

EDITORIALE

- Bullismo istituzionale 2
- 33° Convegno Coordinamento legali Confedilizia Piacenza, 23 settembre '23 2
- Giudizio positivo sulla riforma fiscale 3
- Audizioni parlamentari 5
- Sì al codice unico nazionale no al divieto di affittare per una notte 7
- MAGGIO: presentazione libri 7
- Acconto Imu 2023, istruzioni per l'uso 8
- Casi clinici di locazione 13
- Casa e proprietà notizie e tendenze 14-15
- Convertito in legge il decreto "Bollette" 16-17
- Dalle ASSOCIAZIONI TERRITORIALI 21
- SUPERBONUS E DINTORNI Codici tributo 22

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Dopo la riforma del condominio, chi può fare l'amministratore - Casi clinici di condominio - Ultimissime di giurisprudenza - Condominio e rapporti finanziari - Parliamo di condominio... e non solo: "Condominio e acquisto di immobile" - Le innovazioni



#CONFEDILIZIAPERLAROMAGNA

ALLUVIONE EMILIA-ROMAGNA

Fai la tua parte
con una donazione

IBAN: IT8600627003200CC0730308334
causale: "Alluvione Emilia-Romagna"
conto corrente intestato a CONFEDILIZIA DONAZIONI

EDITORIALE

Bullismo istituzionale

Ci mancava anche questa. Nella ciclica *querelle* sulla questione “affitti brevi”, che ha visto di recente l’iniziativa del Ministro del turismo, ha fatto il suo ingresso anche la figura del Sindaco-sceriffo. Si tratta di quello di Firenze, che ha annunciato il varo di una delibera con la quale intenderebbe, senza averne i poteri, vietare da un giorno all’altro la locazione breve in una parte della città. Intendimento – a nostro giudizio – non solo palesemente incostituzionale, ma addirittura eversivo.

Nardella è noto per il suo disprezzo per il diritto di proprietà. Nel corso del tempo, riferendosi agli affitti brevi, ha usato espressioni come “rendita passiva”, “rendita parassitaria”, e via sproloquiando. Ma analogo approccio anti-proprietario aveva manifestato, in tempo di pandemia, nei confronti dei possessori di locali commerciali, per i quali proponeva con leggerezza ricette degne di un Paese a socialismo reale.

Ora, però, ha superato ogni limite. Poiché non ha gradito la bozza di disegno di legge con la quale il Ministro del turismo intenderebbe introdurre l’ennesima normativa in materia di affitti brevi (bozza che abbiamo criticato da opposto punto di vista), ha deciso che farà da sé. In barba alla Costituzione (che riserva allo Stato la legislazione riguardante le locazioni) e in spregio al buon senso (e forse anche al buon gusto).

La furia anti-proprietà, naturalmente, fa passare in secondo piano non solo la Costituzione, ma anche i diritti più elementari dei cittadini: quello di proprietà, ovviamente, ma anche quello al libero impiego del risparmio, alla libera iniziativa in genere.

Nel corso della conferenza stampa (ma sarebbe meglio chiamarla comizio) in cui ha reso nota la sua decisione, Nardella ha tentato di presentarsi come un politico equilibrato facendo riferimento anche a – futuri, e quindi tutti da verificare – incentivi fiscali. Ma il linguaggio con cui lo ha fatto ha tradito la natura del personaggio. “Useremo la leva fiscale – ha detto Nardella – per tutti coloro che vorranno collaborare e tornare indietro: i proprietari di immobili, attualmente destinati ad affitto breve, che vorranno tornare a fare affitti di lungo periodo, avranno da parte della nostra amministrazione un incentivo”. Sì, “collaborare”, ha davvero usato quel verbo. Come se parlasse di mafiosi che si pentono.

La vicenda ha anche aspetti farseschi, come quello rappresentato dai commenti degli albergatori. Il Presidente di Federalberghi Firenze ha dichiarato: “La decisione del sindaco Dario Nardella di cercare una soluzione per superare l’empasse in cui ci troviamo da tempo e che ci impedisce di riordinare la questione dell’accoglienza turistica salvaguardando i centri storici e favorendo il ritorno della residenzialità è del tutto condivisibile e positiva. Per altro viene dopo quella di impedire le funzioni di ostello agli studentati a dimostrazione dell’attenzione che l’amministrazione sta rivolgendo alla città e al riordino dei flussi turistici oltre che al problema dell’emergenza abitativa”. Ci sarebbe da ridere, se non si trattasse di una faccenda maledettamente seria. L’associazione delle imprese alberghiere, dunque, sarebbe preoccupata per la “residenzialità”, per la salvaguardia dei centri storici e per l’emergenza abitativa. E i giornali pubblicano affermazioni di questo genere, insultando l’intelligenza dei lettori, come se potessero avere un minimo di credibilità.

In ogni caso, se la delibera verrà davvero emanata, Confedilizia attiverà tutti gli strumenti legali disponibili per tutelare le vittime di questo abuso, cercando di far emergere, e quindi perseguire su tutti i piani, anche le responsabilità personali del Sindaco e della Giunta.

Nardella scherza con i diritti, le proprietà e i soldi degli altri. Se qualcuno del suo partito non lo ricondurrà alla ragione, noi cercheremo un giudice che gli faccia passare la voglia di fare il bullo nonostante indossi una fascia tricolore.

Giorgio Spaziani Testa

Il Tempo di Osho
Schlein rilancia la patrimoniale
«Bisogna colpire rendite e immobili»



da: Il Tempo, 3.5.23

33° CONVEGNO
COORDINAMENTO LEGALI
CONFEDILIZIA

Piacenza, 23 settembre 2023

A DIECI ANNI DALL’ENTRATA IN VIGORE
DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO
QUESTIONI RISOLTE
E PROBLEMI ANCORA APERTI

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Vincenzo Nasini

1. Principii ispiratori e quadro generale della riforma
2. Successive vicende legislative
3. Questioni aperte e possibili linee evolutive, anche con riguardo alla personalità giuridica del condominio e alla disciplina del supercondominio

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Formazione dell’amministratore tra attestazione dei requisiti e corsi obbligatori
2. Durata dell’incarico e compenso dell’amministratore
3. Responsabilità per le obbligazioni condominiali
4. Delibere di ripartizione delle spese: nullità e annullabilità
5. Assemblee in videoconferenza e assemblee in presenza
6. Animali in condominio tra legge e regolamenti
7. *Bed and breakfast* e rapporti condominiali
8. Nuova mediazione e nuove responsabilità dell’amministratore

LA LOCAZIONE ABITATIVA
DAI PATTI IN DEROGA
AGLI “AFFITTI BREVI”

Introduzione e principi generali

Relazione di base: avv. Paolo Scalettaris

1. Quadro generale e sua evoluzione
2. Modelli contrattuali per una pluralità di esigenze abitative
3. Problemi attuali e prospettive future

Questioni specifiche

SCALETTA-QUESITI

1. Ruolo delle Associazioni nei patti in deroga e nei contratti regolamentati
2. Attestazione nei contratti regolamentati
3. Disdetta e rinnovo tacito
4. Locazioni brevi tra obblighi vecchi e nuovi
5. Le nullità dell’art. 13 della legge n. 431/1998
6. Cedolare secca e natura del conduttore
7. Aggiornamento del canone: clausole e modalità di calcolo

IL DOSSIER
di Francesco Giubilei

Le case occupate dagli abusivi a Roma ci costano 72 milioni

Esposto della Lega alla Corte dei conti
Intanto in 13mila attendono un alloggio

negli ultimi giorni vascena le proteste per il abitativo e il caro allogg- e occupazioni abusive ine di Roma si aggira, osto inviato ad aprile va delle case popolari per gli abusivi. degli occupanti. E' discutere anse Nell'es

da: il Giornale, 16.5.23

Confedilizia: giudizio positivo sulla riforma fiscale

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione Finanze della Camera dei deputati nell'ambito dell'esame del disegno di legge delega per la riforma fiscale.

La Confederazione della proprietà edilizia – rappresentata dal presidente Giorgio Spaziani Testa – ha espresso un giudizio complessivamente positivo sul testo presentato dal Governo al Parlamento, trattandosi di una riforma ampia, dettagliata e attenta alla tutela del contribuente.

In termini generali, apprezzamento è stato manifestato per l'intento di operare una revisione dello statuto dei diritti del contribuente al fine, fra l'altro, di: rafforzare l'obbligo di motivazione degli atti impositivi, anche mediante l'indicazione delle prove; valorizzare il principio del legittimo affidamento del contribuente e quello di certezza del diritto; razionalizzare la disciplina dell'interpello; prevedere una generale applicazione del principio del contraddittorio a pena di nullità; potenziare l'esercizio del potere di autotutela. Analoga soddisfazione è stata espressa per la particolareggiata revisione dell'attività di accertamento, valida anche per i tributi locali, giudicata "garantista" dalla Confedilizia, nonché per la prevista attenuazione delle sanzioni tributarie amministrative, in molti casi spropositate.

Per quanto riguarda la fiscalità immobiliare, la Confedilizia apprezza anzitutto il proposito di prevedere una tassazione tramite "cedolare secca" anche del reddito derivante dalla locazione di immobili adibiti a uso diverso dall'abitativo. Al riguardo, ad avviso della Confederazione dovrà necessariamente essere modificata l'impostazione attualmente prevista per la cedolare sugli affitti abitativi, al fine di rendere appetibile tale regime fiscale anche per i contratti finora esclusi. Del pari essenziale sarà eliminare l'imposizione sui canoni di locazione non percepiti.

Di particolare importanza è – secondo la Confedilizia – la previsione, nell'ambito del riordino dell'Irpef, della "tutela del bene costituito dalla casa" e l'attenzione agli obiettivi di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente. In merito a questi ultimi, la Confederazione suggerisce un ampio utilizzo del meccanismo del credito d'imposta, in luogo o in alternativa a quello della detrazione, quale strumento per l'attivazione di incentivi.

Giudizio positivo della Confederazione della proprietà anche sulla prevista razionalizzazione dei tributi indiretti sugli atti immobiliari nonché sull'adozione di nuovi strumenti per facilitare e accelerare l'individuazione degli immobili non censiti e degli immobili abusivi. Perplesità, invece, sulla revisione "troppo timida" delle modalità di applicazione dell'imposta di registro sugli atti giudiziari (si imporrebbe l'esclusiva richiesta del tributo alla parte soccombente).

Quanto alle coperture, la Confedilizia invita a operare con estrema attenzione sulle cosiddette "tax expenditures", essendo tra le stesse comprese detrazioni e deduzioni concernenti oneri essenziali delle persone, che ne vanno a ridurre la capacità contributiva.

Da ultimo, la Confederazione della proprietà immobiliare rileva che il disegno di legge delega del Governo non contempla un intervento sulla fiscalità locale, che si renderebbe invece necessario non solo per ridurre il carico di due tributi come l'Imu e la Tari (che insieme pesano per oltre 30 miliardi di euro l'anno), ma anche per rendere più razionale ed efficiente il rapporto fra enti locali e contribuenti.



PERSONALITÀ

Enrico Borghi parlamentare cultore della montagna



Enrico Borghi nasce il 6 agosto 1967 a Premosello-Chiovenda, piccolo Comune in provincia di Verbania. Si laurea in scienze politiche a Pavia.

Di formazione democristiana, entra nel Pd, di cui diventa dirigente nazionale, occupando sempre posti di primo piano con diversi segretari. Ricopre fin da giovane cariche in vari enti, presiedendo quattro volte il Comune di Vogogna, oltre che la Comunità montana di Valle Ossola. Regge l'Uncem-Unione nazionale Comuni enti montani, dal 2000 al '18. Redige il *Manifesto dei valori* del partito.

Nel 2015 è eletto deputato nel Pd (Piemonte 2). Entra nel Copasir. Nel 2018 torna alla Camera col Pd (Piemonte 2-02). Nel 2022 passa al Senato, eletto nel collegio Piemonte P-02. La sua attività parlamentare è ricchissima, sia per interventi tanto in aula quanto in assemblea, sia per documenti sottoscritti. Lo dimostra l'elevata consultazione attuata da molti mezzi di comunicazione, di fronte ai quali finisce con l'apparire un portavoce ufficioso dei parlamentari democratici. Nell'aprile '25 condanna la svolta a sinistra impressa al Pd da Elly Schlein e passa in Italia Viva, con Matteo Renzi. Sostiene la necessità di costituire una casa per gli elettori moderati.

S'interessa di svariati problemi, quali la montagna (sette nel quale ricopre svariati incarichi, non soltanto nazionali), il mondo cattolico, l'ambiente, i Comuni minori. Fra i libri scritti ricordiamo *Piccola Italia: le aree interne e la questione territoriale* (Donzelli) e *La sfida dei territori nella green economy* (il Mulino).

LaVerità

Quotidiano Data 15-05-2023
Pagina 1+7
Foglio 1/3

LE ORIGINI DEI RINCARI

Sfratti impossibili e tasse alle stelle bloccano il mercato degli affitti

di LAURA DELLA PASQUA

La politica della casa promossa a sinistra ha aumentato le tutele per gli inquilini morosi. Lungo la Penisola sono ormai circa mezzo milione. Per evitare vertenze infruttuose, i pro-

prietari puntano sui contratti brevi, anche tenendo vuote le abitazioni. Così i prezzi salgono. Il presidente di Confedilizia, Spaziani Testa: «Piuttosto che correre rischi, si preferisce lasciare in eredità ai figli».

alle pagine 6 e 7



LaVerità

Quotidiano

Data 15-05-2023

Pagina 1+7

Foglio 2 / 3

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Sfratti impossibili e tasse altissime bloccano il mercato»

Il presidente di Confedilizia: «Chi ha un'abitazione non vuol più correre rischi. Piuttosto, aspetta di lasciarla in eredità ai figli»

■ **Il mercato degli affitti è bloccato, case a canoni stellari o appartamenti lasciati vuoti. Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, come si è arrivati a questo punto?**

«Se si impediscono gli sfratti per due anni, se anche in situazioni "normali" si tarda a restituire ai proprietari la casa che avevano dato in locazione, se l'Imu viene lasciata a livelli altissimi anche per chi si impegna in affitti di lunga durata, non ci si può stupire se le persone reagiscono: mettendo a disposizione le abitazioni per brevi periodi (e quindi con minori rischi) o addirittura tenendole vuote (pur rimettendoci, considerate le tasse salatissime e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria) in attesa di lasciarle ai figli o di disfarsene».

La legislazione penalizza i proprietari e favorisce i morosi?

«È il sistema che penalizza i proprietari, non solo la legislazione. E per sistema intendo l'insieme di istituzioni e attività che devono contribuire a rendere effettivo il diritto di proprietà in caso di locazione: magistrati, ufficiali giudiziari, forze dell'ordine».

La residenza agli occupanti voluta da Gualtieri, è un segnale che spaventa?

«Non c'è dubbio. Stabilire che chi occupa illegalmente un immobile - compiendo un reato punito (si fa per dire) dal codice penale - sia autorizzato dal Comune a stabili-

re in quell'immobile (altrui) la propria residenza anagrafica, è una legittimazione di fatto di un'attività che andrebbe invece stroncata. La gente non vive su Marte: vede, ascolta, coglie segnali. E agisce di conseguenza».

Può riassumermi il travagliato iter per arrivare all'esecuzione di uno sfratto?

«Con l'ordinanza di convalida dello sfratto il giudice fissa anche la data di inizio esecuzione (di solito circa un mese dopo il provvedimento, per consentire al conduttore di liberare spontaneamente l'immobile: circostanza che, di fatto, accade quasi mai). A partire da tale data, il conduttore (sempre tramite legale) potrà iniziare l'azione esecutiva con la notifica dei titoli unitamente al precetto di rilascio (con cui si concede il termine di 10 giorni per la restituzione del bene) e, al rientro dell'atto, del preavviso di rilascio e, infine, dell'avviso di rilascio. Solo con quest'ultimo atto viene indicata dall'ufficiale giudiziario la data del primo accesso per lo sfratto. Di solito, dal secondo accesso l'ufficiale giudiziario chiede l'ausilio della forza

pubblica per l'esecuzione. Successivamente al Covid (prima si chiedeva direttamente la forza pubblica nel giorno fissato per l'esecuzione), l'ufficiale giudiziario presenta (entro il giorno 10 di ciascun mese per il mese successivo) alla Prefettura la richiesta espressa a procedere con la forza pubblica, che viene concessa tramite Polizia o Carabinieri. Sarà poi il Commissariato competente ad indicare la data confermando la presenza».

Quanto tempo impiega un proprietario a liberare l'immobile dall'inquilino moroso?

«Le tempistiche cambiano da città a città. In media dalla prima morosità alla liberazione dell'immobile possono passare circa 18 mesi (se il locatore decide di agire immediatamente, ma di solito questo non succede perché prima si cerca di risolvere stragiudizialmente la questione). Tempi che possono facilmente allungarsi in caso di difficoltà nelle notifiche ai conduttori ovvero di particolare resistenza alla liberazione».

Quanto deve spendere in avvocati e burocrazia?

«Per gli onorari degli avvocati in genere si fa riferimento ai tabellari per lo sfratto da parametrare con il valore (in media per una morosità fino a 5.000 euro l'onorario sarà circa pari a 1.500 euro, da aggiungersi ai costi di giustizia); poi vi sono i costi per l'esecuzione (altri 1.000/1500 euro per il legale nonché i costi di



notifica particolarmente alti - circa 100 euro per singolo atto soprattutto per preavviso ed avviso) e, soprattutto, per l'eventuale medico legale (in media da 250/300 euro per la presenza anche se non viene eseguito lo sfratto; in caso di effettivo rilascio in media 500 euro) e per il fabbro (in media, circa 300/500 euro oltre alle spese vive per l'intervento)».

La legge fornisce escamotage agli inquilini (come presenza di anziani e minori) per bloccare lo sfratto?

«No. Allo stato, seppur con le riferite lungaggini e difficoltà, lo sfratto si esegue anche in presenza di anziani, minori o disabili».

Cosa ne pensa delle piattaforme che garantiscono i proprietari dai morosi?

«Posso parlare del sistema che Confedilizia mette a disposizione dei suoi soci.

Si chiama "PerTe Garanzia Affitto", attraverso il quale Intesa San Paolo rilascia una garanzia a favore del proprietario dell'immobile nell'interesse dell'inquilino che intende sottoscrivere il contratto di locazione a uso abitativo, offrendo un'alternativa al tradizionale deposito cauzionale».

Cosa bisognerebbe fare per rimuovere tutti questi ostacoli?

«Va assicurata una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili. L'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari e la possibilità di avvalersi dell'assistenza delle guardie giurate, potrebbero agevolare».

L. D. P.

Audizioni parlamentari

La Commissione 9^a (Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare) del Senato e la X Commissione (Attività produttive, commercio e turismo) della Camera dei deputati hanno svolto, separatamente, un ciclo di audizioni in relazione al Piano strategico del turismo 2023-2027. Per Confedilizia ha partecipato il presidente Spaziani Testa, che tra l'altro ha affrontato la questione relativa alle locazioni brevi. Il Presidente ha innanzitutto posto all'attenzione dei commissari presenti, la necessità di semplificare la disciplina esistente su tali locazioni, che risulta essere copiosa, ricorrente e persino contraddittoria, vista la coesistenza di normative nazionali, regionali e comunali. Spaziani Testa ha inoltre invitato l'Esecutivo ad incentivare le locazioni di lungo periodo, anziché vietare o limitare quelle brevi, introducendo un regime di tassazione zero (né imposte sui redditi né Imu) per tutta la durata delle locazioni di lungo periodo, se del caso limitatamente ai contratti cosiddetti "concordati".



Il Vicepresidente Vincenzo Nasini ha partecipato a un'audizione, indetta dalla Commissione giustizia della Camera dei deputati, nell'ambito dell'esame di alcune proposte di legge in materia di occupazione arbitraria di immobili.

L'avv. Nasini, preliminarmente, ha espresso apprezzamento nei confronti della scelta del Parlamento di affrontare una questione così importante e grave, che vede da troppi anni negati diritti che sono teoricamente garantiti dall'ordinamento.

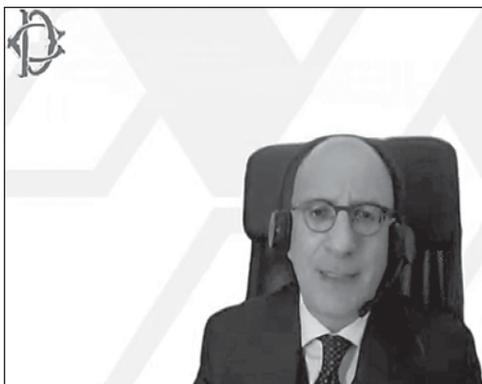


Nel merito, ha rilevato come sia ben consapevole del fatto che al fine di debellare il fenomeno non sia sufficiente agire attraverso un incremento delle pene, essendo invece necessario anche intervenire sui meccanismi operativi: problema che alcune delle proposte di legge opportunamente affrontano.

L'audizione parlamentare ha fornito alla Confedilizia l'occasione per ribadire il proprio apprezzamento nei confronti della decisione del Parlamento e del Governo - formalizzata con l'ultima legge di bilancio - di eliminare la tassazione patrimoniale, tramite l'Imu, degli immobili abusivamente occupati. Al proposito, la Confederazione ha, da un lato, sollecitato l'emanazione del previsto decreto attuativo della norma e, dall'altro, auspicato l'ampliamento della disposizione anche ai casi di occupazione conseguenti alla conclusione di un rapporto di locazione.

Da ultimo, la Confedilizia ha richiamato l'attenzione dei deputati sulla necessità di non dimenticare il tema, diverso, delle difficoltà nel rientro in possesso degli immobili al termine di una locazione o in caso di morosità: la diffusa sfiducia, acuita da un blocco degli sfratti durato quasi due anni, che sta infatti allontanando molti proprietari dalle locazioni di lunga durata.

Presso l'8^a Commissione (Ambiente, territorio e lavori pubblici) della Camera è stata avviata un'indagine conoscitiva sull'impatto ambientale degli incentivi in materia edilizia. Per Confedilizia ha partecipato l'avv. Giovanni Gagliani Caputo della sede centrale che, dopo aver passato rapidamente in rassegna gli incentivi fiscali legati agli interventi edilizi, ha illustrato la posizione della Confederazione in relazione alla proposta di direttiva sull'efficiamento energetico nell'edilizia. L'avv. Gagliani Caputo ha concluso il suo intervento segnalando ai commissari la necessità di riformare complessivamente il sistema degli incentivi fiscali, riducendo il catalogo delle misure e mantenendone solo alcune prioritarie. In tal modo si garantirebbe ai contribuenti la possibilità di programmare gli interventi.



