

EDITORIALE

- 140 anni al fianco dei proprietari 2
- Spaziani Testa tra gli esperti per l'attuazione della riforma fiscale 2
- Confedilizia nella cabina di regia del PNRR 3
- 33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA 5
- Catasto, verità e favolette 7
- I *FOCUS* di Confedilizia Luglio 2023 8
- Su "La Verità" il nuovo libro "La proprietà e i suoi nemici" 11
- SUPERBONUS E DINTORNI 16-17
- Nuova deroga alla legge sull'equo canone 21
- Imu: approvato il prospetto delle aliquote 23
- Affitti brevi: botta e risposta Spaziani Testa-Santanchè 25

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Importante pronuncia della Cassazione su condominio e responsabilità solidale nel contratto di appalto - Parliamo di condominio e non solo: "Animali in condominio" - Casi clinici di condominio - Condominio e villette a schiera - I limiti all'uso della proprietà esclusiva in condominio



• 1883 • 2023 •

140

anni

Confedilizia

nel ricordo di

Corrado Sforza Fogliani

22 settembre - ore 17

Piacenza

PalabancaEventi - via Mazzini 14

EDITORIALE

140 anni al fianco dei proprietari

La Confedilizia celebra nel 2023 i 140 anni dalla costituzione dei suoi primi nuclei associativi. Nel 1883 sorse infatti a Genova la "Associazione fra i proprietari" e poi altre Associazioni nacquero in centri minori, come Rivarolo e Cornigliano, nel genovese. A Milano, l'Associazione della proprietà edilizia venne fondata nel 1895. Ma Associazioni fiorirono anche nelle zone italiane soggette all'impero asburgico: a Zara già dal 1890, a Pola dal 1895, mentre a Trieste un'Associazione risultava costituita nel 1897, formalmente riconosciuta dall'imperial-regio Luogotenente. Fu poi la volta di Bari (1904), di Como (1908) e anche di Venezia (1913) e Napoli (1915). E via via, negli anni, di tante altre città.

Poi queste Associazioni sentirono l'esigenza di un Coordinamento nazionale. Fu così che il 17 ottobre 1915, a Milano, venne fondata la "Federazione fra le Associazioni dei Proprietari di case", presenti - in rappresentanza delle Associazioni fondatrici - i delegati delle sedi di Alessandria, Bologna, Cagliari, Como, Cremona, Firenze, Genova, Livorno, Mantova, Milano, Monza, Napoli, Pavia, Rivarolo ligure, Roma, Torino, Venezia e Verona. Piacenza si aggiunse due anni dopo (1917). Da quel momento, come evidenziava Corrado Sforza Fogliani su questa rivista in occasione della ricorrenza dei 120 anni, "la Confedilizia - pur avendo registrato qualche mutamento di nome (venne, infatti, inserita nelle strutture corporative durante il fascismo e fu ricostituita nel 1945) - ha rappresentato e rappresenta la categoria dei proprietari di immobili (in rappresentanza esclusiva dei quali stipula coi sindacati confederali il relativo contratto collettivo di lavoro), difendendo la proprietà privata nell'ambito di un libero mercato ed avendone sempre presente la funzione non solo economica e sociale, ma anche - e soprattutto - etica e civile".

Celebreremo il nostro centoquarantesimo anniversario il 22 settembre a Piacenza, il giorno precedente l'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia (le locandine di entrambi gli eventi, con i relativi programmi, sono pubblicate su questo numero del notiziario). E lo faremo anche ricordando - attraverso gli interventi di autorevolissimi relatori - proprio la figura di Corrado Sforza Fogliani, che di questa Confederazione è stato Presidente per 25 anni.

Dopodiché ripartiremo per una nuova stagione di lavoro e di impegno su tanti fronti: da quello della riforma fiscale (con la nostra attenzione puntata soprattutto sulla cedolare secca per le locazioni non abitative) a quello della direttiva "case green" (che vede la Confedilizia impegnata da quasi due anni su posizioni di contrasto verso le quali ora confluiscono in tanti), da quello degli "affitti brevi" (con l'iniziativa del Ministro del turismo da tenere sotto controllo) a quello delle locazioni degli studenti (per il quale sono alle viste nuove iniziative di contestazione). Passando per una legge di bilancio che si preannuncia particolarmente problematica, ma con la soddisfazione di avere appena ottenuto una deroga - ridotta nella sua estensione, ma importante nel suo significato profondo - alla preistorica legge sulle locazioni non abitative (anche in questo caso, articolo nelle pagine interne).

Un'ultima annotazione. Questo numero di *Confedilizia notizie* inaugura una piccola grande innovazione in una pubblicazione da sempre volutamente sobria: l'inserimento del colore. Fateci sapere se gradite.

Giorgio Spaziani Testa

Spaziani Testa tra gli esperti
per l'attuazione
della riforma fiscale

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, è stato istituito presso lo stesso Ministero il "Comitato tecnico per l'attuazione della riforma tributaria", formato da un Comitato di coordinamento generale, da una Segreteria tecnica e da Commissioni di esperti.

In una delle Commissioni di esperti - alle quali il decreto affida il compito di elaborare, entro il prossimo 20 settembre, gli schemi dei decreti legislativi di attuazione della legge delega, approvata il 4 agosto e pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 14.8.2023, n. 189 - è stato inserito Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia. Si tratta della Commissione che si occuperà dell'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF), "al fine in particolare di definire le disposizioni generali del relativo sistema giuridico, garantendo la progressività e la graduale riduzione dell'imposta e il riordino delle deduzioni, degli scaglioni di reddito, delle aliquote, delle detrazioni e dei crediti d'imposta, nonché di disciplinare le norme relative alle diverse categorie reddituali".

Confedilizia: approvazione delega fiscale
è notizia positiva

"L'approvazione della delega fiscale è una notizia positiva. Si tratta di una riforma ampia e articolata, con principi e criteri direttivi precisi e con la necessaria attenzione alle garanzie per i contribuenti.

Per quanto riguarda il comparto immobiliare, accogliamo con soddisfazione la previsione di una cedolare secca per gli affitti commerciali e, in relazione al previsto riordino delle cosiddette *tax expenditures*, l'impegno alla tutela «del bene costituito dalla casa» e al conseguimento degli obiettivi del miglioramento dell'efficienza energetica e della riduzione del rischio sismico del patrimonio edilizio esistente.

Da sottolineare è anche il potenziamento dei sistemi per l'individuazione degli immobili non censiti (i cosiddetti immobili fantasma) e degli immobili abusivi.

Da ultimo, torniamo a richiamare l'attenzione - in tema di fiscalità locale - sull'esigenza di programmare un'opera di graduale riduzione dell'Imu, iniziando a sgravare da questa imposta patrimoniale gli immobili non utilizzati e privi di possibilità di vendita o di locazione".

Giorgio Spaziani Testa
Presidente ConfediliziaCORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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.

Riforma fiscale, nulla a che vedere con quella di Draghi

Apprendo il suo intervento in aula nel giorno dell'approvazione alla Camera della riforma fiscale, l'on. Alberto Gusmeroli, relatore del provvedimento, ha detto forte e chiaro ciò che andava e va detto:

1. La riforma Draghi non è stata approvata perché quel Governo non ha ascoltato il Parlamento. In particolare, si è disinteressato della contrarietà della Lega, manifestata sin dalla seduta del Consiglio dei Ministri, all'inserimento di soppiatto della parte sul catasto (parte che un Sottosegretario, in una seduta di Commissione, ha addirittura indicato come condizione per il proseguimento del Governo).
2. La riforma Meloni è molto più ampia di quella Draghi e molto più dettagliata nei principi e criteri direttivi di delega al Governo. In molte sue parti, la prima - di fatto - era una pericolosa delega in bianco.

Il Punto

Conflitto d'interessi al tavolo Fisco

di Giuseppe Colombo

Al tavolo, fino ad oggi, ci si è seduti gli uni di fronte agli altri. Da una parte le associazioni di categoria, a tutela degli interessi dei propri iscritti, dall'altra il governo, a raccogliere suggerimenti dalla controparte, ma pur sempre nella veste del legislatore. Sulle tasse, invece, si deciderà tutti insieme. Basta leggere il decreto del ministro dell'Economia, firmato dal viceministro Maurizio Leo, che istituisce il Comitato tecnico per l'attuazione della riforma fiscale, una sorta di mini dicastero composto da un gruppo di coordinamento generale, una segreteria tecnica e una serie di commissioni di esperti in materia fiscale e tributaria. Scorrendo la lista della maxi struttura spunta il nome di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'associazione dei proprietari di casa. E c'è anche Andrea Trevisani di Confartigianato. Scriveranno anche loro i decreti legislativi che daranno sostanza alla delega fiscale. Quelli che prima erano la controparte del governo ora diventano consulenti del viceministro.

Rassicuro *Repubblica* (articolo del 9.8.'23). Nessun conflitto d'interessi: proverò a dare il mio contributo tecnico, che è quello che mi si richiede. Le scelte politiche sono del Governo e del Parlamento.

gst

Il nuovo Bon Ton

Quarant'anni fa ottenne successo un manuale che si sarebbe detto di belle maniere, dovuto a Lina Sotis. Esce ora un testo tutto rinnovato: *Il nuovo Bon Ton*, a cura di Carlo Mozzoni, Baldini+Castoldi ed. (pp. 142). In ordine alfabetico si succedono inviti, consigli, critiche, suggerimenti, che ormai evitano antichi precetti (partecipazioni di nozze, appellativi nobiliari, carta intestata), mentre affrontano novità introdotte soprattutto dal diffondersi di telefonini, rete sociale, contatti a distanza.

Confedilizia partecipa alla Cabina di regia sul PNRR



Ansa 14:48 18-07-23

Pnrr: Confedilizia, 'servono incentivi per le case green'

Spaziani Testa: 'C'è l'impegno del governo' (ANSA) - ROMA, 18 LUG - Contrastare l'approvazione definitiva della direttiva sugli edifici green, e varare un piano decennale di incentivi fiscali che consentano di fare gli interventi di efficientamento e non lasciarli sulla carta: sono le richieste presentate durante la cabina di regia sul Pnrr da Confedilizia.

Confedilizia ha "messo l'attenzione in particolare sulla parte dell'efficientamento energetico degli edifici, perché si lega alla parte inclusa nel Pnrr. Da un lato c'è la necessità di contrastare l'approvazione definitiva di quella proposta di direttiva che obbligherebbe a fare molti interventi sugli immobili, e abbiamo chiesto un piano decennale di incentivi fiscali che consentano di fare gli interventi e non di lasciarli così sulla carta", ha spiegato il presidente Giorgio Spaziani Testa. Il governo ha risposto che sul piano degli obblighi di efficientamento energetico "continua a insistere anche perché si è impegnato in Parlamento a scongiurare l'approvazione di quella direttiva. Ma sta cercando anche quello che Fitto ha chiamato un 'punto di caduta', cioè in caso negativo, e quindi approvazione definitiva, forti risorse a sostegno di questi interventi", ha aggiunto.

"Sul piano degli incentivi, come previsto anche dal ministero dell'Ambiente, c'è l'impegno a varare spero già dalla legge di bilancio una programmazione pluriennale di incentivi fiscali", ha concluso. (ANSA).



• 1883 • 2023 •

140 Anni di Confedilizia

nel ricordo di
Corrado Sforza Fogliani

22 settembre - ore 17

Piacenza

PalabancaEventi - via Mazzini 14

Sala Corrado Sforza Fogliani

(già dei depositanti)

Prenotazione obbligatoria:

tel. 0523.54.23.62

mail relaz.esterne@bancadipiacenza.it

Saluti introduttivi

Giuseppe Nenna

*presidente Consiglio di amministrazione
Banca di Piacenza*

Giorgio Spaziani Testa

presidente Confedilizia

Interventi

Vittorio Angiolini

*professore ordinario di diritto costituzionale
presso l'Università degli studi di Milano*

Antonio Patuelli

presidente Associazione bancaria italiana

Francesco Perfetti

*professore ordinario di storia contemporanea
Università Luiss-Guido Carli di Roma*

Vittorio Sgarbi

sottosegretario al Ministero della cultura

33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

Piacenza,
23 Settembre 2023
ore 9,30-13 e 15-18,30

Sala Convegni Banca
di Piacenza
Via 1° Maggio, 37



ore 9,00 Registrazione partecipanti

ore 9,30 Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

I parte

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

Introduzione e principi generali

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

Relatore: **AVV. VINCENZO NASINI**

Interventi programmati

AVV. DANIELA BARIGAZZI
AVV. PIER PAOLO BOSSO
AVV. ANTONINO COPPOLINO
DOTT. ANTONIO NUCERA
AVV. PAOLO PRATO
AVV. FLAVIO SALTARELLI
AVV. ASCANIO SFORZA FOGLIANI
AVV. ANGELO SOLLAZZO
AVV. ANNAMARIA TEREZIANI
AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

II parte

LA LOCAZIONE ABITATIVA DAI PATTI IN DEROGA AGLI "AFFITTI BREVI"

Introduzione e principi generali

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

Relatore: **AVV. PAOLO SCALETTARIS**

Interventi programmati

PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
AVV. DOMENICO CAPRA
AVV. PAOLA CASTELLAZZI
PROF. AVV. VINCENZO CUFFARO
AVV. CARLO DEL TORRE
AVV. MAURO PRETE
DOTT. GIACOMO ROTA
DOTT. ALFREDO SPITALERI
AVV. RAFFAELLO STENDARDI
DOTT. FRANCESCO VEROI

ore 11,30 Interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo

Direzione lavori e relazioni di sintesi: **AVV. CESARE ROSSELLI** - *Responsabile Coordinamento legali Confedilizia*

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza con 5 crediti formativi

Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542362)

con il patrocinio della





IN G.U.

2023/2025: ingressi di stranieri per tirocini e formazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.8.2023, n. 185, il decreto 28.6.2023 del Ministero del lavoro e delle politiche sociali di "Determinazione del contingente triennale 2023/2025 per l'ingresso di cittadini stranieri per la partecipazione a corsi di formazione professionale e tirocini".

Modifiche al codice della proprietà industriale

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale dell'8.8.2023, n. 184, la legge 24.7.2023, n. 102, contenente "modifiche al codice della proprietà industriale, di cui al decreto legislativo 10 febbraio 2005, n. 30".

Flussi lavoratori non comunitari integrazione programmazione anno 2022

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.8.2023, n. 189, il d.p.c.m. 19.7.2023 di "integrazione della programmazione transitoria dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per l'anno 2022".

Alfabetizzazione mediatica e digitale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.8.2023, n. 194, il decreto 9.6.2023 del Ministero delle imprese e del made in Italy di "promozione di progetti di alfabetizzazione mediatica e digitale a tutela dei minori".

È stato pubblicato "La proprietà e i suoi nemici - Dalla direttiva 'case green' alla libertà", volume edito da Confedilizia Edizioni in collaborazione con Tramedoro.

Il libro - curato da Sandro Scoppa, che ha coordinato i contributi di diversi autori - contiene un'analisi ragionata a più voci di presupposti, implicazioni e rischi della proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli immobili, oltre che degli altri provvedimenti di matrice europea appartenenti al medesimo filone.

La prefazione è del presidente Spaziani Testa; la postfazione del prof. Alessandro Vitale.

Si tratta di una nuova, importante iniziativa culturale della Confedilizia - in questo caso realizzata direttamente attraverso la propria società editoriale - che si aggiunge a quella rappresentata dai cinque volumi della "Biblioteca della proprietà" già pubblicati e alle numerose presentazioni di libri svoltesi nella Sala Einaudi della sede centrale.

In questo e in altri casi - come è evidente - l'aspetto culturale si accompagna a quello politico-associativo, considerata la grande attualità della vicenda della proposta di direttiva Ue "case green", nella quale si interviene con questa sorta di *istant book* in aggiunta e a supporto di tutte le altre forme di azione sul piano politico, mediatico, tecnico.



tutte le novità dal mondo
dell'immobiliare

Aula Giulio Cesare



REGALO AGLI OCCUPANTI
Ok al Piano casa
Lo scandalo è servito

Zanchi a pagina 16

CAMPIDOGLIO

Insorge la minoranza: «Regalo ai prepotenti». Intanto gli iscritti alla graduatoria degli alloggi popolari salgono a oltre 15mila

Lo scandalo Casa è servito

Approvato in Aula il Piano triennale che consente l'acquisto di palazzi occupati abusivamente

da: *Il Tempo*, 28.7.'23

Il Melonario

Uno studioso di linguistica, Massimo Arcangeli, affronta con doviziosa attenzione la figura di Giorgia Meloni, analizzandone i mutamenti fin dalle prime apparizioni politiche. Il volume, ricchissimo, esce da Castelvecchi ed. (pp. 342 con ill.), sotto il titolo *Il Melonario*. La presidente del Consiglio "non ha eguali nella Seconda repubblica", capace com'è di estrinsecare "la sua espressività, la sua grande capacità di usare una lingua dinamica, di usare il ritmo in modo sempre adeguato. Intendo le pause, le accelerazioni e le decelerazioni. Soprattutto quando parla a braccio le usa molto bene".

Inoltre "è bravissima a mantenere il filo del discorso. Non si perde".

Catasto, verità e favolette

stesso che c'era col disegno di legge delega presentato dal governo Draghi. Palesando, in entrambi i casi, una evidente contraddizione tra l'obiettivo di un ambizioso taglio delle imposte e la **manca di indicazioni su dove prendere le risorse per coprirlo**, giacché è evidente che il riordino delle tax expenditure, cioè la giungla di 740 detrazioni, deduzioni e agevolazioni, adombrata da questo come dal precedente esecutivo, ammesso che si riesca a fare, non sarà mai sufficiente.

Per questo, la versione iniziale della riforma Draghi apriva la porta anche a una **revisione del catasto, in linea con le raccomandazioni Ue**, ma il centrodestra costrinse il governo a ritirare le norme. Non è questa,

però, l'unica differenza tra le due deleghe, che pure nei principi guida sono simili: meno tasse per il ceto medio; semplificazione; riordino delle circa 900 leggi oggi esistenti in materia fiscale; riforma del contenzioso e della riscossione.

Quella maggiore è costituita dall'obiettivo della flat tax, formula attorno alla quale ruota l'approccio del centrodestra alla riforma, fin dal primo Berlusconi. L'idea, cioè, che il fisco, attraverso una, massimo due aliquote non debba mai chiedere più di un terzo del reddito, lasciando in pace chi lavora e crea lavoro, come dice oggi la premier Giorgia Meloni.

La Lega ha già ottenuto, con il governo Conte 1, la flat tax per le partite Iva, ovvero

La Banca d'Italia, il catasto e le tasse sulla casa

“Ma poi ci sono le tax expenditure”, prosegue il responsabile fiscale di FdI. “Si tratta di oltre 600 misure che valgono oltre 70 miliardi di gettito, e lì è possibile effettuare una bella potatura”. E in effetti nella delega fiscale c'è un sostanzioso elenco di agevolazioni da falciare. Se non fosse, come ha osservato Banca d'Italia, che le tutele che invece il governo intende mantenere (“la cura dei figli, la proprietà della casa, la salute e l'istruzione, la previdenza complementare, il risparmio energetico e la riduzione del rischio sismico degli edifici”) risultano essere, nel complesso, “piuttosto rilevanti in termini di gettito”, per cui “la loro permanenza avrebbe la conseguenza di non ridurre significativamente l'erosione della base e di rendere più difficoltoso recuperare le risorse necessarie a coprire le minori entrate derivanti dalla riduzione dell'Irpef connessa con l'introduzione della flat tax o con altri interventi”. E dunque no, neppure qui i conti sembrerebbero tornare.

Specie se, come pare, la delega escluderà qualsiasi reale revisione del catasto. Altra anomalia segnalata dagli uffici di Via Nazionale: “L'erosione è stata anche determinata da un processo di obsolescenza dei valori tassati”, si legge nel dossier fornito alla Camera da Banca d'Italia. “L'esempio più rilevante è il mancato aggiornamento delle rendite catastali. Su questo punto il ddl non interviene, mentre sarebbe necessario rivedere e aggiornare tali valori, che tra l'altro influiscono sulla determinazione non solo dell'Irpef, ma anche di altre imposte”. E qui, obiettivamente, c'è poco da sperare che le sollecitazioni di Palazzo Koch vengano raccolte, visto che proprio sulla revisione del catasto il centrodestra montò le barricate contro Mario Draghi, l'anno scorso. Assediando peraltro la crociata di quel Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, che non a caso è stato inserito nella folta commissione di esperti per la delega fiscale voluta dal Mef.

