al 31.12.2023 i permessi di soggiorno rilasciati ai profughi ucraini beneficiari di protezione temporanea. La decisione è stata assunta dal Governo con decreto-legge 2.3.2023, n. 16 (art. 2, comma 1).

“I permessi di soggiorno – recita il decreto – in scadenza al 4 marzo 2023, rilasciati ai beneficiari di protezione temporanea ai sensi della decisione di esecuzione (UE) 2022/382 del Consiglio del 4 marzo 2022, che accerta l'esistenza di un afflusso massiccio di sfollati dall'Ucraina, ai sensi dell'articolo 5 della direttiva 2001/55/CE del Consiglio del 20 luglio 2001, conservano la loro validità fino al 31 dicembre 2023. I permessi di soggiorno di cui al primo periodo perdono efficacia e sono revocati, anche prima della scadenza, in conseguenza dell'adozione, da parte del Consiglio dell'Unione europea, della decisione di cessazione della protezione temporanea”.

Immigrazione, il Governo approva il cd. decreto-legge “Immigrazione”

Giovedì 9.5.2023, riunito presso l'aula consiliare del Comune di Cutro (Crotone), il Consiglio dei Ministri presieduto dal premier Giorgia Meloni ha approvato il decreto-legge che introduce disposizioni urgenti in materia di flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri e di prevenzione e contrasto all'immigrazione irregolare (cd. decreto-legge “Immigrazione”). Il provvedimento di conversione del decreto-legge in questione, già pubblicato in Gazzetta Ufficiale e in vigore dall'11 marzo, si dovrà approvare entro il 9 maggio. Tra le novità introdotte, non solo l'inasprimento delle pene per reati connessi all'immigrazione clandestina ma anche la previsione di nuove modalità di programmazione dei flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri. Nel dettaglio, si stabilisce che le quote di stranieri da ammettere in Italia per lavoro subordinato saranno definite non più solo per un anno ma per un triennio (2023-2025), con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previo parere – tra l'altro – delle Commissioni parlamentari competenti. In via preferenziale, le quote saranno assegnate ai lavoratori di Stati che promuovono per i propri cittadini campagne mediatiche sui rischi per l'incolumità personale derivanti dall'inserimento in traffici migratori irregolari. Assindatcolf ha chiesto al Governo di allargare le maglie dei decreti flussi e di prevedere espressamente delle quote dedicate al comparto domestico, escluso da ben 12 anni. Queste tematiche sono state al centro di un evento che si è tenuto giovedì 23 marzo alla Camera dei Deputati, sala Salvadori.



Bene unica banca dati Ue, purché si eliminino tutti gli identici adempimenti nazionali

“Condividiamo la finalità virtuosa di creare un'unica banca dati digitale europea che renda più snelle, uniformi e trasparenti le regole inerenti la raccolta dei dati e delle informazioni sugli “affitti turistici”, armonizzandole in tutti gli Stati membri, a condizione che ciò non si traduca in un ulteriore onere o balzello, ma, al contrario, sia il pretesto per semplificare realmente, accorpando in unico adempimento tutti gli innumerevoli e reiterati obblighi informativi, ad oggi previsti dalle disposizioni nazionali, introdotte, in particolare, dal decreto sicurezza e dal decreto crescita che, anziché favorire, ostacolano il mercato immobiliare turistico con danni trasversali per gli operatori e per l'economia nazionale”.

Così il Presidente della Fiaip, Gian Battista Baccarini, a proposito della proposta di regolamento del Parlamento europeo e del Consiglio relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 (n. COM 2022 571 definitivo).

COORDINAMENTO LEGALI

Illegittimità costituzionale art. 630, terzo comma, cod. proc. civ.

Con la sentenza n. 45 del 6.2.2023, depositata il 17.3.2023, la Corte costituzionale ha dichiarato “l'illegittimità costituzionale dell'art. 630, terzo comma, del codice di procedura civile, nella parte in cui stabilisce che, contro l'ordinanza che dichiara l'estinzione del processo esecutivo ovvero rigetta la relativa eccezione, è ammesso reclamo al collegio con l'osservanza delle forme di cui all'art. 178, commi quarto e quinto, cod. proc. civ., senza prevedere che del collegio non possa far parte il giudice che ha emanato il provvedimento reclamato”.

A tutti gli avvocati iscritti al Coordinamento legali Confedilizia, la Sede centrale, nell'immediatezza della pubblicazione della sentenza, ha inviato il testo, segnalando l'importante novità.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Competenza a giudicare in caso di rilascio di alloggio

La controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'amministrazione comunale di rilascio di un alloggio di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo “rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine/diffida di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse”.

Così il Tar della Campania (Napoli, sez. III) con sentenza n. 548 del 25.1.2023.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust estero trasparente e quadro RW

Con la risposta ad interpello n. 237/2023 l'Agenzia delle entrate ha rilevato che, in caso di *trust* estero, le attribuzioni in favore di beneficiari residenti in Italia vadano indicate nel quadro RW della dichiarazione e quindi tassate come reddito di capitale, con concorrenza alla formazione del reddito complessivo del contribuente residente.

Il caso di specie esaminato dall'autorità fiscale riguardava la situazione di un soggetto beneficiario, a partire dal 2020, di una rendita erogata da un *trust* – con *trustee* professionale statunitense – istituito oltre 30 anni prima dalla nonna.

L'atto di *trust*, modificato a seguito di una sentenza, prevedeva l'obbligazione per il *trustee* di attribuzione annuale di una determinata quota percentuale della media del *fair value* di mercato dei beni del *trust fund*, comprensivo del reddito.

Attraverso l'interpello il contribuente ha chiesto all'Agenzia se tali attribuzioni dovessero essere dichiarate ai fini dell'imposta sul reddito, chiedendo anche conferma della liceità della non indicazione di siffatte attribuzioni nel quadro RW ai fini del monitoraggio fiscale.

Le Entrate, dopo aver qualificato il *trust* come fiscalmente trasparente (art. 73, comma 2 Tuir), hanno sottolineato che il reddito percepito dal beneficiario risulta essere un reddito di capitale, concorrente alla formazione del reddito complessivo, comportando quindi l'obbligo da parte del contribuente di indicare nel quadro RW della dichiarazione non solo l'importo dei crediti detenuti nei confronti del *trust*, ma anche il valore degli investimenti e delle attività finanziarie detenute all'estero.

Tale prospettazione amministrativa impone ancora una volta un controllo professionale nella gestione della contabilità dei *trust*.

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Mipim 2023: le impressioni del Presidente Oriana

L'edizione dei record, quella del 2023, con un Mipim di Cannes in ulteriore crescita dopo quella 2022 di riapertura post-Covid! Dal 14 al 17 marzo il Palais du Festival e le strutture esterne del Mipim sono state riempite da un pubblico di visitatori ed espositori in numero sicuramente superiore a tutte le edizioni precedenti. Dato dimostrato anche dal fatto che il potente wi-fi del Palais per la prima volta non è stato in grado di coprire tutte le connessioni in contemporanea. Per chi non è un *habitué* del salone di Cannes, va ricordato che il Mipim – dopo una decina di anni d'oro – conobbe un crollo con la crisi dei *sub-prime* nel 2009, per riprendersi completamente dal quale sono occorse alla principale fiera mondiale dell'immobiliare ben 11 edizioni. Ma proprio dopo avere centrato nel 2019 il record assoluto di presenze sia come visitatori che come operatori tornando ai fasti delle origini, la deflagrazione della pandemia da Covid ha bloccato quel percorso di crescita.

Percorso che la organizzatrice Reed Midem e tutta la *community* immobiliare hanno cercato di riprendere nel 2022 dopo due edizioni sopresse (quella mini di settembre nel 2021 non può essere considerata tale a pieno titolo, avendo solo costituito una specie di *trailer* per quella di marzo 2022). Se il Covid era riuscito ad assestare un duro colpo al Mipim, altrettanto non si può dire della tragica guerra di aggressione all'Ucraina ancora in corso (scoppiata proprio alla vigilia del Mipim 2022) di cui quest'anno si è vista traccia solo nell'assenza del grande padiglione russo (che fino al 2019 faceva bella mostra di sé all'esterno del Palais verso il mare) e nelle molte meritevoli iniziative di sostegno al popolo ucraino che sono state messe in atto da altre nazioni europee. Tra cui quella di sostenere finanziariamente lo *stand* ucraino, che è stato ovviamente più un simbolo che non un centro di affari, dato anche lo stato in questo momento non felice dell'immobiliare ucraino: la speranza di tutti è che, se non il senso di umanità, almeno le ragioni del *business* si affermino e prendano prete il sopravvento sulle logiche di una guerra assurda e disumana.

Forte la presenza di Soci Aspesi al Mipim 2023, sia come espositori che come visitatori professionisti dell'immobiliare. Tra i primi ricordo, senza sistematicità, il Gruppo Unipol-Urban Up, Pininfarina, Camplus, Lendlease, Progetto Cmr, Planet con Politecna, Planradar, tra i secondi Antonio Campagnoli de Il Punto e Vicepresidente Aspesi, Paolo Malesci di Fide, Gualtiero Tamburini, Roberto Preti e Paolo D'Angelo di Constructors, Stefano Ponchia di Gefim, Stefano Scopigli di Bramante, Giuseppe Carone di Il Prisma, Peter Jaeger, Matteo Peverati di Bip Legal, Lorena Alessio e diversi esponenti del Gruppo Rollino (Less e C2R), oltre al sottoscritto.