Lorsque le bâtiment va, tout va

Martin Nadaud

politico francese di fine '800

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Mandare da Erode a Pilato

"Mandare da Erode a Pilato" è un'espressione allusiva a uffici o funzionari che, per incuria o indolenza, si rifiutano di risolvere i casi di loro competenza, rimettendone ad altri la soluzione. Essa trae origine da un episodio del Vangelo in cui si narra che Ponzio Pilato, procuratore romano della Giudea, non volendo assumersi la responsabilità di giudicare Gesù, lo mandò da Erode Antipa, tetrarca della Galilea, il quale però lo rimise nuovamente al giudizio di Pilato.

Stare all'erta

"Stare all'erta" vuol dire, nel linguaggio comune, stare attenti a qualcosa; vigilare per non farsi attaccare di sorpresa; tenersi pronti a intervenire in caso di necessità. La locuzione deriva dall'antico linguaggio militare, quando le postazioni difensive e i castelli erano generalmente eretti - onde meglio sorvegliare il territorio circostante - sulla vetta di un'altura e per raggiungerli occorreva, quindi, percorrere un tratto di terreno ripido in salita (erta).

BELLITALIA

“Erbacce, lapidi rotte, furti: il degrado dei cimiteri romani”

“Prima Porta, tombe immerse completamente nella sterpaglia. Al Verano visitatrici anziane pedinate e derubate”.

(roma.corriere.it 7.5.'23)

Tribunale penale di Roma “tra calcinacci, degrado e fascicoli abbandonati”

“Lamiere arrugginite, documenti con dati sensibili nei corridoi, pc e stampanti rotte. I magistrati: «Così non si può lavorare»”.

(ilmessaggero.it 28.2.'23)

“Finto cieco guidava l'auto e leggeva il giornale al bar”

“Per l'Inps era cieco assoluto, ma guidava regolarmente l'autovettura. È stato scoperto dai carabinieri di Valinfreda, piccolo borgo della Valle dell'Aniene, non lontano da Subiaco (Roma). All'uomo, 58 anni, sono stati sequestrati quattro appartamenti per recuperare la somma illecitamente percepita dal 2015, che ammonta a 120.000 euro: per l'invalidità incassava 1.200 euro mensili. I militari hanno accertato che il cieco guidava la sua auto, salutava le persone che incontrava a piedi o al bar e leggeva abitualmente il giornale”.

(La Verità 6.5.'23)

Catania, “scoperti quasi 500 «furbetti» del Reddito”

“Pregiudicati per diversi tipi di reati, dalla rapina al traffico di droga, fino ai parcheggiatori abusivi (...). I carabinieri di Catania hanno scoperto un vero e proprio «esercito» di persone che percepivano senza averne diritto il reddito di cittadinanza. Ben 267 (...). Tra questi, emblematico il caso di un 44enne di Gravina di Catania, che pur vivendo con il padre in una casa popolare (per la quale il genitore non versa il canone da quasi 30 anni), ha falsamente asserito di dover pagare 500 euro mensili d'affitto, al fine di ottenere una quota maggiorata del beneficio”.

(Today.it 21.5.'23)

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali**

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

Istruzione e formazione, evento a Roma

FederTerziario ha organizzato a Roma il convegno “Istruzione e Formazione: leve strategiche per il mercato del lavoro”, che ha coinvolto rappresentanti dell'istruzione, della formazione, delle parti sociali e del mondo politico.

Il mercato del lavoro sta attraversando una fase di cambiamenti radicali, influenzati dalla transizione digitale e dalle esigenze di sostenibilità e innovazione. Tuttavia, persiste un'asimmetria tra l'offerta e la domanda di figure professionali in vari settori.

Secondo FederTerziario è necessario connettere sempre di più istruzione, formazione e lavoro, accompagnati dall'orientamento professionale. Si sottolinea l'importanza di creare percorsi che sviluppino competenze individuali dirette verso opportunità occupazionali reali.

Il Presidente Spaziani Testa, intervenuto per Confedilizia, ha ricordato l'importanza della formazione/informazione che eroga l'Ebinprof – l'ente bilaterale gestito pariteticamente dalla nostra confederazione e dai sindacati CGIL-CISL-UIL, organizzazioni che stipulano da sempre il Contratto collettivo di settore – che rappresenta un valido ed importante aiuto sia per i datori di lavoro che per i dipendenti da proprietari di fabbricati anche sulla sicurezza nel lavoro.



AMBIENTALISTI AL CONTRARIO

Nonostante le condanne e i danni arrecati da Ultima Generazione a patrimonio e cittadini

E diventano «ospiti d'onore» dello Spin Time occupato

La sinistra apre le porte agli attivisti che da un mese «assediano» Roma

SUSANNA NOVELLI
s.novelli@iltempo.it

... La Barcaccia a piazza di Spagna, la Fontana del Quattro Fiumi

municato stampa diffuso da Ultima Generazione in occasione del blitz (stavolta fallito) di ieri a Palazzo Madama, si svolgerà il 28 maggio a Palazzo Madama, luogo e

lia - che invita il sindaco a sgomberare il palazzo occupato da Casapound in via Napoleone III per poi acquisirlo e destinarlo ad «attività utili alla collettività».

da: Il Tempo, 24.5.'23

GIORGIO SPAZIANI TESTA

“Facciamo di tutto affinché si passi dalla logica delle imposizioni sui proprietari alla logica degli aiuti, degli incentivi”



Intervenendo a Milano alla convention di Forza Italia, il presidente Spaziani Testa ha evidenziato l'estrema pericolosità della direttiva Ue “case green”, invitando il Governo a bloccarla e a perseguire l'efficiamento energetico degli edifici attraverso misure incentivanti.

SÌ AL CODICE UNICO NAZIONALE, NO AL DIVIETO DI AFFITTARE PER UNA NOTTE

Tra le tematiche più rilevanti contenute nella bozza della proposta di legge in materia di locazioni brevi con finalità turistiche – che, nelle dichiarate intenzioni del Ministro Santanchè, vuole fornire “una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali, a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento” – vi sono sicuramente quelle contenute negli articoli 3 e 4. Tali articoli rispettivamente prevedono un unico Codice Identificativo Nazionale (CIN) in sostituzione dei vari Codici Identificativi Regionali (CIR) e l'introduzione della durata minima di due notti, a pena di nullità, del contratto di locazione breve per finalità turistica. Durata minima obbligatoria prevista – ad eccezione dell'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare composto da almeno un genitore e tre figli – per gli immobili siti nei centri storici delle città metropolitane e rimessa alla scelta dei Comuni in una serie di altri centri.

Le 13 associazioni di categoria (Confedilizia, Fiaip, Prolocatur, Confassociazioni RE, PMI, Rescasa Lombardia, Host + Host, Host Italia, Bre-VE, Myguestfriend, OspitaMI, Abbav e F.A.R.E) hanno manifestato al Ministro Santanchè il loro apprezzamento per la previsione di un unico codice identificativo nazionale in sostituzione dei vari codici identificativi regionali, pur rilevando che sarebbe necessario eliminare anche altre comunicazioni in essere. Hanno espresso, invece, forte contrarietà – e ne hanno chiesto di conseguenza la cancellazione dal testo – nei confronti dell'introduzione del divieto per il proprietario dell'immobile o per il suo gestore professionale di darlo in locazione per una sola notte, considerandola, a tutti gli effetti, una norma discriminatoria, liberticida e con profili di dubbia costituzionalità, che alimenterà forme di evasione fiscale e di illegalità varie. Il tutto, peraltro, con un arcobaleno di discipline in funzione del Comune di ubicazione dell'immobile, che produrrà un caos indescrivibile.

“Si tratta di una proposta di legge che contiene alcuni elementi apprezzabili in accoglimento di una parte delle nostre istanze, su tutti la volontà di uniformare gli adempimenti prevedendo un unico codice identificativo nazionale – hanno commentato all'unisono i rappresentanti delle 13 associazioni di categoria – ma che, nello stesso tempo, presenta, sia tecnicamente che nel merito, diversi aspetti su cui riteniamo indispensabile intervenire prioritariamente eliminando la previsione di insensati limiti temporali alla libertà di affittare liberamente il proprio immobile acquistato spesso e volentieri con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici”.

MAGGIO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 10 maggio, si è svolta la presentazione del libro “**Il non detto della libertà**”, edito da Rubbettino.

“Mai come in questi anni il concetto di libertà è stato al centro di dibattiti e riflessioni intellettuali, politiche e persino giornalistiche. La necessità di una chiarificazione concettuale e filosofica si impone. Dove inizia e dove finisce la nostra libertà? Come definirla? Chi ne è il titolare, ammesso e non concesso che ce ne sia uno: l'individuo, lo Stato, Dio? Quale ne è il fondamento? I filosofi si sono interessati da sempre alla Libertà: l'hanno opposta ora alla necessità, ora alla verità, ora al male, ora alla forza predominante delle passioni da cui dobbiamo liberarci. L'autore segue in queste pagine due percorsi apparentemente divergenti: uno più marcatamente teoretico, o speculativo, che interroga pensatori come Kant, Schelling, Heidegger e Pareyson; un altro più filosofico-politico, al cui centro sono le riflessioni sulle ‘due libertà’ di Constant, Berlin, Bobbio e Skinner, o i contributi dei grandi classici del pensiero liberale, in particolare Locke, Mill, Hayek e Aron. Mettendo i due percorsi in tensione e contraddicendoli reciprocamente, l'idea di libertà che emerge mostra sempre un ineliminabile tratto di ‘non detto’ o ‘non dicibile’. Essa è metafora e sostanza della condizione umana segnata dalla finitezza” (tratto dal sito della Rubbettino).

Sono intervenuti, insieme all'autore Corrado Ocone, Daniele Capezzone, commentatore e saggista, ed Eugenio Capozzi, professore ordinario di Storia contemporanea dell'Università Suor Orsola Benincasa.

Ha moderato Alberto Ciapparoni, giornalista parlamentare di RTL 102.5.

Il 22 maggio, si è svolta la presentazione del libro “**Due settimane forse un anno**”, edito da Giunti.

“Matteo, Luca e Federico sono adolescenti come tanti in un momento diverso da qualunque altro: lo scoppio dell'epidemia che rimetterà in discussione abitudini di vita e spazi sociali e chiederà a tutti, soprattutto ai giovani, un esercizio di empatia, un sacrificio importante e un cambio di prospettiva. Tutte cose che Matteo vive sulla propria pelle e che racconta osservando il microcosmo della propria famiglia e degli amici. Diversi per carattere e prospettive, i tre ragazzi vivranno le avventure e i momenti importanti tipici della loro età circondati da genitori, compagni di scuola e insegnanti, nei mesi eccezionali del covid. Una storia che sa usare leggerezza e umorismo per parlare di temi importanti e delicati. Uno spaccato divertente, commovente ed emozionante del quotidiano di tanti adolescenti negli ultimi due anni” (tratto dal sito della Giunti).

Sono intervenuti, insieme all'autrice Ilaria Iacoviello, Antonello Giannelli, presidente Anp, e Fulvia Guazzone, ideatrice Festivaldegiovani@.

Ha moderato Sebastiana Cutugno, giornalista e autrice Mediaset.

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

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



Da sinistra, Daniele Capezzone, Corrado Ocone, Alberto Ciapparoni ed Eugenio Capozzi



Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa porta il suo saluto alla presentazione del volume “Due settimane forse un anno”. Al tavolo, da sinistra, Sebastiana Cutugno, Ilaria Iacoviello, Antonello Giannelli e Fulvia Guazzone

Acconto Imu 2023

IMU, ISTRUZIONI PER L'USO

fonte CONFEDILIZIA

Come noto (cfr. Cn mag. '23) entro il prossimo 16 giugno va pagato l'acconto dell'Imu per l'anno 2023 per gli immobili che sono soggetti all'imposta (cfr. scheda a lato).

In estrema sintesi si ricorda che l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero mentre il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

L'Imu deve essere versata in 2 rate (anche se è consentito il pagamento in un'unica soluzione annuale entro il 16 giugno dell'anno di riferimento).

La prima rata, da corrispondersi entro il 16 giugno di ciascun anno (pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente) la seconda rata, a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata, da versarsi entro il 16 dicembre di ciascun anno sulla base della delibera di approvazione delle aliquote e del regolamento (approvati entro il termine stabilito dalla legge ma che, di solito, viene prorogato e infatti quest'anno i Comuni, salvo ulteriori proroghe, hanno tempo fino al prossimo 31 luglio) pubblicati sul sito www.finanze.gov.it alla data del 28 ottobre dell'anno di riferimento. Nel caso in cui la delibera non sia stata adottata si applicano le aliquote valide per l'anno precedente.

Proprio in tema di aliquote, la legge di bilancio 2020 (art. 1, commi 756 e 757, della legge n. 160 del 2019) ha previsto l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu previa elaborazione di un prospetto informatizzato che formerà parte integrante dell'atto, ma tale obbligo entrerà in vigore solo a seguito dell'adozione dell'apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individuerà le fattispecie per le quali i Comuni potranno diversificare le aliquote dell'IMU e, quindi, consentirà di elaborare il prospetto in questione (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la Risoluzione n. 1/DF del 18.2.2020 del Ministero dell'economia e delle finanze). Con la legge di bilancio 2023 è stato inoltre previsto che a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto anzidetto, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dalla legge e pubblicata nei termini, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 dell'art. 1, legge n. 160/2019.

Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% in alcuni casi tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
Aliquote	<p>Aliquota di base del 8,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino all'azzeramento <p>Abitazione principale (categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze Aliquota di base del 5 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino all'azzeramento <p>Detrazione di 200 euro, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p>Immobili locati Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.
Quando si paga	<p>Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno.</p> <p>La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto delle aliquote (che forma parte integrante delle delibere comunali) pubblicato sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il 28 ottobre*.</p>
Come si paga	<p>Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.</p>
Maggiorazione nuova IMU	<p>Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello 0,8 per mille (arrivando così all'11,4 per mille) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.</p>

* Tale modalità entrerà in vigore solo a seguito dell'adozione dell'apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che individuerà le fattispecie per le quali i Comuni potranno diversificare le aliquote dell'IMU e, quindi, consentirà di elaborare il prospetto in questione (per maggiori chiarimenti si veda sul punto la Risoluzione n. 1/DF del 18.2.2020 del Ministero dell'economia e delle finanze). Con la legge di bilancio 2023 è stato inoltre previsto che a decorrere dal primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto anzidetto, in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dalla legge e pubblicata nei termini, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 dell'art. 1, legge n. 160/2019.

Per assistenza e consulenza, contatta l'Associazione territoriale di Confedilizia della Tua città (info e riferimenti su www.confedilizia.it)



Per ogni altra informazione, si rimanda alla consulenza delle Associazioni territoriali (info e recapiti sul sito www.confedilizia.it).

Nuovo modello di dichiarazione IMU ENC

Con il d.m. 4.5.2023, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.5.2023, n. 121, il Ministero dell'economia e delle finanze ha approvato il nuovo modello di dichiarazione IMU ENC da presentare da parte degli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g), della l. n. 160/2019; trattasi degli enti non commerciali che possiedono e utilizzano gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento, con modalità non commerciali, delle attività previste dalla lett. i), comma 1, dell'art. 7 del d. lgs. n. 504/1992 e precisamente quelle assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività degli enti ecclesiastici di cui all'art. 16, lett. a), della l. n. 222/1985; le suddette disposizioni si applicano anche all'Accademia nazionale dei Lincei.

Tali soggetti, come già anticipato, devono presentare la dichiarazione ogni anno per tutti gli immobili di cui sono in possesso, anche in assenza di variazioni, esclusivamente con il modello IMU ENC e non con quello approvato con d.m. 29.7.2022 (valido per la generalità dei contribuenti).

Le istruzioni ricordano che per detti soggetti si applicano le disposizioni di cui:

- all'art. 91-bis del d.l. 24.1.2012, n. 1, come convertito
- al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19.11.2012, n. 200, recanti i criteri per la individuazione della porzione non tassabile, in caso di utilizzazione mista dell'immobile, e per la individuazione dei criteri in base ai quali sussistono gli elementi per considerare l'attività svolta in modo non commerciale; trattasi di requisiti di carattere generale (divieto distribuzione di utili, devoluzione del patrimonio ecc.) nonché specifici di settore; come è noto il d.m. n. 200/2012 indica, per ciascuna attività (es. assistenziale, didattica, ricettiva, culturale ecc.), gli specifici requisiti, riconducibili in linea di massima allo svolgimento delle attività in modo gratuito o dietro corrispettivi simbolici o comunque inferiori a determinati importi medi. L'esenzione è infatti riconosciuta a detti immobili, in quanto trattandosi di attività svolte con modalità "non commerciali", i predetti enti non si pongono in concorrenza con analoghe attività svolte con modalità commerciali su immobili soggetti ad imposta.

Si ricorda che il versamento dell'imposta per tali enti è effettuato in 5 rate di cui le prime 2, di importo pari ciascuna al 50% dell'imposta complessivamente corrisposta per l'anno precedente, entro i termini del 16 giugno e del 16 dicembre dell'anno di riferimento, e l'ultima, a conguaglio dell'imposta complessivamente dovuta, entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce il versamento. Infine – precisano le istruzioni – gli enti non commerciali eseguono i versamenti del tributo con eventuale compensazione dei crediti, a favore del Comune nei confronti del quale è scaturito il credito, risultanti dalle dichiarazioni presentate successivamente alla data di entrata in vigore della l. n. 160/2019. In pratica, la norma consente che la compensazione possa essere effettuata esclusivamente fra crediti e debiti relativi all'Imu dovuta al medesimo Comune.

Imu 2023 al 50% per soggetti residenti all'estero

Si ricorda che la legge di bilancio 2022 (e precisamente l'art. 1, comma 745) ha ridotto al 57,5% (rispetto alla precedente misura del 50%), per il solo anno 2022, l'Imu dovuta sull'unica unità immobiliare, purché non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia da soggetti non residenti nel territorio dello Stato, titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia (cfr. Cn giug. 2022).

Quindi per il 2023 ritorna, per i soggetti che ne hanno diritto, la riduzione al 50%.

IN G.U.

Decreto "Lavoro"

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4.5.2023, n. 103, il decreto-legge 4.5.2023 n. 48, contenente "misure urgenti per l'inclusione sociale e l'accesso al mondo del lavoro"

Equo compenso per i professionisti

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 5.5.2023, n. 104, la legge 21.4.2023 n. 49 recante "disposizioni in materia di equo compenso delle prestazioni professionali".

Flussi d'ingresso legale e contrasto immigrazione irregolare

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 5.5.2023, n. 104, la legge 5.5.2023 n. 50 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 10.5.2023, n. 20, recante disposizioni urgenti in materia di flussi di ingresso legale dei lavoratori stranieri e di prevenzione e contrasto all'immigrazione irregolare.

Locazione e manutenzione straordinaria, pattuizioni in deroga alla legge

Un interrogativo ricorrente riguarda la possibilità di porre a carico del conduttore, in deroga a quanto previsto dal codice civile, anche le spese di manutenzione straordinaria afferenti l'immobile locato.

Al quesito, con riguardo alle locazioni non abitative, ha risposto la Cassazione la quale ha chiarito che una pattuizione che ponga a carico del conduttore sia la manutenzione ordinaria sia la manutenzione straordinaria dell'immobile locato, "non incorre nella sanzione di nullità" di cui all'art. 79, della legge n. 392/78, giacché in materia non si applica l'art. 25 della stessa legge riguardante le riparazioni straordinarie per gli immobili abitativi, "né è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone" (cfr., *ex multis*, sent. n. 9019 del 30.4.'05).

Si tratta di un ragionamento, tuttavia, che, alla luce dell'intervenuta abrogazione del predetto art. 25 ad opera della l. 431/98, ben può ritenersi applicabile anche alle locazioni abitative di tipo libero, per le quali, peraltro, già da tempo la dottrina va affermando la piena validità di tutta una serie di pattuizioni favorevoli al locatore (anche in materia di spese di tipo straordinario) considerate illegittime in vigenza della disciplina sull'equo canone (cfr., fra gli altri, A. Mazzeo, *Le locazioni nella legislazione speciale*, 2002).

Per locazioni regolamentate (agevolate, transitorie e per studenti universitari), invece, il discorso cambia. In tal caso, infatti, occorre far riferimento a quanto previsto nell'apposita tabella di riparto per gli oneri accessori allegata al d.m. Infrastrutture 16.1.'17, la quale riconosce di competenza del conduttore, con riguardo alle parti interne dell'appartamento locato, solo le spese relative alle opere di manutenzione ordinaria. Sicché una pattuizione, come quella in esame, sarebbe – sulla scorta di quanto osservato dagli interpreti in relazione a clausole simili (cfr., fra gli altri, F. Lazzaro e M. Di Marzio, *Le locazioni per uso abitativo*, 2007) – senz'altro invalida.

Resta da dire, infine, delle locazioni disciplinate semplicemente dal codice civile, come, ad esempio, le locazioni turistiche e le locazioni di immobili con vincolo storico-artistico. Si tratta di ipotesi, tuttavia, che non pongono particolari problemi, essendo pacifico che in questo tipo di locazioni la regolamentazione dei criteri di riparto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria è rimessa alla libera determinazione delle parti (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 11856 del 2.11.'92).

Libertà economica e politica

La libertà economica è la condizione necessaria della libertà politica.

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

INDISCRETO

“Leonardo intuì i segreti della gravità prima di Newton?”

“Un nuovo studio sulle possibili intuizioni di Leonardo Da Vinci sulla forza di gravità è stato pubblicato (...) dalla rivista statunitense «Leonardo». Morteza Gharib, docente di Aeronautica al *California Institute of Technology*, autore dei nuovi studi su Leonardo, mentre esaminava una versione online del *Codice Arundel* (dal nome del collezionista britannico che lo aveva acquistato all'inizio del XVII secolo) ha notato «un triangolo misterioso» nella parte alta di pagina 143. Lo schizzo di Leonardo «mostra una brocca che, versando dal beccuccio, produce una serie di cerchi che formano l'ipotenusa del triangolo». Capovolgendo l'immagine e la scrittura al contrario tipica del genio toscano, «improvvisamente, l'immagine statica ha preso vita. Potevo vederne il movimento», ha scritto Gharib. Secondo lo studioso statunitense infatti il disegno mostra una progressione nel rovesciamento del contenuto della brocca da A a B che suggerisce come Leonardo possa aver intuito la maniera con cui la forza di gravità si applica alla caduta degli oggetti in movimento seguendo leggi ben precise. L'intuizione leonardesca avrebbe così preceduto di un secolo gli studi scientifici di Galileo e di due secoli la definizione di Isacco Newton delle leggi che regolano la gravità”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di marzo-aprile 2023.