Noi apprezziamo sempre coloro che dicono le cose come stanno. In particolare, coloro che – come Enrico Marro sulla prima pagina del *Corriere Economia* del 24.7.'23 – non raccontano la favoletta secondo la quale la riforma del catasto, in particolare quella (fatta morire) del Governo Draghi, servirebbe (sarebbe servita) a “fotografare”, “digitalizzare”, “dare equità” e via tranquillizzando.

Servirebbe (sarebbe servita) per l'esplicita finalità per la quale la Commissione Ue la chiede all'Italia: aumentare le tasse sugli immobili.

gst

Il *Foglio* del 26.8.'23 cita uno studio della Banca d'Italia che suggerisce di aumentare le tasse sugli immobili attraverso il catasto e si rammarica che il Governo Meloni non abbia seguito il consiglio.

Noi, invece, ne siamo lieti.

Ma al *Foglio* segnaliamo che la “crociata” della Confedilizia non si limita a cercare di evitare l'incremento della tassazione sugli immobili, ma anche a proporre di ridurla, specie quella di tipo patrimoniale.

Siamo più ambiziosi.

gst

La riforma del catasto per la “lotta alla rendita”



Nella sua conferenza stampa dell'11.7.'23 sulla riforma fiscale, il Partito democratico ha chiesto a gran voce la riforma del catasto.

Tra gli altri, intervento dell'on. Virginio Merola, già Sindaco di Bologna: “Questo è un altro tassello della nostra lotta alla rendita”.

Perché estendere la cedolare

“Per quanto concerne invece la cedolare secca sugli immobili strumentali e commerciali, sottolinea l'obiettivo di favorire una maggiore elasticità del mercato di tale tipo di locazioni”.

Dal resoconto della seduta della Commissione Finanze del Senato del 20.7.'23, in quattro parole, una lezione del viceministro dell'economia e delle finanze Maurizio Leo ai sindacalisti e ai politici che ogni giorno invocano aumenti di tassazione sulle fantomatiche “rendite immobiliari”. Che, tradotto, significa più tasse sugli affitti.

gst

Incentivi fiscali nei procedimenti di mediazione civile e negoziazione assistita

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale del 7.8.2023, n. 185, due decreti del Ministero della giustizia, entrambi datati 1.8.2023, sugli incentivi fiscali per la mediazione e la negoziazione assistita. Nello specifico si tratta del decreto di “determinazione, liquidazione e pagamento, anche mediante riconoscimento di credito di imposta, dell'onorario spettante all'avvocato della parte ammessa al patrocinio a spese dello Stato nei casi previsti dagli articoli 5, comma 1, e 5-quater, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 e dall'articolo 3 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 132, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 novembre 2014, n. 162” e del decreto sugli “incentivi fiscali nella forma del credito di imposta nei procedimenti di mediazione civile e commerciale e negoziazione assistita”.

Con il primo provvedimento vengono determinati gli onorari spettanti all'avvocato della parte ammessa al gratuito patrocinio nell'ambito delle procedure di mediazione e di negoziazione assistita e vengono disciplinate le modalità per procedere alla richiesta (e relativo riconoscimento) degli anzidetti incentivi.

Con il secondo provvedimento si disciplinano la procedura e le modalità di presentazione della domanda di attribuzione dei crediti di imposta e di riconoscimento di tali crediti nei casi previsti dall'art. 20, del d.lgs. n. 28/2010 (crediti d'imposta riconosciuti alle parti quando è stato raggiunto l'accordo di conciliazione nonché agli organismi di mediazione) e dall'art. 21-bis del d.l. n. 85/2015, come convertito (crediti d'imposta riconosciuti alle parti nel procedimento di negoziazione assistita, in caso di successo della negoziazione o di conclusione dell'arbitrato con lodo), le modalità di trasmissione in via telematica all'Agenzia delle entrate dell'elenco dei beneficiari e dei relativi importi, i controlli e le cause di revoca.

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Roberto de Salvo

Iscritto all'albo dei dottori commercialisti dal 1999 e nel registro dei revisori contabili dal 2005.

È socio dello Studio dal Verme & Associati con sede in Napoli.

Nell'esercizio della professione ha maturato una significativa esperienza nel settore della consulenza contabile, fiscale, aziendale, societaria e nel contenzioso tributario.

Consulente di numerose società, è anche esperto nella gestione dei consorzi tra imprese nonché svolge attività sempre di consulenza per vari prestigiosi enti che operano nel terzo settore e nel "no profit".

Ricopre cariche di amministratore e sindaco/revisore ed è stato amministratore di beni confiscati alla criminalità organizzata.

Espleta incarichi di curatele fallimentari e di consulenze tecniche giudiziarie in materia amministrativa, societaria e fiscale.

Fa parte del Collegio dei revisori dei conti di Confedilizia ed è stato relatore in numerosi convegni di carattere fiscale organizzati dalla Confederazione.



INDISCRETO

"Stonehenge? «Non era un calendario solare»"

«Il complesso megalitico di Stonehenge, in Inghilterra, sarebbe un calendario solare? Molto probabilmente no. È la conclusione a cui sono arrivati Giulio Magli, docente al Politecnico di Milano, e Juan Antonio Belmonte, dell'Istituto di Astro-fisica de Canarias e Universidad de La Laguna di Tenerife, che hanno sottoposto a una lunga serie di studi il celebre sito archeologico inglese, la cui data di costruzione oscilla tra il 3.100 e il 1.600 a.C.. Magli e Belmonte, hanno pubblicato la loro ricerca sulla rivista *Antiquity*. Secondo i due ricercatori Stonehenge mostra un allineamento astronomico rispetto al sole in connessione sia all'alba del solstizio d'estate, che al tramonto del solstizio d'inverno. Ma questo per i ricercatori non basta per affermare che il monumento fosse utilizzato come un gigantesco calendario, come invece è stato proposto in una recente teoria pubblicata a sua volta sull'autorevole *Archaeology Journal Antiquity*. Secondo questo studio il monumento rappresenterebbe un calendario basato su 365 giorni all'anno, suddivisi in 12 mesi di 30 giorni più cinque giorni epagomeni («supplementari» in greco), con per giunta l'inserimento di un anno bisestile ogni quattro. Insomma, un calendario identico a quello alessandrino, introdotto più di 2.500 anni dopo, alla fine del I secolo a.C., ad Alessandria d'Egitto e quindi anticiperebbe di ben 25 secoli l'invenzione del concetto di anno bisestile. Secondo i due esperti di archeoastronomia questa teoria si basa su una serie di interpretazioni forzate delle connessioni astronomiche del monumento. Magli e Belmonte hanno invece mostrato che il lento movimento del sole all'orizzonte nei giorni prossimi ai solstizi rende impossibile controllare il corretto funzionamento del presunto calendario, poiché il dispositivo, composto da enormi pietre, non mette in grado di distinguere le variazioni delle posizioni solari che assommano a meno di 1/10 di grado. Magli e Belmonte inoltre hanno evidenziato, in chi crede alla teoria del calendario, un uso disinvolto della «numerologia» e tendono a escludere che primitivi abitanti della Britannia fossero riusciti a concepire con 25 secoli d'anticipo il concetto di anno bisestile. Infine, è molto improbabile – e comunque privo di evidenze archeologiche – che la cultura del basso Neolitico in Britannia potesse aver attinto simili conoscenze filosofico-tecnologiche dall'Egitto».

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

I FOCUS DI CONFEDILIZIA – LUGLIO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di luglio 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. 25 del 7.7.2023	Condominio	Anticipazioni dell'amministratore (ordinanza n. 17293 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Millesimi, divergenze tra valori effettivi e valori accertati in tabella (ordinanza n. 16934 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Distribuzione dei posti auto negli spazi comuni (ordinanza n. 16902 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Legittimazione del singolo condomino ad agire per la tutela delle parti comuni (ordinanza n. 16934 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Caratteri delle innovazioni (ordinanza n. 16902 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Servitù di veduta panoramica (ordinanza n. 17922 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Usucapione di beni appartenenti al patrimonio indisponibile (ordinanza n. 17427 del 2023, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Diritto all'abitazione e domanda per l'assegnazione di immobile pubblico (sentenza n. 3186 del 2023, Tar della Campania)
	N. 27 del 21.7.2023	Condominio
Condominio		Natura del sottotetto (ordinanza n. 19951 del 2023, Corte di Cassazione)
Condominio		Voci in bilancio ritenute non corrette dal singolo condomino (sentenza n. 202 del 2023, Tribunale di Sulmona)
Condominio		Divieti contenuti in un regolamento contrattuale (sentenza n. 1326 del 2023, Tribunale di Bergamo)
Condominio		Rilascio di un immobile condominiale occupato da ex dipendente (sentenza n. 6376 del 2023, Tribunale di Roma – sez. lavoro)
Condominio		Insufficiente erogazione di calore dell'impianto centralizzato (ordinanza n. 17452 del 2023, Corte di Cassazione)
Proprietà		Beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale ed usucapione (ordinanza n. 19951 del 2023, Corte di Cassazione)
Proprietà		Regolamentazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti (sentenza n. 1925 del 2023, Tar della Sicilia)
Mediazione immobiliare		Obblighi del mediatore (ordinanza n. 17385 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 26 del 14.7.2023	Bonus fiscali	Superbonus e lavori "sopraggiunti" fuori dal 30% per le cd. villette (circolare n. 17/E del 2023 dell'Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Superbonus e requisito "abitazione principale" (risposta interpello n. 377 del 2023 dell'Agenzia delle entrate)
	Locazione	Cedolare secca e uso foresteria (Corte di giustizia tributaria di 2° grado del Veneto)
	Rivalutazione	Rivalutazione partecipazioni e terreni (circolare n. 16/E del 2023 dell'Agenzia delle entrate)
N. 28 del 28.7.2023	Bonus fiscali	Superbonus e fine lavori per gli interventi "trainati" (interrogazione n. 5-00784 del 28.6.2023, Camera dei Deputati)
	Bonus fiscali	Ufficio competente ad emettere atto di recupero (art. 1, commi da 31 a 36, l. n. 234/2021)
	Bonus fiscali	Evoluzione del sismabonus (art. 119, comma 4, d.l. n. 34/2020)
	Bonus fiscali	Comunicazione su istanze "bonus idrico" (comunicazione del 17.7.2023 del Ministero dell'ambiente)

Incontro tra il Ministro Fitto e Confedilizia



Il Ministro per gli Affari Europei, il Sud, le Politiche di Coesione e il Pnrr, on. Raffaele Fitto, ha tenuto un incontro con una delegazione della Confedilizia, guidata dal Presidente Giorgio Spaziani Testa. Durante la riunione, sono state affrontate importanti questioni relative alla proposta di direttiva sull'Iva nell'era digitale e a quella sull'efficienza energetica nell'edilizia.

I rappresentanti della Confederazione della proprietà edilizia hanno avuto l'opportunità di esprimere al Ministro Fitto le loro preoccupazioni riguardo alle due iniziative legislative di matrice europea.

In particolare, è stato evidenziato che la nuova disciplina per l'applicazione dell'Iva alle transazioni effettuate tramite piattaforme digitali nel settore immobiliare potrebbe comportare – qualora approvata – nuovi adempimenti e gravosi oneri a carico dei proprietari privati che si dedicano alle locazioni di breve durata.

Quanto alla cosiddetta direttiva “case green”, la Confedilizia ha confermato le sue motivate critiche nei confronti del testo attualmente all'esame del Trilogo, i cui riflessi si sono già fatti sentire sul mercato immobiliare.

Il Ministro Fitto ha ascoltato attentamente le richieste e le proposte avanzate dalla delegazione della Confedilizia e ha garantito il suo impegno nel trovare soluzioni appropriate per sostenere e tutelare il comparto immobiliare italiano. Ha sottolineato, in particolare, l'importanza di un approccio integrato che tenga conto delle specificità del settore e che massimizzi i benefici delle politiche di coesione e del Pnrr.

Il Ministro Fitto e Confedilizia hanno concordato di continuare il dialogo e di intraprendere azioni concrete per promuovere la crescita e lo sviluppo del settore immobiliare italiano. Si lavorerà a stretto contatto per valutare le proposte avanzate e per individuare le soluzioni più adeguate.

Incontri tra i presidenti dei Gruppi parlamentari di Fratelli d'Italia e Confedilizia

Una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa, è stata ricevuta dal senatore Lucio Malan, presidente del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia al Senato e, successivamente, dall'onorevole Tommaso Foti, presidente del medesimo Gruppo alla Camera dei deputati.

Durante gli incontri, nel corso dei quali si è discusso di diversi temi di interesse per il comparto immobiliare, i rappresentanti della Confederazione della proprietà edilizia hanno presentato alcune proposte riguardanti la delega fiscale.

Con riferimento alla proposta di direttiva europea sull'efficienza energetica nell'edilizia, Confedilizia ha rilanciato l'allarme e le preoccupazioni dei proprietari di casa italiani che, oltre a vedere immediatamente svalutati i propri beni, sarebbero costretti – qualora si dovesse giungere all'approvazione del provvedimento – a svolgere significativi interventi sugli immobili, impegnando ingenti risorse economiche.

Confedilizia ha infine affrontato alcune questioni relative alla bozza di disegno di legge sulle locazioni brevi presentata dal Ministro del turismo.

Incontro tra il Ministro Nordio e Confedilizia



Il Ministro della Giustizia, on. Carlo Nordio, ha ricevuto una delegazione della Confedilizia, guidata dal Presidente Giorgio Spaziani Testa.

Nel corso dell'incontro sono stati affrontati diversi temi di diretto interesse della Confederazione della proprietà edilizia, fra i quali la questione delle occupazioni abusive degli immobili e quella delle procedure di rilascio degli immobili in caso di locazione.

Per quanto concerne il primo punto, il confronto ha avuto ad oggetto le diverse proposte di legge in punto all'esame della Camera dei deputati, che hanno lo scopo di dare maggiore efficacia all'attività di prevenzione e repressione dell'odioso fenomeno delle occupazioni arbitrarie di edifici.

Con riferimento alle locazioni, il Presidente Spaziani Testa ha illustrato al Ministro Nordio alcune proposte della Confedilizia tese a rendere più celere il rientro in possesso degli immobili nelle fasi patologiche dei rapporti di locazione (morosità e fine contratto).

Incontro tra il Ministro Pichetto Fratin e Confedilizia



Il Ministro dell'Ambiente e della Sicurezza energetica, on. Gilberto Pichetto Fratin, ha ricevuto una delegazione della Confedilizia, guidata dal Presidente Giorgio Spaziani Testa, per discutere alcune questioni riguardanti il settore edilizio e l'efficienza energetica degli edifici italiani.

Durante l'incontro, la Confedilizia ha posto l'accento su due tematiche di primaria importanza per il comparto: gli incentivi fiscali per gli interventi di efficientamento energetico degli immobili e la proposta di direttiva europea “case green”.

Riguardo agli incentivi fiscali, la Confederazione della proprietà edilizia ha sottolineato la necessità di adottare una soluzione chiara, duratura, che possa garantire certezze e possibilità di programmazione a cittadini e imprese.

Sulla proposta di direttiva Ue, la Confedilizia ha ribadito le proprie forti preoccupazioni riguardo ai contenuti del provvedimento.

Il Ministro Pichetto Fratin ha ascoltato attentamente le preoccupazioni della Confedilizia e si è impegnato a considerare tutte le argomentazioni presentate durante la riunione. Ha sottolineato l'importanza di collaborare con gli *stakeholder* del settore per definire misure efficaci e sostenibili, in grado di promuovere un'edilizia più efficiente dal punto di vista energetico, ma anche di rispondere alle specificità e alle esigenze del mercato immobiliare italiano.

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

6 Sabato 19 Agosto 2023

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

La direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici sconvolge il mercato

Libertà in pericolo, non il clima

Il patrimonio immobiliare finirà per essere declassato

DI CESARE MAFFI

Si attende la direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici, che sorgerà al termine del negoziato fra Parlamento, Consiglio e Comunità europee. Sarà, comunque finisca, una botta non indifferente per gli obblighi che recherà alle case degli italiani, i quali saranno impegnati in rilevanti spese per i cosiddetti aggiornamenti verdi.

A volere la strizzata nei portafogli sono politici di svariata provenienza, perché accanto ai verdi (i quali premono come pochi) si trova la stessa Ursula von der Leyen. È inutile fare affidamento su sostegni pubblici, che in ogni modo sarebbero insufficienti. È inutile sperare nei rinvii, perché anni che paiono lontani fanno presto ad arrivare. È inutile prevedere i lavori da svolgere, perché in più casi non si potranno nemmeno effettuare. La conseguenza immediata, in parte già in atto, è semplice: gli immobili italiani subiscono una diminuzione del loro valore, con le conseguenze che tutti facilmente comprendono, dai risparmi erosi agli incrementi nelle spese per i mutui. **Attenzione: l'Associazione delle banche, Abi, ha denunciato che si svaluteranno le garanzie acquisite dagli istituti di credito per concedere mutui ipotecari, in danno quindi di**

imprese e famiglie.

Non sarà sufficiente l'opposizione annunciata dal governo italiano, perché serviranno interventi negativi pure di altri Paesi, in primo luogo la Germania.

La questione è stata per tempo sollevata dalla Confedilizia, che organizza storicamente i proprietari di casa e che pubblica un volume che sinteticamente presenta i problemi collegati con gli immobili «verdi». Importante è rilevare che non si tratta soltanto di un (fondamentale) problema economico. È, invece, da notare il fattore civile ed etico, che colpisce, come suggerisce il titolo del libro, la proprietà in quanto tale.

A sintetizzare l'intero problema provvede Carlo Lottieri, in uno studio che segnala come «dal declino della proprietà» si arrivi «al trionfo del dirigismo».

Lottieri contesta la tesi dominante in tema di cambiamenti climatici, rilevando co-

La conseguenza immediata è semplice: gli immobili subiscono una diminuzione del loro valore, con le conseguenze che tutti facilmente comprendono, dai risparmi erosi agli incrementi nelle spese per i mutui

me gli oppositori vengano bollati come «negazionisti», facendo ricorso all'epiteto che designava gli storici contesta-

L'inno del Trentino in tutte le scuole Lo propone un consigliere leghista

DI CARLO VALENTINI

La scuola italiana ha più di un problema. Meno male che c'è chi ha trovato l'uovo di Colombo ed è sicuro di rimetterla in sesto. Si tratta di **Gianluca Cavada**, consigliere provinciale della Lega a Trento, capo-cuoco presso la mensa comprensoriale di Fiemme.

Ha formalizzato la sua proposta (con un emendamento al capitolo scuola della legge di bilancio) frutto, si presume, di una lunga meditazione, invitando i colleghi consiglieri e seguirlo in questa esemplare iniziativa, che poi potrebbe coinvolgere tutta la Penisola. Si tratta di fare eseguire in classe, all'inizio delle lezioni, l'inno al Trentino. «Si dice - ho proposto di rendere obbligatoria la promozione dell'insegnamento dell'inno al Trentino nelle scuole.

Si tratta di un brano che risale al 1915, scritto da **Ernesta Bittani Battisti**, moglie di **Cesare Battisti**. Sono convinto che sia importante alimentare nei nostri giovani l'interesse per le tradizioni e le radici del Trentino».

Gli studenti trentini dovranno (forse) imparare a memoria: «Italico cuore, italica mente / Italica lingua qui parla la gente / Custode fedele di sante memorie / che porti nel core sconfitte e vittorie / Impavido veglia al valico alpino / o gemma dell'Alpe, o amato Trentino».

Può darsi che ora leghisti di tante altre città vadano alla ricerca del locale inno. Tutti in piedi nelle aule e quando entra il maestro si incomincia: Si slanciano nel cielo le guglie dentate / discendono dolci le verdi vallate.

tori dell'esistenza medesima dei campi di soppressione per gli ebrei. Anche se si ammettessero pesanti danni provocati dall'innalzamento

Le temperature, Lottieri chiede di cercare di risolverli «prima di optare per scelte tanto radicali e distruttive come sono quelle che obbligano a convertire l'intera industria automobilistica europea e a ristrutturare la maggior parte delle abitazioni in cui viviamo».

A sua volta Sandro Scoppa, curatore dell'opera, denuncia «una visione della politica climatica radicalmente interventistica,

che reputa il capitalismo incompatibile con la conservazione dell'ambiente». Tale visione si conferma «ostile al mercato e alla cooperazione

Attenzione: l'Associazione delle banche, Abi, ha già denunciato che si svaluteranno le garanzie acquisite dagli istituti di credito per concedere mutui ipotecari, in danno quindi di imprese e famiglie

sociale volontaria», giungendo al vertice segnato dalla cosiddetta decrescita felice, all'insegna del «meno Stato e meno mercato».