Molto più ridotta, invece, la presenza delle istituzioni pubbliche. Lo Stato, organizzatore di un Club Italia ridotto nelle dimensioni, era presente con Ita (l'ex-Ice), delle Regioni c'erano solo – realmente attivi – gli *stand* di Milano&Lombardy, Piemonte, Emilia-Romagna e Trentino. Ma senza dibattiti o *meeting* e senza le città (salvo Milano), cosa abbastanza paradossale nel momento in cui la rigenerazione urbana delle città è il tema dominante del dibattito immobiliare-edilizio in Italia. Spiccava, in particolare, la totale assenza di Roma, capitale d'Italia che nel corso degli anni precedenti disponeva, almeno, di un banchetto con il logo, ora nemmeno più quello! Ritengo che la *community* italiana del *real estate* – e il Paese tutto – dovranno organizzare per tempo una partecipazione istituzionale italiana al Mipim 2024 ben diversa, sia nelle forme (presenze, spazi) che nei contenuti (dibattiti, presentazione progetti), sul modello virtuoso delle altre maggiori economie europee.

Federico Filippo Oriana

COORDINAMENTO TRIBUTARIO

Riunione del 24 marzo

Il 24 marzo si è svolta una riunione in videoconferenza del Coordinamento tributario di Confedilizia nel corso della quale, con il responsabile Francesco Veroi, si è fatto il punto sulla recente normativa di modifica dei bonus fiscali (contenuta nel d.l. n. 11/2023, in corso di conversione in legge) e sull'Imu. Inoltre si è discusso delle anticipazioni sulla prossima riforma tributaria e dei riflessi della stessa nel comparto immobiliare.

CORBEILLE

“È morto a 94 anni l'uomo più sporco del mondo. Non si lavava da mezzo secolo”

“I media internazionali lo avevano soprannominato «l'uomo più sporco del mondo». Nonostante la sua vita, diciamo così, non troppo igienica, l'iraniano Amou Haji è morto alla veneranda età di 94 anni (...). L'anziano uomo si era rifiutato di usare acqua e sapone per più di mezzo secolo, temendo che si sarebbe ammalato. Viveva nell'antica provincia di Fars, nel sud dell'Iran e aveva evitato i precedenti tentativi degli abitanti del villaggio di ripulirlo. Secondo i media locali, però, alla fine (...) Haji avrebbe ceduto alle pressioni, lavandosi. Secondo l'agenzia di stampa iraniana, Irna, l'uomo si è ammalato poco dopo essersi ripulito”.

È quanto riporta *Ilprimatonazionale.it* del 28.11.'22.

“Si finge morto per vedere chi sarebbe andato al suo funerale”

“Voleva sapere quante persone ci tenessero a lui, quante gli volessero bene. E per scoprirlo ha pensato uno stratagemma piuttosto bizzarro: si è finto morto e ha organizzato il suo stesso funerale, per vedere chi si sarebbe presentato a dargli l'estremo saluto. Autore del gesto un anziano cinese che ha inscenato una pantomima i cui video sono diventati virali sui *social media* del Paese ma che ha irritato le autorità di Pechino. L'uomo di 84 anni, di nome Zhang, ha speso l'equivalente di 2.700 euro per una parata funebre attraverso il suo villaggio nella provincia orientale di Anhui. Come riporta il *South China Morning Post* la mattina del funerale, più di 100 persone si sono presentate a casa di Zhang che inizialmente ha finto di essere morto, poi ha rivelato la verità e ha iniziato una processione di tre ore in cui l'anziano ha attraversato il villaggio su una bara rossa trasportata da un camion mentre salutava i passanti sorpresi. L'uomo ha poi spiegato di aver avuto l'idea dopo aver comprato la bara in previsione della sua morte, poiché si sentiva solo (...). Nonostante il sostegno dei vicini, le autorità locali hanno ritenuto che il corteo funebre fosse stato irrispettoso della tradizione e dei morti e hanno aperto un'indagine”.

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 5.3.'23.

Ricerca inglese conferma luogo comune: chi guida grosse auto ha un pene piccolo

“Una ricerca dell'*University college* di Londra confermerebbe un luogo comune piuttosto diffuso: chi guida grosse auto sportive avrebbe bassa autostima e ridotte misure del pene. Gli psicologi hanno notato che gli uomini portati a credere di avere genitali relativamente piccoli rispetto alla media erano più inclini a desiderare auto sportive e che questa tendenza sarebbe più marcata negli uomini con più di trent'anni. Ora i ricercatori si chiedono se le dimensioni del pene influenzino soltanto la preferenza per un certo tipo di auto o anche per altri prodotti di lusso”.

Così *La Verità* del 17.1.'25.

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

INDISCRETO

Waterloo: le ossa dei caduti vendute come fertilizzante?

«Ricercatori dell'Università di Glasgow sostengono che le ossa dei soldati caduti nella battaglia di Waterloo (18 giugno 1815) furono successivamente vendute per essere utilizzate come fertilizzanti. I ricercatori sono giunti alla macabra conclusione dopo aver studiato a fondo una serie di disegni e descrizioni (...) del campo di battaglia fatte poco dopo la sconfitta di Napoleone. In totale, questi resoconti descrivono le posizioni precise di tre fosse comuni contenenti fino a 15mila cadaveri. Tuttavia, non vi è alcuna documentazione affidabile del ritrovamento di alcuna fossa comune nel sito, afferma il ricercatore capo, il professor Tony Pollard. In effetti, finora sono stati scoperti solo pochi resti della battaglia. Questi includono uno scheletro trovato nel 2015 e ossa di gambe amputate trovate nel 2019. Poiché diversi articoli di giornale dello stesso periodo menzionano la raccapricciante pratica di saccheggiare le ossa umane dai campi di battaglia europei per trasformarle in fertilizzanti, Pollard sospetta che ciò possa essere accaduto anche a Waterloo. «I campi di battaglia europei potrebbero aver fornito una comoda fonte di resti da ridurre in farina di ossa, un efficace fertilizzante. Uno dei principali mercati per questa materia prima erano le isole britanniche», ha affermato Pollard. «Waterloo ha attirato visitatori non appena il fumo dei fucili si è diradato. Molti vennero a rubare gli effetti personali dei morti, alcuni addirittura rubarono i denti per farne protesi. È probabile che cacciatori di ossa si siano presentati sul campo di battaglia con grandi aspettative». Le fosse comuni avrebbero rappresentato veri e propri giacimenti per questi sciacalli senza scrupoli. I ricercatori ora intendono esplorare il campo di battaglia in cerca delle tracce di fosse comuni profanate».

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

Modello Rap per registrare telematicamente contratti preliminari di compravendita

Con provvedimento dell'1.3.2023, l'Agenzia delle entrate ha approvato i moduli aggiuntivi del modello "Rap - Registrazione di atto privato" e delle relative istruzioni, da utilizzare, da parte dei contribuenti e degli intermediari, per la richiesta di registrazione in via telematica dei contratti preliminari di compravendita insieme agli allegati (copia dell'atto da registrare firmato dalle parti ed eventuali altri documenti come scritture private, inventari, mappe, planimetrie e disegni). Una volta inserite tutte le informazioni necessarie, il sistema calcola in automatico le imposte (registro e/o bollo) e consente di versarle contestualmente tramite addebito su conto corrente.

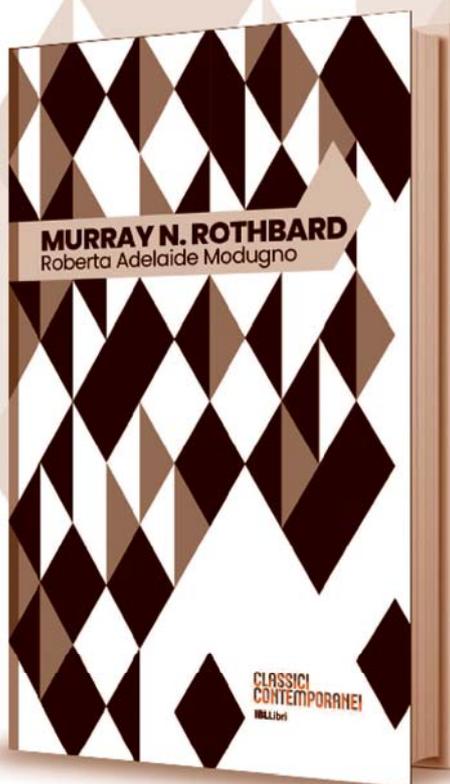
La presentazione telematica del modello può essere effettuata anche presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate da parte dei soggetti non obbligati alla registrazione telematica dei contratti, presentando il modello Rap in formato cartaceo unitamente all'atto da registrare, sottoscritto dalle parti e agli eventuali allegati.

La richiesta di registrazione dei contratti preliminari di compravendita - attiva dal 7.3.2023 - può essere presentata dall'interessato pure attraverso i soggetti intermediari tra cui vi sono anche le Associazioni territoriali della Confedilizia.

L'Agenzia ha evidenziato che l'utilizzo del modello - con il quale è possibile dal 20.12.2022 registrare contratti di comodato, cfr. *Cn gen. '23* - sarà progressivamente esteso alla registrazione di altri atti privati.

Invito alla presentazione del libro di
Roberta Adelaide Modugno

MURRAY N. ROTHBARD



19 APRILE - ORE 18

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

Saluto introduttivo
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Ne discuteranno con l'Autrice
Carlo Lottieri
Università di Verona

Nicola Iannello
Istituto Bruno Leoni

Modera l'evento
Marco Valerio Lo Prete
caporedattore *Economia Tg1*



INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE

☎ 06.679.34.89 (r.a.) ✉ roma@confedilizia.it



**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**

Cercare il pelo nell'uovo

“Cercare il pelo nell'uovo” vuol dire, in senso figurato, essere estremamente pignoli, al limite della pedanteria, ma anche puntigliosi, meticolosi e precisi, al punto da cercare quello che non può esserci, dato che le uova non hanno peli.