Passa questo notiziario ad un amico

iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA



MAGGIO 2023

LA DICHIARAZIONE PRECOMPILATA 2023




L'Agenzia delle entrate, a maggio 2023, ha predisposto la Guida alla dichiarazione precompilata, scaricabile dalla sezione Fisco del sito confederale.

La prefazione della Guida, che di seguito si riporta integralmente è firmata dal Direttore dell'Agenzia Ernesto Maria Rufini e riproduce una frase di Luigi Einaudi sempre attuale:

“Creare questo ambiente di fiducia e di emulazione, ecco uno dei mezzi principali per rinnovare la burocrazia e renderla atta al suo gravissimo compito”.
Luigi Einaudi, “La riforma tributaria”

“PREFAZIONE

La dichiarazione precompilata rappresenta un cambio di paradigma nel rapporto tra i cittadini e il fisco. Prima il contribuente autodichiarava i propri redditi, gli oneri detraibili e deducibili e poi l'Agenzia li controllava. Con la Precompilata invece i dati vengono proposti dall'Agenzia in dichiarazione e il contribuente può accettarla, integrarla o modificarla.

I contribuenti che accettano direttamente la dichiarazione proposta dall'Agenzia o la modificano tramite intermediari fiscali, con il visto di conformità, sono esclusi dai controlli documentali da parte dell'Agenzia.

Questo aspetto ritengo sia una ulteriore semplificazione oltre che un elemento di trasparenza e correttezza nel rapporto tributario.

Per accompagnare i cittadini nell'utilizzo della Precompilata 2023 abbiamo pensato a questa guida che intende offrire informazioni precise, dettagliate e semplici. Pensiamo così di dare una mano, rendendo più agevole la compilazione della dichiarazione e supportando chi decide di trasmettere direttamente la dichiarazione attraverso la nostra procedura *online*”.

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Annarosa Penna

Studi classici e nel 1989 si laurea presso la Facoltà di giurisprudenza dell'Università di Torino.

Annarosa Penna dal 1992 è iscritta all'Ordine degli avvocati di Torino e dal 2009 è cassazionista.

Da oltre 30 anni svolge la propria attività professionale a Torino e provincia a difesa dei diritti dei proprietari di casa, con particolare riguardo agli aspetti locativi e condominiali.

Dal 1994 fa parte dei consulenti legali dell'Associazione della proprietà edilizia di Torino di cui è vicepresidente dal 2018 con delega a rappresentare l'Associazione torinese in Comune ed in Provincia nel settore delle locazioni e delle politiche per la casa, partecipando alla stipula degli accordi territoriali per i contratti di locazione regolamentati.

Dal 2012 è responsabile della formazione della Confedilizia di Torino, curando i corsi per gli amministratori di condominio e per i revisori della contabilità condominiale e coordina l'organizzazione di seminari e convegni in materia locativa e condominiale.

Fa parte del comitato di coordinamento del Coram dell'Associazione della proprietà Edilizia Confedilizia di Torino.

È vicepresidente regionale di Confedilizia nonché è componente del Coordinamento legali della Confedilizia e del Collegio dei probiviri confederale.



PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi PROPRIETA' EDILIZIA Mercoledì 7 Giugno 2023 47

Imu, 1,1 mld dall'acconto di giugno. Patrimoniale da 270 mld in 12 anni

In vista della scadenza del termine per versare la prima rata dell'Imu, previsto per venerdì 16 giugno, Confedilizia diffonde alcuni dati sull'imposta oramai in vigore da 12 anni. Il gettito annuale dell'Imu si è attestato a circa 22 miliardi di euro. Il 16 giugno, invece, è prevista la metà dell'importo dovuto, 11 miliardi di euro. Nel 2023, considerando anche la seconda rata da pagare il 18 dicembre (cadenza il 16 di sabato), il peso della patrimoniale sugli immobili raggiungerà, dal 2012, anno della sua istituzione con la manovra Monti, la cifra di oltre 270 miliardi di euro (se fosse rimasta P1ci, nello stesso periodo di tempo non si sarebbero superati i 110 miliardi).

L'Imu è dovuta persino per gli immobili inagibili e inabitabili, da pagare con base imponibile ridotta alla metà. Eliminare, simbolicamente, questa forma di tassazione particolarmente onerosa costerebbe poco più di 50 milioni di euro.

Tra il 2011 e il 2021 (ultimi dati disponibili), gli immobili ridotti alla condizione di ruderi (coincidenti con i colabrodo) sono raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+113,61%). Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che raggiungono condizioni di fatiscenza per il semplice trascorrere del tempo o, addirittura, per effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu.

Confedilizia continua a proporre di iniziare a eliminare l'Imu, come primo segnale di attenzione, nei comuni con popolazione inferiore a 3 mila abitanti, che sono sovente borghi abbandonati in cui gli immobili rappresentano meri costi. L'onere sarebbe di 800 milioni di euro. Si tratterebbe di un segnale per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali grava il rischio di un obbligo di riqualificazione energetica per effetto della proposta di direttiva europea in tema di "case green" (primo scadenza prevista per il 2030).

Audizione del presidente Giorgio Spaziani Testa alla Camera sul disegno di legge delega

Una riforma fiscale positiva È necessario anche un intervento sulla tassazione locale

Confedilizia, rappresentata dal presidente Giorgio Spaziani Testa, in audizione alla commissione Finanze della Camera nell'ambito dell'esame del disegno di legge delega per la riforma fiscale, ha espresso un giudizio complessivamente positivo sull'intero progetto del governo al parlamento, trattandosi di una riforma ampia, dettagliata e attenta alla tutela del contribuente.

Approvazione è stato manifestato per l'intento di operare una revisione dello statuto dei diritti del contribuente al fine, fra l'altro, di rafforzare l'obbligo di motivazione degli atti impositivi, anche mediante l'indicazione delle prove valutarie e il principio del legittimo affidamento del contribuente e quello di certezza del diritto, razionalizzare la disciplina dell'interpellato, prevedere una generale applicazione del principio del contraddittorio pena di nullità, potenziare l'efficacia del potere di autotutela. Analoghi disallineamenti e attese espresse per la particolareggiata revisione dell'attività di accertamento, valida anche per i tributi locali, giudicata "spartita" da Confedilizia, e per la prevista attenuazione delle sanzioni tributarie amministrative, in molti casi spropositate.

Sulla fiscalità immobiliare, la Confedilizia apprezza il proposito di prevedere una tassazione tramite cedolare secca, specie per le abitazioni, variabile dalla locazione di inquilini a uso abitativo all'abitativo. Al riguardo, per la Confederazione della proprietà edilizia dovrà necessariamente essere modificata l'impostazione attuale, rendendo applicabile tale regime fiscale anche per i contratti a finone escluso. Dal part essenziale sarà eliminare l'imposizione sui canoni di locazione non percepiti.

Di particolare importanza è, per Confedilizia, la previsione, nel riordino dell'irpef, della scelta del luogo di imputazione della casa e l'attenzione agli aspetti di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente. In merito a questi ultimi, la Confederazione suggerisce un ampio utilizzo di incentivi, in luogo o in alternativa a quello del credito d'imposta, quale strumento per l'efficienza di incentivi.

Confedilizia apprezza il proposito di prevedere una tassazione tramite cedolare secca, specie per le abitazioni, variabile dalla locazione di inquilini a uso abitativo all'abitativo. Al riguardo, per la Confederazione della proprietà edilizia dovrà necessariamente essere modificata l'impostazione attuale, rendendo applicabile tale regime fiscale anche per i contratti a finone escluso. Dal part essenziale sarà eliminare l'imposizione sui canoni di locazione non percepiti.

Di particolare importanza è, per Confedilizia, la previsione, nel riordino dell'irpef, della scelta del luogo di imputazione della casa e l'attenzione agli aspetti di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente. In merito a questi ultimi, la Confederazione suggerisce un ampio utilizzo di incentivi, in luogo o in alternativa a quello del credito d'imposta, quale strumento per l'efficienza di incentivi.

Confedilizia apprezza il proposito di prevedere una tassazione tramite cedolare secca, specie per le abitazioni, variabile dalla locazione di inquilini a uso abitativo all'abitativo. Al riguardo, per la Confederazione della proprietà edilizia dovrà necessariamente essere modificata l'impostazione attuale, rendendo applicabile tale regime fiscale anche per i contratti a finone escluso. Dal part essenziale sarà eliminare l'imposizione sui canoni di locazione non percepiti.

Di particolare importanza è, per Confedilizia, la previsione, nel riordino dell'irpef, della scelta del luogo di imputazione della casa e l'attenzione agli aspetti di miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente. In merito a questi ultimi, la Confederazione suggerisce un ampio utilizzo di incentivi, in luogo o in alternativa a quello del credito d'imposta, quale strumento per l'efficienza di incentivi.



RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE E DIRITTO IMMOBILIARE

Il 14 giugno, alle 16, nella sala Einaudi della Confedilizia di Roma, convegno sulla "Riforma del processo civile e diritto immobiliare". Dopo il saluto introduttivo del presidente Giorgio Spaziani Testa, la relazione di Vincenzo Caffaro, docente emerito di Diritto privato dell'Università Roma Tre, con serve a riformare il processo. **Partecipano** il presidente del processo civile dell'Università di Roma Foro Italico e la linea della riforma del processo, la mediazione obbligatoria, la fase di trattazione ed il procedimento di diritto processuale civile dell'Università di Messina (ed il processo semplificato di cognizione e le ordinanze decisorie). Il convegno, accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Roma, da diritto, è gratuito. **Confermare** la presenza (06-679.34.89 - roma@confedilizia.it)

I FOCUS DI CONFEDILIZIA - MAGGIO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di maggio 2023 e a cadenza settimanale, sui 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. 17 del 5.5.2023	Condominio	Assemblea e diritto di convocazione (ordinanza n. 10824 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Impugnazione del rendiconto annuale (ordinanza n. 10101 del 2023, Corte di Cassazione)
	Appalto	Gravi difetti di costruzione (sentenza n. 9620 del 2023, Corte di Cassazione)
	Comunione	Cessione in godimento del lastrico solare comune (ordinanza n. 10497 del 2023, Corte di Cassazione)
	Comunione	Godimento esclusivo di un bene comune (ordinanza n. 10264 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Pubblico passaggio e soggezione alla Cosap (ordinanza n. 10432 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Costituzione di passaggio coattivo (ordinanza n. 9697 del 2023, Corte di Cassazione)
	Edilizia	Valutazione degli interventi abusivi (sentenza n. 6355 del 2023, Tar del Lazio)
	Edilizia residenziale pubblica	Decadenza dell'assegnazione dell'alloggio (sentenza n. 786 del 2023, Corte d'Appello di Napoli)
	N. 19 del 5.5.2023	Condominio
Condominio		Nozione di sopraelevazione di cui all'art. 1127 cod. civ. (ordinanza n. 12795 del 2023, Corte di Cassazione)
Condominio		Quote condominiali determinate in deroga alla legge e revisione dei millesimi (ordinanza n. 12259 del 2023, Corte di Cassazione)
Condominio		Destinazione del cortile condominiale a parcheggio (ordinanza n. 12255 del 2023, Corte di Cassazione)
Mediazione		Irregolarità urbanistiche o edilizie e responsabilità del mediatore (ordinanza n. 11371 del 2023, Corte di Cassazione)
Servitù		Acquisto per usucapione in caso di divisione di un fondo (ordinanza n. 12381 del 2023, Corte di Cassazione)
Edilizia residenziale pubblica		Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio (ordinanza n. 10017 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI			
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO	
N. 18 del 12.5.2023	Bonus fiscali	Nuovi codici tributo (risoluzione n. 19 del 2023, Agenzia delle entrate)	
	Immu	Differimento del termine per l'approvazione delle delibere enti locali (decreto del 19.4.2023, Ministero dell'interno)	
	Immu	Nuovo modello Imu per enti non commerciali (IMU ENC) (decreto del 4.5.2023, Ministero dell'economia)	
	Immu	Esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente (art. 1, comma 81, l. n. 197/2022)	
	Immu	Esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente; rinvio alla Corte Costituzionale	
	Locazione	Dichiarazione dell'imposta di soggiorno per l'anno 2022 (nota del Dipartimento delle Finanze)	
	N. 20 del 26.5.2023	Immu	Account 2023
		Immu	Enti non commerciali (d.m del 4.5.2023)
		Immu	Immu e abitazione principale (sentenza n. 209 del 2022, Corte Costituzionale)
		Tributi ed altro	Misure emergenziali per l'alluvione in Romagna (delibera del 4.5.2023, Consiglio dei Ministri)

BELLITALIA

Giustizia lumaca

“A 16 anni dai primi reati (erano stati registrati nel 2006) e a sei dalla sentenza di primo grado (27 condanne e 26 assoluzioni) si è aperto a Torino il processo d'appello contro una presunta maxi banda di delinquenti che trafugava metalli dai capannoni e rubava Tir. Nel frattempo, sono morti quattro imputati e un legale, mentre il pm che coordinò le indagini è in pensione da tempo. Accusa gli anni anche il codice, visto che l'accusa di associazione a delinquere è già prescritta. La prima udienza del nuovo processo è stata subito rinviata perché uno dei giudici è in stato di isolamento per avere contratto il Covid”.

(La Verità)

“Reddito di cittadinanza, nel 2022 in Lombardia truffe per 82 milioni di euro”

“Da gennaio '22, la Guardia di finanza della Lombardia ha scoperto che 8.850 persone percepivano il reddito di cittadinanza senza averne il diritto (...). Le frodi ai danni del bilancio statale hanno raggiunto la cifra di 82 milioni di euro. In totale, i percettori del sussidio in Lombardia sono più di 189mila, quindi le truffe hanno riguardato circa 1 percettore su 20”.

(ilgiorno.it)

“Cartelle pazze del Fisco a Pachino: chiesti 11mila euro a un bambino”

“Un bambino di tre anni della provincia di Siracusa ha ricevuto una cartella esattoriale di circa 11mila euro per gli anni d'imposta dal 2015 al 2019. Gliel'ha spedita un ente comunale incaricato dell'accertamento e riscossione dei tributi locali. L'ente ha inviato 25.000 atti di accertamento esecutivi sbagliati, poi annullati o rettificati, con debiti tributari inesistenti o dall'importo eccessivo. Le irregolarità sono state accertate dalla Guardia di finanza di Pachino. Le cartelle pazze avrebbero provocato un danno erariale di oltre 6,5 milioni di euro agli enti locali che si erano affidati alla società, il cui titolare è stato denunciato per inadempienza e frode nelle pubbliche forniture. In tutto gli indagati sono 16”.

(La Verità)

Le tende della Schlein e le università private

Le tende piantate dinanzi al Politecnico di Milano hanno avuto un merito: hanno richiamato l'attenzione generale sull'università. Ovviamente le richieste avanzate dai nuovi miti della sinistra “stile Schlein” sono assurde (come molti hanno evidenziato), ma è opportuno ricordare che l'intero sistema universitario è ormai al collasso e ha bisogno di essere ripensato.

Per giunta, quanti si lamentano per l'alto costo delle stanze nelle principali città italiane hanno spinto più di un commentatore a tirare fuori le cifre. E i dati dicono che i giovani dei ceti medio-alti che continuano a studiare anche dopo la maturità pagano solo in minima parte i costi reali (perché chi paga è il contribuente); che il numero dei laureati è in costante calo; che la qualità degli studi – secondo le classifiche internazionali – è declinante.

Negli ultimi decenni il sistema accademico italiano è stato progressivamente burocratizzato, mentre il mondo culturale veniva irretito da logiche post-marxiste che hanno generato il progressismo del politicamente corretto. Di conseguenza, nei nostri atenei solitamente viene premiato non chi cerca di studiare e insegnare con originalità, ma chi si mette al servizio delle istituzioni statali e degli interessi del sistema politico vigente, svolgendo attività essenzialmente organizzative che nei fatti assecondano i diktat del conformismo culturale: in tema di genere, ambiente, solidarietà, riscaldamento globale, ecc.

L'università di tutto ha bisogno meno di fondi assistenziali destinati a creare dormitori per i giovani, perché di tutto ha bisogno meno che di continuare a far credere che ogni desiderio debba essere soddisfatto. Al contrario, c'è la necessità che docenti e discenti vengano portati a fare i conti con le logiche di mercato che si reggono su alcuni principi fondamentali (la scarsità esiste, l'impegno produce risultati, la proprietà altrui va rispettata, ecc.) i quali ci spingono a metterci al servizio delle esigenze del prossimo. Quando ero bambino, ogni volta che osavo dire “voglio...” i miei genitori mi dicevano che l'erba-voglio non esiste nemmeno nei giardini del re. Credo che nessuno l'abbia mai spiegato ai ventenni del nostro tempo.

E così oggi qualche studente a Milano pretende una camera a 200 euro, invece che a 500 euro. Seguendo la stessa logica

domani esigerà che i contribuenti gli finanzino un corso da 50 mila dollari all'anno in una delle migliori università del mondo. Perché no? D'altra parte, tutti vorremmo avere di più e pagare di meno, ma se un percorso di formazione universitaria non è nemmeno in grado di fare uscire i ragazzi da questo infantilismo morale ed economico dobbiamo essere davvero più che allarmati.

Nel contestare i “tendisti” e i loro piagnistei molti commentatori hanno ricordato come negli anni passati – e ancora oggi, ovviamente – quelli dell'università fossero anni segnati dal pendolarismo: spostandosi, ad esempio, da Bergamo a Milano tutti i giorni. Lo studente che viene da un'altra regione per frequentare il Politecnico, allora, può benissimo trovare a poco prezzo una stanza in affitto a Treviglio o anche a Corsico: portandosi in università con i mezzi pubblici ed evitando i costi molto alti del capoluogo milanese. Tutto questo, però, può essere compreso soltanto se abbandona lo Stato-mamma e si accettano i principi della libertà e del pluralismo del mercato.

In questo senso, è significativo come quanti ora cavalcano il nuovo movimentismo delle tendopoli universitarie siano anche acerrimi nemici di ogni iniziativa privata in ambito ac-

cademico. La loro idea è che le università devono essere tutte gestite dai politici e dai burocrati (esattamente come le poste e le ferrovie) e che ogni ipotesi di università privata sia da avversare.

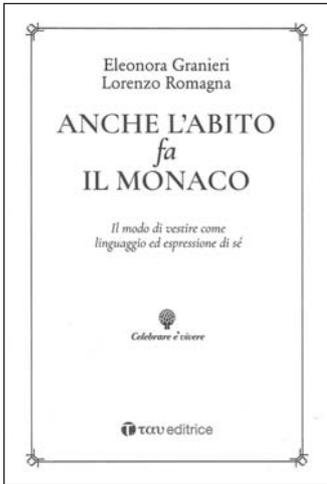
Questo spiega perché, specie tra i progressisti, ci sia tanto astio verso le università telematiche, che sono per lo più imprese di mercato orientate a soddisfare le esigenze di quanti vivono lontano dalle città universitarie oppure lavorano e studiano al tempo stesso. Questi atenei hanno avuto successo andando incontro alle esigenze dei giovani più poveri (non certo di chi può permettersi di trasferirsi a Milano!): di coloro che non possono pagare nemmeno 200 euro al mese per una camera lontano da casa e che soprattutto non sono in condizione di rinunciare alle entrate del loro lavoro.

Anche in questo caso, lo Stato crea disastri e la libera iniziativa dei soggetti attivi sul mercato cerca di porre rimedio. Ma proprio per questo i pretoriani del potere istituito stanno facendo tutto il possibile per contrastare lo sviluppo di libere realtà imprenditoriali nell'ambito dell'università e della formazione superiore.

Carlo Lottieri, Free Academy
(da www.nicolaporro.it)



da: *Il Tempo*, 12.5.'23

**DIMMI
COME TI VESTI**


Vestire è un'arte antica, raffinata e in continuo mutamento, che riflette l'identità dell'individuo. Troppo spesso, con il motto "l'abito non fa il monaco", si è tentato di giustificare ogni tipo di abbigliamento senza rispetto né del luogo, né delle persone che si hanno di fronte. Attraverso un leggero viaggio nella storia del costume, gli autori vogliono porre l'accento su quanto, soprattutto negli ultimi anni, ci si sia dimenticati che il primo biglietto da visita, prima ancora del saluto, è la nostra immagine. Spesso non si coglie differenza tra l'andare in spiaggia o ad un colloquio di lavoro, in un luogo di culto e in una sala da ballo. Ma il modo in cui ci poniamo e ci presentiamo parla di noi.

Quanti fratelli!

Scorrendo il *Vocabolario Treccani* in rete si apprende che esistono molte denominazioni per aiutare a sbrogliarsi nelle famiglie allargate odierne. C'è il *fratello carnale* o *germano* (contrapposto a *fratello cugino*, espressione in disuso per indicare la relazione di parentela tra figli di fratelli). *Fratelli unilaterali* (nel linguaggio comune *fratellastri*) sono quelli che hanno in comune un solo genitore, detti anche *fratelli di padre* (o *consanguinei*) e *fratelli di madre* (o *uterini*), a seconda che il genitore comune sia il padre o la madre. Ci si riferisce al *fratello di adozione* o *adottivo*, quando il rapporto di fratellanza si crea in seguito a un atto di adozione. *Fratello di latte* è chi è stato allattato dalla stessa nutrice.

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
91

a cura di Flavio Saltarelli

Il conduttore rifiuta la manutenzione, crolla il soffitto chi ne risponde?

Il conduttore di un immobile ad uso diverso da quello abitativo, il quale, in presenza di un accertato pericolo di crolli, poi effettivamente verificatisi, abbia subito un danno, può essere considerato esclusivo responsabile del danno medesimo soltanto qualora, a seguito dell'offerta del locatore (secondo quanto espressamente prevede l'art. 1207 del Codice civile) di procedere all'esecuzione dei lavori di manutenzione, necessari per eliminare il pericolo, accompagnata dall'offerta di un momentaneo trasferimento del godimento per lo svolgimento della sua attività in altro locale messogli a disposizione dal locatore, abbia rifiutato ingiustificatamente di trasferirsi provvisoriamente.

È lecito vietare per contratto d'ospitare terzi?