I teorici miglioramenti nel-

le condizioni ambientali potrebbero richiedere «costi esorbitanti, fino al punto di pregiudicare il benessere delle future generazioni». Le nuove sfide potranno essere vinte se l'uomo non deciderà di «farsi più piccolo e chiedendo perdono alla Natura». Quello che annunciano i troppi costi del «dirigismo statalista» è con semplicità individuato da **Cristian Merlo**: è in pericolo la libertà, non il clima.

La proprietà e i suoi nemici, a cura di Sandro Scoppa, pref. di Giorgio Spaziani Testa, postfazione di Alessandro Vitale, Confedilizia-Tramedoro ed., pp. 114, euro 10

Case green, va a rilento l'iter delle nuove norme europee

Transizione verde

Diversamente dal previsto nessuna delle riforme andrà in porto entro l'estate

Le grandi partite europee legate agli immobili avanzano con lentezza. Diversamente dalle previsioni di qualche mese fa, nessuna di esse è arrivata a conclusione entro l'estate e Bruxelles sembra frenare. Inoltre, l'uscita del responsabile del Green deal Timmermans potrebbe rendere i dossier più intricati.

Giuseppe Latour — a pag. 23

Il Sole 24 Ore del 25.8.'23 nota che il cammino della proposta di direttiva europea «case green» è tortuoso e che lo potrebbe rendere ancora meno facile l'uscita di scena dalla Commissione della mente di questa e di altre iniziative legislative inserite nel cosiddetto *Green deal* Ue, Frans Timmermans.

Confedilizia si sta battendo dal 2021 per far prevalere un approccio più sensato al tema dell'efficienza energetica degli edifici, non condizionato né dall'ideologia né dagli interessi economici.

È una battaglia lunga e difficile, ma vogliamo vincerla. Un ruolo importante, nella partita, ce l'ha il nostro Governo, che si è impegnato in Parlamento a scongiurare l'approvazione di questo testo sbagliato e molto dannoso per l'Italia. Non ci deluda.

gst

DISSENSO VIETATO La casa green simbolo del declino del diritto

Il libro «La proprietà e i suoi nemici», di cui pubblichiamo alcuni estratti, punta il faro sulla deriva che porta Stati e organismi come l'Ue a usare l'emergenza continua, dal Covid al clima, come un'arma per accrescere il proprio potere e sottomettere i cittadini

di CARLO LOTTIERI

docente di filosofia all'università di Verona

■ La direttiva detta «case green» è soltanto l'ultimo frutto avvelenato di un'idea pervertita di Unione europea e, oltre a ciò, dello stesso declino del diritto. Sorta per favorire la convivenza nel Vecchio continente superando le barriere che separavano gli Stati nazionali, oggi l'Unione tende a presentarsi come uno Stato in costruzione (il progetto degli «Stati Uniti d'Europa»), che cerca sempre più di dotarsi di tutti quegli elementi che contraddistinguono una realtà sovrana. [...]

Nello specifico, la direttiva (sulle case green, ndr) si proporrà di aiutare l'umanità di fronte ai danni che potrebbero derivare a tutti da un aumento della temperatura. [...] La tesi propagandata dai politici e da quanti danno un contributo alla loro causa è che un riscaldamento globale di un grado sarebbe non soltanto accompagnato da molti più guasti che vantaggi [...], ma sarebbe tutto da imputare all'azione umana. L'obiettivo della green transition si basa su questa tesi: le attività umane producono anidride carbonica e quest'ultima è la causa dell'aumento della temperatura.

SCIENZA CALPESTATA

Su tale punto, ancor più che su quelli precedenti, è facilmente percepibile come l'ideologia sia nemica del pluralismo culturale e quindi della ricerca scientifica.

Nel corso degli anni, in effetti, sono stati numerosi gli studi condotti da scienziati di prestigio che hanno portato il loro contributo al dibattito in materia. Sappiamo con certezza, inoltre, che il clima sulla terra è sempre cambiato: talvolta riscaldandosi e in altri momenti raffreddandosi. In quei casi, ovviamente, non vi era alcuna origine antropica: non erano le attività umane a generare tutto ciò, ma le costanti trasformazioni che la stella al centro del nostro sistema, il sole, conosce di continuo.

La cosa interessante è che, a dispetto delle intimidazioni provenienti dai difensori dell'ideologia verde [...] il dibattito in materia rimane aperto. Eppure la grancassa politico-mediatica ha ormai imposto - fuori dall'ambito degli specialisti - l'idea che mettere in discussione la tesi secondo cui il global warming avrebbe al 100% un'origine riconducibile alle emissioni umane di CO2 equivarrebbe a essere nemici della scienza. [...]

La natura dogmatica di tutta questa impostazione emerge con chiarezza, infine, quando ci si chiede cosa si possa fare. [...] Se sapessimo con ragionevole certezza che la terra sta surriscaldandosi, che le conseguenze di tutto questo sono negative e che la causa è da addebitare agli esseri umani, nulla ci dice che la soluzione debba venire dal blocco delle nostre attività

La vicenda della proposta di direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici [...] è giunta alla sua fase decisiva. Il 6 giugno 2023, infatti, è iniziato il cosiddetto «trilogio», vale a dire il negoziato fra Parlamento, Consiglio e Commissione europea. [...] Questo testo normativo, iniziato a circolare ormai quasi due anni fa, ha visto crescere il numero di esponenti politici, governi e osservatori che hanno compreso gli enormi rischi associati a un obbligo generalizzato di intervento su milioni di immobili. Confedilizia è stata la prima a lanciare l'allarme, nel 2021. Ma da allora la consapevolezza è cresciuta [...]. Abbiamo detto sin da subito che si tratta di un testo che ha caratteristiche di estrema pericolosità, in particolare, per l'Italia. [...] La sostanza è che dovrebbero essere pesantemente ristrutturati in pochi anni milioni di edifici. Senza considerare



che in moltissimi casi gli interventi richiesti non saranno neppure materialmente realizzabili, per via delle particolari caratteristiche degli immobili interessati. Oppure lo sarebbero, ma a patto di deturparli in modo inaccettabile. Inoltre, i tempi ridottissimi determinerebbero una tensione senza precedenti sul mercato delle ristrutturazioni, con aumento spropositato dei prezzi. [...] Nell'immediato, poi, l'effetto sarebbe quello di una perdita di valore della stragrande maggioranza degli immobili italiani e, di conseguenza, un impoverimento generale delle nostre famiglie. [...] Basterebbero queste poche frasi per comprendere come sia necessario agire con grande fermezza per bloccare l'iter di approvazione di un provvedimento a dir poco inopportuno.

Giorgio Spaziani Testa
presidente di Confedilizia

che emettono CO2. Tutto dipende dai costi di una scelta simile e dalle alternative disponibili.

Immaginiamo che si sappia che il costo per l'umanità di questa cosiddetta transizione verde (che obbligherà a buttar via tante produzioni e tecnologie) sia 100 e che la scelta di non operare questo stop generalizzato ma di agire per correggere le conseguenze del global warming sia 50, per quale motivo si dovrebbe imboccare la prima strada? [...]

In fondo, però, il global warming non fa altro che riproporre situazioni che abbiamo già conosciuto. Sull'argomento, le competenze dei filosofi, dei giuristi e degli scienziati sociali sono molto più importanti di quelle dei climatologi, dato che qui si tratta di riconoscere come questa fase estrema della modernità abbia visto il radicalizzarsi di questioni ben note.

Fin dai suoi primi passi, in effetti, lo Stato moderno ha imposto una concezione monista del potere sovrano che ha soppiantato la complessità plurale dell'ordine giuridico del Medioevo. Gli effetti di

tale cambiamento radicale sono ancora sotto i nostri occhi.

Un dato caratteristico della società contemporanea è proprio da riconoscere nella riduzione del diritto a semplici decisioni del governante di turno. Ormai ci siamo un po' tutti abituati a pensare che le regole della convivenza siano comandi provenienti da chi è stato designato a ciò dal processo politico che seleziona i governanti e i legislatori

IL MEDIOEVO

Le radici di questo statalismo sono profonde. Nell'età moderna, nell'Europa continentale s'è assistito a un fenomeno inedito: alla quasi completa conquista del diritto da parte della classe politica. Se in età medievale il diritto aveva una vita propria e godeva di una larga autonomia, a un certo punto i principi hanno iniziato a considerarlo «cosa loro». [...]

La modernità ha visto l'assorbimento del diritto da parte della politica e, di conseguenza, il trionfo della legge. Ne è derivato che a un certo punto ci siamo convinti che non ci diamo regole per

tutelare i nostri diritti, ma che al contrario abbiamo diritti perché qualcuno ha calato dall'alto talune ben precise leggi. [...]

Negli ultimi vent'anni, per giunta, quella visione arbitraria e illiberale del diritto ha elaborato una sua versione ancor più radicale. A partire dall'attacco alle Torri Gemelle, i regimi democratici di matrice europea hanno dovuto fare i conti con ripetute situazioni emergenziali legate prima al terrorismo internazionale di matrice islamista, poi alla crisi finanziaria dei subprime, quindi alla pandemia, e in seguito alla guerra russo-ucraina, alle difficoltà di approvvigionamento energetico, alla grande questione (appunto) del global warming.

Di fronte a queste situazioni nuove, le classi politiche si sono sentite legittimate a sospendere molti diritti in precedenza considerati inviolabili: si pensi all'introduzione, negli Usa, del cosiddetto «Patriot act». Poiché l'ordinamento non è quasi nulla più che l'architettura delle regole che il ceto governante delinea, siamo entrati in una fase di costante stato di necessità

nel quale la nozione stessa di «regola» è venuta meno. Se ogni giorno non so quale comportamento sia lecito e quale non lo sia, come è accaduto in larga parte d'Europa durante i mesi più duri della pandemia, questo significa che non c'è più alcuna «norma» né «normalità». Il governo degli uomini ha definitivamente soppiantato il governo delle regole.

La tesi prevalente è che questa ricorrente sospensione del diritto sia necessaria. La lezione di Carl Schmitt e di altri, però, è la sottolineare che gli stati di eccezione sono in larga misura una costruzione artificiale, condizionata dagli interessi in gioco. Se prendiamo il caso della crisi finanziaria del 2007-2008, ad esempio, molti hanno ben spiegato come essa sia stata il risultato anche e soprattutto di politiche monetarie, e quindi del venir meno delle regole fondamentali che caratterizzano l'economia libera [...]. Dinanzi a quelle difficoltà, allora, il moltiplicarsi di decisioni governative non era affatto necessario né opportuno.

È la politica che dapprima ha minato la stabilità del si-

stema economico e poi ha saputo sfruttare la crisi che essa stessa ha generato, moltiplicando la propria capacità d'intervento. In questa situazione sembra allora difficile che le società di tradizione europea tornino a scoprire la vera natura del diritto, che dovrebbe appartenere alla società e non alla classe politica. Per questa stessa ragione appare difficile immaginare che si possa uscire da questo profluvio di ordini, i quali rendono tanto instabile l'ordinamento. Entro questo quadro non sappiamo con quali norme ci troveremo a operare tra qualche anno (basti pensare alle direttive europee in tema di vetture e abitazioni), con il risultato che ogni progetto imprenditoriale appare difficile.

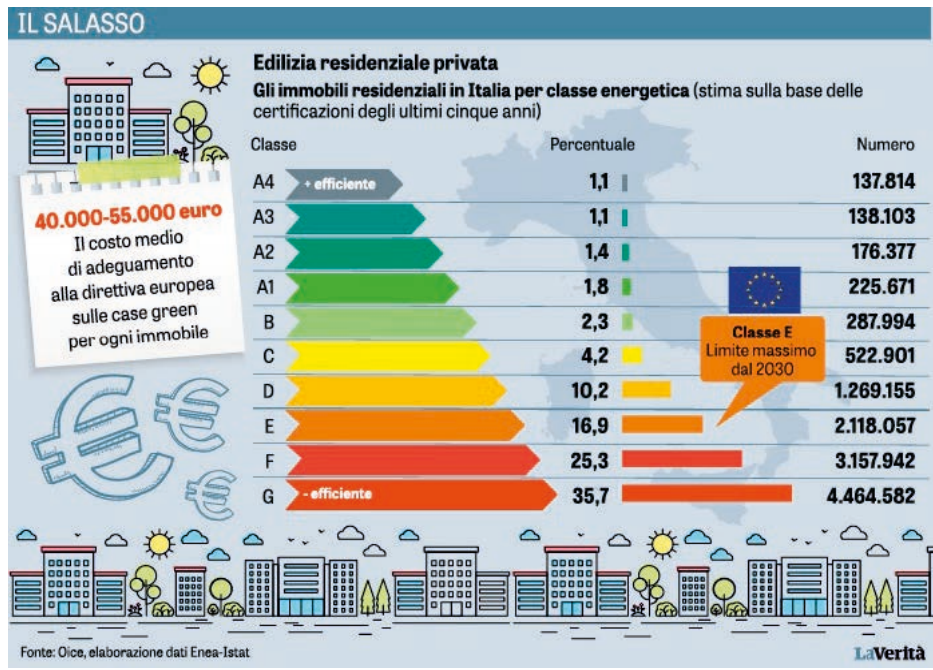
Alla base di tutto questo, allora, c'è l'antica, antichissima questione del potere. Perché non c'è dubbio che il potere esista e una delle sue manifestazioni più caratteristiche consiste proprio nella capacità da parte di alcuni (dominatori) di estrarre le risorse di altri (dominati).

MARXISMO

Larga parte della cultura contemporanea va letta come un apparato «ideologico» - stavolta in senso marxiano (idee che sono lì a giustificare e legittimare l'arbitrio) - che è espressamente al servizio dei potenti. Quando Liam Murphy e Thomas Nagel affermano che non esiste alcuna illegittimità della tassazione dal momento che la proprietà è un «mito», essi sono infatti funzionali all'azione di chi opprime il prossimo con la fiscalità, con gli espropri e con la regolazione. In un loro libro di vent'anni fa (*The Myth of Ownership: Taxes and Justice*) questi due autori statunitensi avevano sposto una prospettiva radicalmente legalista, secondo la quale la proprietà è un costrutto del tutto artificiale e che ha la sua sola origine nell'ordinamento. Siamo proprietari, insomma, grazie a qualche articolo del Codice. Al tempo stesso, è parte dell'ordinamento anche il diritto tributario e, di conseguenza, è l'ordinamento nella sua sovrana solitudine a stabilire chi deve avere e chi non deve avere. Con la tassazione, i titoli prima affidati a qualche politico e pubblico funzionario: a questo punto i sovrani dispongono di un'illimitata capacità di estrazione delle risorse, che questa ideologia legalista rende quasi del tutto «innocente».

Se non si comprende come la direttiva compaia in un Occidente dominato da questa cultura politica del tutto servile nei riguardi del potere sovrano e degli intrecci tra politica, cultura ed economia, si capisce ben poco di quanto sta avvenendo.

La direttiva, quindi, colpisce le case, perché l'istituto della proprietà era già stato ampiamente svuotato, e con esso anche quel baluardo a tutela della libertà che ha rappresentato per secoli.



CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

PRIMI RISULTATI MISURABILI DELLA DIRETTIVA UE

EFFETTO LEGGI GREEN NELLE TASCHE LE NOSTRE CASE VALGONO GIÀ MENO

Studio di un colosso immobiliare: il mercato italiano sconta le ristrutturazioni obbligatorie imposte dall'Europa. Gli edifici in classe G deprezzati fino al 10%. Proprietari danneggiati, e chi compra è atteso da future spese certe

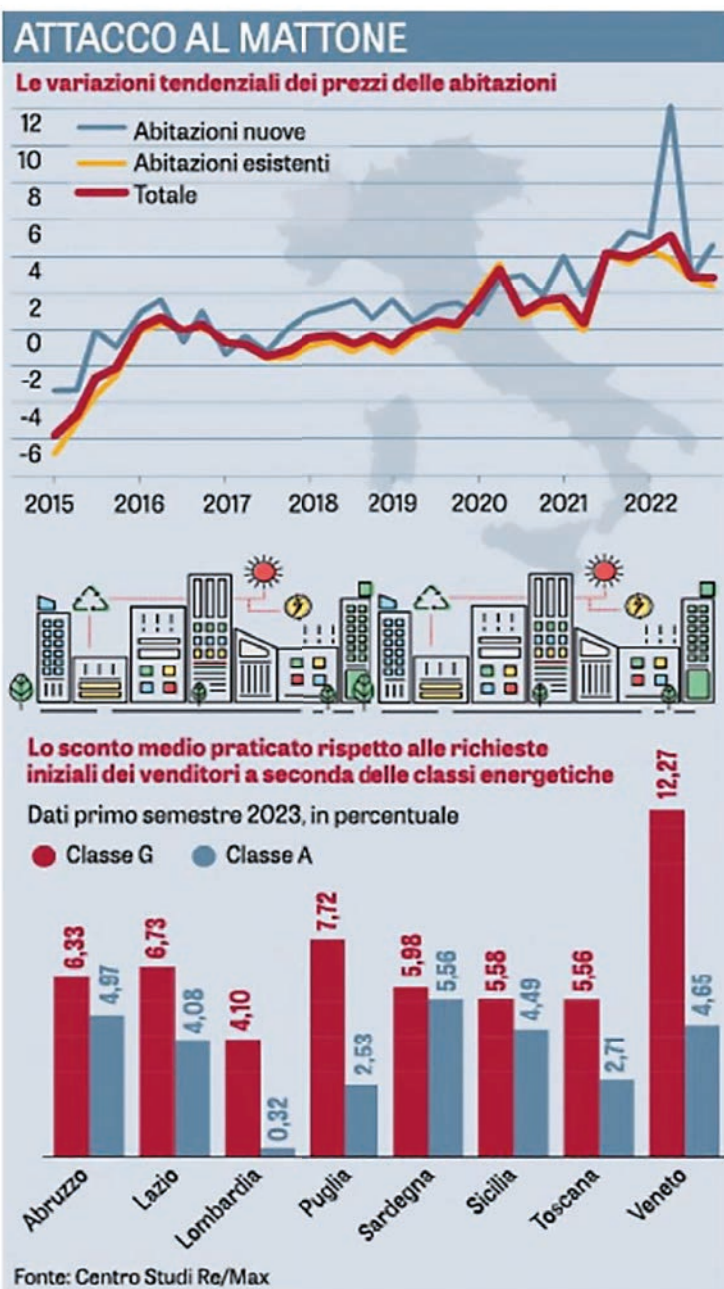
Intanto i mega-fondi Usa sono già altrove: la finanza verde non «tira» più

di MARIO GIORDANO



Ma va là? Davvero? Chi l'avrebbe detto, eh? La mazzata eurogreen si è abbattuta sulle nostre case: quelle in classe energetica G e F hanno già perso valore, «una tendenza» per altro «destinata a rafforzarsi con l'approvazione della direttiva». Cioè le nostre case hanno già perso valore, ma ne perderanno ancora di più quando il provvedimento Ue sugli immobili sarà esecutivo. A fare la bella scoperta è Repubblica nel Paese delle meraviglie, che come una novella Alice si risveglia all'improvviso e si accorge che la realtà è più forte dell'ideologia. Ma siccome la realtà fa sempre (...)

segue a pagina 3
CAMILLA CONTI
a pagina 5



BELLITALIA

“Ennesima truffa ai danni dell’Ama: fatture gonfiate sulle riparazioni”

“Si allarga il repertorio delle truffe in Ama, la municipalizzata dei rifiuti romana: dopo i furti di carburante, la rivendita sottobanco di lattine di alluminio e cavi di rame e i casi di «doppiolavoristi» non autorizzati, l’azienda ha scoperto fatture gonfiate per la manutenzione dei camion per la raccolta dei rifiuti. Per esempio, per un lavoro che secondo la municipalizzata non doveva costare più di 3.000 euro, sono stati pagati 20.000 euro. Due persone sono state licenziate: un dirigente che si occupava della flotta e in ultima istanza anche di controllare e autorizzare l’acquisto dei pezzi di ricambio, e un funzionario che curava rapporti con le officine esterne”.

(La Verità 16.6.'23)

“Record di mala amministrazione pubblica: 22 anni di attesa”

“Il Comune di Cormons, nel lontano 2001, ha messo in vendita dei terreni di sua proprietà. Espletate le pratiche della gara i terreni vengono assegnati. Ma inespugnabilmente alcuni terreni, con atto notarile, vengono intestati ai nuovi proprietari come prevede il bando, altri no. Noi assegnatari di due terreni da più di 22 anni chiediamo, con decine di solleciti, che si proceda al rogito senza alcun risultato. Alla amministrazione comunale non interessa incassare i soldi della vendita e neanche portare a termine questa pratica”.