Le bugie hanno le gambe corte

Con la locuzione “le bugie hanno le gambe corte” si vuol intendere che le menzogne sono destinate ad essere inevitabilmente scoperte. Tale espressione – molto usata nel linguaggio comune – si ritiene, secondo alcuni, tragga origine da un racconto mitologico di Fedro che ha come protagonisti Inganno e Prometeo. Quest'ultimo stava plasmando, con la creta, una statua, Verità; fu però convocato da Giove all'improvviso e lasciò la sua officina alle cure di Inganno, il suo apprendista. Inganno, desideroso di emulare il maestro forgiò una statua prendendo a modello Verità. Il suo scopo era quello di riuscire a farla identica. Per sua sfortuna, però, terminò la creta e non riuscì a plasmare i piedi; la lasciò quindi incompiuta. Al suo ritorno, Prometeo notò subito la nuova statua e, stupito per la somiglianza con quella da lui creata, decise di dar vita a entrambe le opere. Le mise quindi nel forno e infuse loro l'anima: Verità iniziò subito a camminare con passo spedito e sicuro; l'imitazione, invece, essendo incompleta, non fu in grado di seguirla. Alla copia Prometeo diede il nome Menzogna. Da qui la famosa frase latina (diversa, ma dal medesimo significato): *mendacium pedes non habet*, la bugia non ha i piedi.

**NON
FIDATEVI**

di [presunte] statistiche,
indagini varie, comunicati
sui ribassi dei canoni

**CONTROLLATE
IN ASSOCIAZIONE**
Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – MAGGIO 2023

16 Maggio – Martedì

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 aprile 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 aprile 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 aprile 2023; ultimo

giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 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 – MAGGIO 2023
Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corrispondenza 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

ANSA 14:27 10-03-23

Fisco: Confedilizia, delega va nella giusta direzione

Su tasse locali non dimenticare obiettivo riduzione carico

(ANSA) - ROMA, 10 MAR - "Il disegno di legge delega impostato dal viceministro Leo, di prossima approvazione da parte del Consiglio dei ministri, va nella giusta direzione, rappresentando un insieme organico di previsioni di riforma del sistema tributario italiano". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa.

"Per quanto riguarda la proprietà immobiliare, apprezziamo in particolare il proposito di estendere alle locazioni non abitative - con gli indispensabili adattamenti - il regime della cedolare secca, la cui necessita' si e' da tempo trasformata in urgenza, unitamente a quella di completare la sottrazione ad imposta dei canoni non percepiti. Del pari importante consideriamo, inoltre, la presenza della tutela del bene casa e degli obiettivi di efficienza energetica e sicurezza del patrimonio edilizio tra i principi che informeranno il riordino di deduzioni, detrazioni e crediti d'imposta relativi all'Irpef", aggiunge.

"Quanto alla fiscalità locale - conclude -, auspichiamo che la prevista riorganizzazione non metta in secondo piano l'obiettivo della riduzione del pesante carico di tassazione e di iniquità che da ormai dodici anni porta con sé la patrimoniale annuale sugli immobili denominata Imu e consenta altresì di correggere le molte distorsioni che caratterizzano il tributo sui rifiuti". (ANSA).

ANSA 13:46 15-03-23

Fisco: Confedilizia, 'e' una riforma integrale, andava fatta'

Bene cedolare secca e incentivi. Allarme su direttiva Case green

(ANSA) - ROMA, 15 MAR - "Ci piace il fatto che sia una riforma integrale di tutto il sistema fiscale, Leo ha fatto riferimento a quella degli anni 70, e' qualcosa che un governo politico, il primo governo politico da tanto tempo deve fare, una riforma generale". Lo afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, al termine del confronto con il governo sulla delega fiscale a palazzo Chigi. "Come proprietaria immobiliare - aggiunge - apprezziamo anche specifiche misure come la cedolare secca sugli affitti non abitativi e la tutela della casa e degli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico all'interno della parte relativa all'Irpef. Chiediamo in piu' di essere incisivi sulla finanza locale andando a intervenire nella patrimoniale sugli immobili che si chiama Imu e che per noi ha bisogno di essere ridotta".

Pesa poi sul settore come una minaccia la nuova direttiva sulle case green. Secondo Spaziani Testa "gli incentivi fiscali per gli interventi sugli immobili saranno molto condizionati dall'approvazione o meno della direttiva, se sara' approvata nei termini attuali, come e' stata approvata ieri dal Parlamento europeo non ci sara' spazio per nessun altro incentivo di nessun tipo, men che meno per l'efficientamento sistmico". "Bisognerà dirottare tutto sull'efficientamento energetico - conclude il presidente di Confedilizia - e non bastera' perche' quella direttiva e' di fatto inapplicabile in Italia: chiede tali e tanti interventi e talmente costosi che non basterebbero neanche le risorse di tutta Europa". (ANSA).

Dichiarazione dei redditi e canoni non percepiti, disegno di legge del Pd

Il senatore Misiani, del Gruppo parlamentare del Partito democratico, ha depositato un interessante disegno di legge in materia di esclusione dei canoni non percepiti dalla formazione del reddito complessivo.

L'iniziativa, come si evince dalla relazione illustrativa della proposta, nasce dall'esigenza di porre rimedio ad una "non giustificata differenza di trattamento" tra locatori di immobili ad uso abitativo e di immobili ad uso commerciale.

In caso di morosità del conduttore di immobili ad uso commerciale - evidenzia il senatore Misiani - il locatore, oltre ad avere subito il mancato pagamento del canone, è tenuto comunque al pagamento delle imposte sul reddito derivante dai canoni anche se non percepiti.

Il disegno di legge propone di equiparare il trattamento dei redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo e dai contratti di locazione di immobili ad uso commerciale.

di DANIELE CAPEZZONE

L'INTERVISTA PIERLUIGI BIONDI

Il sindaco dell'Aquila Pierluigi Biondi (Fdi) sceglie *La Verità* per lanciare un'iniziativa che partirà la prossima settimana: «Abbiamo deciso di istituire un fondo nel nostro bilancio per sostenere la diminuzione delle tasse locali, quelle che dipendono dal Comune. Serve un segnale chiaro: i Comuni non possono essere soggetti che stanno lì a spremere i cittadini. E allora ecco l'idea di un fondo da 800.000 euro che inizieremo a utilizzare già quest'anno per alleggerire i tributi locali, in particolare Imu e Tari».

Lei si augura che questa vostra scelta sia imitata da altre amministrazioni locali, che ci sia un «modello L'Aquila»?

«Coi risparmi, il Comune dell'Aquila taglia l'Imu e la Tari ai cittadini»

Il sindaco di Fdi: «Conti in ordine. Il centrodestra deve puntare a ridurre le imposte»

l'indebitamento, e dal 2019 non abbiamo contratto nuovi mutui. Siamo stati classificati da Fondazione etica al terzo posto nazionale tra i Comuni capoluogo per la gestione del bilancio».

E quindi, forti di questo, iniziate a tagliare le tasse...

«Certo. E, nei limiti del pos-



«Abbiamo cercato di cambiare narrazione, come si dice. Siamo una città che è stata duramente colpita da un terribile terremoto: ma non vogliamo più essere una "città terremotata". E da anni siamo ripartiti con iniziative culturali, eventi, una rinnovata vivibilità del centro storico».

cuore. Per carità, ci saranno stati degli errori. Ma il nostro caso doveva essere l'esempio di come si affronta una calamità di dimensioni ampie in un centro sviluppato e vitale».

Perché ad alcuni, specie a sinistra, non andava bene la linea Berlusconi-Bertolaso?

«C'è una stagione di...»

ASSOCIAZIONI

Unione nazionale
delle associazioni
per la salute mentale

L'Unione nazionale delle associazioni per la salute mentale-Unasam è una federazione che nasce a Roma nel 1995 per volontà delle associazioni di famigliari promotrici, impegnate in gran parte del territorio nazionale. La storia di Unasam inizia a Torino nel 1967 con la lotta al manicomio di Grugliasco e si sviluppa nei primi anni '80, dopo l'approvazione della legge di riforma psichiatrica, con la formazione di un Coordinamento nazionale delle associazioni. Negli anni '90 matura la decisione di dare maggiore forza all'organizzazione con l'obiettivo di promuovere azioni concrete e proposte per sensibilizzare le forze politiche e le istituzioni affinché sia rispettato il diritto alle cure e il diritto alla salute mentale di tutti. Oggi l'Unasam è la più importante rete nazionale di associazioni per la salute mentale a cui aderiscono 70 associazioni impegnate in tutte le regioni d'Italia. A livello europeo aderisce ad Eufami (*European federation of families of mentally ill people*) di cui fanno parte 17 Paesi.

In 20 anni di impegno e attività, l'Unasam ha promosso momenti di dibattito e di confronto concreto con le istituzioni. Accanto all'attività nazionale, nelle Regioni, le associazioni che la compongono hanno realizzato un'importante attività associativa, culturale, di sensibilizzazione e di sostegno alle famiglie, attivando Centri di ascolto, dando informazioni e sostegno nei rapporti con i servizi territoriali di salute mentale e le istituzioni, organizzando corsi di formazione e aggiornamento per i soci e gli operatori del terzo settore nonché vacanze, gite, feste e altre iniziative per il tempo libero.