Secondo la Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ. n. 9951 del 18.06.2012) deve ritenersi nulla "la clausola di un contratto di locazione nel quale oltre alla previsione del divieto di sublocazione, sia contenuto il riferimento al divieto di ospitalità non temporanea di persone estranee al nucleo familiare anagrafico, siccome confliggente proprio con l'adempimento dei doveri di solidarietà che si può manifestare attraverso l'ospitalità offerta per venire incontro ad altrui difficoltà".

Come può il locatore provare l'esigibilità del credito nel giudizio d'opposizione a decreto ingiuntivo?

In tema di mancato pagamento di oneri condominiali da parte del conduttore, nel corso di un contratto di locazione, il locatore, per intentare azione monitoria (procedimento d'ingiunzione) nei confronti dell'inquilino, deve produrre la ricevuta attestante il versamento in via anticipata dell'amministratore, nonché il verbale

assembleare di approvazione dei rendiconti posti a fondamento del credito esigibile.

Continui rumori ai danni del vicinato: è possibile risolvere il contratto e sfrattare il conduttore molesto?

In tema di locazione, tra le obbligazioni del conduttore, ai sensi dell'art. 1587 del Codice civile, vi è anche quella di servirsi dell'immobile con la "diligenza del buon padre di famiglia". La violazione di tale obbligazione, richiamata altresì nel contratto, espressa in continui rumori molesti ai danni del vicinato e del condominio, può provocare la risoluzione del contratto d'affitto e lo sfratto dell'inquilino molesto (cfr. in argomento anche Cassazione civile sez. III, 20.10.2020, n. 22860).

L'inquilino ha diritto d'installare un condizionatore?

Il conduttore può liberamente installare un condizionatore nell'appartamento locato purché non arrechi pregiudizio all'immobile. Giuridicamente trattasi di "addizione". Giova, inoltre, ricordare in merito alle addizioni che l'art. 1595 del Codice civile, in relazione al termine del contratto, stabilisce che: "Il conduttore che ha eseguito le 'addizioni' sulla cosa locata ha diritto di toglierle alla fine della locazione qualora ciò possa avvenire senza nocumento della cosa, salvo che il proprietario preferisca ritenere le addizioni stesse. In tal caso questi deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna."

Crollo soffitto e responsabilità
Divieto al conduttore di ospitare
Ricorso per decreto ingiuntivo per oneri condominiali
Rumori molesti e risoluzione
Condizionatore

"Charlee, il cane che piange davanti alla culla vuota del bimbo che non c'è più"

"Il cane piange nella stanza che doveva essere quella del nuovo arrivato umano, proprio davanti alla culla del bebè che purtroppo non vedrà più. Il video della mamma che ha perso il figlio alle prese con Charlee, splendido e tenero esemplare di Golden Retriever, commuove il web. Immagini che confermano come un quattrozampe possa sorprendere, per i suoi gesti di solidarietà, generosità e sensibilità, anche il più arido degli esseri umani. La donna, di nome Tia, è ancora fortemente scioccata per la perdita del figlio e, in un periodo così triste, ha bisogno del supporto di tutti, compresa la sua Charlee. La clip (...) mostra i guaiti disperati del quattrozampe appostato nella stanza del bebè, lì dove c'è la culla. Quando Tia ha udito i lamenti, si è precipitata in camera, convinta fosse successo qualcosa al suo cane. La scoperta, invece, è stata decisamente più dolce e struggente: l'animale era seduto vicino al lettino del bimbo. «Voleva il cappellino che mettevo sempre al mio piccolo in ospedale - ha spiegato in lacrime la mamma - quando ho capito, l'ho preso dalla culla e l'ho dato a Charlee. Lei lo ha preso delicatamente con la bocca e mi ha guardato con occhi languidi e velati». La conferma che il dolore umano può essere benissimo condiviso e compreso dai nostri amici a quattrozampe, senza parole o spiegazioni gestuali".

Così *La Stampa*, in un articolo del 7.5.'23, pubblicato su www.lastampa.it.

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

DAL BLOG SUL SITO CONFEDILIZIA

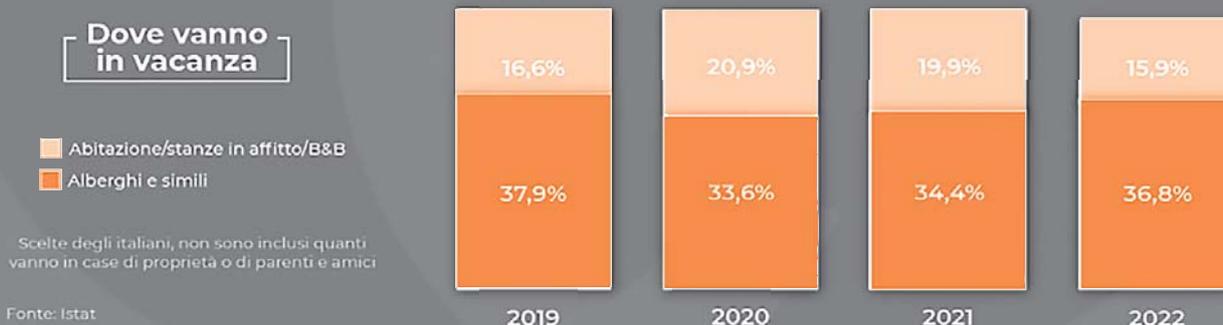


Gli italiani continuano a preferire l'albergo

Non è vero che gli affitti brevi stanno mandando in crisi il settore alberghiero.

I dati del 2022 mostrano che con la ripresa dalla pandemia sono aumentati quanti scelgono hotel, villaggi turistici o agriturismo per i propri viaggi: il 36,8%, più del doppio del 15,9% che ha scelto, invece, abitazioni in affitto.

I numeri stanno tornando simili a quelli precedenti al Covid.



Nuovo rialzo BCE dei tassi di interesse: crollano del -7,4% i mutui delle case e arriva la stangata da 325 euro per i proprietari

A fronte del settimo e ultimo rialzo di 25 punti dei tassi di interesse deciso il 4 maggio scorso da parte del Consiglio direttivo, e con effetto a partire dal 10 maggio 2023, prosegue la stretta monetaria della BCE.

Si attendono, quindi, nuove batoste sui portafogli degli italiani che hanno acquistato una casa e si trovano a pagare oggi un mutuo a tasso variabile, per molti non più sostenibile. Ci si aspetta, dunque, un ulteriore calo delle stipule dei contratti di mutuo fondiario, così come di acquisto immobiliare, dopo quelli già registrati dall'Istat nel terzo trimestre 2022.

Si alzano i tassi di interesse, crollano i mutui per le case di un -7,4%

Gli effetti degli ultimi rialzi dei tassi di interesse di riferimento della BCE devono ancora farsi sentire. Ciononostante, è possibile prevedere la conferma del crollo delle accensioni di mutui e finanziamenti legati all'acquisto di immobili.

Secondo i dati diffusi dall'Istat relativi al terzo trimestre 2022, le convenzioni notarili per mutui, finanziamenti e altre obbligazioni con costituzione di ipoteca immobiliare sono crollati di un -7,4% su base annua e di un -5,5% rispetto al trimestre precedente. In termini assoluti sono stati in tutto 95.945.

Il calo è stato registrato in maniera omogenea da Nord a Sud dell'Italia sia su base annuale (Centro -8,7%, Nord-est -8,2%, Sud -7,4%, Nord-ovest -6,6%, Isole -4,4%, Città metropolitane -8,2% e piccoli centri -6,8%), sia congiunturale (Sud -10,0%, Isole -8,3%, Centro -6,6%, Nord-est -4,2%, Nord-ovest -3,4%).

Sul fronte delle compravendite immobiliari, il trend del terzo trimestre segue quello dei mutui. Sempre secondo l'Istat, gli acquisti di case a uso abitativo nel periodo da luglio a settembre scorsi sono diminuiti su tutta la penisola, e in particolar modo al Sud (-7,0%) e nelle Isole (-3,7%). Il calo è stato più contenuto, invece, al Centro (-2,9%), al Nord-est (-2,5%) e al Nord-ovest (-0,6%).

Lo stesso andamento si conferma anche confrontando i dati rispetto al terzo trimestre 2021, in base ai quali le sole transazioni immobiliari residenziali sono diminuite dell'1,1%.

L'unico segnale positivo fornito dall'Istituto Nazionale di Statistica è che il crollo dell'ultimo trimestre è stato compensato dalla crescita registrata nei primi sei mesi del 2022, facendo ottenere un bilancio dei primi nove mesi dell'anno con un +5,2% rispetto allo stesso periodo del 2021.

Segue nella pagina a fianco

DALLA PAGINA PRECEDENTE

DAL BLOG SUL SITO CONFEDILIZIA

Tassi di interesse mutui a +4,12%, ennesima batosta da 325 euro al mese per chi acquista casa

Secondo i dati comunicati da Bankitalia sui tassi di interesse (comprensivi del TAEG) da corrispondere per l'acquisto di una casa, sono saliti al 4,12% a febbraio 2023, con un aumento di +0,17 punti percentuali rispetto al 3,95% del mese precedente.

In base all'ultimo "Dossier mutui e credito al consumo - L'aumento dei tassi d'interesse decisi dalla Bce e gli effetti sui prestiti alle famiglie" del 4 maggio scorso di Fabi (Federazione Autonoma Bancari Italiani), l'ennesimo rialzo del costo del denaro deciso dalla BCE comporterà "inevitabili ulteriori innalzamenti dei tassi d'interesse su tutti i tipi di finanziamento".

Più nello specifico, in base alle simulazioni effettuate, per chi ha già un mutuo a tasso fisso acceso entro gli inizi del 2022 non cambierà nulla, mentre per chi ha un mutuo a tasso variabile la rata può subire un aumento fino al 65%. Ciò significa che chi prima pagava un canone di circa 500 euro al mese, adesso deve sborsare 825 euro: una stangata mensile da 325 euro. Con i tassi di riferimento BCE nuovamente lievitati, la batosta potrebbe anche essere maggiore.

Relativamente ai nuovi mutui, si prevede un raddoppio per le rate di quelli a tasso fisso (in cui i tassi di interesse medi sono passati dall'1,8% di fine 2021 al 5% (se non di più)).

Per i mutui a tasso variabile è stato stimato un aumento del canone mensile di circa il 50-60%, dato che il tasso è lievitato dallo 0,6% di fine 2021 al 6% attuale.

Secondo Fabi, un prestito da 150 mila euro della durata di 20 anni viene rimborsato con una rata mensile di 1.090 euro, ben 325 euro in più (ovvero un +63,9%) rispetto a quella che si sarebbe calcolata un anno fa e di importo pari a 665 euro.

La corsa al rialzo dei tassi di interesse della BCE che non abbatte (abbastanza) l'inflazione

"Le prospettive di inflazione continuano a essere troppo elevate da troppo tempo" si legge nel comunicato della BCE del 4 maggio scorso. E "Alla luce delle perduranti alte pressioni inflazionistiche, il Consiglio direttivo ha deciso oggi di innalzare di 25 punti base i tre tassi di interesse di riferimento della BCE".

Si tratta del settimo rialzo dal 21 luglio 2022 che sta mettendo in ginocchio chi già faceva fatica a sostenere le rate dei mutui a tasso variabile.

Sono stati innalzati, dunque, i tre tassi di interesse di riferimento della Banca Centrale Europea:

1. sulle operazioni di rifinanziamento principali: dal 3,50% al 3,75%
2. sulle operazioni di rifinanziamento marginale: dal 3,75% al 4%
3. sui depositi presso la banca centrale: dal 3% al 3,25%

Ma ci si chiede se questa corsa al rialzo dei tassi di interesse serva davvero a contenere l'inflazione.

L'aumento generalizzato dei prezzi registrato dall'Eurostat a fine luglio 2022 si attestava all'8,9%, in leggero aumento rispetto al +8,6% del giugno precedente ed evidentemente più elevato se confrontato al +2,2% dello stesso mese dell'anno precedente. Questa era la situazione quando i tassi nell'area euro erano praticamente azzerati.

Oggi, con i tassi che hanno raggiunto quota 3,75%, 4% e 3,75% l'Eurostat ha stimato un incremento annuale del 7,0% ad aprile 2023, in rialzo di un +0,1% rispetto a marzo 2023, seppur in ribasso rispetto a febbraio 2023, quando l'inflazione registrata nell'area euro era di +8,5%.

Ciò vuol dire che da luglio 2022, la costante e rigida stretta monetaria europea ha ottenuto come risultato quello di far scendere l'indice europeo dei prezzi al consumo dell'1,9%.

Guardando i dati di casa nostra, l'Istat ha stimato nel mese di luglio 2022 un aumento del 7,9% su base annua dell'indice nazionale dei prezzi al consumo che, dopo il picco di ottobre e novembre con un +11,8%, è sceso fino ad arrivare ad aprile all'8,3%, sempre comunque molto lontano dal 2% imposto dall'UE.

Sono significativi questi esiti a livello europeo e nazionale? E giustificano gli effetti negativi sul mercato immobiliare?

Leggendo le parole scritte sul sito della BCE parrebbe di sì, dato che da Francoforte Christine Lagarde e la sua squadra fanno sapere che "Le decisioni future del Consiglio direttivo assicureranno che i tassi di riferimento siano fissati a livelli sufficientemente restrittivi da conseguire un ritorno tempestivo dell'inflazione all'obiettivo del 2% nel medio termine e siano mantenuti su tali livelli finché necessario".

BREVIARIO #GHIACCIO

di Gianfranco Ravasi

» Una mente senza emozioni non è affatto una mente, è solo un'anima di ghiaccio: una creatura fredda, inerte, priva di desideri, di paure, di affanni, di dolori o di piaceri.

Può sorprendere, ma a scrivere queste righe è un neuroscienziato, lo statunitense Joseph Le-Doux, nato in Louisiana nel 1949. Egli abbandona l'asettica concezione di altri colleghi che identificano cervello e mente (o anima) riducendoli al pur impressionante sistema neuronale cerebrale.

Il rimando è alle realtà che definiamo col vocabolo di matrice latina «emozione».

Una matrice suggestiva perché si regge su due componenti: da un lato, certamente il verbo *movere* che evoca per eccellenza il moto, il dinamismo, il cammino; d'altro lato, c'è la preposizione *ex-* che invita a uscire, a sciogliere appunto il ghiaccio in sorgente che si effonde, spumeggia, feconda il terreno.

È l'esperienza che provano gli innamorati veri quando stringono la mano della persona amata o ne fissano gli occhi, trasfondendosi l'uno nell'altra reciprocamente. È il cuore che accelera i suoi battiti quando si vivono le vicende felici o i dolori laceranti. È il fremito della mente e dello spirito davanti alla bellezza di un capolavoro artistico. Queste e altre emozioni non sono riducibili a un algoritmo, né possono essere immesse nell'intelligenza artificiale di una macchina. È, allora, necessario attraversare tutta la gamma dei sentimenti e non solo i percorsi della razionalità per essere veramente persone umane.

da: 24Ore

CORBEILLE

Donna scopre di risultare sposata da 22 anni con uno sconosciuto

"Una veneziana ha scoperto per caso che, per lo Stato, risulta sposata con uno sconosciuto. L'uomo, Andrea Bonvicini, tatuatore di Monastier (Treviso) che oggi ha 47 anni, nel 2000 era coinvolto a nozze con una omonima di lei, quarantaduenne di Venezia, cameriera (...). La donna è andata sul sito Internet dell'Inps per compilare i moduli della disoccupazione e ha scoperto che risultava coniugata dal 2000 con Bonvicini. L'anagrafe di Venezia ha confermato e così pure il Comune di Meolo dove erano avvenute le nozze. L'errore sarebbe stato commesso da un impiegato dello stato civile (...). I Comuni interessati hanno garantito che la questione sarà risolta in una decina di giorni".

Così La Verità

Cambiare per migliorare

Non sappiamo se cambiando si migliora, ma sappiamo che per migliorare bisogna cambiare!

Winston Churchill

BELLITALIA

“Testimone di Geova salvata grazie a una trasfusione fa causa e vince”

“La Cassazione ha dato ragione a una testimone di Geova costretta a subire una trasfusione di sangue nonostante lei avesse negato il consenso. Dopo avere partorito, la neomamma era stata intubata e trasfusa contro la sua volontà, in seguito a una laparotomia che aveva accertato un'emorragia in corso. I medici avevano proceduto anche senza l'autorizzazione del tribunale al quale si erano rivolti d'urgenza. In primo e secondo grado la donna ha perso i ricorsi, ma la Cassazione ha stabilito che la paziente ha subito una violazione nella sua integrità di persona e che la sua era una «obiezione di coscienza, non mera autodeterminazione»”.

(La Verità 11.5.'23)

Reggio Calabria, “usava lo smartphone e firmava, smascherata falsa cieca”

“Per lo Stato è cieca assoluta e da 15 anni incassa la pensione d'invalidità, ma i carabinieri l'hanno beccata a usare il touchscreen del cellulare e compiere movimenti con una facilità non compatibile con lo status di «non vedente». La donna, 48 anni, è stata denunciata dai carabinieri della Compagnia di Gioia Tauro. Avrebbe percepito indebitamente (...) 208mila euro”.

(Today.it 25.5.'23)

La politica della Thatcher

Si deve all'economista Cosimo Magazzino una puntuale analisi di un personaggio che, con Ronald Reagan, influì direttamente sull'intero centro-destra del pianeta, qualificando in maniera netta e acuta l'azione liberale: Margaret Thatcher. L'opera esce presso FrancoAngeli col titolo *La politica economica di Margaret Thatcher*, con una densa prefazione di Francesco Forte e una postfazione di Giulio Cesare Romagnoli (pp. 192).

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 29.5.2023, n. 124, la legge del 26.5.2023, n. 56 di conversione del decreto-legge 30.5.2023, n. 54, recante “Misure urgenti a sostegno delle famiglie e delle imprese per l'acquisto di energia elettrica e gas naturale, nonché in materia di salute e adempimenti fiscali” (cd. decreto “Bollette”).

Di seguito le misure di nostro interesse.

Rafforzamento dei bonus sociali per energia elettrica e gas (art. 1)

Si prevede che per il secondo trimestre dell'anno 2023 le agevolazioni relative alle tariffe per la fornitura di energia elettrica riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati ed ai clienti domestici in gravi condizioni di salute (di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 28.12.2007) e la compensazione per la fornitura di gas naturale, riconosciute sulla base del valore soglia dell'Isee di cui all'art. 1, comma 17, l. n. 197/2022 (e cioè fino a 15.000 euro), siano rideterminate dall'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera) tenendo conto di quanto stabilito dalla medesima Autorità, nel limite di 400 milioni di euro.

Si prevede inoltre che, nel limite di 5 milioni di euro, dal secondo trimestre 2023 e fino al 31.12.2023, le agevolazioni relative alle tariffe per le famiglie numerose (ex art. 3, comma 9-bis, d.l. n. 185/2008, come convertito) siano rideterminate sulla base dell'Isee pari a 30.000 euro (anziché 20.000 euro).

Riduzione dell'Iva e degli oneri generali nel settore del gas per il secondo trimestre 2023 (art. 2)

Viene confermata la riduzione del 5% dell'aliquota Iva (in deroga all'aliquota del 10 o 22% prevista a seconda dei casi dalla normativa vigente) alle somministrazioni di gas metano usato per combustione per usi civili e industriali contabilizzate nelle fatture emesse per i consumi stimati o effettivi dei mesi di aprile, maggio e giugno 2023. Viene altresì previsto che tale riduzione si applichi anche alle somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano in esecuzione di un “contratto servizio energia” (di cui all'art. 16, comma 4, d.lgs. 30.5.2008, n. 115).

Contributo in quota fissa in caso di prezzi del gas elevati (art. 3)

Nelle more della definizione

Convertito in legge

di misure pluriennali da adottare in favore delle famiglie, a decorrere dall'1.10.2023 e fino al 31.12.2023, ai clienti domestici residenti, diversi da quelli titolari di bonus sociale, viene riconosciuto un contributo, erogato in quota fissa e differenziato in base alle zone climatiche (come definite dall'art. 2 del d.p.r. n. 412/1995), con riferimento ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2023, nei casi in cui la media dei prezzi giornalieri del gas naturale sul mercato all'ingrosso superi la soglia di 45 euro/MWh. I criteri per l'assegnazione di tale contributo saranno definiti con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze. Successivamente l'Arera preciserà le modalità applicative e la misura del contributo, tenendo conto dei consumi medi di gas naturale nelle zone climatiche.

Disposizioni in materia di agevolazioni fiscali per interventi di risparmio energetico (art. 7)

Si stabilisce che, ai fini della determinazione dell'ammontare delle agevolazioni fiscali per interventi di risparmio energetico (previste dall'art. 16-bis del Tuir, dall'art. 1, commi da 344 a 347, della l. n. 296/2006 e dall'art. 14, d.l. n. 65/2013, come convertito), si considera ammessa ad agevolazione fiscale anche la parte di spesa a fronte della quale sia concesso altro contributo dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano, a condizione che tale contributo sia cumulabile, ai sensi delle disposizioni che lo regolano, con le agevolazioni fiscali. In ogni caso la somma dell'agevolazione fiscale e del contributo non deve eccedere il 100% della spesa ammissibile all'agevolazione o al contributo. La disposizione si applica con riferimento ai contributi istituiti al 31.5.2023 ed erogati negli anni 2023 e 2024.

Adezione agevolata e definizione agevolata degli atti del procedimento di accertamento (art. 17)

Si prevede che gli avvisi di accertamento, gli avvisi di rettifica e di liquidazione e gli atti di recupero non impugnati e ancora impugnabili all'1.1.2023, divenuti definitivi per mancata impugnazione nel periodo compreso tra il 2 gennaio ed il 15 febbraio 2023, siano definibili ex art. 1, commi 180 e 181, l. n. 197/2022, entro trenta giorni

dal 31.5.2023. Si prevede inoltre che siano definibili ex art. 1, commi da 206 a 211, l. n. 197/2022, anche le controversie pendenti al 15.2.2023 innanzi alle Corti di giustizia tributaria di primo e di secondo grado aventi ad oggetto atti impositivi, in cui sia parte l'Agenzia delle entrate.

Per gli avvisi di accertamento e gli avvisi di rettifica e di liquidazione definiti in acquiescenza ai sensi dell'art. 15 del d.lgs. n. 218/1997, nel periodo compreso tra il 2 gennaio e il 15 febbraio 2023, per i quali al 31.5.2023 è in corso il pagamento rateale, gli importi ancora dovuti, a titolo di sanzione, possono essere rideterminati, su istanza del contribuente entro la prima scadenza successiva, in base alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 180 e 182, l. n. 197/2022. Resta fermo il piano di pagamento rateale originario e non sono, in ogni caso, rimborsabili o rideterminabili le maggiori sanzioni già versate.