Così un nostro iscritto, in una lettera datata 9.6.'23, inviata alla redazione di Confedilizia notizie.

“Quanto ci costa la mala burocrazia”

“Un pesante fardello di oneri e adempimenti burocratici obbliga i cittadini e le imprese a sostenere ingenti costi per gestire i rapporti con la Pa, stimati fino a 150 miliardi. Tutto ciò ha effetti negativi sul sistema produttivo e sul welfare”.

(lavoce.info 5.5.'23)

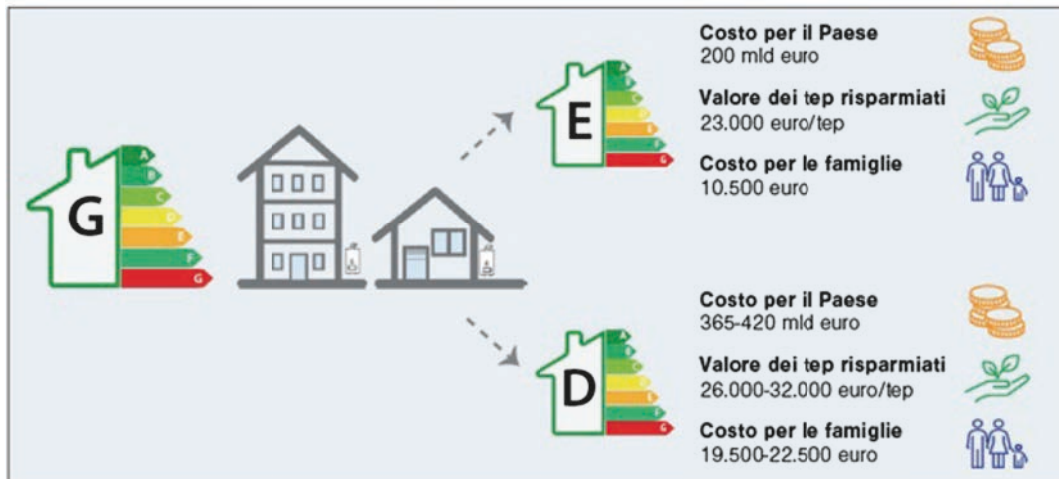
CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

Direttiva "case green", un affarone

Il numero 2.25 della rivista *Energia* pubblica un'analisi di RSE (Ricerca sul Sistema Energetico), società per azioni interamente controllata dal Ministero dell'economia e delle finanze da sempre impegnata nell'analisi, nello studio e nella ricerca applicata all'intero settore energetico. Nella stessa si rileva che la proposta di direttiva "case green" arriverebbe a costare - per adeguarsi alla scadenza 2035 - fino a 420 miliardi di euro, pari a 22.000 euro a famiglia, a fronte di una riduzione dei consumi energetici attuali del settore di circa il 50% e di un risparmio in bolletta di 1.000 euro all'anno".

Un affarone, no?

Fig. 4 - COMPARAZIONE DEI COSTI DEI POSSIBILI INTERVENTI PER SALTARE DI CLASSE ENERGETICA



Luglio 1960

Rimane un *unicum* nella vita politica e parlamentare l'esperienza del governo Tambroni, che sopravvisse alcuni mesi nel 1960. Lo volle il capo dello Stato, Giovanni Gronchi, il quale lo considerava un amico in grado di avviare in qualche modo l'apertura a sinistra, che a quell'epoca significava guardare al Psi. Finì invece che a favore del gabinetto Tambroni, monocolore, votarono (oltre ovviamente la Dc) il Msi e altri indipendenti. Il congresso missino, previsto a Genova per il 1° luglio, non poté svolgersi per le rivolte svoltesi, che recarono presto al crollo dell'esecutivo. Gli eventi sono ricostruiti in una serie di studi, sovente sovrapposti e non sempre obiettivi, nel volume *Luglio 1960*, pubblicato da Rubbettino (pp. 376).

ASSALTO CONTINUO: VANNO FERMATI

LE NOSTRE CASE PERDONO VALORE SINISTRA ED EUROPA LE TASSANO

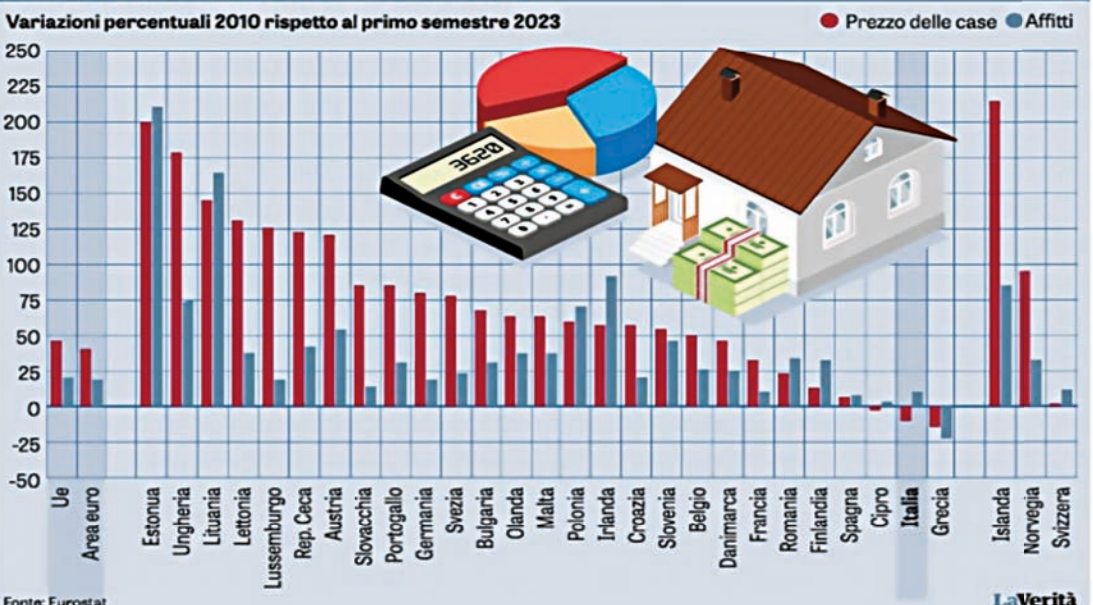
Grecia a parte, siamo il Paese in cui, da Monti in poi, gli immobili si sono deprezzati di più. Colpa di imposte alte e salari bassi. Pd e Commissione hanno una sola ricetta: riforma del catasto e più green, cioè altri balzelli

di **TOBIA DE STEFANO**



«Zavorra il mattone» è il gioco che piace e fa comodo a tanti partiti e centri di interesse che con la scusa di spostare le tasse dal lavoro all'immobiliare non perdono occasione per invocare nuovi obblighi e balzelli sulle nostre case. Un gioco che piace per esempio al Pd e che vede da anni l'Unione Europea (basti ricordare che l'Imu è stata introdotta nel 2011-2012 dal governo più filo-Bruxelles (...))
segue a pagina 3

I PREZZI DEGLI IMMOBILI A CONFRONTO



CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

Björn Jesch di Dws

Mattone verde, quanti vantaggi per l'Europa

C'è un'Europa che sta cambiando, in meglio, con l'obiettivo di preservare e magari aumentare il livello di prosperità di cui ha goduto negli ultimi decenni. Un processo di trasformazione, di rinnovamento, che alimenterà la crescita economica, creando al tempo stesso diverse opportunità di investimento. Ne è convinto Björn Jesch, global cio di Dws, che spiega come «la transizione



ogni milione di euro di investimento. Prima della pandemia si stimava un coinvolgimento di 7,5 milioni di posti di lavoro nella ristrutturazione degli edifici

ro. «Il fabbisogno maggiore sarà dell'immobiliare commerciale, per un totale di 185 m dei trasporti, per 120 miliardi - Jesch -. Insieme, questi due settori costituiscono quasi i due terzi degli investimenti critici per la transizione. All'interno di ciascuno di questi gli investimenti in edifici residenziali e in infrastrutture sono quelli con

Sul *Corriere della Sera* del 7.8.'23 è stato pubblicato un articolo che dice: «Un'indagine condotta tra centinaia di funzionari delle banche centrali e dei dipartimenti finanziari nazionali ha rilevato che l'adeguamento degli edifici è uno dei modi migliori per stimolare la crescita e ridurre le emissioni di carbonio. Un altro studio, invece, ha rilevato una media di 18 posti di lavoro creati per ogni milione di euro di investimento».

Pensate, tutti sti cervelli per stabilire che se si obbligano milioni di persone a fare dei lavori sui loro immobili si muove l'economia e si fa lavorare un sacco di gente.

Geniale. Nella prossima indagine immagino ci faranno sapere chi paga.

gst

Proverbi

«A ognuno la sua croce» può suonare in varie forme, come «Ciascuno ha la sua croce», «Ognuno porta la propria croce» e simili. La croce si riferisce a quella sulla quale morì Gesù Cristo, dopo averla recata sulle spalle ed esservi inchiodato. Il proverbio rimarca come ognuno nella propria vita patisca i suoi guai, subisca i suoi problemi, si affanni per le questioni che l'opprimono. Ognuno, perciò, reca addosso sofferenze, ognuno ha i suoi guai simboleggiati dalla croce.

L'iniziativa dell'eurodeputato Panza (Lega)

«Raccoglieremo le firme per opporci alla casa green»

L'esponente del Carroccio lancia la petizione sul sito «giulemanidallacasa.it» e spiega: «Se l'Europa non rallenta, il nostro bene rifugio diventerà un peso...»

da: *Libero*, 6.8.'23



ADNKRONOS

12:17

05-07-23

SOSTENIBILITA': CONFEDILIZIA, D'ACCORDO CON ABI SU CASE GREEN =

Roma, 5 lug. (Adnkronos) - «Sull'efficientamento energetico degli edifici, il presidente Patuelli ha detto oggi parole chiare e pienamente condivisibili: le istituzioni devono favorire la riqualificazione degli immobili. Favorire, non imporre, sottolineiamo noi. Del resto, l'Abi è stata - assieme alla Confedilizia - l'organizzazione che ha più criticato la proposta di direttiva europea sulle 'case green', segnalando gli enormi pericoli derivanti dal suo approccio impositivo». Lo ha dichiarato Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, a margine dell'assemblea dell'Associazione bancaria italiana. «Colgo l'occasione per ringraziare il presidente Patuelli per avere ricordato nella sua relazione la figura di Corrado Sforza Fogliani, a lungo ai vertici dell'Associazione bancaria italiana oltre che storico presidente della Confedilizia. 'Faremo tesoro dei suoi preziosi consigli', ha detto. Così come stiamo facendo noi».

(Mcc/Adnkronos)

ISSN 2465 - 1222

05-LUG-23 12:17 NNNN

Confedilizia al tavolo ministeriale su energia e clima



Ansa 09:30 03-08-23
Al via aggiornamento Pniec, oggi tavolo sul settore civile

Al Mase confronto con altri ministeri, associazioni e Agenzie (ANSA) - ROMA, 03 AGO - Al via i lavori di coordinamento per l'aggiornamento e la finalizzazione del Pniec, il Piano nazionale integrato per l'energia e il clima, prevista entro giugno 2024. Il ministero dell'Ambiente, a quanto si apprende, ha convocato per questa mattina un tavolo focalizzato sul settore civile al fine di consolidare le informazioni a disposizione e condividere l'individuazione delle misure necessarie per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione.

Ad inaugurare il confronto è il ministro Gilberto Pichetto Fratin che imposterà i principali temi oggetto dell'incontro: la mappatura e il consolidamento delle informazioni disponibili sugli edifici, l'individuazione degli interventi di riqualificazione per tipologie di edificio, l'individuazione di nuove misure, riforme o potenziamenti delle misure esistenti per aggiornamento del Piano.

Al tavolo sono stati convocati Mit, Mef, ministero della Cultura, dipartimento degli Affari regionali, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Demanio, Ance, Confedilizia, Gse, Invitalia, Anci, Istat ed Enea. (ANSA).

“Ringraziamo il Ministro Pichetto Fratin per aver coinvolto la proprietà immobiliare (Confedilizia), insieme con le imprese edilizie (Ance), nel tavolo istituzionale – composto dai Ministeri e dagli enti pubblici competenti – chiamato a indicare le politiche da perseguire sui temi dell'energia e del clima.

Apprezziamo, poi, l'impostazione che il Ministro ha voluto dare alla questione: 1. verificare le reali condizioni del nostro patrimonio edilizio; 2. individuare, per tipologie di edificio, gli interventi di riqualificazione necessari; 3. decidere le misure normative conseguenti (defiscalizzazioni, contributi a fondo perduto, prestiti con garanzia ecc.).

Esattamente l'opposto dell'approccio prevalente in sede europea, in particolare con la proposta di direttiva 'case green', che è quello di pretendere di imporre lavori costosissimi in tutto il continente, peraltro con scadenze irrealistiche, senza neppure preoccuparsi di studiare prima le condizioni dell'oggetto degli obblighi imposti.

Auspichiamo che questa linea prevalga non solo in Italia ma – grazie all'azione del nostro Governo – anche in sede Ue”.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

BELLITALIA

Napoli, dirigenti Asl revocano l'assistenza a una paziente malata perché “antipatica”

“Due dirigenti del distretto 56 dell'Asl Napoli 3 Sud sono stati sospesi per avere revocato l'assistenza a una paziente gravemente malata in quanto la donna era «antipatica». Secondo la Procura di Torre Annunziata, i comportamenti assunti dai dirigenti erano una sorta di «ritorsione» perché la donna e il marito, in più occasioni, si erano lamentati per l'omessa consegna dei dispositivi medici. I dirigenti Asl avrebbero prima ridotto e poi revocato l'assistenza domiciliare infermieristica alla paziente «facendo leva», sostengono gli inquirenti, «su certificati medici dal contenuto ideologicamente falso, redatti sia dal medico di base della paziente, sia dal medico referente dell'Asl». La paziente era affetta da una gravissima patologia e portatrice di tracheostomia e digiunostomia per lesioni irreversibili all'esofago”.

(La Verità 2.7.'23)

“Bankitalia, la truffa dell'ex dipendente: spese gonfiate per 250mila euro”

“Spese di trasferta all'estero «gonfiate», pagamento di un affitto di cui non aveva bisogno, straordinari mai effettuati e anche sostanziosi compensi non dovuti. In questo modo un ex dipendente della Banca d'Italia, in circa cinque anni, è riuscito a mettere in tasca 254.394 euro in più oltre al regolare stipendio. Così l'uomo è stato condannato al risarcimento alla Banca d'Italia e al Comitato Economico e Sociale Europeo (Cese), su incarico del quale, in qualità di esperto nazionale, si era trasferito nella sede di Bruxelles. Dopo la condanna disposta in sede penale – due anni di reclusione con le accuse di truffa a danno dello Stato e falso in atto pubblico – ora è arrivata anche la stangata contabile: l'ex dipendente ha già restituito 81.537 euro alla Banca d'Italia, ma non è finita. I giudici hanno stabilito anche il risarcimento al Cese, con altri 152.856, cifra ottenuta in modo irregolare, gonfiando le spese”.

(affaritaliani.it 5.6.'23)

SUPERBONUS E DINTORNI

Evoluzione del sismabonus

Come noto, con l'art. 119, comma 4, d.l. n. 54/2020, come convertito, è stato introdotto il cd. supersismabonus; la norma anzidetta infatti, ha previsto che per gli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'art. 16 del d.l. n. 63/2015, come convertito, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110% per le spese sostenute nel periodo di vigenza del superbonus.

In estrema sintesi, le detrazioni sismabonus ordinarie sono state tutte elevate al 110% per i soggetti ammessi al superbonus (condomini, persone fisiche per unità al di fuori dell'esercizio di impresa, arte professione, ecc.), ed i medesimi soggetti sono stati sottoposti agli adempimenti previsti ai fini del superbonus.

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate aveva formulato il 21.10.2020 una serie di quesiti alla Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del d.m. 28.2.2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, chiedendo conferma dell'interpretazione secondo cui "i soggetti destinatari sia del superbonus (antisismico) che del sisma bonus *ex art.* 16 del d.l. n. 63 del 2015, che sostengono spese nell'arco temporale di vigenza della detrazione più elevata non possono scegliere il regime agevolativo da utilizzare. Resta fermo invece che la disciplina 'ordinaria' del sismabonus (...), si applica in tutti gli altri casi esclusi dal superbonus. Si tratta, nello specifico, delle spese sostenute dai soggetti che esercitano attività di impresa o di arti e professioni per interventi realizzati su 'unità immobiliari', riconducibili ai cd. 'beni relativi all'impresa' o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni e, più in generale, per interventi realizzati su immobili che non hanno destinazione residenziale".

Con risposta n. 1/2021, la Commissione ha confermato tale interpretazione affermando che "con l'emanazione del 'super sisma-bonus' è stata introdotta una modifica al 'sismabonus' sostituendo le percentuali detraibili ivi previste con un'unica percentuale pari al 110%, determinando così, in relazione all'ambito soggettivo previsto dal comma 9 dell'art. 119 del d.l. 54/2020, che nel periodo di valenza indicato all'interno dello stesso art. 119 non sussisterebbe la possibilità di scegliere quale agevolazione applicare".

Tale linea interpretativa è stata quindi fatta propria dall'Agenzia delle entrate prima con la circolare 23.6.2022 n. 23/E, paragrafo

3.5 e, da ultimo, è stata riconfermata con la circolare n. 17/E del 26.6.2023 ("In sostanza, per i soggetti destinatari del superbonus che effettuano interventi antisismici su immobili ammessi a tale agevolazione l'aliquota di detrazione è elevata al 110 per cento senza la possibilità di applicare le aliquote di detrazione indicate nel citato art. 16 del d.l. n. 63 del 2015. Resta fermo, invece, che la disciplina 'ordinaria' del Sisma bonus si applica in tutti gli altri casi esclusi dal Superbonus (Circolare 23.06. 2022 n. 23/E, paragrafo 3.5)").

Innanzitutto è da notare la prudenza della Commissione, che usa il condizionale ("non sussisterebbe") rispetto alla certezza dell'Agenzia ("senza la possibilità"). Infatti, in origine, la detrazione al 110% comportava taluni

obblighi più gravosi rispetto a quelli del bonus ordinario; a fronte di obblighi più gravosi era prevista comunque una detrazione maggiore, con possibilità di optare per cessione del credito e sconto in fattura.

Certamente l'Agenzia, al momento della pubblicazione della circolare n. 23/E del 2022, era a conoscenza della riduzione (per il 2024 e per il 2025) dell'aliquota del superbonus dal 110% al 70% e al 65% (anche se non erano stati ancora introdotti la detrazione al 90% per il 2023 e soprattutto il blocco delle cessioni dei crediti e dello sconto in fattura) e quindi era comunque consapevole degli effetti della propria interpretazione; a seguito delle ultime misure, pertanto, i contribuenti, soggetti al superbonus si vedono ora "costretti" nelle maglie del su-

perbonus al 90% e poi al 70%, senza possibilità di opzione e con periodo di utilizzo della detrazione ridotto a 4 anni anziché a 5.

Nella stampa specializzata, taluni autori hanno già lanciato l'allarme derivante da tale interpretazione, che si sta rivelando non in linea con le finalità originarie. Per parte nostra si raccomanda la massima attenzione nel programmare i futuri interventi da parte dei soggetti superbonus (quali i condomini, le persone fisiche su unità non dell'impresa, arte professione, ecc.).

Infine, non risultando più ammessa al superbonus la detrazione per l'acquisto di case antisismiche di cui all'art. 16, comma 1-septies, del d.l. n. 63/2015, come convertito, a tale detrazione resta dunque applicabile solo la disciplina del sismabonus ordinario.

Ulteriori chiarimenti dell'Agenzia delle entrate sul requisito del 30% dei lavori

In data 26.6.2023, l'Agenzia delle entrate, con il chiarimento contenuto nella circolare n. 17/E, ha fornito un importante chiarimento relativamente ai lavori sopraggiunti fuori dal computo del 30% per il superbonus per le cd. villette (e cioè edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti).

Tale condizione, infatti, secondo l'Agenzia delle entrate, si considera rispettata "anche se l'ammontare corrispondente all'intervento complessivo aumenti a seguito di ulteriori lavori, necessari al completamento dello stesso, oppure a causa di un aumento dei costi riferiti all'intervento complessivo iniziale, e tali circostanze determinino la riduzione della predetta percentuale".