L'associazione
è presente su Internet
<http://www.unasam.it/>

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

AFFITTI E SFRATTI

Quant'è difficile tornare in possesso della propria casa

■ Le scrivo dopo aver letto un articolo del giornale riguardo la «turistificazione» degli affitti sul Garda. Questa tipologia di affitti è in crescita esponenziale un po' ovunque nel mondo e rappresenta una vera liberazione per i piccoli proprietari (oberati da Imu seconda casa, talvolta con aliquota massima come nel Comune di Brescia, spese condominiali e rischio inquilini morosi) mentre è vista con preoccupazione dagli operatori alberghieri. Per loro, infatti, il privato cittadino che dispone liberamente della sua proprietà rappresenta una nuova forma di concorrenza che, a detta di alcuni, comporterebbe anche una progressiva desertificazione abitativa in aree di pregio a discapito dei residenti stanziali. Per completezza d'informazione, andrebbero esplorate anche le sacrosante ragioni della controparte, per comprendere perché molti preferiscano non incatenarsi più con i classici contratti medio-lunghi. Qualcuno ha provato a capire il perché? Solo avidità? No, e glielo spiego, in qualità di vittima di un inquilino moroso ma dedicato alla bella vita come esibito sui social.

Le anticipo, Direttore, che in futuro anch'io dovrò necessariamente convertirmi ad Airbnb per non patire più desolanti esperienze. Urge, innanzitutto, che la politica metta finalmente mano all'intera normativa che riguarda sfratti e locazioni. L'attuale situazione socio-economica impone i necessari e non più rinviabili correttivi, affinché si ponga fine a tanti sconci, come quelli più volte denunciati anche da programmi d'inchiesta televisivi, anche attraverso il racconto drammatico di casi limite.

A me è capitato, ad esempio, il classico personaggio insospettabile e ossequioso, italianissimo nato a Brescia

che, due anni fa, si presentò col suo look da hipster in carriera presso l'agenzia incaricata di affittare il mio appartamento (interamente arredato) sito in un elegante condominio di Brescia Due, a pochi metri da dove risiedo anch'io. Ricordo che, nel consegnarmi i suoi documenti di reddito a garanzia della solvibilità, l'agenzia immobiliare (con la quale avevo un rapporto di fiducia ventennale) lo definì «il candidato perfetto». Purtroppo la storia racconterà tutt'altro, con tentativi di autoridursi il canone mensile, pagamenti in ritardo cronico anche di 2-3 mesi fino a non pagare più del tutto, con scuse ridicole, solleciti, diffide e raccomandate mai ritirate. Praticamente un cliché in vicende simili. Il mio legale ha avviato contro questo personaggio ben due procedimenti di sfratto in pochi mesi.

Stupisce, poi, che in udienza vengano concessi sempre i classici 90 giorni di grazia per rientrare del debito (comprensivo di spese legali e di giudizio pena la convalida di sfratto) senza neanche richiedere un estratto conto con disponibilità, entrate e uscite o indagare il motivo della morosità, benché la norma preveda che vengano dimostrate le «comprovate difficoltà».

Purtroppo, in tutti questi frangenti mi è toccato, puntualmente, anticipare la Cedolare Secca al 21% sui canoni non riscossi, le elevate spese condominiali, manutenzioni straordinarie, utenze e Imu. Praticamente, per lo Stato, i proprietari sono un bancomat sempre e comunque!

Ripeto: la normativa in materia di sfratto è obsoleta, inadeguata all'epoca che stiamo vivendo e troppo sbilanciata sempre a favore degli inquilini. I tempi e le modalità per riavere il proprio immobile sono osceni, indegni di una democrazia, anche in caso di contratti scaduti e non rinnovati. Inol-

tre, la legge non fa distinguere tra morosità colpevole e incolpevole poiché prevede, per tutti i casi, stesse agevolazioni e stesso lunghissimo iter.

Manca una banca dati degli inquilini problematici (la quale fungerebbe anche da deterrente per i furbi, come il CRIF di banche e società finanziarie) benché più volte invocata da Confedilizia. E così, le mine vaganti continueranno a vagare fino a colpire il prossimo malcapitato proprietario. //

Lettera firmata



Gentile lettore, le vicissitudini attraversate in seguito all'affitto di un suo immobile evidenziano

un problema reale, che certo interferisce con il mercato immobiliare, tanto che nelle nostre città italiane, nonostante la «fame» di alloggi, sono centinaia di migliaia le abitazioni tenute sfitte dai proprietari proprio per timore di non poterle avere indietro in tempi certi. Questo è però solo una parte della questione affitti. La «turistificazione» del lago di Garda (di cui abbiamo scritto anche sul giornale di ieri) tocca invece un ulteriore problema, e non è tanto o solo quello della concorrenza sleale alle strutture turistiche classiche, anche se qui la situazione andrebbe meglio normata sia sotto il profilo fiscale che dei requisiti abitativi per evitare un Far West. Il tema è: si vuole o meno trasformare il bacino del lago in un grande parco a «monocultura», quella di un turismo a breve termine, penalizzando o soffocando invece a lungo andare (ma neppure tanto lungo), gli altri tipi di insediamento residenziale e di attività economica? Lascio la domanda aperta... Alle amministrazioni rivierasche e agli operatori locali l'onere delle possibili risposte. (g.c.)

da: *Giornale di Brescia*, 21.3.23

ANSA 15:47 09-03-23

Fisco: Confedilizia, bene cedolare secca affitti non abitativi

(ANSA) - ROMA, 09 MAR - "Accogliamo con soddisfazione il proposito del governo di prevedere un regime di tassazione proporzionale dei redditi da locazione non abitativa. Si tratta di una misura indispensabile e urgente sia per motivi di equità che per ragioni di sopravvivenza di una parte importante dell'economia italiana. L'auspicio è che alla nuova tassa piatta si accompagni un altro intervento da noi a più riprese proposto, quello della tassazione in base al principio di cassa di tutti i redditi da locazione, al fine di interrompere la vessatoria imposizione sui canoni non percepiti". Lo afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando le prime indicazioni sui contenuti della legge delega di riforma del fisco. (ANSA).

Qualità delle acque destinate al consumo umano

È stato pubblicato in *G.U.* il d.lgs. n. 18 del 23.2.2023 che dà attuazione alla “direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano”.

Il provvedimento sostituisce il d.lgs n. 51 del 2.2.2001 (che viene, quindi, contestualmente abrogato) disponendo in particolare, per quanto di interesse, che, “per le acque fornite attraverso il sistema di distribuzione interno”, il relativo gestore (vale a dire “il proprietario, il titolare, l’amministratore” o comunque qualsiasi altro soggetto all’uopo incaricato) sia tenuto ad assicurare che i parametri di legge, “rispettati nel punto di consegna” (contatore), vengano mantenuti anche “nel punto di utenza all’interno dei locali pubblici e privati”.

A tal fine non sono previsti particolari adempimenti da porre in essere (salvo si tratti di “edifici prioritari” cioè, in sostanza, si tratti di “immobili di grandi dimensioni, ad uso diverso dal domestico, o parti di detti edifici, in particolare per uso pubblico”, come, ad esempio, strutture sanitarie o caserme); tuttavia, ove il gestore della distribuzione idrica interna violi l’indicata prescrizione, è stabilita l’applicazione di una “sanzione amministrativa pecuniaria da 5.000 a 30.000 euro”.

Con riguardo al diverso aspetto degli obblighi di informazione al pubblico, è da segnalare, invece, che il decreto in commento impone alle aziende di distribuzione idrica – al fine di notificare gli utenti sulla “produzione, gestione e qualità dell’acqua potabile fornita” – di rendere, tra l’altro, disponibili periodicamente, “nella forma più appropriata e facilmente accessibile” (“anche in bolletta”); i dati “concernenti la qualità delle acque”; il prezzo “per litro e metro cubo”; “il volume consumato dal nucleo familiare”; “il confronto del consumo idrico annuo del nucleo familiare con la media nazionale”.

L’inottemperanza ai descritti obblighi di informazione comporta l’applicazione di una “sanzione amministrativa pecuniaria da 2.000 a 12.000 euro”.

Il provvedimento è entrato in vigore il 21.5.’23.

Il Comune di Roma compra gli edifici occupati (a spese dei proprietari che pagano l’Imu)

“1. A Roma i proprietari privati di immobili pagano la patrimoniale annuale (IMU) al livello più alto d’Italia.

2. Da dieci anni, un immobile privato viene lasciato in mano a occupanti abusivi.

3. Con i soldi dei proprietari privati, il Comune acquista l’immobile occupato”.

Potrebbe riassumersi con questo tweet l’ultima puntata della vicenda riguardante l’edificio sottratto illegalmente, nel 2015, ai legittimi proprietari (rubato, si direbbe per qualsiasi altro bene) per farne un centro sociale (e commerciale, riferiscono le cronache) denominato Spin Time Labs (a questo link, per chi volesse approfondire, un’ampia raccolta di articoli sulla telenovela).

La notizia, infatti, è che la bozza del piano casa del Campidoglio prevede una “valutazione” circa la “fattibilità” di “progetti di recupero” di quello e altri immobili abusivamente occupati, “in considerazione della loro specificità sotto il piano abitativo, aggregativo e culturale”.

Insomma, anziché preoccuparsi di restituire ai proprietari un edificio illegittimamente detenuto da ben dieci anni, sul quale i proprietari hanno persino pagato oltre un milione di euro di Imu, il Comune decide di acquisirlo fra le sue proprietà al fine – evidente – di lasciarlo nella disponibilità di coloro che, compiendo un reato punito (si fa per dire) dal codice penale, lo stanno gestendo indisturbati dal 2013.