Disposizioni in materia di definizione agevolata delle entrate regionali e degli enti locali (art. 17-bis)

Vengono estesi gli istituti della “rottamazione quater” (di cui all'art. 1, comma 231, legge di bilancio 2023) e dello stralcio, parziale o totale, per i debiti fino a 1.000 euro agli enti territoriali che si avvalgono della riscossione diretta delle proprie entrate o affidino tale servizio a soggetti privati. Per aderire alle due misure, è previsto che gli enti territoriali interessati adottino appositi provvedimenti, che acquisiranno efficacia con la pubblicazione sul sito Internet istituzionale dello stesso ente.

Modifica dei termini della regolarizzazione delle violazioni formali e del ravvedimento speciale (art. 19)

Vengono prorogati i termini previsti per la regolarizzazione delle violazioni formali (al 31 ottobre 2023) e del ravvedimento speciale (al 30 settembre 2023) contenuti nella l. n. 197/2022 (art. 1, commi 167, 174 e 175).

Modifica dei termini in materia di definizione agevolata delle controversie tributarie, conciliazione agevolata e rinuncia agevolata dei giudizi tributari pendenti innanzi alla Corte di cassazione (art. 20)

Vengono rimodulati i termini in materia di definizione agevolata delle controversie tri-

il decreto "Bollette"

butarie, conciliazione agevolata e rinuncia agevolata dei giudizi tributari pendenti innanzi alla Corte di cassazione (art. 1, commi 194, 195, 197, 199, 200, 206, 215, l. n. 197/2022, nonché art. 40, comma 3, d.l. n. 15/2023).

Interpretazione autentica dell'articolo 1, commi 174, 176 e 179, legge 29 dicembre 2022, n. 197 (art. 21)

Viene disposto che il comma 174 dell'art. 1 della l. n. 197/2022 (che testualmente recita "le violazioni diverse da quelle definibili ai sensi dei commi da 155 a 159 e da 166 a 173, riguardanti le dichiarazioni validamente presentate relative al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021 e a periodi d'imposta precedenti") si interpreta nel senso che: "a) sono escluse dalla regolarizzazione le violazioni rilevabili ai sensi degli articoli 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e 54-bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, nonché le violazioni di natura formale definibili ai sensi dell'articolo 1, commi da 166 a 173, della legge 29 dicembre 2022, n. 197; b) sono ricomprese nella regolarizzazione tutte le violazioni che possono essere oggetto di ravvedimento ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, commesse relativamente al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2021 e a periodi d'imposta precedenti, purché la di-

chiarazione del relativo periodo d'imposta sia stata validamente presentata".

Viene pure disposto che il comma 176, sempre dell'art. 1 della l. n. 197/2022 (che testualmente recita "la regolarizzazione non può essere esperita dai contribuenti per l'emersione di attività finanziarie e patrimoniali costituite o detenute fuori del territorio dello Stato"), si interpreta nel senso che: "a) sono escluse dalla regolarizzazione le violazioni degli obblighi di monitoraggio fiscale di cui all'articolo 4, del decreto-legge 28 giugno 1990, n. 167, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 1990, n. 227; b) sono ricomprese nella regolarizzazione le violazioni relative ai redditi di fonte estera, all'imposta sul valore delle attività finanziarie estere e all'imposta sul valore degli immobili situati all'estero di cui all'articolo 19, commi da 15 a 17 e da 18 a 22, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, non rilevabili ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, nonostante la violazione dei predetti obblighi di monitoraggio".

Viene infine stabilito che le disposizioni di cui al comma 179 dell'art. 1 anzidetto, con riferimento ai processi verbali di constatazione consegnati entro il 31.5.2023, si interpretano nel senso che "la definizione agevolata ivi prevista si applica

anche all'accertamento con adesione relativo agli avvisi di accertamento notificati successivamente a tale data sulla base delle risultanze dei predetti processi verbali".

Modifiche alle disposizioni concernenti il contenzioso in materia tributaria (art. 22)

Si prevede che le disposizioni di cui all'art. 158 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia (d.p.r. n. 115/2002) si applichino anche all'Agenzia delle entrate-Riscossione.

Causa speciale di non punibilità dei reati tributari (art. 23)

Si prevede che i reati di cui agli artt. 10-bis (omesso versamento di ritenute dovute o certificate), 10-ter (omesso versamento di Iva) e 10-quater, comma 1 (indebita compensazione di crediti non spettanti), del d.lgs. n. 74/2000, non siano punibili quando le relative violazioni siano correttamente definite e le somme dovute siano versate integralmente dal contribuente secondo le modalità e nei termini previsti dall'art. 1, commi da 153 a 158 e da 166 a 252, della legge di bilancio 2023. Ciò, purché le relative procedure siano definite prima della pronuncia della sentenza di appello.

A tal fine si dispone che il contribuente dia immediata comunicazione, all'Autorità giudiziaria che procede, dell'avvenuto versamento delle somme dovute o, in caso di pagamento rateale, del versamento della prima rata e, contestualmente, informi l'Agenzia delle entrate dell'invio della predetta comunicazione, indicando i riferimenti del relativo procedimento penale. La norma prevede che il processo di merito venga sospeso dalla ricezione di tali comunicazioni sino al momento in cui il giudice venga informato dall'Agenzia delle entrate della corretta definizione della procedura e dell'integrale versamento delle somme dovute ovvero della mancata definizione della procedura o della decadenza del contribuente dal beneficio della rateazione.

Durante il periodo di sospensione possono essere assunte le prove nei casi previsti dall'art. 392 del codice di procedura penale.

ASSOCIAZIONI

Acquifera

Acquifera, costituita in data 3.12.2008, è una associazione senza fini di lucro, che si propone come scopo primario di portare l'acqua nei Paesi in cui siano presenti problematiche legate alla sua mancanza o scarsità o dove persistano condizioni di precarietà nell'approvvigionamento o insicurezza a livello di salute pubblica.

Per raggiungere questo traguardo, l'Associazione si prefigge di promuovere la ricerca di fondi da utilizzare per studi idrogeologici condotti secondo le tecniche più corrette e approfondite dal punto di vista tecnico-scientifico che siano finalizzati alla valorizzazione dell'ambiente e in particolare alla perforazione dei pozzi, alla captazione di sorgenti, alla progettazione e realizzazione di opere di adduzione e manufatti legati allo sfruttamento della risorsa e alla sua corretta utilizzazione; il tutto al fine dell'esclusivo perseguimento di finalità di solidarietà sociale.

Acquifera vuole diffondere l'idea che il metodo tecnico-scientifico debba stare alla base di ogni intervento si voglia realizzare quando si parla di ambiente e, in particolare, di risorsa idrica.

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

CHI (NON) L'HA DETTO

Talora non è meno eloquente il tacere del parlare

LA FONTAINE, JEAN DE
(Château-Thierry, 1621 - Parigi, 1695)

Non è di La Fontaine, bensì di Plinio il Giovane: «Non minus interdum oratorium esse tacere quam dicere».

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

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tablelle 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

SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Casa estiva (in Italia) coperta da assicurazione infortuni domestici

L'assicurazione contro gli infortuni domestici, gestita dall'Inail, copre gli infortuni occorsi alla casalinga o al casalingo mentre presta, in via non occasionale, gratuitamente e senza vincolo di subordinazione, la propria attività (finalizzata alle cure della propria famiglia e dell'ambiente in cui si dimora) in ambito domestico.

Nel lavoro dedicato alla cura della famiglia rientrano le attività relative al normale svolgimento della vita domestica nonché quelle connesse alla cura di animali domestici e a interventi di piccola manutenzione (idraulica, elettricità ecc.), che non richiedono una particolare preparazione tecnica e che rientrano nella ormai diffusa abitudine del "fai da te".

Un infortunio si considera avvenuto in ambito domestico se lo stesso è occorso in occasione e a causa del lavoro prestato in ambito domestico, cioè nell'abitazione nella quale vive l'assicurato e la sua famiglia, comprese le pertinenze (soffitte, cantine, giardini, balconi, ecc.) e le parti comuni condominiali (terrazzi, scale, androni, ecc.).

Anche il luogo in cui si trascorrono le vacanze è considerato al pari dell'abitazione, purché si trovi sul territorio nazionale.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Clienti domestici: fine del mercato tutelato energia elettrica e gas

Si ricorda che per le famiglie, sia per l'elettricità che per il gas, e per i condomini uso domestico, solo per il gas, il superamento della "tutela di prezzo" è previsto entro il 10.1.2024, data entro la quale ai clienti domestici che in quel momento non avessero ancora individuato autonomamente un fornitore del mercato libero, verrà assegnato un fornitore individuato tramite particolari procedure dall'Acquirente Unico (cioè dalla società garante della fornitura di energia elettrica ai piccoli consumatori).

Per informarsi e per scegliere in modo consapevole un fornitore, ARERA-Autorità di regolazione per energia reti e ambiente, ha messo a disposizione dei consumatori vari strumenti tra cui:

- lo "Sportello per il consumatore" (www.sportelloperilconsumatore.it) che offre informazioni e contribuisce alla risoluzione di controversie relative al servizio elettrico e gas anche con riferimento al cambio di fornitore;
- il "Portale Offerte" (www.ilportaleofferte.it) che mette a disposizione le offerte di energia elettrica e gas per confrontarle con semplicità e immediatezza
- il "Portale Consumi" (www.consumienergia.it) per accedere ai dati di consumo e alle principali informazioni tecniche e contrattuali relativi alle forniture di energia elettrica e di gas naturale di cui si è titolari.

Al proposito, si segnala che, da ultimo, con decreto del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica n. 169 del 18.5.2023, sono stati disciplinati i criteri e le modalità per l'ingresso consapevole dei clienti domestici nel mercato dell'energia elettrica, nonché sono state introdotte alcune disposizioni per assicurare l'erogazione del servizio a tutele graduali come servizio di ultima istanza e cioè esclusivamente per garantire la continuità della fornitura di energia elettrica alle piccole imprese, alle microimprese, ai clienti domestici e ai clienti vulnerabili che, per qualsiasi motivo, dovessero trovarsi senza fornitore.

Il testo integrale del decreto è disponibile sul sito del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica www.mase.gov.it.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decadenza dall'assegnazione dell'alloggio

"In tema di edilizia residenziale pubblica, ai fini della decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, basta la mancata occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario senza l'autorizzazione dell'ente concedente, intendendosi per occupazione non la semplice «tenuta a disposizione», ma la dimora effettiva ed abituale, mentre è irrilevante sia la giustificazione del non autorizzato abbandono dell'alloggio che l'eventuale volontà di ritornarvi una volta cessati i motivi dell'allontanamento".

Così la Corte di Appello di Napoli con sentenza n. 786 dell'1.5.2023



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sanatoria 2020: arriva la semplificazione per le pratiche in fase di istruttoria

Lo scorso 11 maggio il Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione del Ministero dell'interno ha pubblicato una circolare che punta a snellire e a velocizzare le procedure legate all'esame delle istanze di emersione presentate ai sensi del decreto-legge n. 34/2020, stabilendo che tutte le domande ancora in fase di istruttoria, ossia in attesa dei pareri della Questura e dell'Ispettorato nazionale del lavoro, possano avanzare alla fase di convocazione. La novità è attiva, in automatico, dal 15 maggio.

Ritenendo applicabile anche in tale procedimento il termine di 180 giorni dalla presentazione dell'istanza per la definizione del procedimento amministrativo (in virtù anche delle recenti sentenze del Consiglio di Stato n. 3578/2022 e n. 3645/2022 e sentito il parere positivo dell'Avvocatura generale), la circolare si è resa necessaria per evitare un impatto dirompente sotto il profilo del contenzioso, considerato l'elevato numero di domande che, a quasi 5 anni dall'approvazione del provvedimento, erano ancora pendenti.

Nel documento viene anche precisato che se nel frattempo, una volta stipulato il contratto di lavoro, dovesse pervenire il parere negativo della Questura, ovvero dell'Ispettorato nazionale del lavoro, lo Sportello unico potrà comunque agire in via di autotutela revocando il provvedimento.

Deducibilità totale costo del lavoro domestico: le stime di Assindatcolf

Se le famiglie italiane potessero portare in deduzione non solo i contributi ma l'intero costo sostenuto per l'assistenza di una badante o di una baby sitter, potrebbero risparmiare tra i 2 ed i 5 mila euro l'anno, a seconda della fascia di reddito, contrastando così gli aumenti retributivi e contributivi scattati da gennaio 2023 in favore dei lavoratori del settore. Sono queste le stime elaborate da Assindatcolf e divulgate in occasione dell'evento "Lavoro domestico, non autosufficienza e natalità in Europa: modelli a confronto", organizzato lo scorso 18 maggio presso la sala stampa Estera in Roma. Un'occasione per presentare il terzo capitolo del rapporto 2023 "Family (Net) Work - Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", a cura di Effe (European Federation for Family Employment & Home Care), partner del progetto editoriale insieme al Censis, alla Fondazione Studi Consulenti del Lavoro e al Centro Studi e Ricerche Idos.

CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it


LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presunzione di condominialità

Con ordinanza n. 12851/2023 la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione ha ribadito il consolidato principio per cui l'area cortilizia che circonda l'edificio è di natura condominiale, salvo titolo contrario.

Il caso traeva origine dalla domanda di accertamento proposta dal condomino, titolare dell'appartamento posto a confine con il cortile, del diritto a recingere *ex art. 841 c.c.* la suddetta area (di 38 mq di superficie), con richiesta di trasferimento in luogo diverso di una servitù di passaggio, gravante sull'immobile dell'attore e a favore dei proprietari acquirenti degli altri appartamenti della palazzina.

La Corte di Appello di Catania ribaltava l'esito del giudizio di primo grado negando la proprietà esclusiva e valorizzando la presunzione di condominialità dell'area oggetto di contestazione *ex art. 1117 c.c.* in quanto il titolo non conteneva una sicura riserva di proprietà in favore del costruttore.

La natura comune dell'area veniva altresì desunta dalle previsioni del progetto edilizio, che destinavano il cortile a parcheggio comune e, inoltre, dalla circostanza che i successivi atti di vendita non contenevano nessun riferimento ad un cortile in proprietà esclusiva del venditore-costruttore. La posizione di confine rispetto all'area dell'appartamento degli attori non esclude peraltro la presunzione di appartenenza comune della stessa, che è normativamente compatibile con una fruizione del cortile più intensa da parte di un solo comunista. Tantomeno assumono rilevanza le ridotte dimensioni del bene, essendo ben possibile un suo uso turnario.

Contro la decisione della Corte di merito, gli attori proponevano ricorso per Cassazione sulla base di due motivi.

La Suprema Corte riteneva non fondati i due motivi di ricorso e confermava la pronuncia della Corte di merito. Da una parte, riteneva precluso al Giudice di legittimità l'accertamento volto alla sostituzione automatica della clausola che riserva al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio con le previsioni *ex art. 41sexies* della legge n. 1150 del 1942 per l'assoluta novità della questione non dedotta nei precedenti gradi di giudizio.

Nel merito, gli ermellini ribadivano che 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 c.c., 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 (nel caso di specie mancanti).

La pronuncia si pone nel solco del costante orientamento della giurisprudenza di legittimità che, per superare la presunzione di condominialità dei beni elencati all'art. 1117 c.c., richiede la prova dell'esistenza di un titolo d'acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene.

Tale non è il contratto che riporta l'indicazione tra i confini *"del cortile sempre di proprietà della parte venditrice"*, poiché tale previsione stava a significare che all'epoca del primo atto di vendita il cortile, come tutti gli altri appartamenti dello stabile, era di proprietà del costruttore-venditore in quanto non ancora alienati.

il *trust* con beneficiari individuati, per ognuno di loro deve essere compilato un rigo del quadro EA, e va indicato il grado di parentela con il *de cuius*.

Per i *trust* di scopo, invece, il grado di parentela va indicato con il cod. 55, "estraneo".

Prescrizioni anche per il *trustee*, al fine della validità della procedura: l'amministratore del *trust* deve essere una persona fisica, e non può coincidere con la figura del beneficiario finale.

Inoltre, nel testamento non possono comparire, oltre al *trust* e ai suoi beneficiari, dei soggetti destinatari di beni non compresi nel fondo in *trust*.

Possibile anche correggere la dichiarazione quando questa, presentata entro i termini previsti per l'adempimento, venga scartata in un momento successivo al termine. A quel punto il contribuente può ritrasmettere la dichiarazione di successione, correttamente compilata, entro cinque giorni solari successivi dalla pubblicazione, che avviene tramite ricevuta telematica, della comunicazione dello scarto della precedente dichiarazione.

Nel caso non siano rispettati i precedenti requisiti, dunque, la successione del *trust* dovrà essere presentata in modalità cartacea (modello 4) presso l'ufficio territoriale competente.


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

A Bologna la sessione italiana del *Renovation Tour*



Il 24 e il 25 maggio Bologna ha ospitato una tappa del *Renovation Tour*, organizzato dall'Uiipi, in collaborazione con l'Università di Bologna e l'*Architects' Council of Europe*.

L'obiettivo del *Tour* è fare avvicinare gli *stakeholders* e gli esponenti politici per un confronto sulle iniziative e sulle strategie nazionali relative al *Green Deal* europeo.

Proprietari immobiliari, ingegneri, architetti, geometri e amministratori di condominio, giunti numerosi dalle province emiliano-romagnole nonostante i recenti eventi alluvionali che hanno martoriato il territorio, hanno avuto modo di ascoltare e confrontarsi sugli effetti delle proposte varate dalla Commissione Ue e sull'impatto che potrebbero avere a livello nazionale, regionale e comunale.

Ad aprire i lavori Serena Pontoglio, responsabile delle politiche sull'efficienza energetica della Commissione europea. A seguire l'intervento del viceministro all'Ambiente Vannia Gava che, tra l'altro, si è soffermata sulla proposta di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, evidenziando la necessità, durante la procedura di Trilogo avviata tra la Commissione, il Parlamento ed il Consiglio europei, di segnare nella definizione del testo una traiettoria calata sulle peculiarità di ogni Stato membro.

La responsabile dell'area energia ed economia verde della Regione Emilia-Romagna, Claudia Romano, ha portato all'attenzione dei


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Dichiarazione di successione online anche per il *trust*

Con una risposta nella sezione FAQ (*"Frequently Asked Question"*), l'Agenzia delle entrate dà opinione affermativa alla possibilità di dichiarazione di successione telematica ai *trust*, esclusivamente, però, nel caso di *trust* istituiti *mortis causa*.

Per i *trust* testamentari è quindi possibile accedere alla successione telematica, sia in caso di beneficiari identificati sia per i *trust* di scopo; cambiano però le regole di compilazione. Riguardo

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19

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

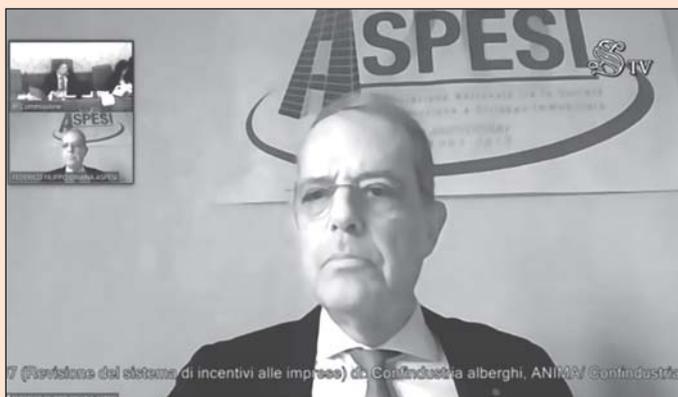
presenti un'approfondita e significativa analisi. L'impatto della direttiva, qualora il testo non dovesse essere modificato, comporterebbe la necessità di riqualificare il 58% degli edifici esistenti nella Regione Emilia-Romagna. L'ing. Romano ha inoltre evidenziato, tra le criticità da affrontare, le tempistiche attualmente previste per dare attuazione alle disposizioni, il diverso metodo di classificazione energetica esistente tra gli Stati membri e l'assenza di meccanismi finanziari solidi ed accessibili per i proprietari chiamati a svolgere gli interventi di riqualificazione.

A chiudere i lavori della prima sessione si sono susseguiti gli interventi dell'assessore al coordinamento della transizione ecologica del Comune di Bologna, Anna Lisa Boni, e quello di Luca Vecchi, presidente dell'Anci Emilia-Romagna.

A seguire la tavola rotonda che ha visto gli interventi dei rappresentanti delle categorie e delle professioni. Annamaria Terenziani, presidente della Confedilizia Emilia-Romagna, ha sinteticamente rappresentato le criticità presenti nella proposta di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia evidenziando, fra l'altro, l'impatto devastante per il settore immobiliare italiano. Il presidente del Coram, Vincenzo Nasini, ha richiamato alcune disposizioni normative, contenute nella legge n. 220/2012 di riforma del condominio, utili per la migliore realizzazione degli obiettivi posti in relazione alle cosiddette comunità energetiche.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Presidente Oriana in audizione sul ddl
Incentivi alle imprese

Si è svolta martedì 16 maggio, presso la Commissione Industria e Agricoltura del Senato, l'audizione del Presidente di Aspesi Federico Filippo Oriana (che nell'occasione ha rappresentato Confedilizia) nell'ambito dell'esame dei disegni di legge nn. 571 e 607 sulla revisione del sistema di incentivi alle imprese.

“Diciamo in quanto componente dell'industria italiana che nella nostra visione liberale e non dirigistica gli incentivi diretti potrebbero anche essere eliminati tutti. E sostituiti da previsioni di ordine fiscale e parafiscale che favoriscano orizzontalmente operazioni oggettive di riqualificazione territoriale e metropolitana e di sostituzione edilizia ritenute dallo Stato meritevoli di sostegno a fini della loro implementazione e accelerazione”, ha dichiarato il Presidente Oriana.

“Esempi nel nostro settore di una politica economico-industriale orizzontale – ha spiegato – possono essere l'uso dell'imposta di registro e dell'Iva, così come degli oneri comunali, per favorire la

rigenerazione urbana, come del resto abbiamo proposto sempre in una consultazione del Senato della Repubblica nella scorsa legislatura sull'allora specifico ddl in discussione”.