Restano, invece, escluse dal superbonus le spese riconducibili ai nuovi interventi, non inizialmente previsti nell'intervento complessivo originario e non necessari ai fini del completamento dello stesso. Come più volte chiarito dalle Entrate, per le spese riguardanti gli stessi è possibile avvalersi delle detrazioni eventualmente spettanti in relazione agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di efficientamento energetico, in presenza dei requisiti (e nei limiti di spesa) previsti dalle relative discipline agevolative.

Nel merito, si segnala che il decreto "omnibus" (*cf. altro articolo pubblicato su questo notiziario*) ha ulteriormente prorogato al 31.12.2023 il termine entro cui le persone fisiche, per poter beneficiare del superbonus con aliquota al 110%, possono sostenere spese per gli interventi su: edifici unifamiliari; unità immobiliari, situate all'interno di edifici plurifamiliari, funzionalmente indipendenti e con almeno un accesso autonomo. Per poter beneficiare della anzidetta proroga continua ad essere necessario che alla data del 30.9.2022 risultino effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo. Nel computo di tale percentuale è la stessa norma a stabilire che possono essere compresi anche i lavori non agevolati con il superbonus. Su questa condizione, la circolare n. 17/2023 ha aggiunto l'importante chiarimento sopra illustrato.

Di sovente infatti si è verificato e si verifica che nel corso degli interventi edilizi si renda necessario effettuare altri non inizialmente preventivati o che i costi iniziali aumentino in maniera tale da non consentire il soddisfacimento della condizione dell'effettuazione del 30% dei lavori al 30.9.2022 a consuntivo.

Il chiarimento intervenuto concernente l'irrelevanza dell'abbattimento "a posteriori" di un SAL sotto la soglia del 30%, in dipendenza di aumento dei costi inizialmente stimati sugli interventi già a progetto, oppure dell'aggiunta di nuovi interventi inizialmente non previsti, si ritiene che valga anche al di fuori dello specifico caso delle villette con interventi superbonus realizzati almeno al 30% alla data del 30.9.2022.

Comunicazione su istanze "bonus idrico"

Il Ministero dell'ambiente, con un'apposita comunicazione inserita sul proprio sito Internet il 17.7.2023, ha avvisato che, considerato il lungo tempo trascorso dalla disattivazione della piattaforma *web* denominata "bonus idrico", non saranno più prese in considerazione le richieste di riesame delle domande già presentate e rigettate che perverranno oltre il 21.7.2023, onde evitare un ulteriore aggravamento dell'attività ministeriale, con effetti pregiudizievoli sul conseguimento delle complessive finalità di interesse pubblico demandate.

Il "bonus idrico" - previsto dall'art. 1, commi 61-65, della l. n. 178 del 2020 - consisteva nella possibilità di richiedere, tramite la piattaforma di cui sopra, un rimborso massimo di 1.000 euro per le spese effettivamente sostenute dall'1.1.2021 al 31.12.2021 per la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti nonché per la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

SUPERBONUS E DINTORNI

Contributo per il superbonus

Con il decreto 31.7.2023 del Ministero dell'economia e delle finanze (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.8.2023, n. 198) sono stati definiti i criteri e le modalità per l'erogazione del contributo previsto dall'art. 9, comma 3, del d.l. n. 176/2022 e relativo alle spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici.

I beneficiari di tale contributo – erogato nel limite complessivo di spesa pari a 20 milioni di euro per l'anno 2023 – sono le persone fisiche che, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, sostengono spese per gli interventi di cui all'art. 119, comma 8-bis, primo e terzo periodo, del d.l. n. 34/2020, e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) che il richiedente abbia un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, del decreto-legge n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro;

b) che il richiedente sia titolare

di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare oggetto dell'intervento, ovvero, per gli interventi effettuati dai condòmini, sull'unità immobiliare facente parte del condominio;

c) che l'unità immobiliare di cui sopra sia adibita ad abitazione principale del richiedente.

Il contributo in questione (il cui importo preciso verrà determinato sulla base di quanto previsto dagli artt. 3 e 5 del decreto e per le spese sostenute con bonifici effettuati nel periodo compreso tra l'1.1.2023 e il 31.10.2023) andrà richiesto telematicamente dai beneficiari (anche tramite un intermediario abilitato) entro il prossimo 31.10.2023 con apposita istanza all'Agenzia delle entrate.

Le modalità di compilazione dell'istanza, il suo contenuto informativo e ogni altro elemento necessario all'erogazione del contributo verranno definiti con provvedimento delle Entrate da adottarsi entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto in commento.

Ulteriore proroga per le cd. villette

Con il d.l. 10.8.2023, n. 104 (in corso di conversione in legge) è stato esteso dal 30.9.2023 al 31.12.2023 il termine entro cui le persone fisiche (di cui alla lettera b) dell'art. 119, comma 9, d.l. n. 34/2020), possono beneficiare del 110% sulle spese sostenute per interventi agevolati, su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti e autonome, che alla data del 30.9.2022 avevano già raggiunto una percentuale di completamento dei lavori pari almeno al 50%.

Interessante sul punto, quanto evidenziato nella relazione tecnica al d.l. in commento: “dal punto di vista strettamente finanziario, la disposizione in esame non determina effetti, in coerenza con la proroga precedente (da marzo a settembre 2023 – d.l. 11/2023), in quanto non determina un ampliamento della platea dei beneficiari, ma concede solo la possibilità di ultimare i lavori sempre nella stessa annualità”.

Nuova comunicazione per lo sconto in fattura o la cessione del credito

Sempre con il d.l. n. 104/2023, in tema di esercizio delle opzioni per lo sconto in fattura o per la cessione del credito di cui all'art. 121, comma 1, lettere a) e b), d.l. n. 34/2020 (e cioè per il superbonus e per gli altri principali bonus edilizi), viene introdotto un obbligo di comunicazione in capo all'ultimo cessionario del credito non ancora utilizzato, laddove tale credito risulti non più usufruibile per cause diverse dal decorso dei termini previsti dalla legge.

Tale comunicazione dovrà essere effettuata all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. La predetta disposizione si applica a partire dall'1.12.2023 e, nel caso in cui la conoscenza dell'evento sia avvenuta entro il 30.11.2023, la comunicazione va effettuata entro il 2.1.2024.

In caso di mancata comunicazione entro i sopracitati termini, è prevista una sanzione amministrativa tributaria pari a 100 euro.

Le modalità con cui andrà effettuata tale nuova comunicazione saranno stabilite con un successivo provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

Contributo unificato nel procedimento di sfratto a seguito di mutamento del rito

Con risposta del 9.6.2023 il Ministero della giustizia – su richiesta dei Tribunali di Sciacca e Udine – ha fornito alcuni chiarimenti sul pagamento del contributo unificato nel procedimento di intimazione di licenza o sfratto nel caso in cui il giudice faccia luogo al mutamento di rito a fronte dell'opposizione dell'intimato.

In particolare, il Ministero – “considerata la ricorrenza di quesiti di analogo contenuto” e la “complessità della disciplina di riferimento” (d.P.R. n. 115/2002) – ha ritenuto opportuno, in tema, distinguere la fase sommaria dalla fase di merito, a cognizione piena, a seguito di mutamento del rito *ex art. 667 cod. proc. civ.*

Con riguardo alla fase sommaria, viene così precisato che l'attore intimante “è tenuto a versare, al momento della costituzione in giudizio, un contributo unificato calcolato sul valore della domanda e dimezzato, in ragione di quanto previsto al comma 3 dell'art. 15, d.P.R. n. 115/2002”; di contro, “l'intimato, che si limiti (personalmente o tramite *nuncius*, ovvero a mezzo del difensore costituito in giudizio) a svolgere opposizione, ossia a chiedere il diniego della convalida dello sfratto, non è tenuto a versare alcun contributo unificato”; dovuto, invece, ove quest'ultimo “si opponga alla convalida e contestualmente proponga domanda riconvenzionale o formuli istanza di autorizzazione alla chiamata di un terzo in causa” (in tal caso il contributo dovrà essere commisurato al valore della sua domanda ai sensi dell'art. 14, comma 3, secondo periodo, d.P.R. n. 115/2002, con diritto al dimezzamento).

Con riguardo alla diversa fase di merito, preliminarmente viene evidenziato che “il presupposto per il pagamento del nuovo contributo unificato è la costituzione in giudizio delle parti, che si realizza con il deposito delle c.d. memorie integrative, entro il termine assegnato *ex art. 426 cod. proc. civ.*”. E, sulla base di tale assunto, si arriva alla conclusione che “non ha alcun rilievo, ai fini del pagamento del contributo unificato, la circostanza che il procedimento venga d'ufficio iscritto *ex novo* a ruolo, in forza del provvedimento di mutamento del rito del magistrato”, sicché, “se nessuna delle parti deposita la propria memoria e non formalizza quindi la costituzione in giudizio, né compare a due udienze successive, il procedimento sarà dichiarato estinto (*ex art. 309 cod. proc. civ.*) e nessuna procedura di recupero del contributo unificato dovrà essere attivata dall'ufficio”.

Ciò posto, quanto all'attore (già intimante) che si costituisca nella fase di merito, depositando la propria memoria, si sottolinea che “dovrà pagare un nuovo contributo unificato, per intero e commisurato al valore della domanda o delle domande svolte nella memoria integrativa (dunque, a prescindere da quello già pagato nella fase sommaria)”. Del pari, “il convenuto (già intimato) che, a sua volta, si costituisca in giudizio depositando la propria memoria integrativa, sarà tenuto a pagare un nuovo ed autonomo contributo unificato (a prescindere da quello eventualmente già pagato nella fase sommaria), per intero e commisurato al valore della propria domanda, nel caso in cui proponga domanda riconvenzionale *ex novo*, o coltivi la riconvenzionale già formulata in fase sommaria” o, ancora, “se formuli (o coltivi) l'istanza di autorizzazione alla chiamata in causa del terzo”. Diversamente, il convenuto (intimato) che si costituisca “per primo, depositando memoria integrativa, laddove non proponga domande proprie sarà tenuto al pagamento del contributo unificato, per intero, in base al valore della domanda avversaria, formulata nell'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione, o nell'intimazione di sfratto per morosità”; laddove, al contrario, “proponga domande proprie (riconvenzionali o trasversali), sarà tenuto al versamento del contributo unificato calcolato, per intero, sul valore dell'intero procedimento (dato dalla somma dei valori delle diverse domande proposte in via principale, riconvenzionale e trasversale)”.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Morosità di immobile posto in condominio e conferito in trust

Con la recente sentenza n. 5190/2023, la suprema Corte di Cassazione si è espressa sulla legittimità di un decreto ingiuntivo notificato nei confronti di un trustee in una situazione di morosità relativa ad una unità immobiliare conferita in un trust facente parte di un condominio.

A seguito del conferimento in trust liquidatorio di alcuni immobili facenti parte di un condominio, il trustee riceveva decreto ingiuntivo per delle spese condominiali non corrisposte. Avverso tale decreto veniva proposta opposizione eccependo una carenza di legittimazione passiva.

Il Tribunale, tuttavia, rigettava l'opposizione confermando il decreto ingiuntivo, così come la Corte d'Appello, la quale ribadiva che il trustee, quale proprietario dell'immobile sito in condominio, era tenuto in proprio alle obbligazioni nascenti dalla titolarità dei beni conferiti in trust e quindi anche delle spese condominiali.

La Cassazione ha confermato quanto sancito in primo e secondo grado dai giudici di merito, ribadendo che il decreto ingiuntivo aveva ad oggetto contributi relativi ad una unità immobiliare conferita in un trust e di cui il trustee era titolare e quindi tenuto a tutte le obbligazioni derivanti da quella posizione.

Secondo la Corte, infatti, il trustee, quale titolare dei beni conferiti nel patrimonio del trust, è l'unico soggetto di riferimento nei rapporti con i terzi, operando non come mero rappresentante del trust o del beneficiario ma come vero e proprio titolare della legittimazione dispositiva del diritto.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Quando Vasco Rossi fa tremare il condominio

Capita talvolta agli amministratori di condominio di dover fronteggiare lamentele da parte dei propri condòmini in materia di vibrazioni. Le condizioni per le quali si manifesta un problema di vibrazioni presso gli immobili possono essere diverse. A titolo di esempio ricordiamo il passaggio di treni e di convogli metropolitani, lo scavo di fronti rocciosi o di gallerie o ancora il funzionamento di macchinari, non adeguatamente isolati dalle strutture del fabbricato.

A differenza delle immissioni rumorose, per le quali esiste un'ampia normativa di riferimento, a partire dalla legge quadro del 1995, nel caso delle vibrazioni non esistono valori limite imposti per legge. Esiste tuttavia un'ampia letteratura scientifica a riguardo e nel 2017 è stata emanata una nuova norma UNI (la 9614:2017), che definisce il metodo di misurazione delle vibrazioni immesse negli edifici ad opera di sorgenti interne o esterne agli stessi e i criteri di valutazione del disturbo delle persone all'interno.

Ricordiamo che le norme UNI rappresentano il più avanzato strumento di riferimento per affrontare un problema tecnico, ma non sono cogenti né hanno valenza come norma sotto il profilo giuridico. Il loro impiego resta quindi un utile strumento per la trattazione del problema e sono quindi spesso adottate dagli enti preposti alle verifiche o dai consulenti tecnici d'ufficio in sede di contenzioso, tipicamente mosso sulla base dell'art. 844 del codice civile.

Un caso particolarmente interessante in questo ambito è stato presentato da ARPA Piemonte ad un convegno sul tema delle vibrazioni, tenutosi a Torino lo scorso marzo, presso l'INRIM (Istituto Nazionale di Ricerca Metrologica). Il caso studio riguardava le misure condotte da ARPA Piemonte in occasione di un concerto di Vasco Rossi presso lo stadio Delle Alpi di Torino. Un condominio di sette piani, posto a circa 450 m di distanza dallo stadio, lamentava forti vibrazioni, temendo anche conseguenze per il fabbricato. Gli accertamenti condotti da ARPA Piemonte hanno permesso di correlare le lamentate vibrazioni (effettivamente rilevanti) con un particolare brano di Vasco Rossi ("Rewind" per i fan del Blasco). L'aspetto tecnicamente più interes-

sante è che lo stesso brano, suonato al pomeriggio in prova e senza pubblico, non dava alcun problema. La spiegazione tecnica è che la vibrazione è in realtà prodotta dal pubblico, che saltando a tempo sul particolare ritmo di questa canzone, dava origine al fenomeno.

Uno degli aspetti più delicati in materia di vibrazioni è infatti il fenomeno della risonanza, che può amplificare in modo anche molto rilevante una vibrazione, originata per urto o per altri fenomeni fisici (ad esempio il vento) e portare a ingenti danni strutturali.

La misura delle vibrazioni in ambito civile è ancora un campo poco sviluppato non essendoci, come detto, una legge di riferimento e il relativo ambito professionale è ancora limitato. È comunque sempre possibile per l'amministratore condominiale rivolgersi all'ARPA della propria Regione, come accaduto nel caso citato di Torino o chiedere preventivamente, in caso di scavi in prossimità di un fabbricato amministrato o della presenza di un'infrastruttura che dà origine a vibrazioni, una campagna di monitoraggio che consenta di verificare, ai sensi della norma UNI citata, il livello di vibrazioni trasmesse al fabbricato, al fine di intervenire, se necessario, con accorgimenti tecnici di riduzione delle vibrazioni stesse.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Diritto all'abitazione e assegnazione di immobile di edilizia residenziale pubblica

“Il diritto all'abitazione è un diritto sociale che,

tenuo conto della scarsità delle risorse abitative pubbliche disponibili, è soddisfatto dalla pubblica amministrazione mediante l'assegnazione di immobili di edilizia residenziale pubblica agli aventi diritto, secondo le specifiche discipline dettate a livello nazionale e regionale. Al di fuori delle procedure appositamente previste per ottenere l'assegnazione di detti alloggi, non è configurabile alcun dovere di provvedere dell'amministrazione rispetto ad una qualsiasi richiesta di attribuzione di un immobile per le esigenze abitative dell'istante, traducendosi una tale istanza in una mera sollecitazione dell'amministrazione all'esercizio dei suoi poteri discrezionali per risolvere le problematiche abitative sollevate”. In mancanza, dunque, di un fondamento normativo specifico, la domanda volta ad ottenere “l'assegnazione di un immobile pubblico, ad esempio perché acquisito al patrimonio comunale, non può fondare alcun dovere di provvedere e pertanto l'inerzia serbata dall'amministrazione su tale istanza non può essere ritenuta illegittima”.

Così il Tar della Campania (Napoli, sez. II), con sentenza n. 5186 del 25.5.2023.



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

Scricchiolano i pilastri green in vista delle prossime elezioni europee

Il 12 luglio scorso, il Parlamento Europeo ha adottato il tanto contestato regolamento per il Ripristino della natura dell'Unione europea con 336 voti a favore, 300 contrari e 15 astensioni. L'approvazione è giunta a conclusione di una serie di drammatici sviluppi e incertezze riguardanti la proposta iniziale della Commissione (giugno 2022), volta a contribuire al recupero a lungo termine della natura danneggiata nell'UE e a raggiungere gli obiettivi climatici e di biodiversità dell'Unione.

L'adozione del regolamento citato è stata preceduta da una complessa procedura, durante la quale il progetto di relazione, insieme ai pareri delle commissioni AGRI (agricoltura e sviluppo rurale) e PECH (pesca), è stato sottoposto alla Commissione ENVI (ambiente, sanità pubblica e sicurezza alimentare), che li ha respinti. Il provvedimento è stato quindi sottoposto all'esame dell'Assemblea plenaria di Strasburgo che, con una maggioranza molto limitata, ha deciso di procedere nell'esame del provvedimento, dando così il via alla discussione e votazione degli emendamenti. Le proposte di modifica approvate hanno ridotto significativamente

la posizione radicale della commissione ENVI e viceversa, hanno avvicinato il testo alla posizione più moderata del Consiglio UE, ottenendo un risultato giudicato positivo dagli osservatori.

Tra gli emendamenti più rilevanti approvati durante la votazione in plenaria, vi è quello riguardante l'articolo 6 del provvedimento, che è stato modificato per adottare un approccio più flessibile e pragmatico riguardo agli obiettivi per gli ecosistemi urbani. **Invece di impegnarsi a raggiungere obiettivi vincolanti rigorosi**, il testo varato fa riferimento a "tendenze in aumento", permettendo così una maggiore adattabilità alle esigenze locali e alle realtà socio-economiche dei Paesi membri. Il Parlamento, inoltre, ha previsto la possibilità di **rinvviare gli obiettivi** in caso di eccezionali conseguenze socio-economiche. La Commissione dovrà altresì valutare, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del regolamento, qualsiasi divario tra le esigenze finanziarie del ripristino ed i fondi disponibili dell'UE e, in fine, studiare soluzioni per colmare tale divario, in particolare attraverso uno strumento dedicato dell'Unione.

Queste rimodulazioni hanno dimostrato la volontà del Parlamento europeo di adottare un approccio equilibrato, tenendo conto delle complessità e delle sfide nell'attuazione del regolamento. Il risultato finale riflette un consenso raggiunto attraverso un processo di negoziazione e compromesso tra le diverse parti coinvolte.

Con l'adozione del regolamento, i prossimi passi prevedono le negoziazioni del trilatero tra i co-legislatori, ovvero il Parlamento Europeo, la Commissione e il Consiglio dell'UE. Queste negoziazioni determineranno la forma finale del provvedimento e rappresentano un'opportunità per affinare ulteriormente il testo per far conciliare eventuali divergenze.

Nonostante le posizioni radicali iniziali, le discussioni e le votazioni degli emendamenti hanno condotto ad un testo significativamente rivisitato e rimodulato, evidenziando l'importanza del confronto e del dialogo per giungere alla definizione di un testo che non trascuri le peculiarità dei singoli Stati membri dell'Unione.



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

Decreto flussi: il Governo apre alle quote di ingresso per il lavoro domestico

Il 6 luglio 2023 il Consiglio dei Ministri ha approvato il d.p.c.m. relativo alla nuova "Programmazione dei flussi d'ingresso legale in Italia dei lavoratori stranieri per il triennio 2023-2025", che prevede l'allargamento delle quote di ingresso anche agli addetti ai settori dell'assistenza familiare, non contemplate dal 2012. Una "battaglia vinta" per Assindatcolf, che da anni chiedeva al Governo la riapertura dei canali di ingresso regolari per il comparto domestico, sia per soddisfare le crescenti richieste di assistenza sia per contrastare il lavoro irregolare. Nel dettaglio, rispetto al settore dell'assistenza familiare e socio-sanitaria si è stabilito di destinare 9.500 quote nel 2023, 9.500 nel 2024 e 9.500 nel 2025, per un totale di 28.500 ingressi nel triennio 2023-2025. Secondo le stime Assindatcolf/Idos, per coprire il reale fabbisogno di manodopera straniera nel comparto domestico servirebbero, invece, 68mila lavoratori non comunitari sempre nel triennio 2023-2025.