Ad aggiungere sconcerto a sconcerto arrivano poi le dichiarazioni del Prefetto di Roma, il quale – in un’intervista a *la Repubblica*, il giornale che ha anticipato i contenuti del piano casa del Comune – ha osservato che “con l’acquisto si arriverebbe certamente a una regolarizzazione della situazione dello Spin Time”. Affermazione probabilmente corretta sul piano strettamente giuridico, ma devastante dal punto di vista del messaggio diffuso.

A questo punto, proviamo a fare un esperimento. Domani uno di noi rubi un’auto e poi chieda al Comune di Roma di acquistarla, facendosi però lasciare le chiavi. Il furto, in questo modo, sarebbe “regolarizzato”. Scommettiamo che non funzionerebbe e che non sarebbe d’accordo neppure il Prefetto? Eh no, queste cose valgono solo per gli immobili, si sa. Per quelli, viene a cadere tutto: principi, codice penale, perfino la Costituzione. Tutto derogabile, sulla base di presunte finalità sociali (e il fatto che *il Messaggero*, nei suoi mille meritori articoli sulla vicenda, abbia ripetutamente segnalato che in quell’edificio vengono svolte attività commerciali senza regole è, ovviamente, un dettaglio trascurabile).

Tant’è, la linea decisa dall’amministrazione comunale della capitale d’Italia è decisa e non riguarda solo il palazzo di via di Santa Croce in Gerusalemme, ma anche altri immobili illegalmente occupati. A pagare, per tutti questi acquisti, saranno sempre i contribuenti. Congratulazioni.

Giorgio Spaziani Testa
da: www.nicolaporro.it, 5.5.’23



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 6 mar

A Roma funziona così:

1. Si occupa un immobile, compiendo un reato.
2. Le istituzioni lasciano fare per anni, incuranti del diritto.
3. Il Comune acquista l’immobile con i soldi dei contribuenti (in gran parte dei proprietari, attraverso l’IMU) e lo lascia agli occupanti abusivi.

Ex caserma al Porto Fluviale, le case restano agli abusivi. Presto la ristrutturazione



di Claudio Rinaldi

Stanziati dal Comune 11 milioni di euro per comprare lo stabile occupato da vent’anni. Chi ha i requisiti non lascerà gli alloggi. Il progetto pronto alla fine di marzo

Da Twitter

di **Beppe Severgnini**

Venerdi ho portato un ospite portoghese a pranzo vicino al *Corriere*, a Milano, zona San Marco. Poi siamo andati a visitare il giornale: ci teneva. Tutto bene, salvo il conto del ristorante. 120 euro per due risotti e una porzione (condivisa) di puntarelle. Con due bicchieri di vino e i caffè, 175 euro. Salutato l'ospite, che non s'è accorto di niente, sono tornato indietro. Ho chiesto, gentilmente, se fossero impazziti. Lo chef — che conosco — ha risposto di essere «tra i più economici nella categoria» (non è uno stellato). Poi mi ha detto dell'affitto, passato da 100 mila a 150 mila euro l'anno. C'era una nota di disperazione, nella sua voce: e la mia rabbia è diventata compassione. Ecco perché non riporto nome e indirizzo (potrei, ho la ricevuta).

Chiedere 120 euro per due risotti e un contorno è assurdo, sia chiaro. Ma anche schiacciare un ristoratore sotto il peso di certi affitti è sbagliato: vuol dire cacciarlo. C'è un'Italia che vive di rendita, e se ne frega delle conseguenze: se il costo dell'affitto, unito a bollette e personale, si rovescerà sui clienti, peggio per loro. È il mercato, no?

È il mercato, certo. E non fa solo cose buone. Restiamo al centro di una città. Se lasciamo fare, assisteremo all'espulsione di ogni esercizio commerciale tradizionale. Resterà chi ha margini enormi; oppure cerca una vetrina, una rappresentanza (banche, arredamento, pochi stilisti). Sapete perché una città come Crema incanta chi arriva? Perché in centro abbiamo anche panettieri, fruttivendoli, macellerie, drogherie, mercerie, edicole, bar, piccoli ristoranti. Non molti, ma ci sono.

Giorni fa Carlo Bonomi, presidente di Confindustria, ha risposto così a una mia domanda sul futuro dei giornali: «Sono troppo importanti per la società, non devono chiudere, vanno aiutati». Lo stesso discorso vale per le attività commerciali tradizionali al centro delle città: sono il marchio della convivenza italiana, un capolavoro che il mondo ci invidia. Affidarsi solo al mercato vuol dire permettere che una vecchia signora, o una nuova società, raddoppi l'affitto. Così al posto di un panettiere arriva un altro negozio di mutande; il ristorante chiude e apre un punto-ristoro automatico. Perché nessuno è disposto a pagare 175 euro per due primi e un contorno: ci casca una volta, poi più.

Articolo apparso sul *Corriere della Sera* del 19.2.'25. Immaginiamo che l'autore sia favorevole al libero esprimersi del mercato nella determinazione del compenso per la sua attività giornalistica.

gst

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA**Luigi Sansone**

Luigi Sansone nasce a Napoli nel 1965, si laurea in Economia e commercio presso l'Università degli studi di Cassino, con tesi in Storia economica. Iscritto all'Albo dei dottori commercialisti di Napoli e nel Registro dei revisori legali dei conti, esercita la professione di commercialista presso il proprio studio associato di Napoli.



È stato esperto di fiducia del dott. Renzo Gardella, allora componente della "Commissione esperti Studi di Settore", e nel 2017 è stato designato dalla Confedilizia quale rappresentante in seno a tale commissione in sua sostituzione; oggi rappresenta la confederazione nella "Commissione di esperti per gli indici sintetici di affidabilità fiscale".

Ha collaborato e ha inoltre svolto relazioni in incontri organizzati dal Coordinamento tributario di Confedilizia.

Con il dott. Dario dal Verme è intervenuto come relatore in Master Universitari presso il Dipartimento di Diritto, economia, management e metodi quantitativi dell'Università degli studi del Sannio di Benevento.

È membro del Collegio dei revisori dei conti di Confedilizia.

Nel tempo libero si dedica alla sua passione, l'archeologia, visitando musei e siti in Italia.

CORBEILLE

“Si fa tatuare gli addominali per non dimagrire”

“Avere addominali scolpiti è il sogno di ogni uomo, soprattutto con la prova costume che come ogni anno incombe, portando con sé le sue «sentenze». Ma c'è chi ha lavorato d'anticipo, ma invece di farlo in palestra, lo ha fatto da un tatuatore. È il caso di Dean Gunther, un artista di Manchester, in Inghilterra, che ha impiegato ben due giorni per tatuare sulla pancia di un cliente degli addominali degni di un *bodybuilder*. Il ragazzo in questione, non riuscendo a dimagrire, ha deciso di farsi disegnare un fisico scultoreo, evitando così l'attività sportiva e una dieta ferrea. Come mostra il video pubblicato da Dean Gunther sul suo profilo *Instagram*, il tatuatore ha riprodotto un addome muscoloso nei minimi dettagli: «Ha deciso un tatuaggio particolare, potendo così godersi la birra e il buon cibo — ha spiegato — (...). È stata una delle mie richieste più insolite, ma sono d'accordo».

Così *Today.it* del 6.3.'25.

 **Ricettario**
di Marco Fantini

**Zuppa di carote
allo zenzero****Ingredienti**

1 Kg. carote, 2 cipolle bianche, 1 patata, 3 cm. radice di zenzero fresco, 2 cucchiaini olio e.v.o., 25 gr. burro, 2 litri brodo vegetale, prezzemolo, sale e pepe.

Procedimento

Tagliare le cipolle, lo zenzero e la patata. Pelare le carote e ridurle a bastoncino. Far apparire la cipolla in un tegame con l'olio, aggiungendo anche un cucchiaino di brodo, poi unire le carote, lo zenzero, la patata, sale e pepe. Coprire tutto con il brodo e lasciare cuocere a fuoco lento. Passare tutto al mixer e diluire con altro brodo.

Mantecare con il burro e guarnire con zenzero e qualche foglia di prezzemolo.

BREVI

Alzheimer, dimostrato legame con scarsa qualità sonno

“C’è un legame diretto tra Alzheimer e una scarsa qualità del sonno: a dimostrarlo e a spiegare per la prima volta il meccanismo è una ricerca del Centro di medicina del sonno dell’ospedale Molinette della Città della salute di Torino e dell’Università del capoluogo piemontese. Hanno esaminato l’effetto di un sonno disturbato in topi geneticamente predisposti al deposito di beta-amiloide, una proteina, che compromette irreversibilmente le funzioni cognitive dell’animale anche se giovane. Il lavoro è stato pubblicato sulla rivista scientifica internazionale *Acta Neuropathologica Communications*. La sola frammentazione del sonno ottenuta inducendo brevi risvegli senza modificare il tempo totale del sonno, per un periodo di un mese (approssimativamente corrispondente a tre anni di vita dell’uomo), compromette il funzionamento del sistema glinfatico, facendo aumentare il deposito della proteina in questione (...) implicata nella genesi della malattia di Alzheimer. Lo studio ha dimostrato che tale aumento dipende da una sua ridotta eliminazione da parte del sistema glinfatico, il «sistema di pulizia» del cervello, particolarmente attivo proprio durante il sonno profondo”.

Così *Ansa.it*, in un articolo dell’8.5.23.

Il ballo protegge dalla demenza senile

“Il ballo liscio, in quanto attività aerobica ma anche sociale, può migliorare le funzioni cognitive e ridurre l’atrofia cerebrale negli anziani che hanno un rischio più alto di demenza. Lo ha scoperto uno studio pubblicato sul *Journal of Aging and physical activity* e condotto da ricercatori dell’*Albert Einstein College of medicine* di New York. Diverse precedenti ricerche avevano suggerito che i balli di gruppo hanno effetti benefici sulla funzione cognitiva negli anziani, ma solo pochi studi l’hanno confrontata direttamente con altri tipi di attività fisica. Danzare proteggerebbe dalla demenza senile più che camminare, in quanto impegna più regioni del cervello”.