“Se dai dati del Ministero dell'Ambiente emerge che con la spesa *monstre* di oltre 120 miliardi si sono riqualificati energeticamente 450.000 mq e quelli da riqualificare sono – al netto delle esenzioni – almeno 10 milioni di mq, è chiaro che abbiamo un problema. Anche in questo caso non pare, comunque, che il problema si possa risolvere con un nuovo piano anche se “razionale” di incentivi diretti, ma piuttosto – al netto del necessario intervento di risorse comunitarie senza il quale la direttiva non sarebbe tecnicamente applicabile in Italia (è bene dircelo subito chiaramente) – con una politica tributaria di forti agevolazioni fiscali alle operazioni di efficientamento energetico degli edifici, che preveda il ritorno alla cessione del credito e allo sconto in fattura senza i quali non possono di fatto funzionare su vasta scala”.

“Oltre – ha aggiunto – ad investimenti pubblici diretti in infrastrutture (come ferrovie, porti, metropolitane, connessioni autostradali ecc.) in grado di diventare esse stesse fattori incentivanti dell'attività privata, anche nel nostro campo immobiliare”.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



È uscito il numero 1 di quest'anno della rivista *on-line* “le Dimore Storiche”, che in questo numero tocca una varietà di argomenti e offre spunti di riflessione e stimoli a visitare le bellezze del nostro Paese seguendo percorsi incentrati sulla rete delle dimore.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Il 4 maggio, presso la Facoltà di giurisprudenza dell'Università degli Studi "Magna Graecia" di Catanzaro, si è tenuto il seminario "Tra cielo e terra, le radici teologiche della proprietà".

Sono intervenuti Domenico Biliotti e Paola Chiarella, entrambi docenti dell'Università "Magna Graecia" di Catanzaro, Massimo Cozzolino, segretario generale Confederazione Islamica Italiana, Andrea Favaro, docente Università degli Studi di Verona e Paola B. Helzel, docente Università della Calabria. Sandro Scoppa, presidente Confedilizia Calabria e Catanzaro, ha introdotto e moderato l'evento.

Genova

Il 4 maggio, presso la sala convegni Carige, si è svolto il seminario "Le comunità energetiche, aspetti tecnici, legali e fiscali". Dopo i saluti istituzionali di Claudio Carmeli, pro-rettore alla formazione dell'Università di Genova, Alessandra Pinori, docente del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Genova, Paolo Prato, presidente Federazione Ligure Confedilizia, e Michele Parisi, coordinatore regionale Gesticond, ci sono stati gli interventi di Andrea Benveduti, assessore allo Sviluppo economico energia della Regione Liguria, Matteo Campora, assessore all'Ambiente del Comune di Genova, Maria Fabianelli, dirigente Divisione Energia IRE Liguria S.p.A., Alberto Pinori, presidente Anie Energie Rinnovabili.

Nel corso dell'evento vi sono state anche le relazioni di Vincenzo Nasini, vicepresidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Genova, Luca Damian, presidente Confedilizia di La Spezia, Pier Carlo Croce, presidente Confedilizia di Sanremo, Désirée Rizzo, funzionario della Regione Liguria.

Il 16 maggio, sempre presso la sala convegni Carige, si è tenuto un convegno su "Affitti brevi ed altre figure locative". Dopo i saluti istituzionali di Augusto Sartori, assessore al turismo della Regione Liguria, e di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, si sono svolte le relazioni di: Cinzia Ameri, componente il direttivo Confedilizia di Genova, Vincenzo Nasini, vice presidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Genova, Venanzio Mantero, tributarista e vice presidente Confedilizia di Genova, Maurizio Pucci, tributarista e consulente fiscale Confedilizia di Genova, Rita Ogno, presidente provinciale Fiaip di Genova, Fabrizio Segalerba, segretario nazionale Fiaip, Massimo Magni, amministratore delegato Affitti Brevi Italia srl, Paolo Prato, presidente Confedilizia ligure. Ha coordinato l'evento la giornalista Sara Tagliente.

Milano

Il 25 maggio, presso l'Aula magna del Politecnico di Milano, si è tenuta la presentazione della guida "Casa e giovani" realizzata da Confedilizia e Notariato. Ha moderato l'evento Carlo Munafò, presidente del Consiglio notarile di Milano. Sono intervenuti: Marzia Morena, Politecnico di Milano, Alessandra Mascellaro, consigliere nazionale del Notariato con delega ai rapporti con i consumatori, Achille Colombo Clerici, vice presidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Milano, Noemi Mariani, alias @mangiapregasbatty content creator, Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali di Confedilizia e segretario generale Confedilizia di Milano, Michele Laffranchi del Consiglio notarile di Milano, Serena Razzi, Ufficio credito e sviluppo dell'ABI, dott. Mirko Della Malva, Osservatorio dei Diritti Immobiliari dell'Università degli Studi di Milano.

Reggio Emilia

Nel mese di maggio, presso la sala conferenze della Confedilizia di Reggio Emilia, si sono svolti:

- il convegno dal titolo "Aggiornamento in materia di bonus edilizi", con relazione di Stefano Ferri, commercialista e consigliere Confedilizia di Reggio Emilia;
- il convegno dal titolo "Aggiornamenti normativi e giurisprudenziali in tema di condominio", con relazioni di Vincenzo Nasini, presidente Coram e vice presidente Confedilizia e di Fabio Ramadori, presidente Centro Studi Gesticond;
- il convegno dal titolo "Le controversie in materia di superbonus" con relazione di Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia.

Inoltre, il 26 maggio, si è tenuta la presentazione della guida "Casa e Giovani", nel corso della quale vi sono stati gli interventi di: Lanfranco de Franco, assessore del Comune di Reggio Emilia con deleghe a Diritto alla casa e alle politiche abitative, Cristina Zampolini, presidente Fiaip di Reggio Emilia, Daiana Lombardi, avvocato del Consiglio dell'Ordine di Reggio Emilia, Annamaria Terenziani, presidente Confedilizia dell'Emilia-Romagna, Maura Manghi, presidente Consiglio notarile di Reggio Emilia e Filippo Arleoni del Consiglio notarile di Reggio Emilia.

Saronno

Il 26 maggio, presso Villa Gianetti, Sala del Bovindo in Via Roma, si è tenuto un incontro pubblico per festeggiare il 50° anno di fondazione dell'Associazione. Sono intervenuti; Filippo Germinetti, presidente Confedilizia di Saronno e Sergio Beato che ha svolto una relazione dal titolo "Tipologie edilizia nell'urbanistica di Saronno tra '800 e '900".

Il presidente confederale ha fatto arrivare alla Confedilizia di Saronno i suoi auguri per il prestigioso anniversario e la sua stima per tutte le attività a favore dei proprietari di immobili che l'Associazione svolge sul territorio.

Udine

Il 15 maggio si è tenuta - con ampia partecipazione dei soci - l'assemblea annuale della Confedilizia di Udine, nel corso della quale il presidente dell'Associazione Paolo Scalettaris ha illustrato le iniziative che sono in corso di adozione per l'organizzazione di una vera e propria rete di attività e di rapporti in sede locale (con riguardo non solo alle consulenze professionali ma anche all'attività delle imprese, degli artigiani, dei professionisti, delle agenzie e di ogni altro operatore nel campo immobiliare) al centro della quale sarà posta l'Associazione che verrà ad essere così sempre più il naturale punto di riferimento per i soci per ogni problema e per ogni questione di carattere tecnico, professionale ed operativo che riguardi i loro immobili.

Al termine della parte della riunione dedicata alle attività proprie dell'assemblea, Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario di Confedilizia, ha tenuto una relazione sulle novità relative alla nuova "Imposta locale immobiliare autonoma", denominata Ilia, che dal 2023 ha sostituito l'Imu nei Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia. Nel corso dell'intervento è stata esaminata la disciplina transitoria, in considerazione dell'imminente scadenza, entro il 16.6.2023, del termine per il versamento della prima rata di imposta; al proposito con la risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 10/E del 24.2.2023 sono stati istituiti i codici tributo per il versamento della nuova imposta. Per quanto riguarda le dichiarazioni, da presentare entro il 30.6.2023 - in caso di variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta, intervenute nel 2021 e nel 2022 - è stato chiarito che devono utilizzarsi tuttora i modelli emanati ai fini Imu, con d.m. 29 luglio 2022 per la generalità dei contribuenti e con d.m. 4.5.2023 per gli enti non commerciali.

Durante l'evento sono state esaminate varie novità arretrate dall'Ilia, quale ad esempio quella relativa ai fabbricati strumentali all'attività economica, che riserva un'aliquota di favore ai fabbricati strumentali utilizzati in via esclusiva dal possessore nell'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale. Al termine della relazione il dott. Veroi ha risposto ai numerosi quesiti posti dai partecipanti su aspetti specifici del tema illustrato, con riguardo anche all'ipotesi dell'immobile concesso in comodato, alle questioni legate al valore delle aree fabbricabili ed ai fabbricati destinati alla locazione abitativa.

Per ogni informazione (ed anche per potere ricevere le slides che sono state utilizzate nel corso dell'incontro dal dott. Veroi) gli associati possono rivolgersi alla Confedilizia di Udine.

SUPERBONUS E DINTORNI

Codici tributo

Con la risoluzione n. 19 del 2.5.2023, l'Agenzia delle entrate ha istituito nuovi codici tributo per l'utilizzo in compensazione, tramite modello F24, dei crediti, ceduti o fruiti come sconto ai sensi dell'art. 121 del d.l. n. 54/2020, relativi al superbonus, al sismabonus e al bonus eliminazione barriere architettoniche.

I nuovi codici tributo servono per identificare i crediti derivanti dalle opzioni per la prima cessione o per lo sconto relative alle fattispecie in argomento comunicate all'Agenzia delle entrate a decorrere dall'1.4.2023 e quindi per differenziare tali crediti da quelli che possono essere fruiti in 10 rate. Nel provvedimento viene, infatti, precisato che i codici tributo istituiti con le risoluzioni n. 85/E del 28.12.2020, n. 12/E del 14.5.2022 e n. 71/E del 7.12.2022, restano utilizzabili per identificare i crediti derivanti dalle suddette opzioni comunicate fino al 31.3.2023.

Con la stessa risoluzione sono stati anche istituiti i codici per l'utilizzo della rata annuale derivante dalla ripartizione in 10 rate della rata originaria ai sensi dell'art. 9, comma 4, del d.l. n. 176 del 2022 come modificato dall'art. 2, comma 3-*quinquies*, del d.l. n. 11 del 2023.

NUOVI CODICI TRIBUTO

"7709" denominato "CESSIONE CREDITO - SUPERBONUS art. 119 DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020 – OPZIONI DAL 01/04/2023";

"7719" denominato "SCONTO - SUPERBONUS art. 119 DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020 - OPZIONI DAL 01/04/2023";

"7758" denominato "CESSIONE CREDITO - SISMABONUS art. 16 DL n. 65/2015 – art. 121 DL n. 54/2020 – OPZIONI DAL 01/04/2023";

"7759" denominato "SCONTO - SISMABONUS art. 16 DL n. 65/2015 – art. 121 DL n. 54/2020 - OPZIONI DAL 01/04/2023";

"7710" denominato "CESSIONE CREDITO – ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE art. 119-ter DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020– OPZIONI DAL 01/04/2023";

"7740" denominato "SCONTO - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE art. 119-ter DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020 – OPZIONI DAL 01/04/2023".

"7771" denominato "SUPERBONUS art. 119 DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020 – FRUIZIONE IN DIECI RATE – art. 9, c. 4, DL n. 176/2022";

"7772" denominato "SISMABONUS art. 16 DL n. 65/2015 – art. 121 DL n. 54/2020 – FRUIZIONE IN DIECI RATE – art. 9, c. 4, DL n. 176/2022";

"7775" denominato "ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE art. 119-ter DL n. 54/2020 – art. 121 DL n. 54/2020 – FRUIZIONE IN DIECI RATE – art. 9, c. 4, DL n. 176/2022"

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

17 Luglio – Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 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 giugno 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 giugno

2023; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 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 scadenzario è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della *Confedilizia* (www.confedilizia.it)

Lo Stato digitale

I principali problemi che lo sviluppo nelle tecnologie dell'informazione e della comunicazione pone al diritto pubblico crescono in continuazione, generando dibattiti e orientamenti giurisprudenziali e alimentando vivaci discussioni scientifiche. Ne tratta Luisa Torchia, amministrativista, nel volume *Lo Stato digitale*, che esce presso il Mulino (pp. 190).

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – LUGLIO 2023

10 Luglio – Lunedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in

non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

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

Proverbi

È diventato in voga l'uso di *rosicare* per *angosciarsi*, dal senso originale di *corrodere*, *spolpare*. Ha generato *rosicone*, oggi comune per indicare chi rosica, chi si rode per rabbia, invidia, gelosia. Si rammenta così il proverbio "Chi non rischia non rosica", interpretabile nel senso che chi non ha il coraggio di rischiare non riesce a ottenere alcunché.

CORBELLE

“Usa, assomiglia al compagno di cella ed esce dal carcere al posto suo”

“Non è stato particolarmente difficile per Brian Francisco Roman, 26enne detenuto nello stato di Washington, fingere di essere il suo compagno di cella e venire liberato al suo posto (...). La mattina presto i secondini si sono presentati per liberare uno dei suoi due compagni di cella: apparentemente tutti e tre dormivano e il primo a rispondere è stato proprio Roman, che è così stato preso in custodia e accompagnato all'uscita, anche perché – sostiene la polizia – avrebbe una corporatura molto simile a quella del compagno. Il 26enne ha firmato le carte per il rilascio con il nome dell'altra persona e ha ricevuto alcuni beni appartenenti all'altro detenuto (...). Poco dopo il rilascio, il prigioniero che attendeva di uscire di prigione si è svegliato e ha chiesto spiegazioni ai secondini, che a quel punto hanno ricostruito l'accaduto, accorgendosi dello scambio di persona”.

È quanto riporta *ilmessaggero.it* del 25.4.'23.

Auto senza assicurazione soccorsa da carro attrezzi con autista senza patente

“Curiosa vicenda a Gambettola, in provincia di Forlì-Cesena, dove gli agenti della municipale sono stati costretti a sanzionare non solo l'automobilista indisciplinato ma anche il carro attrezzi che era arrivato in soccorso. Tutto è iniziato lungo la provinciale Staggi dove, secondo quanto ricostruito, un uomo è stato fotografato dall'autovelox mentre alla guida della sua auto si faceva beffe del limite di velocità di 50 km/h. Poco dopo il conducente è stato fermato da una pattuglia che ha proceduto a verbalizzare la sanzione (...). Fin qui nulla di strano, se non che le apparecchiature in dotazione agli agenti hanno segnalato, per quel veicolo che correva ben oltre i limiti, la mancanza della copertura assicurativa, scaduta da circa sei mesi. Scontato un nuovo verbale e il sequestro dell'autovettura (...). Ma non è finita, l'automobilista, per portare l'autovettura nel luogo di custodia, ha chiamato un carro attrezzi di fiducia. E qui una nuova sorpresa: l'autista del carro attrezzi, forse pensando di non essere controllato, è arrivato guidando nonostante non più titolare della patente da diversi anni. A questo punto gli agenti di polizia, increduli, non hanno potuto fare altro che sequestrare anche il carro attrezzi”.

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 4.5.'23.

“Squadra dilettantistica da record: in 20 anni ha vinto solo tre partite”

“In vent'anni di attività, la squadra di calcio dilettantistica *Excelsior* di Bolzano ha giocato 380 partite, di cui 371 perse, 6 pareggiate e solo 3 vinte (...). Attualmente l'*Excelsior* occupa l'ultimo posto nel girone B della Terza categoria, con zero punti, 11 gol fatti e 110 subiti. I giocatori sono tuttavia campioni di *fair play*: hanno vinto 15 coppe disciplina in vent'anni di attività”.

Così *La Verità* del 10.5.'23.

“Il 57enne sposato con una donna di 85 anni: «La amo ogni giorno di più»

“Lei è una donna di 85 anni, lui un uomo di 57, e sono sposati da due anni. Iris Jones, nonna e divorziata da 27 anni, ha conosciuto il suo molto più giovane compagno Mohamed Ahmed Ibriham, in un gruppo *Facebook*. La donna si era iscritta al *social media* dopo che il figlio Stephen le aveva comprato un computer portatile all'inizio del 2019. L'amore era la cosa più lontana dalla sua mente, ma quando (...) ha iniziato a chattare con Mohamed è subito emersa una forte sintonia. I due si sono poi incontrati di persona nel novembre successivo e si sono sposati (...). Da allora, la coppia ha documentato la propria vita insieme (...), in Inghilterra, condividendo regolarmente video su *Youtube* (...). In un (...) video, lui dice: «(...) Ti amo così tanto, il nostro amore è cresciuto giorno dopo giorno» (...). Al programma *This Morning* su Itv (...) la donna (...) ha detto (...): «Non ero più stata con un uomo per 35 anni, la prima volta che lo abbiamo fatto mi sono sentita come una vergine».

Così *Today.it* del 14.4.'23.

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

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

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2023	
Domeniche	
Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola miglioramento del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.	
LUGLIO	2 9 16 23 30
AGOSTO	6 13 20 27
SETTEMBRE	3 10 17 24
OTTOBRE	1 8 15 22 29
NOVEMBRE	5 12 19 26
DICEMBRE	3 10 17 24 31
Festività nazionali ed infrasettimanali	
Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.	
LUGLIO	
AGOSTO	15
SETTEMBRE	
OTTOBRE	
NOVEMBRE	1
DICEMBRE	8 25 26
Fondo Sanitario dall'1/1/2015	
Contributo ASPO	€ 6,00
mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.	

Versamenti contributivi dall'1/1/2014	
Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:	
Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %
Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:	
Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %
Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:	
Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %
L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.	
Minimali giornalieri dall'1/1/2023	
PORTIERI	53,95
LAVASCALE	53,95
Minimale orario	
LAVASCALE	8,09

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

DUE STRADE, DI FRONTE A NOI

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

Nicola Porro

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

BREVI

Scoperto il segreto dei capelli bianchi: si studia come invertire il processo

“Analizzando le cellule staminali dei melanociti responsabili del colore del pelo nei topi, un gruppo di ricercatori potrebbe aver capito perché i capelli diventano grigi. Queste staminali, presenti anche negli umani, passano da un compartimento all'altro dei follicoli piliferi, che regolano la loro maturazione. Ma con il tempo (...) tendono ad accumularsi nel bulbo, che ne blocca il movimento e la differenziazione in melanociti. A quel punto i peli crescono senza pigmentazione. Se il meccanismo fosse confermato negli esseri umani, si potrebbe invertire il processo”.

Così *La Verità* del 10.5.'25.

Nonno Divo, patente rinnovata a 99 anni: “Non ho mai avuto un incidente”

“In Italia c'è un anziano che potrebbe insegnare a tutti, data l'enorme esperienza, come si guida. Il signor Divo ha 99 anni ed ha (...) ottenuto un nuovo rinnovo della licenza di guida (...). Novantanove anni e una maestria al volante che in pochissimi hanno, tanto da ottenere anche un riconoscimento. Il direttore dell'associazione automobilistica Aci di Lucca infatti ha voluto premiare Divo Stagi per non aver mai avuto un incidente nella sua lunga carriera alla guida (di oltre 70 anni). Il ragioniere toscano si è detto felicissimo per aver ottenuto nuovamente il rinnovo della patente e ha svelato che il prossimo viaggio che farà sarà insieme alla sua adorata moglie, con la quale guiderà fino a Firenze per una gita fuori porta: “saranno un centinaio di chilometri tra andata e ritorno”.

È quanto scrive *corriereedellosport.it*, in un articolo del 27.4.'25.

Diecimila passi? No, per perdere peso e stare bene ne bastano meno

“Diecimila passi al giorno? No, contrordine: per perdere i chili di troppo e mantenersi in salute, secondo un nuovo studio, ne bastano anche meno. Una buona notizia per i pigri e i frettolosi visto che, in percentuale, si tratterebbe di avere gli stessi benefici con un risparmio (di passi) a due cifre... Un gruppo di ricercatori della *Vanderbilt University* ha esaminato circa 4 anni di dati provenienti dai *fitness tracker* di 6.042 americani adulti, per confrontare le loro abitudini di movimento con lo stato di salute. I partecipanti allo studio, pubblicato sulla rivista *Nature Medicine*, hanno indossato un *fit-tracker* per 10 ore al giorno e hanno consentito ai ricercatori di accedere alle loro cartelle cliniche elettroniche (...). Il risultato? I ricercatori hanno scoperto che chi camminava per 6,5 km al giorno – che corrispondono a 8.200 passi – aveva meno probabilità di diventare obeso o soffrire di apnea notturna, reflusso acido e depressione (...). Insomma, circa 8000 passi al giorno sarebbero sufficienti a mantenerci in buona salute e tenere stabile il nostro peso corporeo. Un risparmio del 20% (in passi) rispetto ai famigerati 10mila passi al giorno che, in realtà, più che di una ricerca scientifica sul campo sono frutto di una teoria diffusa a metà degli anni '60 per pubblicizzare il primo contapassi in commercio in Giappone: a ridosso delle Olimpiadi di Tokyo del 1964 si riteneva che questa fosse la quantità di attività fisica sufficiente per ridurre il rischio di malattia coronarica”.

Così *gazzetta.it* in un articolo del 21.10.'22.

Mangiare troppi fritti favorirebbe l'ansia e i disturbi depressivi

“Mangiare troppi fritti potrebbe favorire ansia e disturbi depressivi: lo rivela un ampio studio che ha coinvolto oltre 140.000 individui e che è stato pubblicato sulla rivista *Pnas*. Condotta dall'Università di Zhejiang in Cina, lo studio propone anche un meccanismo biologico che spiega come i fritti possano favorire i disturbi mentali. A rischiare di più sono i consumatori di sesso maschile e i consumatori più giovani. In laboratorio è stato verificato che l'esposizione cronica all'acrilammide, un sottoprodotto del processo di frittura, induce disturbi del metabolismo dei grassi nel cervello e neuroinfiammazione”.

Così *La Verità* del 7.5.'25.

Colpito sempre lo stesso reddito...

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

Luigi Einaudi,
Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31.7.1946

Modifiche al codice penale in materia di circonvensione di persone anziane

Con sempre maggiore frequenza le cronache dei quotidiani e i servizi di approfondimento dei telegiornali, danno conto dell'odioso fenomeno delle truffe nei confronti degli anziani.

Parte della criminalità si sta accanendo su una fascia (sempre più ampia) della popolazione, riconducibile sotto l'etichetta della “terza età”. Persone che hanno già svolto il proprio dovere per la società e che continuano a portare un contributo di esperienza, di disponibilità, ma anche economico (alle famiglie di provenienza).

Per arginare il compimento di reati così ignobili, i senatori Massimiliano Romeo ed Erika Stefani, del Gruppo parlamentare della Lega, hanno depositato un disegno di legge. Il provvedimento – riproposizione di un'identica iniziativa legislativa approvata dal Senato in prima lettura nel corso della 18ª legislatura – è composto di due articoli, attraverso i quali si mira a contrastare le frodi nei confronti di soggetti vulnerabili a causa dell'età avanzata.