Family (Net) Work: il 21 settembre presentazione del 4° capitolo a cura della Fondazione studi consulenti del lavoro

Il 21 settembre sarà presentato a Roma il 4° ed ultimo capitolo del Rapporto 2023 "Family (Net) Work - Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", il nuovo progetto editoriale promosso da Assindatcolf in partnership con il Censis (Centro studi investimenti sociali), Effe (European federation for family employment & home care), Centro studi e ricerche Idos e Fondazione studi consulenti del lavoro, che ha curato il 4° Paper. Al centro dell'approfondimento - che sarà presentato dalle 10 alle 12,30 alla Camera dei Deputati presso la Sala Conferenze Giacomo Matteotti - la dimensione del lavoro regolare in Italia nel comparto domestico. Previsto anche un focus sul lavoro sommerso e sulle conseguenze degli aumenti retributivi previsti nel Ccnl di settore sulle famiglie italiane.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)



La copertina dell'ultimo numero della rivista dell'Adsi



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oriana eletto Vicepresidente esecutivo di Gbc Italia

Il Consiglio di indirizzo di Gbc Italia - Associazione cui aderiscono le più competitive imprese e le più qualificate associazioni e comunità professionali italiane operanti nel segmento dell'edilizia sostenibile, rinnovato nel corso dell'Assemblea nazionale dei Soci dello scorso 22 giugno - ha eletto le cariche istituzionali facenti parte del Comitato esecutivo. Ad affiancare il nuovo Presidente, Fabrizio Capaccioli saranno Federico Filippo Oriana, Presidente e Amministratore delegato di Aspesi, eletto nuovo Vicepresidente dell'Associazione, ed Enrico Maria Scalchi.

Oriana ha così commentato:

"Il senso della partecipazione all'organo esecutivo di Gbc Italia e la stessa nostra presenza in Gbc Italia, nella mia persona, sono legati all'attività immobiliare che Aspesi rappresenta e che a giudizio della nostra *governance* deve avvicinarsi sempre di più al mondo del Green Building. Questo perché sia da un punto di vista commerciale, ma anche e soprattutto strategico, la stessa possibilità di fare operazioni immobiliari è oggi legata alla capacità di introdurre la sostenibilità come criterio nelle realizzazioni immobiliari ed edilizie. Visto che le associazioni sono sovrastrutture di una struttura - Aspesi dell'attività di sviluppo immobiliare e Gbc Italia del mondo della sostenibilità in relazione alla filiera edilizia ed immobiliare - mi sono messo al servizio per favorire l'incontro tra queste due realtà, perché capirsi tra associazioni rappresentative di due segmenti dello stesso settore, diversi ma convergenti, può realmente far fare un passo in avanti per nuovi edifici moderni, ecologici e performanti sul piano energetico nel nostro Paese".

SISTEMA CONFEDILIZIA



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Incompatibilità tra le attività di agente immobiliare e amministratore di condominio: si pronuncerà la Corte di Giustizia Ue

Il Consiglio di Stato, con ordinanza n. 3655 dell'11.4.2023, ha sollevato questione di pregiudizialità dinanzi alla Corte di Giustizia Ue, perché si pronuncino (*ex art. 267 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea*) sull'assunta incompatibilità tra l'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio.

La vicenda da cui origina il procedimento è collegata all'impugnazione di un avviso della Camera di commercio di Bologna nei confronti di un amministratore condominiale, recante l'inibizione alla prosecuzione dell'attività di mediazione di immobili "stante la situazione di incompatibilità ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della legge 59/1989".

Ciò che merita di essere sottolineato, nella circostanza, è che il Consiglio di Stato dà rilievo, nel trattare il problema, anche al punto di vista del consumatore.

Preliminarmente, infatti, il Collegio osserva: "Quando un agente immobiliare svolge contemporaneamente l'attività di amministratore di condominio può nascere il rischio che le unità immobiliari amministrare siano indebitamente «favorite» rispetto alla platea di quelle disponibili, con la conseguenza che l'imparzialità propria del mediatore venga meno. In sostanza un professionista che gestisce numerosi condomini potrebbe essere indotto ad orientare i potenziali acquirenti verso i locali inseriti negli immobili da lui gestiti, trascurando, di conseguenza, altre opportunità abitative ugualmente interessanti". Tuttavia lo stesso Collegio poi aggiunge: "Per altro verso, dal punto di vista del consumatore, forse sarebbe più efficace, ed economicamente vantaggioso, avere un'unica figura professionale che segue l'acquirente sia nel momento dell'acquisto, che nella successiva fase di gestione dell'immobile, visto che, in fatto, i sistemi per aggirare le incompatibilità possono essere molteplici (rapporti di parentela, ecc.), con il risultato del raddoppio delle figure professionali e quindi dei costi a carico dell'utente finale".

E siccome, nonostante i diversi interventi del legislatore, sussistono – secondo il massimo organo di giustizia amministrativa – ancora dubbi "sull'interpretazione da dare all'art. 5, comma 3, della L. 59/1989" e "la Corte di Giustizia detiene il monopolio interpretativo in ordine al diritto dell'Unione e, conseguentemente, alla compatibilità delle norme interne dei singoli Stati membri con il diritto dell'Unione", con l'ordinanza in parola tale organo viene investito della questione se detta norma, come riformulata "a seguito della procedura di infrazione n. 2018/2175", debba "intendersi oggi pienamente conforme al diritto comunitario", segnatamente con riguardo all'aspetto della compatibilità della professione di agente immobiliare con l'attività di amministratore di condominio.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Reggio Emilia

Domenica 2 luglio si è svolta la seconda edizione della passeggiata "La valle del Rio Albo". L'iniziativa è stata organizzata dalla Confedilizia di Reggio Emilia e dalla Fiaip.

Forlì

Mercoledì 19 luglio, alle 17, in occasione dei festeggiamenti del 90° anniversario della Confedilizia di Forlì-Cesena, presso la scuola primaria "Pio Squadrani" si è tenuto lo spettacolo gratuito dei burattini di Roberto Zambelli. L'evento è stato promosso dalla Confedilizia di Forlì-Cesena in collaborazione con il comitato di quartiere dei Romiti, con l'associazione Dino Amadori Ets e con Fmi (società multiservizi per Forlì e territorio).

Si è svolta a Rocca San Casciano, dal 30 luglio al 6 agosto, la quinta edizione del "Trofeo Rocca San Casciano under 17". La manifestazione è stata organizzata con il sostegno di Confedilizia di Forlì-Cesena, dell'Avis comunale di Rocca San Casciano, di Portico e di San Benedetto. Le partite dei gironi si sono tenute presso il campo polivalente azzurro nel Parco Carlo Alberto Cappelli (meglio conosciuto come "Il Bosco"). Si è trattato non solo di una manifestazione sportiva, ma anche di una manifestazione sociale che ha coinvolto i donatori del sangue dell'Avis che hanno promosso la possibilità di diventare donatori.

Catanzaro

Giovedì 3 agosto, a Marina di S. Caterina, si è tenuta la presentazione del volume "La proprietà e i suoi nemici. Dalla direttiva UE 'case green' alla libertà" a cura di Sandro Scoppa, edito da Confedilizia edizioni e Tramedoro.

L'evento è stato aperto con i saluti introduttivi di Federica Carnovale, assessore alla Cultura del Comune ospitante.

Vi sono poi stati gli interventi di Domenico Bilotti, docente UMG Catanzaro, coautore dell'opera, Salvatore Passafaro, presidente dell'Unione giovani commercialisti di Catanzaro, Antonio Riccio, ingegnere ambientale, Sandro Scoppa, avvocato, coautore e curatore dell'opera.

Ha moderato Maria Antonietta De Francesco, pedagoga.



Riccardo Puglisi
@ricpuglisi

A proposito di #extraprofitti e tassazione straordinaria delle banche:
non mi ricordo grandi lamentazioni dei sedicenti liberali dopo il passaggio dall'ICI all'IMU.

Quella doveva essere finanza straordinaria e invece divenne rapidamente ordinaria.

Dal profilo *Twitter* del professor Riccardo Puglisi, ordinario di scienza delle finanze all'Università di Pavia.

Neologismi

La *democrazia* indica un regime politico improntato alle regole formali della democrazia, ma ispirato nelle sue azioni a un autoritarismo sostanziale. È composto dai sostantivi femminili *democrazia(zia)* e *(ditta)tura*; cfr. lo spagnolo *democratura* (forse il termine sarebbe stato coniato da uno scrittore uruguayano).

Nuovo stop alla tassazione della clausola penale inserita nei contratti di locazione

La sezione 11 della Corte di giustizia tributaria della Lombardia ha emesso due sentenze gemelle, la n. 2007, depositata il 22.6.2023, e la n. 1690, depositata il 12.5.2023, riguardanti la clausola penale nei contratti di locazione (cioè la disposizione inserita dai proprietari nei contratti di locazione per prevedere sanzioni nel caso in cui il conduttore non rispetti gli accordi).

Secondo queste pronunce – ottenute grazie all'impegno della Confedilizia di Varese – la clausola penale non deve essere tassata separatamente, poiché essa integra il contratto stesso a cui è vincolata "e non può sussistere da sola, prescindendo da quel contratto".

I giudici lombardi hanno confermato le sentenze di primo grado impugnate dall'Agenzia delle entrate, ritenendo, pur nella consapevolezza della diversità degli orientamenti manifestatisi sul tema, che ai contratti di locazione con clausole penali, quali quelle portate nei due giudizi in commento, vada applicata una tassazione unica.

I testi delle due pronunce sono disponibili presso le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

ASSOCIAZIONI

Legga del filo d'oro

La Lega del filo d'oro è stata costituita nel 1964 da Sabina Santilli, sordocieca dall'infanzia. Nel 1967, su iniziativa della Lega – che quell'anno viene anche riconosciuta come ente morale – ad Osimo apre l'Istituto medico pedagogico nostra casa.

Tra il 1968-1969 iniziano i soggiorni estivi: un'occasione di unione e socializzazione che permette alle persone sordocieche di uscire dall'isolamento. Nel 1974 la Lega del filo d'oro viene riconosciuta dal Ministero della sanità come "Istituto di riabilitazione". L'anno successivo hanno inizio, sempre a Osimo, le attività della "Comunità Kalorama" dove le persone sordocieche adulte possono svolgere terapie riabilitative, occupazionali e di integrazione sociale. Nel 1976 il Ministero della pubblica istruzione riconosce l'Istituto di Osimo come "Istituzione sperimentale nel campo dei pluriminorati psicosensoriali sordociechi".

La Lega vuole essere il punto di riferimento per l'assistenza, l'educazione, la riabilitazione, il recupero e la valorizzazione delle potenzialità residue e il sostegno alla ricerca della maggiore autonomia possibile delle persone sordocieche e pluriminorate psicosensoriali.

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

L'economista e la soluzione più conveniente

La soluzione più conveniente non è sempre quella liberistica del lasciar fare e del lasciar passare, potendo invece essere, caso per caso, di sorveglianza o diretto esercizio statale o comunale o altro ancora. Di fronte ai problemi concreti, l'economista non può essere mai né liberista né interventista, né socialista ad ogni costo.

Luigi Einaudi
(dal sito: www.marcocausi.it)

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

93

a cura di Flavio Saltarelli

La fogna condominiale cagiona danni al conduttore: sono dovuti ugualmente i canoni?

Il rigurgito della fogna condominiale, che causa danni al conduttore di un'unità immobiliare ubicata in condominio, non legittima quest'ultimo a non pagare i canoni o ad agire direttamente contro il proprietario dell'immobile. Il fatto illecito che ha provocato il danno, infatti, realizza un'ipotesi di molestia di fatto ex art. 1585 c.c. che comporta l'azione diretta contro la compagine titolare dell'impianto (in questo senso anche Cassazione civile sez. III, 18/10/2012, n.17892).

Mancato versamento dell'imposta di registro: il contratto è ugualmente valido?

Il mancato versamento di alcune annualità della imposta di registro, successive a quella iniziale, è sì sanzionato dalla normativa fiscale, ma non rileva agli effetti della validità negoziale del contratto cui si riferisce la previsione di nullità di cui alla norma della l. n. 311 del 2004, art. 1, comma 346, atteso che essa riguarda la registrazione originaria del contratto (cfr. in punto anche l'esemplare Cassazione civile sez. III, 19/05/2023, n.13870).

Incendio da canna fumaria: responsabilità del proprietario o del conduttore?

In caso di incendio sprigionato da una canna fumaria di un appartamento in locazione sia proprietario che inquilino possono essere ritenuti responsabili a seconda della fattispecie e della ragione tecnica sottesa all'incendio: il conduttore ne risponde qualora non abbia provveduto alla necessaria manutenzione e l'incendio sia stato da ciò cagionato; il proprietario, ai sensi dell'art. 2051 c.c., qualora non abbia constatato un vizio di costruzione della canna fumaria o un'anomalia strutturale.

Sfrazto per morosità: si può proporre anche

se la morosità non è ancora maturata, ma è maturanda?

Le cause di risoluzione di un contratto di locazione per inadempimento del conduttore (tra cui la morosità nel pagamento del canone) debbono preesistere al momento in cui la controparte propone la domanda giudiziale. Il giudice, infatti, non può mai prescindere dall'indagine primaria sulla sussistenza dell'inadempimento al momento della domanda, a nulla rilevando il fatto che sia maturando.

Immobile venduto e precedenti canoni impagati: chi ha diritto al saldo?

Il trasferimento dell'immobile locato, comporta la cessazione legale del contratto di locazione in capo all'acquirente, con continuazione dell'originario rapporto ed assunzione da parte del compratore della stessa posizione del locatore; ciò non comporta, tuttavia, il diritto dell'acquirente a ricevere il pagamento dei canoni che risultano impagati e che riguardano periodi antecedenti al trasferimento del bene: titolare del relativo diritto era e rimane il precedente proprietario, in quanto la compravendita non ha effetto retroattivo ed il naturale subentro nel contratto di locazione non determina anche, salvo diverso accordo delle parti, la cessione dei crediti già maturati in capo all'originario contraente.

Il compratore dell'immobile locato, pur subentrando in tutti i diritti del locatore, deve considerarsi terzo rispetto agli obblighi già perfezionatisi ed esauritis a favore ed a carico delle parti originarie fino al perfezionamento della compravendita.

- Fogna che cagiona danni
- Mancato versamento imposta di registro
- Responsabilità da incendio
- Morosità maturanda
- Immobile venduto e canoni impagati

Nuova deroga alla legge sull'equo canone

Con il comma 4-bis dell'art. 11 del d.l. n. 61/2023 come convertito in legge (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) è stata introdotta – su proposta della Confedilizia – una previsione che consente di applicare il codice civile, e quindi non la legge sull'equo canone (la n. 392 del 1978), ai contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo stipulati nelle aree interessate dalle alluvioni. In particolare si dispone che: "Sono regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi alluvionali verificatisi a far data dal 1° maggio 2023, aventi ad oggetto immobili situati nel territorio della provincia in cui l'attività si svolgeva o di una provincia confinante, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima".

Si tratta di una disposizione che riveste una grande importanza per due ordini di ragioni: da un lato, perché può agevolare – attraverso le più snelle previsioni codicistiche – la ripresa delle attività economiche in una parte del nostro Paese che ha sofferto danni molto rilevanti in seguito agli eventi atmosferici dello scorso maggio; dall'altro, perché rappresenta una nuova deroga a una legge fortemente vincolistica, risalente alla fine degli anni Settanta, la cui perdurante obbligatorietà per la generalità delle locazioni a uso diverso (salvo quelle con canone annuo superiore a 250.000 euro) si rivela ogni giorno più anacronistica.

SUPERBONUS - RASSEGNA STAMPA

Addirittura!

il Fatto Quotidiano

Quotidiano

Data 24-07-2023

Pagina 13

Foglio 1 / 2

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO *Invece di correggere il 110% Meloni & C. l'hanno cancellato, poi hanno iniziato a ondeggiare: alcuni bizzarri dettagli ci rivelano come sarà il prossimo incentivo*

Il Superbonus futuro a misura di Confedilizia e big del fossile

» Giovanni Carrosio e Vittorio Cogliati Dezza*

I a breve storia dell'efficiamento energetico italia-

classi sociali che non ne avrebbero bisogno. Ma, piuttosto che intervenire in modo chirurgico, si è bloccato in toto il Superbonus.

agevolazioni per le famiglie a basso reddito e priorità per gli interventi nell'edilizia pubblica, sulla stampa si torni a parlare della proposta Gusmeroli, presentata come un

L'architettura dei trulli e gli immobili collabenti sono legati da un'affascinante suggestione

L'architettura dei trulli pugliesi e il concetto di unità collabenti, che si riferisce a edifici pericolanti, sembrano, a prima vista, due argomenti distanti. Tuttavia, esiste una connessione affascinante tra queste due realtà che risale alla storia antica e al contesto socio-economico dell'epoca che delinea una continuità tra le due realtà.

I trulli sono antiche abitazioni tradizionali della Puglia, caratterizzate da muri spessi e tetti conici. Una teoria interessante suggerisce che il tetto conico dei trulli sia stato progettato in modo tale da poter consentire di versare imposte ridotte. Nell'antichità il pagamento delle tasse era anche basato sul numero di stanze di una casa. I proprietari dei trulli, data la conformazione del tetto, per evitare di pagare imposte più elevate, avrebbero potuto smontarli rapidamente in caso di verifiche. Rimuovendo le pietre, la struttura appariva come una semplice capanna temporanea o un deposito agricolo, soggetti a tasse inferiori o esenti.

Anche il concetto di unità collabenti, che si riferisce invece a edifici pericolanti o in imminente pericolo di crollo, ha implicazioni dal punto di vista della tassazione. Tali unità inabitabili o inutilizzabili, se inserite nella specifica unità catastale (F2), sono oggetto di esenzioni o riduzioni fiscali.

Ma nonostante le motivazioni "fiscali" che sembrerebbero tendere un sottile filo di congiunzione tra le due realtà, dobbiamo amaramente constatare che, mentre il tetto conico dei trulli ha mantenuto la caratteristica nel corso dei secoli ed oggi rappresenta una tipologia architettonica distintiva della Puglia, le unità collabenti, al contrario, pongono l'accento sulla mestizia di immobili senza alcun valore architettonico, economico e culturale, che costellano, in modo crescente (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) molti luoghi, remoti o no, del territorio italiano evidenziando come, in alcuni casi, l'imposizione eccessiva "leva il tetto" alle case degli italiani (Sic!).

Ansa 18:38 19-07-23
Confedilizia, più che percentuale Superbonus conta cessione

'Per i crediti incagliati coinvolgere le aziende statali'
 (ANSA) - ROMA, 19 LUG - "È necessario procedere a un riordino degli incentivi per gli interventi sugli immobili e a una loro impostazione su base pluriennale. Solo così si potrà permettere ai cittadini, alle imprese e ai professionisti di programmare efficacemente i lavori. Il problema, però, non è quello delle percentuali: anche se venisse ripristinato il 110 per cento, non vi sarebbero grandi numeri senza un contestuale meccanismo che produca - per tutti, senza distinzioni all'interno dei condomini - i medesimi effetti della cessione del credito d'imposta e dello sconto in fattura". Lo afferma il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo nel dibattito sul Superbonus.