Così *La Verità* del 15.1.23.

Selezione di norme sugli affitti brevi emanate negli ultimi anni (non incluse le mille regolamentazioni regionali e comunali)

- **2017:** obbligo di ritenuta fiscale in capo ai proprietari
- **2017:** obbligo di trasmissione all’Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti
- **2017:** obbligo di applicazione dell’imposta di soggiorno, con relative comunicazioni
- **2018:** obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati
- **2019:** istituzione della banca dati degli immobili destinati alle locazioni brevi
- **2019:** previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve
- **2020:** obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari
- **2022:** possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve

Dedicato a coloro i quali dicono che “occorre regolamentare gli affitti brevi”.

Specchio dei tempi

CORRIERE DELLA SERA

martedì 21 marzo 2023 - Aggiornato alle 09:39



CASE POPOLARI

Milano, abusivo occupa per 30 anni una casa vista Duomo. Il Comune: paghi 22 mila euro (scontati)



di Gianni Santucci

Il caso di uno «storico» inquilino abusivo in uno dei palazzi pubblici più nobili della città, al civico 1 di via Bergamini. Alla fine pagherà

solo l’affitto da luglio 2011 a novembre 2013

IL MERCATO

Milano vuole limitare AirBnB (e gli altri affitti brevi): «Sono troppe 15mila case per i turisti»



di Chiara Baldi

Nel mirino i grandi player che hanno a disposizione decine di locazioni. Previsti fondi triennali per i sussidi alla classe media e

misure per le case dei lavoratori. Si studia la possibilità di un tetto agli affitti

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

Giavazzi e il catasto

ADNKRONOS 15:09 26-03-23
**CASA: GIAVAZZI, 'RIFORMA CATASTO FA EMERGERE
 IMBROGLIONI CHE NON PAGANO TASSE' =**

'in Italia ci sono 2 milioni di abitazioni non accatastate su cui non si paga nulla, non è equo'

Roma, 26 mar. (Adnkronos) - "La riforma del catasto è importante perché in Italia ci sono 2 milioni di case non accatastate e che non pagano nulla. Molte di queste sono seconde case. Non è una cosa molto equa, anche perché se si riducono gli incassi dalle tassazioni degli immobili si aumentano quelli da lavoro. Ad aliquote invariate si facevano emergere gli imbrogliatori che non hanno dichiarato le loro tasse". Lo ha detto, nel corso di Mezz'ora in più, Francesco Giavazzi, professore emerito di Economia all'Università Bocconi. "Introdurla era una cosa di giustizia", ha aggiunto.

Secondo il professor Francesco Giavazzi, la riforma del catasto sarebbe importante 'perché in Italia ci sono 2 milioni di case non accatastate e che non pagano nulla'.

È davvero disarmante ascoltare un professore emerito di un'università prestigiosa come la Bocconi fare affermazioni di questo genere.

Sarebbe stata sufficiente una ricerca sul web, infatti, per apprendere che il dato di due milioni di fabbricati cosiddetti 'fantasma' è stato diffuso dall'Agenzia del territorio nel lontano 2009, al termine di un'operazione di rilevazione straordinaria durata tre anni, che ha poi portato alle conseguenti operazioni di regolarizzazione. Operazione per la quale, ovviamente, non vi era stata necessità di alcuna 'riforma', a differenza di quanto sembra pensare il professor Giavazzi.

Quanto alla riforma fiscale del Governo Draghi (citata dal professore in una parte dell'intervista non riportata dall'Adnkronos) – fortunatamente del tutto diversa, non solo su questo tema, da quella del Governo Meloni – essa conteneva anche un vago riferimento al miglioramento dei sistemi di individuazione degli immobili, ma qualunque osservatore dotato di buon senso aveva compreso che si trattava di mere dichiarazioni di intenti, utili a far passare una parte molto meno 'innocente' dello stesso articolo.

gst

Friuli Venezia Giulia: Ilià dal 2023

Con risoluzione n. 10/E del 24.2.2023, l'Agenzia delle entrate ha reso noti i codici tributo ai fini del versamento, con Modello F24 ed F24 EP, dell'imposta locale immobiliare autonoma (Ilià), che dall'1.1.2023 sostituisce l'Imu nei Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia.

Dispone ora l'art. 1, comma 739, della l. n. 160/2019, come modificato dalla legge di bilancio 2023 (cfr. *Cn gen.* '23), che per la Regione Friuli Venezia Giulia si applica, a decorrere dall'1.1.2023, la legge regionale 14.11.2022, n. 17, recante istituzione dell'Imposta locale immobiliare autonoma (Ilià).

Pertanto, a decorrere dal prossimo versamento in scadenza nel mese di giugno 2023 i contribuenti possessori di immobili ubicati nei Comuni della Regione saranno tenuti al versamento della nuova imposta "Ilià" in luogo della previgente Imu.

Al riguardo, la risoluzione n. 10/E ricorda che l'art. 19 della legge regionale contiene una norma di rinvio alla disciplina dell'Imu, per effetto della quale viene disposto che "per quanto attiene al versamento, alla riscossione, all'accertamento, alle sanzioni, al contenzioso, agli istituti deflattivi del contenzioso e ad ogni ulteriore modalità di gestione e applicazione dell'imposta, si rinvia alle disposizioni statali vigenti in materia di Imu in quanto compatibili".

Pertanto, ai fini del versamento dell'imposta – prosegue la risoluzione – possono essere utilizzati i Modelli F24 e F24 EP con l'indicazione dei codici tributo ivi indicati (tra gli altri si segnalano i codici n. "5900" per l'abitazione principale e relative pertinenze, n. "5901" per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata, n. "5906" e "5907" per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, n. "5908" per i fabbricati strumentali diversi da quelli classificati nel gruppo catastale D e n. "5909" per gli altri immobili).

Rinviano alle istruzioni che saranno fornite in sede locale, si segnala che in base all'art. 18, comma 3, della legge regionale "per l'anno 2023, la prima rata dell'imposta è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu per l'anno 2022 e per i soggetti di cui all'art. 11, comma 1, lettera g) (cioè taluni enti non commerciali, *n.d.r.*) le prime due rate dell'imposta sono pari ciascuna al 50 per cento dell'importo complessivamente corrisposto a titolo di Imu per l'anno 2022. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote pubblicate ai sensi dell'art. 14".

Per quanto riguarda la dichiarazione, l'art. 13 della legge regionale dispone, similmente a quanto previsto per l'Imu, che "ai fini dell'imposta, i soggetti passivi dichiarano gli immobili posseduti mediante presentazione, anche in via telematica, di una dichiarazione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta." Viene altresì disposto che "rimangono ferme le dichiarazioni già presentate ai fini dell'Imu, in quanto compatibili".

Le istruzioni al modello Imu, approvato con decreto dello scorso 29.7.2022, non esaminano il caso dell'Ilià, in quanto non ancora istituita al momento della sua emanazione, né si ha notizia di eventuale pubblicazione della modulistica regionale. Si dovrebbe ritenere che la prossima dichiarazione Imu – con scadenza entro il 30.6.2023 – debba contenere anche i riferimenti agli immobili interessati, ubicati nella Regione Friuli Venezia Giulia, in quanto devono essere riportate le variazioni relative agli anni 2021 e/o 2022, in cui appunto trova applicazione l'Imu.

Maggiori informazioni possono essere richieste alle Associazioni territoriali di riferimento.



Giorgio Spaziani Testa
 @gspazianitesta -

17 mar
 Ah, dimenticavo, la riforma del catasto la chiede la Commissione europea con l'espressa finalità di aumentare le tasse sugli immobili. Il Governo Draghi aveva seguito, quello Meloni no.

Una resa a chi non paga

di Carlo Cottarelli

Il disegno di legge delega per la riforma fiscale è uno strano misto di vaghezza e precisione: la precisione c'è però per cose di rilevanza non primaria (per esempio sull'introduzione di una specifica disciplina sulle plusvalenze conseguite dai collezionisti), mentre la vaghezza c'è proprio sulle cose più importanti. ● a pagina 25

Come ho detto, la legge delega ha anche aspetti positivi. Tra questi l'intenzione di semplificare il nostro sistema fiscale attraverso una riduzione di deduzioni e detrazioni, l'eliminazione di micro tributi, le riduzioni di aliquote di imposizione (ma di quanto?) per le società che investono e l'introduzione di un testo unico per il fisco. Ma gli aspetti negativi prevalgono.

Ah, dimenticavo manca la riforma del catasto attesa da anni, ma dell'assenza di questa potevamo essere certi fin dall'inizio.

L'autore è senatore indipendente del gruppo Pd

Da Twitter



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

TUTTOCONDOMINIO

Autorimessa condominiale e spese

La partecipazione alle spese di condominio da parte dei proprietari dei posti auto siti nell'autorimessa condominiale, ove manchi un regolamento di origine contrattuale che disciplini la materia, è spesso argomento di discussione. Vediamo quindi di fare il quadro della situazione.

Anzitutto bisogna precisare che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/12) nulla ha innovato in punto, sicché possono ritenersi ancora valide le conclusioni sul tema alle quali è giunta la giurisprudenza.