Nel nostro ordinamento la tutela giuridica di soggetti minori e anziani, sotto un profilo penalistico – si legge nella relazione dell'iniziativa legislativa – trova nell'articolo 645 del codice penale la sanzione tipica. Purtroppo, però, per quanto riguarda l'elemento soggettivo, la disposizione fa riferimento esclusivamente a soggetti legalmente o naturalmente incapaci o che, comunque, versano in uno stato di infermità o di deficienza psichica.

La stessa disposizione, inoltre, è vincolata al compimento di un atto che comporti un qualsiasi effetto giuridico per l'agente o per altri. Proprio da tale tipicità discende, di fatto, una restrizione del campo applicativo. Ne consegue che il magistrato dovrà comunque procedere, in via preliminare, ad accertare uno stato di incapacità o di minorazione della sfera intellettuale e volitiva.

Risulta evidente che, qualora la vittima del reato non versi in tale stato, il soggetto agente non sarà punibile in relazione a questa fattispecie di reato.

L'articolo 1 del disegno di legge interviene sul delitto di circonvensione di incapace (*ex* articolo 643 c.p.), per inserire in un ulteriore comma la nuova fattispecie di circonvensione di anziano.

Il nuovo comma punisce, con la reclusione da 2 a 6 anni e la multa da 206 a 2.065 euro, chiunque – al fine di procurare a sé o ad altri un profitto – abusando della condizione di debolezza o di vulnerabilità dovuta all'età di una persona, la induce a compiere un atto che comporti qualsiasi effetto giuridico per lei o per altri dannoso.

Il danno non dovrà necessariamente avere immediato carattere patrimoniale; la disposizione infatti fa genericamente riferimento ad un atto che importi qualsiasi effetto giuridico per la vittima o per altri dannoso.

La nuova fattispecie introduce dunque una ulteriore categoria di persone tra le vittime del delitto: coloro che, in ragione dell'età, versano in condizioni di debolezza e vulnerabilità.

L'età alla quale si riferisce, genericamente, la disposizione, sembra doversi ritenere quella senile, non solo in forza del titolo del disegno di legge, ma anche considerando che la minore età già rileva ai sensi del primo comma dell'articolo 643 c.p.

L'articolo 2 interviene sull'articolo 165 c.p., prevedendo che, anche in caso di condanna per i reati di truffa (art. 640 c.p.) e di circonvensione di incapace (art. 643 c.p.), la sospensione condizionale della pena per il reo sia subordinata al risarcimento integrale del danno alla parte offesa.

Sulle pagine di questo notiziario si darà conto dell'iter del disegno di legge.

AFFITTI - RASSEGNA STAMPA

Affitti, regole e rischi del dirigismo

Ha preso quota da qualche tempo il dibattito sulle strategie da adottare per calmierare i prezzi degli affitti nelle grandi città. E il fulcro di questa discussione è stato localizzato nelle storture che sarebbero provocate da un andamento anomalo nel mercato degli affitti brevi. Di qui la crociata di studenti e albergatori per limitarne l'operatività. Uno strano connubio tra esigenze e situazioni molto diverse, che si ritrovano alleate su richieste dall'inquietante sapore di dirigismo economico.

Roma è una delle città simbolo di questo intreccio di situazioni. Posto che - per chi abbia un minimo di memoria storica - il problema del caro affitti case per gli studenti non è esploso oggi ma va avanti, pur con fasi alterne, da decenni, ben altre sono le problematiche degli albergatori. Che sono sicuramente serie e vanno prese in considerazione. E però - c'è spesso un però nelle rivendicazioni di categoria - in nome di una verità che non sia falsata, non possiamo tacere che, a fronte di una grande maggioranza che opera in modo corretto, le cronache ci hanno più volte raccontato di gestioni (soprattutto per le strutture di dimensioni più contenute) non proprio in ordine: mancato versamento delle tasse di soggiorno ai Comuni, ad esempio, dichiarazioni non veritiere sul numero degli alloggiati rispetto alla capienza dichiarata, personale non in regola. Insomma, ognuno ha i suoi problemi e i suoi interessi.

Come, certamente, chi ha deciso di destinare il proprio o i propri appartamenti ad affitto breve. Il punto, in termini di un'economia davvero libera (il che, non deve voler dire selvaggia), è garantire il rispetto delle regole, che già esistono - eccome - anche per gli affitti brevi. In un momento in cui i flussi turistici stanno pompando risorse importanti nel circuito economico allargato della città - garantendo lavoro sia alle strutture alberghiere che ai *b&b* - non si capisce perché, a parità di regole rispettate, questo mercato debba essere alterato da interventi che sanno di dirigismo distorsivo della concorrenza. E che poco avrebbero a che fare con il problema del caro affitti per gli studenti, visto che la stragrande maggioranza degli appartamenti destinati agli affitti brevi si trovano in zone centrali e, anche in passato, non avevano certo canoni alla loro portata. Attenzione, dunque, alle crociate che hanno il sapore, neanche troppo velato, di interessi lobbistici. E, piuttosto, rigore nel far rispettare a tutti - anche a chi affitta un letto agli studenti a 500 euro al mese senza contratto alcuno - leggi e regolamenti già esistenti. Non è mettendo discutibili paletti al libero mercato che si risolvono i problemi.

Antonio Macaluso
da: *Corriere della Sera*, 19.5.2023

LA STAMPA

BUONGIORNO

La vita agra

MATTIA FELTRI

Eh sì, a Milano le case sono care. Il grande scrittore Luciano Bianciardi, costretto a tradurre per Feltrinelli da mattina a sera e dal lunedì alla domenica per guadagnare di che mangiare e pagare l'affitto, lo denunciava sessantuno anni fa nella Vita Agra. Non lo ricordo per svalutare la coraggiosa battaglia di Ilaria Lamera, studentessa bergamasca di Ingegneria ambientale al Politecnico, che ha tirato su una tenda davanti all'università per protestare contro le richieste straordinariamente esose per un monolocale o anche soltanto una stanzetta. Oltretutto sono ammirato dai lusinghieri risultati raggiunti da Ilaria, la quale in un paio di giorni ha incassato la solidarietà della reitrice del Politecnico, una visita di Pierfrancesco Majorino, candidato sconfitto del Pd alla Regione Lombardia, e una telefonata di Elly Schlein. Ci batteremo come leoni per i tuoi diritti, le hanno detto, e sono davvero curioso di vedere come andrà a finire. Anzi, vorrei qui aggiungermi alla schiera dei sostenitori di Ilaria, di cui mi sento idealmente un avo: pure io bergamasco, pure io studente universitario a Milano, ogni mattina mi alzavo, prendevo l'autobus, il treno, la metropolitana, raggiungevo la Cattolica e, a fine lezioni, metropolitana, treno e ancora autobus. Fra Bergamo e Milano, di treni ce n'è più di uno ogni ora e noi altri leggevamo giornali o romanzi, giocavamo e ridevamo, ascoltavamo musica, studiavamo, ci fidanzavamo: eravamo ragazzi. Non era il Settecento, era trentacinque anni fa, e il treno non andava a vapore. Durata del tragitto: cinquanta minuti. Allora pareva un ottimo rimedio al caro affitti.

05-MAG-2023

il Giornale

Quotidiano - Dir. Resp.: Augusto Minzolini
Tiratura: 75584 Diffusione: 32027 Lettori: 273000 (0001881)

GLI AFFITTI E LA PARODIA DELLA LOTTA DI CLASSE

di Augusto Minzolini

Che la questione degli affitti troppo alti per gli studenti, e non solo, in città come Milano, Roma e via dicendo, esista non lo nega nessuno. Come nessuna persona onesta intellettualmente può affermare che sia nata ora. Semmai l'ha resa più drammatica un'inflazione galoppante e un carovita alle stelle. È un'analisi talmente condivisa che l'altro ieri Matteo Salvini ha mobilitato il suo ministero sull'argomento e ieri il governo ha subito assunto i primi provvedimenti. Il problema semmai sono i modi con cui bisogna approcciarsi al problema e le politiche da adottare. E qui, come non mai, passa la linea di confine che divide il pragmatismo dall'ideologia. È una questione culturale prima che politica e riguarda quel richiamo della foresta che porta spesso la sinistra, specie quella massimalista, a reiterare gli errori di un tempo. A lanciare stramberie da socialismo reale come la requisizione degli alloggi o l'uso della leva fiscale per indurre i proprietari di case ad affittare anche se sono restii.

Visto che non siamo nella vecchia DDR, nè nel Venezuela di Chavez o di Maduro la filosofia dovrebbe essere più concreta partendo dal presupposto che almeno in questo angolo del mondo la parodia della lotta di classe ha fatto il suo tempo. Anche perché se si parte con il piede giusto si trova un punto d'incontro. Il Pd, ad esempio, ha lamentato nei giorni scorsi la cancellazione del Fondo per gli affitti di 330 milioni. Ebbene, ieri il governo lo ha raddoppiato mettendo a disposizione dell'housing universitario 660 milioni. Non ci siamo, invece, quando il partito della Schlein parla di disincentivi fiscali per case vuote: qui torna in auge l'impostazione ideologica, perché un proprietario di casa può disporre come vuole dei propri immobili. E sicuramente non risolve i guai mettendo la camicia di forza al mercato, semmai usando la vecchia legge della domanda e dell'offerta di stampo liberale: l'unico modo per abbassare i prezzi, infatti, è aumentare l'offerta non con metodi coercitivi, ma mettendo a disposizione quell'enorme patrimonio immobiliare dello Stato che non è utilizzato o, ancora, costruendo alloggi.

Il piano casa di Fanfani fu uno dei vettori del boom economico nel dopoguerra. Visto che non si sa come spendere i soldi del Pnrr se i governi Conte e Draghi, che hanno stabilito le linee d'intervento dei progetti, fossero stati più avveduti, avrebbero potuto indirizzare parte delle risorse agli alloggi degli studenti, invece, che agli stadi. E l'Europa non avrebbe avuto nulla da obiettare. Ma a parte ciò, è insopportabile la speculazione politica sulla pelle della gente, in questo caso, degli studenti. Nè tantomeno convince una nouvelle vague radicale a sinistra quando prospetta politiche che sono solo la riedizione di totem datati: un simile atteggiamento rischia solo di fornire la prova che da quelle parti spira un vento vecchio non certo nuovo. Come pure, sull'altro versante, è fin troppo scontato l'atteggiamento di una maggioranza che polemizza usando il vecchio ritornello: «perché la sinistra non lo ha fatto quando era al governo?». È uno stile da opposizione. Chi è nella stanza dei bottoni risponde con i fatti. Magari, come ha fatto ieri, raddoppiando i fondi.

12-MAG-2023

da pag. 1 / foglio 1

AFFITTI - RASSEGNA STAMPA

Nessun letto è gratis

L'icona della universitaria in tenda e qualche verità sui "diritti" e lo student housing

Milano. L'iconografia dei diritti sofferenti è in evoluzione costante, e del resto è costante anche la fame dell'informazione empatica che brama sempre nuove icone per l'ostensione. Nel catalogo de *do-léances* l'ultima apparizione è l'Universitaria con la tenda. A materializzarla, una studentessa del Politecnico di Milano che la settimana scorsa ha piantato una tenda sul praticello dinanzi al Poli per dare visibilità alla sua protesta: "La situazione qui in città è im-

praticabile. Sono andata a visitare un numero indeterminato di case e per tutte chiedevano per una singola dai 700 euro in su, senza le spese". Lei sente "tutta la precarietà della situazione". L'informazione lacrimevole (ma un pochino fuorviante) ha steso il tappeto rosso e lo scorso weekend altre tende si sono affiancate, fino a sette, in una improvvisata Occupy Poli. "Sin dal primo giorno questa tenda ha voluto rappresentare non un singolo, ma tantissime persone in

difficoltà perché gli affitti a Milano sono davvero insostenibili". Il gran fritto d'indignazione suscitato dall'accampamento si innesta su un mood farlocco, quello di Milano "città che respinge", e su un tema invece concreto e che sta forse arrivando un punto di svolta, quello delle politiche residenziali a Milano. Ma occorre segnalare una cosa: la crisi delle abitazioni non c'entra, se non di sponda, con quella della mancanza di residenze universitarie. (Crippa segue a pagina quattro)

(segue dalla prima pagina)

L'Universitaria con la tenda si è detta comunque "felicissima, perché per la prima volta assaporo la vita universitaria". Ma conviene partire da un po' di debunking rispetto a "tutta la precarietà della situazione" che ha denunciato. Milano è costosa, sì. Anche troppo: ma perché è attrattiva, e non respingente. E soprattutto non esiste obbligo - né tantomeno diritto - di abitare in città. A Pioltello, per stare nella metropoli est, o a Gessate (Metro verde), dove pure la giovane fuori sede aveva vissuto, si possono trovare alloggi per molto meno di 700 euro. Non esiste il diritto ad abitare in città, esattamente come non esiste il "diritto al lusso" di Soumahoro. La studentessa di Alzano Lombardo lamenta che ci metterebbe coi mezzi "circa due ore". Tralasciando che GoogleMaps dice un'ora e 35, non infatti come sa chiunque nella vita abbia fatto il pendolare (e l'università non inizia alle 6 di mattina, come Vincenzina alla fabbrica), dovrebbe forse lamentarsi con Regione e Stato perché non esiste un'adeguata rete di trasporti. Ma quando dice "tutti dovrebbero avere l'opportunità di vivere a Milano e di scegliere se fare i pendo-

lari", le cose semplicemente non stanno così. Nonostante la lacrimuccia d'ordinanza dei commentatori.

C'è poi un secondo aspetto: nessun posto letto è gratis. Nei campus della Bocconi una stanza costa dai 700 euro al mese in su, per la Cattolica si parte dai 450. Negli alloggi della Statale si è sui 250, vero: ma solo per le fasce di reddito agevolate, e vi possono accedere solo studenti che risiedono a oltre 90 km da Milano (Alzano Lombardo è a meno di 60). Che ci sia speculazione da parte dei privati che affittano posti spesso inadeguati, è sicuro. Ma gli affitti elevati, in città, derivano dai costi elevati da affrontare per metterli a disposizione, anche da parte di enti o atenei.

Esiste, ovviamente, un grave ritardo nazionale sugli alloggi universitari, che va però tenuto però distinto da quello delle case popolari - che non possono essere assegnate a studenti, anche se la politica prova a cavalcarlo. A Milano il conto è che i posti mancanti siano 16 mila all'anno. Due anni fa la Lombardia riusciva a coprire solo il 10 per cento della domanda (secondo uno studio di Cdp la media nazionale è all'8 per cento). Ma che proprio nulla si faccia in materia, non è vero. Entro il 2024 la Sta-

tale raddoppierà i posti per i fuori sede, che oggi sono un migliaio. E con ciò, spiegano, "riusciremo ad accogliere tutte le domande degli studenti che per merito e reddito, con un Isee sotto i 23 mila euro, hanno diritto a borsa di studio e alloggio, quest'anno erano 1.200". Il Poli nel 2023 aggiunge 600 posti ai suoi 1.700, Bicocca ne ha 700 ma nel 2024 aprirà un nuovo campus. Ancora poco, certo, anche perché gli investitori privati nel settore di host per studenti (gli olandesi di The Student Hotel, ora The Social Hub, o gli americani di Hines hanno rallentato, o offrono soluzioni molto costose). Carlo Calenda ha proposto l'idea (segnalata per primo proprio dal Foglio) di usare i palazzi lasciati vuoti in città dallo smart working come residenze universitarie. Ma neppure la riconversione è gratis. E c'è soprattutto il Pnrr che per lo student housing ha messo a disposizione circa un miliardo di euro, assegnati al Mur. Entro il 2026 il piano dovrebbe garantire nuovi 60 mila alloggi, mentre la legge di Bilancio 2023 ha stanziato 400 milioni per altri 14 mila posti. Lottare per avere migliori servizi è sempre giusto: ma è meglio sapere che il diritto alla casa in città non esiste, e che nessun posto letto è gratis.

Maurizio Crippa

da: *Il Foglio*, 9.5.'23

Ipocrisia sinistra

Date ai ribelli i centri sociali

IURI MARIA PRADO

Il caro-affitti che conculca il diritto dei fanciulli di avere a equo canone la mansarda con vista universitaria non poteva più imperversare senza che i responsabili fossero finalmente smascherati: i "ricchi" proprietari di case che adibiscono a oltraggioso strumento di accumulazione capitalistica quei loro sfacciatissimi possedimenti, sfruttatori biecamente impegnati in questa specie di illecito mascherato che è ottenere qualche profitto da un investimento, e pace se è il bilocale acquistato dopo trent'anni di lavoro, pagato con soldi tassati e tassato a sua volta perché la proprietà privata è un altro esempio di malaffare da retribuire con la dovuta sanzione della giustizia sociale tributaria.

Gli immobili dello Stato e del para-Stato, inoperosi o tutt'al più adoperati per sistemare gli eserciti di amici e famiglie che vivono aggrappati al potere pubblico, quelli vanno bene, come i centri sociali-immondezzaio e gli uffici ministeriali perennemente deserti causa sofa-working: mentre il sacrosanto diritto degli studenti all'appartamento in zona facoltà è compromesso dagli altri, i nemici del popolo che mettono a reddito (tassato) quaranta metri quadrati ingiustamente sottratti alla disponibilità di queste vittime dell'esclusione sociale, i fuoricorso che per seguire una lezione sono costretti alla tortura di mezz'ora di treno.

Dice: ma altrove, all'estero, il diritto allo studio dei ragazzi è ben finanziato dallo Stato, anche con congrui contributi per l'alloggio. Vero, con la differenza che altrove le università non sono parcheggi in attesa di reddito di cittadinanza, e il diritto allo studio non si esercita compilando il modulo di iscrizione all'università.

ADNKRONOS 13:06 12-05-23
UNIVERSITA': PAITA (AZ-IV), 'AGIRE SU SGRAVI
E EDILIZIA SENZA TOCCARE PROPRIETA' PRIVATA' =

Roma, 12 mag. (Adnkronos) - "Il costo degli affitti per gli studenti è un problema reale, ma non si può certo pretendere di farlo ricadere sui proprietari di casa: la proprietà privata non si tocca. Ci sono altri modi per intervenire, agendo su sgravi, residenze universitarie e trasporti. In questa direzione va il disegno di legge a mia firma che sarà presentato nelle prossime ore". Così la presidente del gruppo Azione-Italia Viva al Senato Raffaella Paita.

"Il testo prevede la detassazione per chi affitta a studenti a canoni calmierati, sostegni alle giovani coppie, contributi agli studenti per il trasporto pubblico, l'istituzione di un fondo per riconvertire in studentati gli immobili inutilizzati, come, ad esempio, ha proposto di fare Italia Viva a Firenze con l'ex Caserma dei Lupi di Toscana, magari utilizzando i fondi del Pnrr. Il diritto allo studio - conclude Paita - può essere garantito, senza che questo si trasformi nell'ennesimo attacco alla casa degli italiani".

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 federale.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Bilanci locali e tributi 2023: nuova proroga al 31 luglio 2023

Il Ministero dell'interno, con decreto del 30.5.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31.5.2023, n. 126) ha differito al 31.7.2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali. Si tratta della quarta proroga: infatti con decreto del 15.12.2022 il termine ordinario del 31.12.2022 era stato prorogato al 31.5.2023, poi vi era stato l'intervento della legge di bilancio 2023 che lo aveva prorogato al 30.4.2023 e successivamente il differimento al 31.5.2023 con decreto del 19.4.2023.

Quindi, adesso, in virtù dell'ultimo decreto, slitta al 31 luglio il termine entro cui deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i regolamenti relativi alle entrate degli enti locali. Regolamenti e delibere che - sempre per effetto della normativa vigente - anche se approvati successivamente all'inizio dell'esercizio ma comunque entro la data anzidetta, hanno effetto dall'1.1.2023.

Per quanto concerne, infine, le delibere relative all'Imu, si ricorda che le stesse, per essere valide, devono anche essere pubblicate entro il 28 ottobre di ciascun anno sull'apposito sito.

IL VIAGGIO DI PIOVENE (99)

Padova (PD)

Padova ha qualcosa di milanese. È infatti la città più ricca e moderna del Veneto; commerciale, industriale; i veneti «provinciali» vanno per acquisti a Padova come alla loro naturale metropoli. Gli eleganti da Vicenza ad Udine si riforniscono di camicie, cappelli, pellicce, cravatte e vestiti. Qui è una delle nostre maggiori fabbriche di liquori e di aperitivi. Un mio amico francese, di passaggio per Padova, è stato colpito dai suoi caffè e dai suoi grattacieli. Ma il grattacielo padovano è qualche cosa di speciale; congiunge il grattacielo e il padovanismo, e il risultato potrebbe servire d'emblema. Infatti l'animo di Padova ed il suo tono rimangono antichi, veneti; il commercio, l'industria, la vita moderna si mescolano ad un venetismo di fondo, e l'ibridazione è curiosa. Non riterrei d'essere venuto a Padova se non dessi almeno un'occhiata ai platani e alle statue di Prà della Valle, alle vie strette e tortuose del centro antico, nella cui oscurità rilucono i lumini davanti alle immagini sacre e l'inverno si annidano le venditrici di castagne. La piazza delle Erbe è la più bella piazza delle erbe del Veneto. Nei mesi della caccia, sullo sfondo dei palazzi antichi, gli uccelli silvani versati dai roccoli di collina e gli acquatici delle valli pendono tra i gioielli delle terre venete, la zucca gialla e il radicchio vermiglio.

Conosco alcune case di Padova, scrupolosamente anticharie; la gente non ama il moderno nella vita privata. Negozi, affari, grattacieli, caffè all'americana non tolgono alla città uno speciale aroma conservatore e clericale, che si sprigiona dalla stessa dolcezza dei rapporti con la popolazione. Perfino gli anticlericali ne escono mitigati. Padova, grazie al santo, è un luogo (molto veneto, molto italiano) di tregua tra i credenti ed i miscredenti. Un puritano rigorista sarebbe indignato sapendo quante persone, che non credono in Dio, credono in sant'Antonio, e quando passano per Padova vanno al santo a portargli un cero. Accade a Padova che i barbieri ed i rivenditori diano allo sconosciuto del «conte» per usargli un riguardo. In altre regioni d'Italia si dà del «commendatore» o dell'«eccellenza», ma il dare del «conte» dimostra un concetto più antico delle precedenze sociali.