Lavori in casa Superbonus, ultima chiamata per i condomini

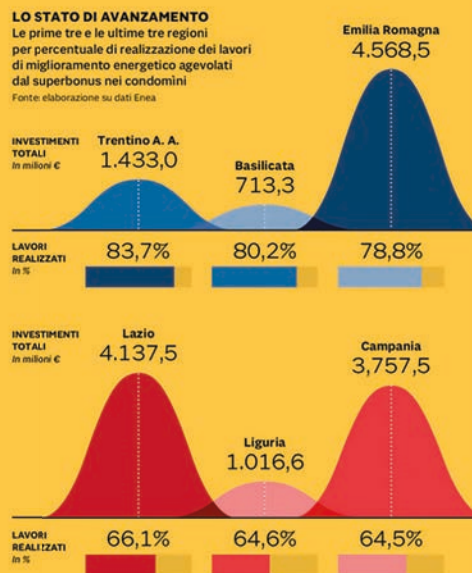
Cantieri in affanno: opere da completare entro dicembre per non perdere il bonus più alto. Tutti i rischi legati ai ritardi

Dell'Oste, Gavelli, Rivetti e Uva — a pag. 2-3

COME TUTELARSI

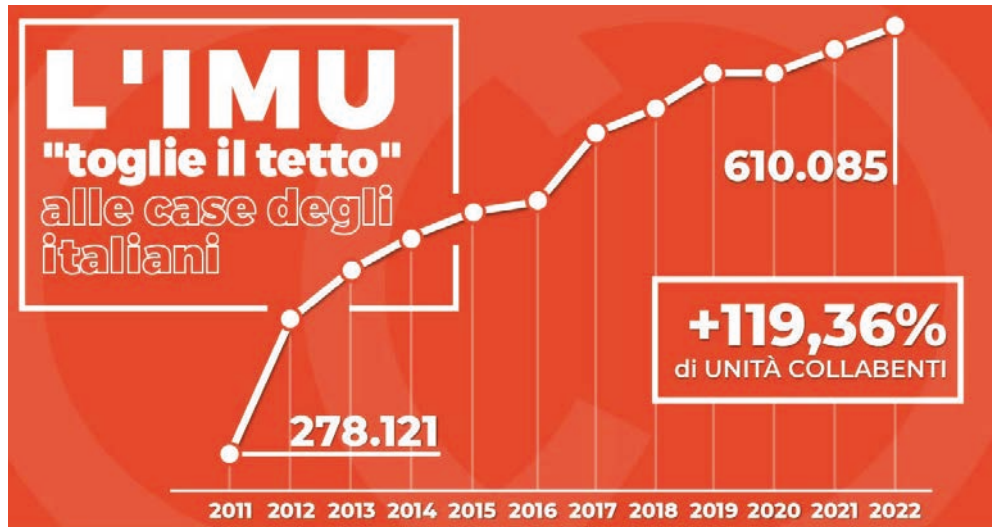
La fretta può portare a lavori difettosi: tagli, varianti e appalti da rivedere tra le ricette anti contenzioso

Maria Chiara Voel — a pag. 3



Sul Sole 24 Ore del 14.8.'23 un approfondimento di due pagine sul superbonus e sugli incentivi edilizi in genere. Con dichiarazioni del presidente Spaziani Testa (testi nella Rassegna Stampa Confedilizia, disponibile per gli associati su www.confedilizia.it).

Ancora in aumento gli immobili ridotti in ruderi (+2,7% nell'ultimo anno + 119% rispetto al 2011)



Come ogni anno, Confedilizia ha reso noti i numeri riguardanti le cosiddette “unità collabenti” (ovvero gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro elevato livello di degrado), evidenziando la necessità che la politica rifletta su questi dati e individui soluzioni adeguate. Secondo i dati dell’Agenzia delle entrate relativi allo stato del patrimonio immobiliare italiano nel 2022, il numero di tali immobili, classificati nella categoria catastale F2, è aumentato del 2,7% rispetto all’anno precedente.

Il dato più allarmante emerge quando si confrontano i numeri pre e post Imu: dal 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 610.085, con un incremento del 119,36%.

Questa situazione ha evidenti conseguenze sulle aree in cui tali edifici insistono, creando un serio problema di degrado urbano e sociale. Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati a evitare almeno il pagamento dell’Imu. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – giunta a un carico di 22 miliardi di euro l’anno – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

Una delle proposte della Confedilizia – già portata all’attenzione di Parlamento e di Governo – è quella di ridurre il carico fiscale rappresentato dall’Imu, in particolare sugli immobili dei piccoli centri e dei borghi, spesso abbandonati e in declino. L’eliminazione dell’Imu nei Comuni fino a 3.000 abitanti, ad esempio, avrebbe un costo annuo contenuto (800 milioni di euro, meno del 4 per cento del gettito complessivo dell’imposta) ma potrebbe rappresentare un segnale importante per i proprietari, spesso eredi, che non hanno le risorse o gli incentivi per riqualificare i propri beni. Molti di questi immobili sono privi di possibilità di vendita o affitto e tra poco tempo potrebbero essere oggetto di obblighi di riqualificazione energetica in caso di approvazione della proposta di direttiva europea “case green”. La necessità di intervenire, dunque, è sempre più urgente.

Consultazione online delle planimetrie catastali

Dal 12 luglio è possibile delegare gli agenti immobiliari direttamente dal proprio pc.

È infatti operativo il nuovo servizio *web* dell’Agenzia delle entrate per consentire agli agenti immobiliari di fiducia di consultare – telematicamente e in autonomia – le planimetrie catastali dei propri immobili.

Gli intestatari catastali dell’immobile (proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento) possono delegare alla consultazione gli agenti immobiliari iscritti al repertorio delle notizie economiche e amministrative (REA), tenuto dalle Camere di commercio. Una volta ricevuta la delega, l’agente può ottenere la documentazione tramite il nuovo servizio “Consulta Planimetrie” disponibile in area riservata sul sito delle Entrate. Non appena la planimetria risulta disponibile, l’Agenzia invia un’email per avvisare sia il delegante sia l’agente immobiliare delegato, che può così scaricare il documento richiesto. La delega ha una durata di 30 giorni dalla firma e va conservata per 5 anni.

L’intestatario catastale può presentare la delega attraverso il servizio presente nell’area riservata del sito dell’Agenzia, all’interno dell’area “Profilo utente”. La delega può essere inviata anche dall’agente immobiliare tramite la piattaforma disponibile nella propria area riservata, allegando il file firmato digitalmente dal delegante oppure una scansione della delega e un documento di identità del delegante.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 172 del 25.7.2023, il decreto 7.7.2023 del Ministero dell’economia e delle finanze con cui sono state individuate le fattispecie in materia di imposta municipale propria (Imu), in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell’art. 1, della legge n. 160/2019. Tale decreto stabilisce altresì le modalità di elaborazione e di successiva trasmissione al Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze del relativo prospetto di cui all’art. 1, comma 757, della legge n. 160/2019, prevedendo espressamente all’art. 7 che per i Comuni l’obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell’Imu tramite l’elaborazione del prospetto, utilizzando l’applicazione informatica dispo-

Imu: approvato il prospetto delle aliquote

nibile nell’apposita sezione del portale del federalismo fiscale, decorre dall’anno di imposta 2024. Il provvedimento inoltre stabilisce che per il primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto anzidetto – in deroga all’art. 1, comma 169, della legge n. 296/2006 e all’art. 1, comma 767, terzo periodo, della legge n. 160/2019 – in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 del medesimo art. 1 della legge n. 160/2019 e pubblicata nel termine di cui al successivo comma 767, si applicano le aliquote di base previste dai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della legge n. 160/2019. Le aliquote di base continuano ad applicarsi sino a quando il Comune non approvi una delibera

secondo le modalità anzidette.

Dall’approvazione del decreto consegue che i Comuni non potranno più individuare specifiche fattispecie con aliquote diversificate. Infatti i Comuni potranno diversificare le aliquote dell’Imu, rispetto a quelle di base (art. 1, commi da 748 a 755, della legge n. 160/2019), solo utilizzando l’applicazione informatica messa loro a disposizione ed esclusivamente con riferimento alle fattispecie individuate nell’art. 2 del decreto in commento – e cioè abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9; fabbricati rurali ad uso strumentale; fabbricati appartenenti al gruppo catastale D; terreni agricoli; aree fabbricabili; altri fabbricati (fabbricati diversi dall’abitazione prin-

cipale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D) – con facoltà di introdurre ulteriori differenziazioni all’interno delle fattispecie anzidette, “esclusivamente con riferimento alle condizioni individuate nell’allegato A” del decreto in commento.

Le aliquote stabilite dai Comuni nel prospetto hanno effetto per l’anno di riferimento, a condizione che lo stesso sia pubblicato sul sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze entro il 28 ottobre dello stesso anno; in caso di mancata pubblicazione entro il 28 ottobre, si applicano le aliquote vigenti nell’anno precedente, salvo quanto stabilito dall’art. 7, comma 3, del decreto in questione per il primo anno di applicazione delle nuove regole.

Decreto "alluvioni" come convertito in legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 177 del 31.7.2023, la legge 51.7.2023, n. 100 di conversione del decreto-legge 1.6.2023, n. 61, recante interventi urgenti per fronteggiare l'emergenza provocata dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dall'1.5.2023 e che hanno interessato l'Emilia-Romagna e taluni Comuni della Toscana e delle Marche.

Di seguito le norme di maggiore interesse per il nostro settore.

Sospensione termini in materia di adempimenti e versamenti tributari e contributivi (art. 1)

Vengono sospesi alcuni termini tributari e contributivi nei confronti dei soggetti che, alla data dell'1.5.2023, avevano la residenza ovvero la sede legale o la sede operativa nel territorio dei Comuni colpiti dall'alluvione del mese di maggio 2023, indicati nell'allegato 1 del decreto (trattasi dei Comuni o delle porzioni di Comuni dell'Emilia-Romagna ivi indicati, oltre a 7 Comuni delle Marche e a 4 Comuni della Toscana).

Tra gli altri, sono sospesi i termini, in scadenza nel periodo tra l'1.5.2023 e il 31.8.2023: dei versamenti tributari; degli adempimenti e versamenti dei contributi previdenziali e assistenziali e dei premi per l'assicurazione obbligatoria; dei versamenti delle ritenute alla fonte e delle trattenute relative alle addizionali regionale e comunale all'Irpef da parte dei sostituti di imposta che risiedono, hanno sede legale o operativa nei territori colpiti dalle calamità, individuati dall'allegato 1 anzidetto.

I versamenti così sospesi (tra cui il versamento della prima rata dell'Imu) sono effettuati, senza applicazione di sanzioni e interessi, in unica soluzione entro il 20.11.2023.

Sono sospesi anche i versamenti, tributari e non, derivanti dalle cartelle di pagamento e da altri atti aventi efficacia esecutiva, ivi compresi quelli degli enti territoriali, che scadono sempre nel periodo tra l'1.5.2023 e il 31.8.2023. Con riferimento a tali atti, i termini riprendono a decorrere allo scadere del periodo di sospensione (1.9.2023). Gli adempimenti diversi dai versamenti, non eseguiti per effetto delle sospensioni, sono effettuati entro il 20.11.2023.

Il comma 10 proroga l'applicazione del 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 con riferimento agli interventi edilizi realizzati ex art. 119, comma 8-bis, d.l. n. 34/

2020, su unità immobiliari ubicate nei Comuni colpiti dall'alluvione.

Locazioni ad uso diverso dall'abitativo regolate dal codice civile (art. 11, comma 4-bis)

Viene disposto che sono regolate dal codice civile le locazioni stipulate dai titolari di attività economiche colpite dagli eventi alluvionali verificatisi a far data dall'1.5.2023, aventi ad oggetto immobili situati nel territorio della provincia in cui l'attività si svolgeva o di una provincia confinante, al fine di utilizzarli per la ripresa dell'attività medesima.

Ricostruzione privata (artt. 20sexies-20septies)

Viene previsto che il Commissario straordinario per la ricostruzione all'uopo nominato individui i criteri per il ripristino degli immobili privati danneggiati dagli eventi alluvionali, cui destinare i contributi (da erogarsi "fino al 100 per cento delle spese occorrenti e comunque nei limiti delle risorse disponibili"), distinguendo, fra l'altro, tra interventi: "di immediata riparazione per il rafforzamento locale degli edifici residenziali e produttivi"; "di ripristino o di ricostruzione puntuale degli edifici residenziali e produttivi"; "di ricostruzione integrata dei centri e nuclei storici distrutti o comunque gravemente danneggiati". In questa prospettiva vengono altresì disciplinate le procedure per la concessione, l'erogazione e la revoca dei suddetti contributi, con attribuzione, ai Comuni territorialmente compe-

tenti, di compiti istruttori in ordine alla regolarità edilizia e urbanistica degli interventi proposti e allo stesso Commissario per la ricostruzione di poteri generali di controllo.

In particolare, con riguardo alla concessione dei contributi, si dispone che la relativa istanza sia presentata dai soggetti legittimati "unitamente alla richiesta del titolo abilitativo, ove necessario in relazione alla tipologia dell'intervento progettato". Inoltre, che alla domanda siano allegati, oltre alla documentazione eventualmente necessaria per il rilascio del titolo edilizio: a) "la scheda di rilevazione dei danni redatta da un professionista abilitato e verificata dall'autorità statale competente o da parte del personale tecnico del Comune o da personale tecnico e specializzato di supporto al Comune appositamente formato"; b) "la relazione tecnica asseverata rilasciata da un professionista abilitato, attestante la riconducibilità causale diretta dei danni esistenti agli eventi alluvionali"; c) "il progetto degli interventi proposti, con l'indicazione degli interventi di ricostruzione, di ripristino e di riparazione necessari, corredati da computo metrico stimativo da cui risulti l'entità del contributo richiesto".

I contributi saranno "concessi a condizione che gli immobili danneggiati o distrutti dagli eventi calamitosi siano muniti del prescritto titolo abilitativo e realizzati in sua conformità ovvero siano muniti di titolo edilizio in sanatoria conseguito alla data di presentazione dell'istanza".

Bilanci locali e tributi 2023: ulteriore proroga al 15 settembre 2023

Il Ministero dell'interno, con decreto del 28.7.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 31.7.2023, n. 177) ha differito al 15.9.2023 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2023/2025 degli enti locali.

Si tratta della quinta proroga dall'inizio dell'anno (cfr. *Cn giug.* '25). In quest'occasione il differimento del termine è stato richiesto dall'Associazione nazionale dei Comuni italiani (A.N.C.I.) e dall'Unione province d'Italia (U.P.I.) "anche in considerazione dei ritardi relativi all'insediamento dei nuovi Consigli comunali e della situazione di emergenza dovuta ai recenti eventi atmosferici straordinari".

Quindi, adesso, in virtù dell'ultimo decreto, slitta al 15 settembre 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.



"Pisarei" degli orti Senesi

Ingredienti

320 gr. di "pisarei" (gnocchetti di farina, pangrattato e acqua)
50 gr. passata di pomodoro
aglio, olio, peperoncino, timo qb.
100 gr. di cannellini precotti,
cavolo nero a piacere, sale e pepe
80 gr. pecorino grattugiato
brodo vegetale

Procedimento

In padella rosolare con olio, aglio, timo e peperoncino.
Aggiungere il cavolo nero e poi la passata.
Salare e pepare, indi coprire con brodo vegetale.
A metà cottura unire i cannellini (1/3 in purea) e aggiungere un poco di brodo se necessario.
Unire i "pisarei" e portare a cottura col brodo onde ottenere una zuppa morbida.
Impiattare unendo il pecorino.

P.S. da mangiare con cucchiaio e non con forchetta

La crociata nelle Americhe

"Crociata" è la denominazione di solito riservata alle spedizioni che il mondo cattolico, o meglio parte di esso, condusse contro i musulmani per serbare Gerusalemme e la Terra Santa fuori del dominio maomettano. C'è però chi estende la definizione ad altre imprese, fra le quali la riconquista della penisola spagnola, durata secoli, fino all'estromissione finale del mondo arabo. Lo storico Giorgio Enrico Cavallo dilata la concezione: personaggi di primo piano nella scoperta europea delle Americhe, quali Cristoforo Colombo, Hernan Cortés e Francisco Pizarro, interpretavano la crociata come uomini dell'epoca rinascimentale. La sua ricostruzione viene esposta in *1492, la crociata che cambiò il mondo*, volume che esce presso D'Ettoris Editori (pp. 278).

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Fare cappotto

“Fare cappotto” indica, nel linguaggio corrente, una vittoria, in genere sportiva, dalle proporzioni clamorose. L’origine dell’espressione è incerta. Secondo alcuni deriverebbe dalla pratica venatoria o ittica e sottintenderebbe un’esperienza conclusa senza risultati; in particolare l’immagine sarebbe quella del cacciatore o del pescatore che rientra a mani vuote, solo con il capo d’abbigliamento indossato durante l’attività. Secondo altri, sarebbe invece da collegare all’ironia rivolta verso un avversario sconfitto, cui è metaforicamente riconosciuto un “cappotto” da vestire per difendersi dall’onta della disfatta. La tesi più accreditata, individua, tuttavia, le radici etimologiche della locuzione nella lingua provenzale, in cui attorno al 1642 incominciò a circolare l’espressione *faire capot* (dal francese *capoter*, “rovesciarsi”). In Italia la sua comparsa si fa risalire al 1797, in un dizionario redatto da Francesco Alberti di Villanova: la definizione si riferiva alla piena vittoria di un gioco, senza che l’opponente avesse riportato alcun punto a proprio favore. In Francia si diffuse, in seguito, anche *roue de biciclette*, “ruota di bicicletta”, mentre negli Stati Uniti il termine *bagel*, un particolare pane ebraico tondeggiante: in entrambi i casi il richiamo è alla forma circolare che somiglia a uno zero.

L’unghia del leone

Sentire (o vedere) “l’unghia del leone”, si dice di un aspetto o di un particolare di un’opera che mette in evidenza la grandezza dell’autore. L’espressione deriva dal più antico “dall’unghia puoi riconoscere il leone”, e quindi dal concetto per cui da un piccolo dettaglio si possono trarre indicazioni sulla natura dell’insieme al quale questo appartiene. In tal senso è usato da Sofrone, da Plutarco e da vari altri autori; in particolare, Luciano (*Heromotimus*) riferisce un aneddoto secondo il quale lo scultore Fidia, vedendo un’unghia, la riconobbe come quella di un leone. Da cui anche la locuzione: “Abbiamo visto l’unghia, aspettiamo il leone”.

Affitti brevi: botta e risposta Spaziani Testa-Santanchè

Il 14 luglio scorso vi è stato questo scambio di dichiarazioni fra il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, e il ministro del turismo, Daniela Santanchè:

Spaziani Testa

“Leggiamo sulle agenzie di stampa che il Ministro del turismo ha informato le associazioni degli albergatori circa imminenti limitazioni a una particolare tipologia di locazioni, quelle di breve durata. La cosa appare alquanto curiosa. Da quasi un secolo la locazione è regolata in Italia dal Codice civile e da alcune successive leggi speciali: risulta piuttosto strano che il Ministero dedicato al turismo entri in questa delicata materia giuridica. Il fatto, poi, che il Ministro ne parli con i rappresentanti delle imprese alberghiere rende ancora più anomala la vicenda. Gli affitti brevi, peraltro, soddisfano anche esigenze diverse da quelle dei turisti, come lavoro, studio, assistenza a ricoverati ecc.

Ciò detto, ribadiamo – sforzandoci di entrare nel merito – alcuni punti fermi.

1. Il Ministro non ha ancora spiegato perché voglia limitare gli affitti brevi, visto che ha pubblicamente smentito le due motivazioni indicate nel disegno di legge predisposto in materia dal suo Ministero: l’esistenza del fenomeno del cosiddetto *overtourism* e il fatto che gli affitti brevi avrebbero causato lo spopolamento dei centri storici.
2. C’è già una legge – di dubbia costituzionalità – che impone di diventare imprenditore a chi destina alla locazione breve più di 4 case. Legge che comunque non tocca i *property manager* anche quando gestissero 100 case di 100 proprietari diversi. Davvero si vuole insistere su questa strada palesemente sbagliata?
3. Qualora fosse approvata la bozza del Ministero, anche con le modifiche di cui il Ministro ha parlato con gli albergatori, sarebbero limitate le locazioni brevi ma proseguirebbero indisturbate altre forme di ospitalità in appartamento quali affittacamere, *bed and breakfast* e case vacanza. Qual è la logica?

Difficile continuare a commentare, se non si ha neppure chiaro quale sia lo scopo dell’ennesima normativa sul tema (al di là delle pressioni di chi vuole avere campo libero nell’ospitalità). Quel che è certo è che si tratterebbe di una grave limitazione del diritto di pro-

prietà, che farebbe a pugni con la nostra Costituzione, e di una misura concettualmente sbagliata, non essendo con i divieti che si governano i fenomeni, bensì con gli incentivi. Oltretutto, determinerebbe inevitabilmente un aumento dei prezzi di alberghi e simili (già esplosi dopo la pandemia) e un dirottamento dei turisti su Paesi diversi dall’Italia, con nocumento per la nostra economia. Vogliamo tutto questo?”.

Santanchè

“In riferimento alla nota emessa dal presidente di Confedilizia è opportuno specificare che la proposta di legge in tema di affitti brevi ha come obiettivo quello di regolamentare il fenomeno e non di criminalizzarlo, come ha sempre affermato il ministro del Turismo Daniela Santanchè.