Ciò posto, occorre subito evidenziare, in argomento, come non vi siano particolari dubbi sul fatto che spettino solo ai proprietari dei predetti posti auto le spese relative alle opere interne di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autorimessa. Stesso discorso per le spese relative ai lavori di adeguamento alla normativa antincendio (Cass. sent. n. 8725 del 17.5.2022). Così come è un principio largamente condiviso che, in occasione del rifacimento di una terrazza di uso esclusivo di un singolo condòmino che svolga anche la funzione di copertura dell'autorimessa, si applichi il criterio di cui all'art. 1126 cod. civ. e, cioè, che la spesa gravi per 1/3 a carico del proprietario della terrazza e per 2/3 a carico dei proprietari dei posti auto (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 11029 del 15.7.2005).

Dubbi maggiori sono sorti, invece, attorno al criterio di riparto da applicare nel caso l'autorimessa si trovi sotto uno spazio comune, come può essere un cortile condominiale.

Secondo la giurisprudenza più recente, tuttavia, sussistono le condizioni, in tal caso, "per un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ.". Ciò, perché tale disposizione "accolla per intero le spese relative alla manutenzione di una parte di una struttura complessa (il pavimento del piano superiore) a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità di tale manutenzione", cosa che si verifica anche nel caso di usura della pavimentazione del cortile che "è determinata dall'utilizzazione esclusiva che della stessa viene fatta dalla collettività dei condòmini" (Cass. sent. n. 10858 del 5.5.2010 e, sostanzialmente nello stesso senso, Cass. ord. n. 18006 del 25.6.2021).

Le perplessità aumentano ancora, poi, nel caso l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante.

Al riguardo, tuttavia, la Cassazione, con sentenza n. 1255 del 2.2.1995, ha chiarito che "le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale del terzo comma dell'art. 1125 cod. civ.". In applicazione di tale principio i giudici hanno, pertanto, escluso che i proprietari di posti auto siti in un immobile posto all'interno del perimetro condominiale, ma separato dall'edificio con le unità abitative, debbano concorrere alle spese di manutenzione della facciata. Così come — sulla scorta del medesimo principio — è stato escluso in una pronuncia di poco successiva che, in caso di rifacimento del tetto di un edificio dotato di cortile condominiale nel quale sorga una costruzione separata, la relativa spesa gravi anche sui proprietari di questa costruzione (Cass. sent. n. 6559 del 15.7.1996).

Un breve cenno meritano anche le spese di manutenzione dell'ascensore e delle scale.

Laddove l'autorimessa costituisca un corpo di fabbrica a sé stante opererà, all'evidenza, il principio poc'anzi illustrato: pertanto, i proprietari dei posti auto non saranno tenuti a concorrere alla spesa. Diversamente, nel caso in cui l'autorimessa sia parte integrante dell'edificio, troverà applicazione la regola posta dall'art. 1124 cod. civ., cosicché i predetti proprietari concorreranno per metà in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà e per metà in ragione del piano. Principio, questo, che — come chiarito dalla giurisprudenza — trova applicazione anche nel caso in cui nell'edificio siano presenti locali forniti (come può accadere per le autorimesse) di un accesso autonomo (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 2528 del 6.6.1977).

Presunzione legale di condominialità

Utile precisazione della Cassazione in tema di beni comuni di cui all'art. 1117 cod. civ.

Con ordinanza n. 4865 del 16.2.2023 la Corte ha osservato, infatti, che, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dal citato art. 1117 cod. civ., "non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale".

Nell'occasione i Supremi giudici hanno anche evidenziato come alcun rilievo assuma "la circostanza che un determinato spazio, comunque condominiale in funzione della sua natura e destinazione di fatto, non sia stato indicato nel regolamento dell'ente di gestione" ovvero sia stato incluso "nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condòmino". Per superare la presunzione legale di condominialità occorre ben altro: "un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene".

Responsabilità per obbligazioni condominiali

Importante chiarimento della Cassazione sul regime della responsabilità per le obbligazioni condominiali alla luce delle modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220 del 2012).

Nell'ordinanza n. 5045 del 17.2.2023 viene precisato, infatti, che l'art. 65, secondo comma, disp. att., cod. civ. configura, "in capo ai condòmini che abbiano regolarmente pagato la loro quota di contribuzione alle spese condominiali, ed in favore del terzo che sia rimasto creditore (per non avergli l'amministratore versato l'importo necessario a soddisfarne le pretese), un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, favorita dal *beneficium excussionis*, avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, quanto unicamente le somme dovute dai morosi". Sicché — prosegue la Corte — non può ritenersi "superata dal legislatore del 2012 la ricostruzione operata da Cass., sez. un., 8.4.2008, n. 9148, nel senso che, in riferimento alle obbligazioni assunte dall'amministratore, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti di terzi la responsabilità diretta dei condòmini è retta dal criterio della parziarietà, per cui le obbligazioni assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli componenti soltanto in proporzione delle rispettive quote". A ciò — osservano ancora i giudici — "si è unito, piuttosto, per le obbligazioni sorte dopo l'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, il debito sussidiario di garanzia del condòmino solvente, subordinato alla preventiva escussione del moroso e pur sempre limitato alla rispettiva quota di quest'ultimo, e non invece riferibile all'intero debito verso il terzo creditore".

Nell'occasione viene anche chiarito dalla Corte che, agli effetti della disciplina dettata dai primi due commi dell'art. 65, disp. att. cod. civ., "deve intendersi come «condòmino moroso» il partecipante che non abbia versato all'amministratore la sua quota di contribuzione alla spesa necessaria per il pagamento di quel creditore, mentre è «obbligato in regola con i pagamenti» il condòmino che abbia adempiuto al pagamento della propria quota afferente alle medesime spese nelle mani dell'amministratore".

Sulla base di quanto precede, la pronuncia si conclude enunciando il seguente principio di diritto: "Il condòmino in regola coi pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell'art. 615 cod. proc. civ. per far valere il beneficio di preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di garanzia di cui all'art. 65, secondo comma, disp. att. cod. civ., ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condòmino non moroso, e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

TUTTOCONDOMINIO



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

Ultimissime di giurisprudenza

Uso di un bene comune

“La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l’art. 1102 cod. civ., seppur non vada intesa nel senso di uso identico e contemporaneo (dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione), implica, tuttavia, la condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione”.

Cass. sent. n. 6428 del 3.3.2023

Indagine diretta ad individuare la comproprietà di un bene

“L’indagine diretta a stabilire, attraverso l’interpretazione dei titoli d’acquisto, se sia o meno applicabile, ad un determinato bene, la presunzione di comproprietà di cui all’art. 1117 cod. civ., costituisce un apprezzamento di fatto spettante alle prerogative esclusive del giudice di merito, rimanendo incensurabile in sede di legittimità se non per eventuali vizi di motivazione della sentenza”.

Cass. ord. n. 5850 del 27.2.2023

Responsabilità dell’amministratore per irregolarità relative ai rifiuti condominiali

L’assunto secondo cui sussiste, in via solidale, la responsabilità dell’amministratore di condominio per violazioni scaturenti da irregolarità afferenti i contenitori di rifiuti collocati in luoghi di proprietà condominiale è errato. Tale assunto, infatti, “muove dalla premessa che l’amministratore del condominio sia di fatto responsabile solidalmente degli atti posti in essere dai singoli condòmini”. Così invece non è, “in quanto l’amministratore di condominio svolge l’incarico, riconducibile alla figura del mandato (art. 1129, quindicesimo comma, cod. civ.), di gestione ed amministrazione dei beni comuni, oltre che di tenuta della contabilità (art. 1130 cod. civ.), e nell’ambito solo di tali attribuzioni ha la rappresentanza dei condòmini verso l’esterno (art. 1131 cod. civ.)”. Il che comporta che l’amministratore possa “essere chiamato a responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni”.

Cass. sent. n. 4561 del 14.2.2023

Turbativa nel possesso di beni comuni

“Nel condominio degli edifici il godimento delle cose comuni da parte dei singoli condòmini assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia causato agli altri partecipanti alla comunione la privazione o la turbativa del loro compossesso, e non anche quando il medesimo condòmino, nell’esercizio delle facoltà ricomprese nel proprio diritto di comproprietà, abbia immutato lo stato della cosa comune ma senza privare o turbare il compossesso degli altri condòmini (...). È corretto, pertanto, ravvisare gli estremi dello spoglio nel compossesso allorché un condòmino proceda di sua iniziativa, senza il consenso degli altri compossessori, alla integrale demolizione del tetto comune dell’edificio, sostituendolo con altro e trasformandone una parte di consistente estensione in terrazza di proprio uso esclusivo, sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri condòmini”.

Cass. ord. n. 2971 dell’1.2.2023

Lunedì 8 maggio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

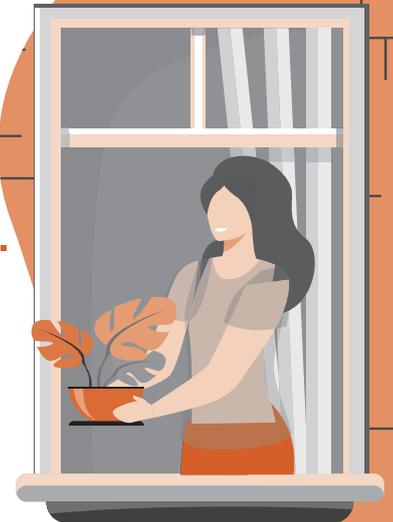
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

**PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO**

Locazioni
commerciali



8 maggio 2023: “Locazioni commerciali”

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 8 maggio sarà affrontato il tema delle “Locazioni commerciali”.

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, l’avv. Mauro Prete, componente i Coordinamenti legali 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 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/parliamo-di-condominioe-venti-gia-svolti/

**La riforma valorizza gli
amministratori
del proprio condominio**

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

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



TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

46

a cura di Flavio Saltarelli

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

Mediazione in materia di liti condominiali

Il decreto-legge n. 13 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 (decreto legislativo n. 149/2022) recate dalla legge di bilancio 2023 (legge 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* di nov. '22.