I dintorni di Padova sono belli come tutto il Veneto. A differenza delle altre colline venete, che sono voluttuose, gli Euganei sono sacri, e chi vi entra in cerca di Arquà Petrarca ha l'impressione di essere in un labirinto. Con le loro cime a cono, palesanti l'origine vulcanica, e che sembrano infatti piccoli vulcani spenti, si direbbero alti molto più che non siano in realtà; quando vi fumano le nebbie assomigliano a vulcani attivi. Ma si aggiunge, e vi predomina, la dolcezza della regione.

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

Incarico di amministratore di condominio: società e obblighi di formazione

La legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) ha espressamente consentito di svolgere anche alle società l'incarico di amministratore condominiale.

Ciò posto, occorre aver presente, allora, chi, nell'ambito di queste società, sia chiamato a frequentare i corsi di formazione iniziale e periodica.

Per rispondere bisogna prendere l'avvio dal disposto del nuovo art. 71-bis, terzo comma, disp. att. cod. civ., il quale stabilisce che possano svolgere l'incarico di amministratore anche le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile. Si tratta di società semplici, società in nome collettivo, società in accomandita semplice, società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata. In questi casi – sempre ai sensi del citato art. 71-bis – "i requisiti" per svolgere l'incarico in questione "devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi".

Premesso che tra "i requisiti" cui si riferisce la norma c'è anche, ovviamente, quello di frequentare i corsi di formazione in parola e che non solleva particolari problemi interpretativi il riferimento – contenuto sempre nella stessa norma – agli "amministratori" (individuabili sulla base dell'atto costitutivo e dello statuto delle società) e ai "dipendenti" (che devono solo essere quelli "incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini"), per rispondere compiutamente al quesito ciò che va chiarito è, allora, chi siano "i soci illimitatamente responsabili" delle diverse società che – come abbiamo visto – sono richiamate dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. Secondo il codice civile tali sono i soci delle società semplici e in nome collettivo nonché i soci accomandatari delle società in accomandita semplice e in accomandita per azioni. Anche questi soggetti, dunque, dovranno frequentare i corsi di formazione affinché le società di cui fanno parte possano svolgere legittimamente l'attività di amministratore condominiale.

È da ritenersi, infine, che nell'oggetto sociale, tra le attività della società, debba essere indicata anche quella di amministrazione di condomini.

Per un quadro generale dei requisiti richiesti dalla legge per svolgere l'attività di amministratore di condominio si rinvia alla tabella sinottica in argomento qui pubblicata.

DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO, CHI PUÒ FARE L'AMMINISTRATORE

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)

Possono svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- a) che abbiano il godimento dei diritti civili;
- b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non siano interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari. Non occorre, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori sub 1)

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non sono richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

SOCIETÀ

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le "società di cui al titolo V del libro V del codice" civile (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

Fonte: CONFEDILIZIA-Ufficio legale

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

48

a cura di Flavio Saltarelli

Cancello sul ballatoio condominiale - Giardino trasformato in cortile - Regime dei balconi - Divieto di sopraelevazione e camino privato - Caduta dalle scale - Sottotetto

Si può installare un cancello privato sul ballatoio condominiale?

I limiti posti dall'art. 1102 del Codice civile all'uso della cosa comune non impediscono al singolo condomino d'installare un cancello su un ballatoio comune, al fine di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità, purché sia garantita agli altri condòmini l'ordinaria accessibilità ed il godimento comune del ballatoio, circostanza che deve essere specificatamente provata dal partecipante che pretende di usare il bene in modo particolare e più intenso.

La trasformazione del giardino comune a parcheggio costituisce innovazione?

La trasformazione del giardino comune, realizzata mediante smantellamento delle strutture murarie e verdi, in area destinata a parcheggio costituisce una vera e propria "innovazione" e come tale deve essere assoggettata al regime previsto dall'art. 1120 del Codice civile (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. VI, 10/04/2019, n. 10077).

Quale è il regime giuridico dei balconi?

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, non essendo necessari per l'esistenza stessa del fabbricato, né destinati all'uso o al servizio di esso. Il rivestimento del parapetto e della soletta possono, invece, essere considerati "beni comuni" qualora svolgano una funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata.

Regolamento che vieta di sopraelevare: il proprietario dell'ultimo piano può erigere un camino privato?

In ipotesi di regolamento condominiale che preveda l'assoluto divieto di sopraelevazione, l'erezione da parte del proprietario dell'ultimo piano di un comignolo sul tetto di proprietà comune per la fuoruscita del fumo di un camino

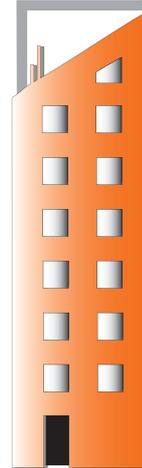
installato nella sua abitazione, ove non comporti pregiudizio per la stabilità e la sicurezza del fabbricato ovvero l'alterazione del suo decoro architettonico, non costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1122 c.c. bensì una semplice modificazione del tetto comune, consentita a termini dell'art. 1102 c.c., allorché non incida sulla sostanza e struttura del bene comune, sì da alterarne l'originaria ed unica funzione di copertura dell'edificio, senza impedire agli altri condòmini l'eventuale identico uso del tetto stesso.

Si rompe un gradino: il condominio risponde della caduta dalle scale?

La responsabilità del sinistro avvenuto a causa dell'improvvisa rottura di un gradino delle scale condominiali va certamente imputata al condominio secondo il dettato dell'art. 2051 del Codice civile (norma che statuisce la responsabilità delle cose in custodia), stante la natura oggettiva ed in assenza della eventuale prova liberatoria del caso fortuito da parte del condominio medesimo.

Il sottotetto è parte comune del condominio?

Il sottotetto non è compreso nel novero delle parti comuni del condominio, essenziali per la sua esistenza (suolo, muri maestri, tetto, etc.) o necessarie all'uso comune (androne, scale, etc.), per cui la sua appartenenza (condominiale o privata) va determinata in base al titolo (rogiti di acquisto). La presunzione di comunione sarà dunque applicabile esclusivamente nella fattispecie in cui il vano risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, sia pure in via potenziale, oggettivamente destinato all'uso comune oppure all'esercizio di un servizio di interesse condominiale; qualora, invece, lo stesso abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, di pertinenza esclusiva dell'appartamento posto all'ultimo piano, il sottotetto si può ritenere privato.



Ultimissime di giurisprudenza

Modifica del decoro architettonico dell'edificio

"Un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, ove abbia ad oggetto la conservazione dell'originaria *facies* architettonica dell'edificio condominiale, comprimendo il diritto di proprietà dei singoli condòmini mediante il divieto di qualsiasi opera modificatrice", stabilisce in tal modo una tutela patrizia ben più intensa e rigorosa di quella apprestata al mero "decoro architettonico" dagli artt. 1120, ultimo comma, e 1158, primo comma cod. civ., "con la conseguenza che la realizzazione di opere esterne integra di per sé una modificazione non consentita dell'originario assetto architettonico, che giustifica la condanna alla riduzione in pristino in caso di sua violazione".

Così la Cassazione con ordinanza n. 12795 dell'11.5.2023

Quote condominiali determinate in deroga alla legge e revisione dei millesimi

"Qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ., dando vita alla «diversa convenzione» di cui all'art. 1125, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle".

Così la Cassazione con ordinanza n. 12259 del 9.5.2023

Gronde, spese di pulizia e riparazione

Una questione oggetto spesso di discussione tra condòmini riguarda la ripartizione delle spese di pulizia e riparazione delle gronde, cioè dei canali orizzontali di raccolta delle acque bianche che perimetrano la sommità degli edifici condominiali.

Occorre allora aver presente che la giurisprudenza ha precisato che tali canali – avendo la funzione di preservare l'edificio cui servono dall'azione degli agenti atmosferici e, in particolare, dalla pioggia – sono da "annoverarsi tra i beni di cui il codice civile presume la proprietà comune", e pertanto, ove un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga diversamente, alle spese per la loro pulizia e riparazione devono partecipare tutti i condòmini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà (cfr. Trib. Genova, sent. n. 4766 del 23.11.'05 e, più recentemente, Cass. sent. n. 11109 del 15.5.'07).

La stessa tesi è stata sostenuta anche in dottrina (cfr., fra gli altri, G. e P. Terzago, *La ripartizione delle spese*, 2004, 277).

Naturalmente l'intervento pulizia o riparazione non deve essere ascrivibile al comportamento di un singolo condomino (il che sarebbe ipotizzabile, ad esempio, qualora il proprietario della terrazza dell'ultimo piano avesse ommesso di mantenerla, con ciò provocando colposamente l'intasamento della gronda comune perimetrale): in tal caso, infatti, la relativa spesa è da porsi a suo esclusivo carico (in tal senso, Trib. Milano, sent. n. 15193 del 14.1.'91).

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDOMINO
ALLEATO

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e rapporti finanziari

Nello svolgimento della sua attività, l'amministratore è chiamato a intrattenere anche rapporti con soggetti finanziari, come banche o poste. E sotto questo profilo un aspetto senz'altro di rilievo rivestono le regole dettate dal d.lgs. n. 385 dell'1.9.1995 (T.U. bancario) a tutela della clientela, in generale, e dei consumatori, in particolare.

Ricordiamo che, secondo la giurisprudenza, l'amministratore condominiale, quando conclude un contratto con un professionista, agisce nella veste di mandatario con rappresentanza dei vari condòmini, i quali, essendo "persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale", sono, per questo, da considerarsi a tutti gli effetti "consumatori" (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 10086 del 24.7.'01 e, più recentemente, Cass. ord. n. 452 del 12.1.'05). Le pattuizioni che regolano il rapporto tra condominio e soggetti finanziari devono necessariamente essere valutate, pertanto, anche in quest'ottica.

Iniziamo dagli obblighi posti a carico delle banche e degli intermediari finanziari a tutela della clientela in generale. Al riguardo segnaliamo, in estrema sintesi, che i contratti bancari (da redigere "per iscritto", a pena di nullità) devono indicare "il tasso d'interesse e ogni altro prezzo e condizione praticati" (art. 117). Inoltre, qualunque modifica unilaterale delle condizioni contrattuali deve essere comunicata espressamente "con preavviso minimo di due mesi" (art. 118). Per i rapporti regolati in conto corrente, poi, l'estratto conto deve essere inviato agli interessati "con periodicità annuale o, a scelta del cliente, con periodicità semestrale, trimestrale o mensile" (tenendo presente, peraltro, che in mancanza di opposizione scritta, "gli estratti conto e le altre comunicazioni periodiche alla clientela si intendono approvati trascorsi sessanta giorni dal ricevimento"). Ancora: il cliente ha "diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni" (e quanto ai costi, possono essere addebitati solo quelli "di produzione di tale documentazione") (art. 119). È, infine, riconosciuto al cliente il "diritto di recedere in ogni momento da un contratto a tempo indeterminato senza penalità e senza spese" (art. 120-bis).

Quanto, invece, alle tutele approntate in favore del cliente che è anche consumatore, si evidenzia che tali tutele scattano, in particolare, in caso di "contratto di credito" (vale a dire di quel contratto con cui un finanziatore concede o si impegna a concedere "un credito sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria") (art. 121). Per questo tipo di rapporto è stabilita, infatti, una disciplina specifica se ne è parte un soggetto che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale. Scendendo più nei dettagli (e limitandoci, comunque, ai casi più comuni in cui il credito non è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente oggetto beni immobili residenziali) si impone, ad esempio, la consegna di un modulo contenente le "Informazioni europee di base sul credito ai consumatori", di modo da consentire il confronto delle diverse offerte di credito sul mercato (art. 124); si riconosce al consumatore la possibilità di recedere dal contratto di credito entro 14 giorni dalla conclusione dello stesso (o, dal termine, se successivo, in cui l'interessato abbia ricevuto tutte le informazioni che la legge prescrive di fornirgli) (art. 125-ter); si consente di rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto, con conseguente diritto del consumatore ad una riduzione, in misura proporzionale alla vita residua del contratto, degli interessi e di tutti i costi compresi nel costo totale del credito (art. 125-sexies).

Una disciplina, questa qua riassunta, che chi amministra un fabbricato è bene abbia presente, in modo da poter svolgere al meglio il mandato.

Frase celebri

Secondo lo storico Plutarco, Giulio Cesare commentò la vittoria riportata nel 47 a. C. contro Farnace, nel Ponto, con una frase tanto sintetica quanto assonante: "Venì vidi vici", ossia "Venni, vidi, vinsi". È diventato comune citare queste tre parole per rimarcare un'iniziativa condotta celermente e senza problemi.

Lunedì 3 luglio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:  
www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO

Condominio e acquisto di immobile

3 luglio 2023:

"Condominio e acquisto di immobile"

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 3 luglio sarà affrontato il tema del "Condominio e acquisto di immobile".

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, l'avv. Barbara Gambini", 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-condominio-eventi-gia-svolti/

TUTTOCONDOMINIO

Le innovazioni

Sul presupposto che può essere interesse dei partecipanti al condominio migliorare o rendere più comodo l'utilizzo della struttura originaria dell'edificio, l'art. 1120 cod. civ. prevede, al primo comma, la possibilità per i condòmini di disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, deliberando con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. Vale a dire con un *quorum*, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (sempre fermi, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma del medesimo art. 1136 cod. civ.).

Lo stesso articolo prosegue, al secondo comma, elencando una serie di innovazioni che il legislatore ha ritenuto particolarmente meritevoli di tutela, tanto da poter essere deliberate con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Con un *quorum* deliberativo, cioè, più basso (in quanto costituito, in prima e seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) rispetto a quello ordinario di cui al primo comma.

Il terzo comma dell'art. 1120, prescrive, poi, che l'amministratore convochi l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condòmino interessato all'adozione delle deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni appena elencate. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. Ove così non avvenga, l'amministratore dovrà invitare senza indugio il condòmino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

L'ultimo comma della norma in parola, infine, vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Tanto precisato, ciò che interessa evidenziare, in questa sede, è che per innovazione — secondo la giurisprudenza — non è da intendersi qualsiasi modificazione della cosa comune, ma soltanto una nuova opera che alteri l'entità mate-

riale della cosa, nella forma e nella sostanza, per favorire e aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio in condominio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8622 del 29.8.'98).

È assente, quindi, dal concetto di innovazione, il carattere di necessità che, viceversa, è insito in quello di intervento manutentivo straordinario, che è finalizzato soltanto alla conservazione del bene condominiale e quindi alla garanzia d'uso e di godimento dello stesso da parte di tutti i condòmini.

In questa prospettiva può considerarsi, allora, innovazione l'installazione di un ascensore (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1529 dell'11.2.'00) ovvero il rifacimento di un androne realizzato con materiali diversi dai preesistenti e nuovi manufatti (Corte App. Milano 9.9.'88). Non può invece ritenersi innovazione la chiusura di un cancello di accesso al sottosuolo ove siano collocati i posti macchina riservati ai condòmini (Cass. sent. n. 875 del 3.2.'99) ovvero la sostituzione di un ascensore usurato con uno nuovo (Cass. sent. 4646 16.7.'81) o, ancora, il rifacimento della facciata di un edificio (Trib. Napoli 26.9.'87).

Nell'ambito di applicazione dell'art. 1120 cod. civ. non possono, peraltro, farsi rientrare neanche le opere dirette alla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni; opere, queste, che, prima della legge di

riforma del condominio (l. n. 220/12), la giurisprudenza considerava senz'altro riferibili a tale disposizione (cfr., ancora, Cass. sent. n. 8622/98). Ciò, per via dell'introduzione, nel nostro codice civile, dell'art. 1117-ter, il quale prevede espressamente che, "per soddisfare esigenze di interesse condominiale", l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, possa "modificare la destinazione d'uso delle parti comuni". È il caso, ad esempio, della trasformazione del giardino condominiale in parcheggio asfaltato. Per questo tipo di interventi il citato art. 1117-ter cod. civ. prevede, dunque, un *quorum* deliberativo specifico (e più alto) rispetto a quello fissato, in genere, per le innovazioni (fermi restando, anche in tal caso, i *quorum* costitutivi di cui all'art. 1136, primo e terzo comma, cod. civ.). Così come, del resto, prevede un particolare meccanismo di informazione per i condòmini e di convocazione dell'assemblea.

Inutile dire che si tratta di aspetti, quelli che abbiamo in questa sede evidenziato, di cui occorre necessariamente tenere conto, ove si voglia evitare il rischio di possibili contenziosi conseguenti a decisioni assunte senza le prescritte maggioranze o il rispetto delle previste formalità.

Ultimissime di giurisprudenza

Assemblea e diritto di convocazione

"All'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dall'avvenuta comunicazione all'amministratore dell'eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1150, n. 6), cod. civ., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 65, quinto comma, disp. att. cod. civ., sull'acquisizione dello status di condòmino e sulle conseguenti legittimazioni".

Così la Cassazione con ordinanza n. 10824 del 24.4.2023

Cessione in godimento del lastrico solare comune

"La convenzione con cui il (com)proprietario di un lastrico solare cede in godimento ad altri la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, può dar luogo, in base all'intenzione delle parti, sia ad un contratto ad effetti reali costitutivo di un diritto di superficie (per il quale occorre perciò la forma scritta ex art. 1550 cod. civ.), sia ad un contratto ad effetti obbligatori, secondo lo schema della concessione *ad aedificandum* o della locazione (da farsi per iscritto soltanto se di durata ultranovennale: art. 1550, n. 8, cod. civ.)".

Così la Cassazione con ordinanza n. 10497 del 19.4.2023

Impugnazione del rendiconto annuale

"La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condòmino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera".

Così la Cassazione con ordinanza n. 10101 del 17.4.2023



Without property rights, no other rights are possible.

— Ayn Rand —

AZ QUOTES



Personally I think that private property has a right to be defended. Our civilisation is built up on property, and can only be defended by private property.

— Winston Churchill —

AZ QUOTES

SEGNALAZIONI

Anna Maria Turi, Davide S. Amore, *L'amore che danza*, Segno ed., pp. 170

Storia di Rūmi, poeta e maestro sufi, poeta mistico che realizzò la vita della danza-preghiera in cui i dervisci rotanti raggiungono stati di estasi.

Alberto Savinio, *Vite di Mercurio*, intr. di Silvio Perrella, Edizioni Spartaco, pagg. 112 con ill.

Testi sparsi e di difficile reperibilità sono presentati a commento del ruolo del dio Mercurio-Hermes quale alter ego dell'autore, nell'inseguirsi di fantasmi e sogni, sonno e morte, realismo e onirico, passando dal quotidiano all'antica Grecia e alla stessa moderna Grecia, che fu patria di Savinio e del fratello Giorgio di Chirico.

Marcello Stanzione, Antonia Figliola, *L'angelo e la città*, Segno ed., pp. 168 con ill.

Documentata analisi del culto e della presenza dell'arcangelo Raffaele nella spagnola Cordova, con relative preghiere.

Marc Flichy, *Lello l'analfabeta di Dio*, Segno ed., pp. 408 con ill.

Lunga analisi di personaggi e soprattutto dei loro rapporti con il divino, specie con Maria Vergine.

Fantaparola

Fantaparola è una parola inventata, parola creata per gioco o per attrarre l'attenzione. All'origine ci sarebbe *fantacalcio*, gioco ideato dal giornalista Riccardo Albini nel 1988. Secondo Licia Corbolante, *Terminologia-etc.it*, è pure un nome commerciale che ha subito la volgarizzazione del marchio diventando un nome comune, diffuso e riportato nei lemmi dei dizionari. Spiega Michele A. Cortelazzo: "La parola [Fantacalcio] nasconde, dietro la facciata fantasiosa e comica, una precisa interpretazione delle attuali modalità del discorso politico. Aprea aveva iniziato così (usando anche lui una fantaparola, perché, è noto, il sistema istituzionale italiano non contempla i governatori, ma ormai, dal 1999, sempre più spesso i presidenti delle giunte regionali vengono chiamati così)".

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di interesse

Disposizioni per sostenere l'accesso alla locazione di immobili abitativi e il pagamento dei canoni nei casi di morosità incolpevole sono contenute in una proposta di legge della deputata D'Orso (M5S).

La modifica dell'articolo 3 del testo unico in materia edilizia (d.p.r. n. 380/2001), in materia di ristrutturazione edilizia è il tema di una proposta di legge depositata da alcuni deputati del Gruppo parlamentare della Lega, primo firmatario Zinzi.

I deputati Cappelletti e Fenu (M5S) interrogano il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere quale sia l'esatto ammontare dei crediti d'imposta da bonus edilizi ceduti dai contribuenti e non ancora accettati dai cesionari dopo trenta giorni, e quali iniziative intenda avviare il Governo per facilitare l'accettazione dei crediti bloccati.

Il Ministro dell'agricoltura è il destinatario di un'interrogazione, dei deputati Caramiello e Fede (M5S), con la quale si chiede se il Governo, nell'ottica di confermare la detrazione Irpef del 36% per ogni unità immobiliare, sulle spese relative a interventi per sistemare giardini, aree verdi e terrazzi di edifici privati, intenda ricomprendere nell'agevolazione anche le spese per l'acquisto e l'installazione di nuovi macchinari ed attrezzature volte a garantire la manutenzione e gestione delle aree verdi.

I deputati Silvestri, Fenu e Santillo (M5S) sollecitano, con un'interrogazione, il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere cosa intenda fare l'Esecutivo al fine di contenere l'effetto, dovuto agli aumenti dell'inflazione, degli aumenti dei tassi di interesse e preservare il potere di acquisto delle famiglie.



Attestazione per una locazione "a canone concordato"?
Vieni in Confedilizia

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 novembre 2021 - novembre 2022	2021	2022	11,5 %
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	11,3 %
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	9,8 %
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	2023	8,9 %
Variazione marzo 2022 - marzo 2023	2022	2023	7,4 %
Variazione aprile 2022 - aprile 2023	2022	2023	7,9 %

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 novembre 2021 - novembre 2022	2021	2022	12,6%
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	12,3%
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	10,7%
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	2023	9,8%
Variazione marzo 2022 - marzo 2023	2022	2023	8,1%
Variazione aprile 2022 - aprile 2023	2022	2023	8,7%

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



l'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale Uffici operativi e amministrativi

Via Borgognona, 47 (2° piano) tel. 06.6793489 (r.a.)

Centro studi

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

Uffici

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

Uffici Enti bilaterali

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

www.confedilizia.it



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

Anno 33 Numero 6

Direttore responsabile EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione Publitop - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 7 giugno 2023

Il numero di maggio 2023 è stato postalizzato il 16.5.2023