Installazione zanzariere - Riposo in condominio - Muri perimetrali e parti comuni - Pannello fotovoltaico individuale - Cambio targhetta citofono - Esenzione dalle spese condominiali

È possibile installare le zanzariere senza il consenso del condominio?

L'installazione di zanzariere da parte del singolo condòmino è vietata se viola il decoro architettonico o se un regolamento approvato all'unanimità dei condòmini imponga tale divieto mediante clausole particolarmente rigorose a tutela dei canoni estetici dell'edificio. In mancanza, l'assemblea non può far rimuovere la zanzariera che ha caratteristiche intrinseche ed estrinseche che la connotano come un'altezzazione non appariscente (cfr. in punto Trib. Milano, sent. n. 3222/17).

Cosa prevede il Codice in tema di riposo in condominio?

Nulla. Qualora si dibatta in merito occorre innanzitutto valutare se il regolamento condominiale preveda o meno una espressa disposizione in materia. Nell'ipotesi in cui anche il regolamento non abbia disposizioni in merito, l'unico criterio applicabile per valutare se un comportamento sia lesivo o meno del riposo sarà quello di cui all'art. 844 Cod. civ. che sancisce l'obbligo di sopportare le immissioni di rumore che non superino la normale tollerabilità, norma che in specifico così recita: *"Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi"*.

I muri perimetrali sono parti comuni del condominio anche se non portanti?

I muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come "muri maestri" (e dunque come necessaria parte comune) al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., poiché determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici. Inoltre, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche quelli collocati in corrispondenza dei piani di proprietà singola ed esclusiva e in posizione avanzata o arretrata

rispetto alle principali linee verticali dell'immobile (cfr. in punto Cassazione civile, sez. II, 10 maggio 2018, n. 11288).

Il condòmino può mettere pannelli fotovoltaici sulle parti comuni senza il consenso dell'assemblea?

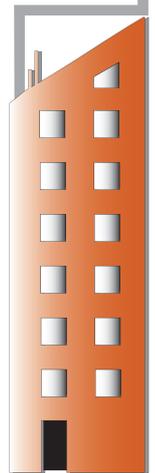
L'installazione di un pannello fotovoltaico individuale sulle parti comuni di un condominio che non renda necessaria la modificazione delle stesse può essere eseguita dal singolo condòmino interessato senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. L'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare deve avvenire nel pieno rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto paritario d'uso di ciascun condòmino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio (cfr. in punto anche la recente Cass. civ. n. 1537/2023).

Cambio targhetta citofono: chi deve provvedere?

Qualora l'impianto sia esclusivamente di proprietà individuale, anche se posizionato su parti comuni (ad esempio, sulla facciata esterna dell'edificio), il singolo condòmino deve provvedere direttamente al cambio targhetta. In ipotesi, invece, che l'impianto sia costituito da un'unica pulsantiera al servizio di tutti i condòmini, allora il citofono sarà da considerarsi di proprietà comune ed all'incombente dovrà dar corso l'amministratore.

Si può essere esentati dalle spese condominiali?

In materia condominiale, l'articolo 1125 del c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione tra i condòmini che ripartisca le spese tra i medesimi in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno di essi dall'obbligo di partecipare alle spese stesse.



Polizza assicurativa a copertura degli atti compiuti dall'amministratore

Cosa accade nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio non stipuli una polizza assicurativa per gli atti da lui compiuti nell'esercizio del mandato?

In tema va anzitutto chiarito che il legislatore ha lasciato ai condòmini la facoltà di richiedere o meno la polizza in questione. Ai sensi dell'art. 1129, terzo e quarto comma, cod. civ., infatti, l'assemblea "può" – e non deve – subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di una polizza di assicurazione per la responsabilità civile che copra gli atti da questo compiuti nell'esercizio del mandato.

Ciò premesso, tornando al quesito, è evidente che ove la polizza venga infruttuosamente richiesta la nomina non si perfezionerà. Naturalmente, nel caso in cui l'assicurazione non venga richiesta e, una volta nominato, nell'esercizio del suo mandato, l'amministratore compia atti pregiudizievoli per la compagine condominiale, sarà costui l'unico soggetto nei confronti del quale i condòmini potranno rivalersi.

Per completezza si segnala che – nel silenzio della legge – è da ritenersi che per richiedere l'anzidetta polizza di assicurazione occorrono i *quorum* previsti per assumere validamente la delibera di nomina (o conferma) dell'amministratore essendo la decisione in questione parte integrante di tale delibera (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 151).

SEGNALAZIONI

Paolo Vita-Finzi, *Le delusioni della libertà*, a cura di Claudio Giunta, con un saggio di Francesco Perfetti, IBL Libri ed., pp. LXVI + 222

Dieciotti ritratti di eventi e personaggi, apparsi di solito sul *Mondo* negli anni Cinquanta, per mostrare come tra Otto e Novecento la democrazia liberale fosse stata tradita da intellettuali italiani e francesi sedotti ora (a sinistra) dal mito del popolo e della nazione, ora (a destra) da quello dell'élite virtuosa e dell'uomo forte.

Antonio (Nino) Zorco, *Ma io in guerra non ci volevo andare*, Oltre ed., pp. 120

I duri anni vissuti dall'autore fra il 1944 (quando venne arrestato dai tedeschi, che lo detennero fino all'agosto '45) e il dopoguerra, passato in Fiume sotto un regime oppressivo che ben poco gli lasciò in termini di libertà.

Gian Carlo Fusco, *Arpa e cannone*, a cura di Dario Biagi, Aragno ed., pp. XX + 286

L'autore, graffiante e disordinato così nella vita come nella scrittura, ebbe l'incarico di scrivere fra il 1959 e il '63, per il mensile *Successo*, una rubrica dal titolo poco pertinente di *Arpa e cannone*, nella quale lasciò ampio sfogo a commenti, recensioni, fatti, personaggi, veri o frutto della propria vivace affabulazione.

Franco Cardini, *Le vie del sapere*, il Mulino ed., pp. 294 con ill.

Dalla fondazione di Costantinopoli al sorgere della riforma con Martin Lutero: oltre un millennio di vita soprattutto occidentale viene analizzato dal prolifico autore, il quale si sofferma su una miriade di personaggi ed eventi, popoli e santi, cultura e studi.

Marco Ventura, *Il fuoruscito*, prof. di Aldo Cazzullo, Piemme ed., pp. 304

Attenta storia di Angelo Fortunato Formiggini, abile editore del primo Novecento, attento a ogni particolare librario, morto suicida gettandosi dalla modenese Ghirlandina per protesta contro le leggi razziali.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Il deputato Gusmeroli (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si prevede la detrazione delle spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, mediante l'esecuzione di opere edilizie o l'installazione o sostituzione di impianti.

Dal deputato Trancassini (Fdi) proviene una proposta di legge volta ad introdurre agevolazioni fiscali per interventi di recupero di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici da destinare all'edilizia sociale.

L'istituzione di un fondo per l'erogazione di contributi ai titolari di mutui per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, in relazione all'incremento dei tassi di interesse, nonché l'introduzione di un contributo temporaneo di solidarietà a carico degli istituti bancari, sono i temi di una proposta di legge a prima firma del deputato Francesco Silvestri (M5S).

In materia di teleriscaldamento, il deputato Foti (Fdi) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro dell'ambiente per sapere se l'Esecutivo intenda valutare l'opportunità di adottare iniziative per concedere accesso al credito d'imposta anche per le attività allacciate al teleriscaldamento, essendo le tariffe dello stesso vincolate al prezzo del gas per cui ciò è attualmente previsto.

Il Ministro delle infrastrutture e il Ministro dell'economia sono i destinatari di un'interrogazione dei senatori Basso e Parrini (Pd), con la quale si chiede se il Governo non ritenga, alla luce delle gravi difficoltà derivanti dall'attuale congiuntura economica, rifinanziare il fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli e il fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione per l'anno in corso e gli anni successivi.

Il Ministro delle infrastrutture è il destinatario di un'ulteriore interrogazione, presentata dal deputato Pastorino (Misto), con la quale si chiede quali iniziative intenda porre in essere il Governo al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa e se, inoltre, intenda fornire maggiori dettagli con riferimento al piano casa che intende adottare.

Francesco Di Pasquale, da Cancellò e Armone (Caserta), ha depositato, presso la Presidenza della Camera dei deputati, una petizione per chiedere misure per la riduzione della tassazione sulla casa.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%	
Variazione settembre 2021 - settembre 2022	2021	-	settembre 2022	8,6 %	6,450%
Variazione ottobre 2021 - ottobre 2022	2021	-	ottobre 2022	11,5 %	8,625%
Variazione novembre 2021 - novembre 2022	2021	-	novembre 2022	11,5 %	8,625%
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	-	dicembre 2022	11,3 %	8,475%
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	-	gennaio 2023	9,8 %	7,350%
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	-	febbraio 2023	8,9 %	6,675%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%	
Variazione settembre 2021 - settembre 2022	2021	-	settembre 2022	9,4 %	12,6%
Variazione ottobre 2021 - ottobre 2022	2021	-	ottobre 2022	12,6%	12,6%
Variazione novembre 2021 - novembre 2022	2021	-	novembre 2022	12,6%	12,3%
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	-	dicembre 2022	10,7%	9,8%
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	-	gennaio 2023	10,7%	9,8%
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	-	febbraio 2023	9,8%	9,8%

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 4

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 4 aprile 2023

Il numero di marzo 2023 è stato postalizzato il 30.3.2023