Anche nel suo recente intervento in occasione dell’Assemblea di Confagricoltura di ieri, 13 luglio 2023, il ministro ha infatti rimarcato lo spirito che anima la proposta di legge:

“Prima di fare una proposta di legge è mia abitudine ascoltare tutte le associazioni di categoria, perché sono coloro che sanno meglio di tutti quali sono i reali problemi. Ho ascoltato tutti i sindaci delle città metropolitane da Firenze a Roma a Milano per capire insieme quale era la soluzione. E ci dobbiamo rendere conto di due cose: la prima è che è una materia molto delicata”.

Nel prosieguo del suo intervento il ministro ha sottolineato l’importanza del fenomeno degli affitti brevi per i piccoli borghi: “Se non ci fossero gli affitti brevi, non consentiremmo a nessun turista di poter pernottare e, quindi, questo è un problema.

L’altro è che mancano gli alberghi in Italia e lo dobbiamo dire con chiarezza. Abbiamo circa un milione e 200 mila camere: sono troppo poche rispetto alla richiesta di venire nella nostra Nazione, motivo per il quale non si criminalizza il fenomeno ma si punta a regolamentarlo”.

Il ministro ha infatti specificato: “Sugli affitti brevi un tema c’è: è il far west, perché non c’è una norma precisa, quindi nella nostra proposta, che spero vada presto in Parlamento, c’è innanzitutto il codice unico identificativo (CIN) perché ora ogni Regione ha il proprio codice identificativo e questo crea problemi. Vogliamo, invece, un codice identificativo nazionale, dove sarà facile capire quanti sono i letti a disposizione, perché non possiamo permettere che un turista arrivi in Italia pen-

sando di affittare un appartamento con un certo numero di posti letto, che poi si dimostra non adeguato.

Dobbiamo sia tutelare il turista che la proprietà privata, perché per noi quest’ultima è sacra. Se hai una o due case è giusto che hai la cedolare secca perché quelle case, per esempio, avute in eredità aiutano ad arrotondare gli introiti di una famiglia, ma se hai dieci case, devi avere le stesse regole di chi fa impresa. Questa è la nostra proposta per regolamentare un settore che ha bisogno di essere normato. Ci tengo a sottolineare, visto che c’è stata una criminalizzazione delle famiglie che affittano le loro case, che lo fanno perché c’è una domanda. Se avessimo più alberghi anche questo fenomeno sarebbe diverso. C’è chi dice che lo spopolamento dei centri è dovuto agli affitti brevi: non credo sia così, perché è un problema di cui parliamo da venti anni, sono altre le motivazioni. Continuare ad allargare le zone vietate al traffico crea disagi alle famiglie.

Non sono per criminalizzare nessuno, ma per regolamentare. E mi auguro, come avevo promesso, che entro la fine di luglio la nostra proposta, che abbiamo adesso fatto circolare agli assessori del turismo e sindaci delle città metropolitane, abbia il suo iter parlamentare. Noi agiamo sulla tassazione: chi ha fino a due case, avrà la cedolare secca, mentre da tre case in su si deve adeguare al mercato imprenditoriale”.

È utile, infine, specificare che nessuna delle riforme promosse dal Ministro e dal ministero del Turismo è mai fatta contro o ad esclusione, ma è semmai vero il contrario, ossia che la collegialità e la sintesi derivante dall’ascolto è la cifra stilistica che caratterizza l’operato del dicastero”.

Spaziani Testa

“La replica del Ministro Santanchè non risponde a nessuna delle osservazioni della Confedilizia, salvo nella parte in cui conferma di voler insistere nell’errore della norma sull’imprenditorialità (che non tocca le case gestite dai *property manager*). Nulla sulle ragioni che la portano a intervenire sugli affitti brevi e nulla sul perché se la prenda con questi ultimi e non con affittacamere, *bed and breakfast* e case vacanza. Per il resto, tante belle parole, ma niente che possa tranquillizzarci, anzi. Il Ministro parla di collegialità, ma è facile averla quando ci si consulta con gli albergatori per varare norme che li favoriscono”.

BREVI

In Italia più di un terzo della popolazione non fa esercizio fisico

«Più di una persona su tre in Italia, ovvero il 36,3 per cento della popolazione, non pratica né attività fisica né sportiva. È quanto emerge dal recente rapporto Istat (...) che analizza nel dettaglio l'andamento nel tempo e il confronto con il periodo pre-pandemia Covid-19 dei diversi indicatori in 12 aree in cui è articolato il «benessere» delle persone. Una quota preoccupante, in linea con i dati pre-pandemia, ma in aumento rispetto al 2021, quando le persone che non praticavano erano il 32,5 per cento, con un peggioramento di ben +3,8 punti percentuali. Uno scenario questo che facilita purtroppo una serie di malattie ad alto impatto socio-economico, quali obesità, malattie cardio-vascolari, ipertensione sino ad arrivare ad alcuni tipi di cancro come, per esempio, neoplasie del colon-retto e del seno, per cui sono state dimostrate forti correlazioni con una marcata ipocinesia».

Così *panoramasanita.it* del 5.7.'25.

Dormire di giorno contrasta l'invecchiamento e la degenerazione neurologica

«Dormire di giorno per contrastare l'invecchiamento e la degenerazione neurologica. *Sleep Health* ha stabilito che il sonno diurno è benefico per la salute del cervello. Analizzando i dati genetici, sanitari e relativi allo stile di vita di circa 400.000 persone nel Regno Unito, si è scoperta una correlazione fra l'abitudine al pisolino pomeridiano e un maggior volume cerebrale. Cosa, questa, che in termini pratici si traduce in 2,6/6,5 anni di invecchiamento in meno. Dormicchiare di giorno compenserebbe, cioè, le carenze di riposo notturno, proteggendo il cervello dai processi fisiologici di neurodegenerazione».

È quanto scrive *La Verità* del 5.7.'25.

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

2 Ottobre - Lunedì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2023 (redditi 2022) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2022, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico «parlante», dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

17 Ottobre - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a con-

tratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 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 settembre 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 settembre 2023; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2023, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre - Martedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2022.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2023

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2023

10 Ottobre 2023 - martedì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

CORBEILLE

Data per morta, si sveglia nella bara

«I medici dell'ospedale ne avevano constatato il decesso, e il suo corpo era già stato messo nella bara e consegnato ai parenti per la camera ardente. Ma Bella Montoya, una 76enne di Babahoyo, in Ecuador, non era morta. Se ne sono accorti i presenti che stavano vegliando sulla donna e che hanno subito allertato i soccorsi (...). La donna era stata ricoverata (...) per un sospetto ictus: «Ha subito un arresto cardio-respiratorio e non reagiva alle manovre di rianimazione. Di conseguenza, il medico di turno ne ha confermato il decesso», ha spiegato il ministero della Salute. Bella Montoya è rimasta per oltre quattro ore all'interno di una bara. Mentre i parenti si preparavano ad allestire la camera ardente, due di loro si sono accorti che dalla cassa proveniva uno strano rumore: era la donna che con la mano sinistra stava colpendo la parete della bara (...). Il ministero ha aperto un'inchiesta «per determinare le responsabilità» dell'errato certificato di morte».

Così *Today.it* del 12.6.'25.

Successione e voltture: aggiornato il modello

Con provvedimento del 25.7.2023, l'Agenzia delle entrate ha provveduto all'aggiornamento del modello di dichiarazione di successione e domanda di voltture catastali, delle relative istruzioni e specifiche tecniche per la trasmissione telematica. Tali modifiche si sono rese necessarie "al fine di adeguare il modello dichiarativo al quadro normativo attuale e ai recenti chiarimenti interpretativi (da ultimo con la circolare n. 19/E del 6 luglio 2023 sul trattamento del "legato di genere")".

Con l'aggiornamento di luglio sono state altresì implementate alcune funzionalità presenti negli applicativi informativi per la gestione di particolari fattispecie.

In sintesi, queste le modifiche apportate al modello:

- 1) è stata aggiornata l'informativa sulla *privacy*;
- 2) nella sezione "Riservato a chi presenta il modello" del frontespizio, è stato aggiunto l'indirizzo "PEC" relativamente ai dati di contatto;
- 3) nei rigli EB1 ed EB2 del quadro EB - Attivo ereditario catasto terreni, relativamente al campo 24 e nei rigli EC1 ed EC2 del quadro EC - Attivo ereditario catasto fabbricati, relativamente al campo 26, dopo la parola "successioni" viene aggiunta la parola "/donazioni";
- 4) nel rigo EG11 del quadro EG - Elenco documenti, certificati e dichiarazioni sostitutive, ne è stata modificata la dicitura aggiungendo "/donazioni" dopo la parola "successioni";
- 5) nel quadro EH sono state effettuate le seguenti modifiche:

- nella SEZIONE I - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, alla frase "che gli eredi e i legatari del defunto/a sono:" viene aggiunta la parola "chiamati";

- l'intestazione della SEZIONE III viene modificata in "RICHIESTA UTILIZZO CREDITO D'IMPOSTA "PRIMA CASA" (LEGGE N.448/1998 ART.7, C.2 E DECRETO-LEGGE N.75/2021 ART.64, C.7 - DECRETO SOSTEGNI BIS);

- all'interno della SEZIONE III la prima frase viene modificata in "Chiedo di utilizzare il credito d'imposta ex art. 7 L. n. 448/1998 ovvero art. 64, comma 7, d.l. n.75/2021; a tal fine comunico che gli estremi dell'atto di acquisto dell'immobile sul quale era stata corrisposta l'imposta di";

- nella SEZIONE IV - ALTRE AGEVOLAZIONI E RIDUZIONI, relativamente alla richiesta di "Riduzioni beni precedenti successioni effettuate entro 5 anni (codici 1,2,3,4,5)" vengono apportate le seguenti modifiche: nella intestazione della sezione dopo la parola "successioni" vengono aggiunte le parole "e/o donazioni"; negli "Estremi di registrazione" viene aggiunta la parola "successione" ed eliminato il relativo campo "Firma"; viene aggiunta una sezione dedicata all'indicazione degli estremi di registrazione delle donazioni.

Ristrutturazioni edilizie, approvato alla Camera un ordine del giorno

Alla Camera dei deputati, nel corso dell'esame in prima lettura del disegno di legge di delega fiscale, è stato approvato un ordine del giorno volto a semplificare le agevolazioni fiscali sugli interventi di ristrutturazione edilizia. L'obiettivo della proposta, avanzata dai deputati Andreuzza e Gusmeroli della Lega, è rendere più agevoli le detrazioni fiscali e i crediti d'imposta per favorire gli interventi di miglioramento degli immobili.

Tra gli scopi della delega fiscale vi è la semplificazione e la razionalizzazione del sistema tributario, nonché la revisione dei criteri di determinazione delle detrazioni dall'imposta lorda e dei crediti d'imposta, tenendo conto delle loro finalità.

L'ordine del giorno ha sollevato la questione riguardo al trasferimento della detrazione in caso di vendita o successione dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di ristrutturazione. Attualmente, la detrazione non utilizzata può essere trasferita all'acquirente persona fisica dell'immobile in caso di vendita o all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene in caso di decesso dell'avente diritto. Ma il problema sorge a causa di un'interpretazione restrittiva da parte dell'Amministrazione finanziaria, che prevede che la detrazione sia concessa solo a chi detiene direttamente l'immobile, escludendo i casi in cui l'immobile sia concesso in locazione o in comodato d'uso. Tale limite potrebbe ostacolare l'effettivo utilizzo della detrazione per coloro che, pur avendo diritto al beneficio fiscale, non detengono materialmente l'immobile in tutti i periodi di imposta.

Per superare questo argine, l'ordine del giorno chiede al Governo di valutare la possibilità di rendere disponibili direttamente le quote di detrazione trasferite agli eredi, indipendentemente dall'uso che ne faranno dell'immobile. In altre parole, anche se l'immobile è locato o concesso in comodato, gli eredi potrebbero comunque beneficiare della detrazione fiscale spettante, rendendo il sistema più flessibile e accessibile.

Questa misura potrebbe incentivare ulteriormente gli interventi di ristrutturazione edilizia e promuovere il miglioramento del patrimonio immobiliare italiano.

Melis: la delega fiscale di Draghi era vaga

Professore, partiamo dalla comparazione tra la delega fiscale Meloni e quella Draghi...

«Partiamo dal dato quantitativo: la delega Meloni è, dal punto di vista dimensionale, quasi quattro volte tanto la delega Draghi, perché essa si occupa di molti argomenti in più e tratta gli argomenti comuni alle due deleghe con un livello di dettaglio non paragonabile. La Delega Draghi era infatti caratterizzata da una notevole vaghezza frutto della necessità di trovare un "minimo comune denominatore" tra le posizioni spesso distanti tra loro delle variegate anime politiche che componevano la maggioranza di allora».

Così il prof. Giuseppe Melis, ordinario di diritto tributario all'Università Luiss di Roma, intervistato da *Panorama*



Un bimbo si perde nel bosco: il suo cane gli rimane sempre accanto e lo salva

«A farlo ritrovare, sano e salvo ma spaventatissimo nel bosco dove si era smarrito, è stato il suo cane Rue, un bellissimo e affettuoso pastore australiano bianco e nero che è sempre rimasto accanto al bambino, 5 anni appena. I soccorritori dell'Oregon, Stati Uniti, hanno semplicemente seguito la traccia sonora proveniente dal continuo e insistente abbaiare del quattro zampe per avvicinarsi e poi arrivare ai due dispersi sulla collina vicino a Manning, piccola comunità a poco meno di 50 chilometri da Portland. Jeremy (...) era stato visto l'ultima volta all'alba con il suo cane, poi di entrambi si erano perse le tracce. Gli uomini dello sceriffo hanno cominciato subito le ricerche: una corsa contro il tempo, anche perché il bambino soffre di una grave forma asmatica. Appena uditi i primi latrati, le squadre di soccorso hanno studiato il percorso più breve per arrivare al punto da dove erano partiti i lamenti dell'animale. Bimbo e animale stanno bene. «Un grande cane», «dategli una medaglia» sono soltanto alcuni dei commenti registrati su *Facebook* dagli utenti».

Così *La Stampa*, in un articolo dell'1.7.2023, pubblicato su www.lastampa.it.

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

Prorogata di 12 mesi l'ordinanza per i cani a tutela dell'incolumità pubblica

Il Ministero della salute, con ordinanza del 9.8.2023 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 25.8.2023, n. 198), ha prorogato di ulteriori 12 mesi (a decorrere dalla data del 2.9.2025) l'ordinanza contingibile e urgente del 6.8.2015 concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani così come successivamente modificata.

Condominio e responsabilità solidale nel contratto di appalto, importante pronuncia della Cassazione

Importante pronuncia della Cassazione in tema di responsabilità solidale nel contratto di appalto.

Con ordinanza n. 19514 del 10.7.2023 i giudici di legittimità hanno, infatti, chiarito che il condominio non rientra – così come, peraltro, da tempo sostenuto da Confedilizia – nell’ambito di applicazione dell’art. 29, comma 2, del d.lgs. n. 276 del 10.9.2003; norma che impone, in caso di appalto di opere o di servizi, al committente imprenditore o datore di lavoro – in solido con l’appaltatore, nonché con ciascuno degli eventuali ulteriori subappaltatori, entro il limite di due anni dalla cessazione dell’appalto – di “corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote di trattamento di fine rapporto, nonché i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di esecuzione del contratto di appalto”.

Secondo la Cassazione “la *ratio* dell’introduzione della responsabilità solidale del committente è quella di evitare il rischio che i meccanismi di decentramento, e di dissociazione fra titolarità del contratto di lavoro e utilizzazione della prestazione, vadano a danno dei lavoratori utilizzati nell’esecuzione del contratto commerciale”.

In particolare, per la Corte, “la solidarietà mira a disciplinare la responsabilità in tutte le ipotesi di dissociazione fra la titolarità del contratto di lavoro e l’utilizzazione della prestazione, assicurando in tal modo tutela omogenea a tutti quelli che svolgono attività lavorativa indiretta, qualunque sia il livello di decentramento”.

In questo contesto – hanno precisato i giudici – “il limite soggettivo positivo a tale estensione è dato dalla qualità di imprenditore o di datore di lavoro del committente, mentre quello negativo è integrato dalla esplicita esclusione”, per effetto del comma 3-bis del citato d.lgs. n. 276/2003, “dall’attrazione dell’orbita della solidarietà delle persone fisiche che non esercitano attività d’impresa o professionale”. E dato che il condominio “non svolge attività d’impresa, non partecipa per propri scopi istituzionali al decentramento produttivo e non assume, soprattutto ai fini lavoristici, un rilievo giuridico diverso da quello dei singoli condòmini” (“posto che si tratta di un ente di gestione dei beni comuni”), è da escludersi – ha concluso la Cassazione – che esso possa essere soggetto alla disciplina della responsabilità solidale prevista per il caso di appalto di opere o di servizi.

Il testo dell’ordinanza è disponibile presso le Associazioni territoriali della Confedilizia (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

BREVI

Malattie alle valvole cardiache sottostimate: colpiscono un anziano su tre

“Le malattie delle valvole cardiache, principalmente stenosi aortica e insufficienza mitralica, sono una minaccia sommersa: poco note agli stessi pazienti, sottovalutate e sottodiagnosticate – pur se facilmente rivelabili con una visita cardiologica e un ecocardiogramma – colpiscono nella forma lieve e moderata, circa un anziano su tre, con una frequenza tre volte più alta rispetto a quella del 10-12% fino ad oggi stimata. A rivelarlo, sono i risultati preliminari del primo *screening* cardiologico per le patologie valvolari mai realizzato in Italia, condotto dalla Società Italiana di cardiologia geriatrica (...), che mira a stimare la prevalenza e la gravità di cardiopatie molto diffuse nella popolazione anziana (fibrillazione atriale, scompenso cardiaco, malattie valvolari), per l’identificazione precoce di problemi cardiaci. Lo studio ha coinvolto circa 1.200 *over 65* (...). Quanto riscontrato nell’indagine dimostra che attività di *screening* mirate sono fondamentali per far emergere patologie latenti e per ottenere, quindi, una diagnosi precoce diretta non soltanto a ridurre i danni ma anche la mortalità e i notevoli costi sociali e previdenziali correlati”.

Così askanews.it in un articolo del 4.7.’25.

Lunedì 2 ottobre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

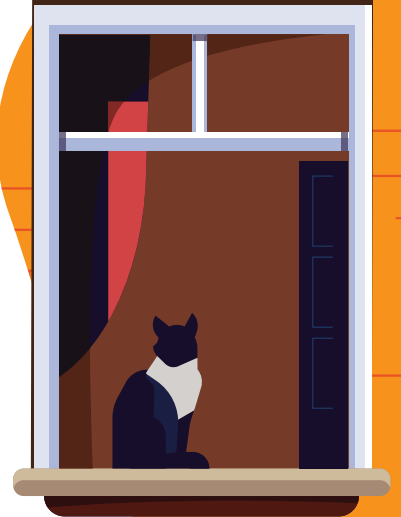
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO

Animali
in condominio



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

Lunedì 2 ottobre sarà affrontato il tema degli “Animali in condominio”.

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi Confedilizia, l’avv. Antonino Coppolino, componente il Coordinamento legali 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/



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO

Ultimissime di giurisprudenza

Anticipazioni dell'amministratore

“La deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto la ricognizione di debito postula un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 17295 del 16.6.2023

Rimozione di canna fumaria collocata sul lastrico solare di proprietà altrui

“L'espressione del consenso del proprietario di una canna fumaria alla rimozione dell'impianto collocato sul lastrico solare di altrui proprietà esclusiva posto a copertura dell'edificio condominiale non rientra tra le attribuzioni dell'assemblea di condominio, configurandosi come rinuncia del titolare della servitù di attraversamento e fuoriuscita di canna fumaria, esistente a carico del lastrico medesimo ed in favore dell'immobile sottostante, la quale deve risultare da atto scritto, ai sensi dell'art. 1350, numeri 4 e 5, cod. civ. Ne consegue che, ove il proprietario della canna fumaria si faccia rappresentare al fine di esprimere il proprio consenso alla estinzione di detta servitù, è necessario che il conferimento della procura risulti da atto scritto secondo la previsione di cui all'art. 1392 cod. civ., non potendo perciò il proprietario del fondo gravato dalla servitù invocare il principio dell'apparenza del diritto, agli effetti dell'art. 1398 cod. civ., ove abbia confidato nella sussistenza del potere rappresentativo del delegato che abbia speso il nome del titolare della servitù, pur in assenza di una procura rilasciata in forma scritta”.

Così la Cassazione con sentenza n. 15278 del 31.5.2023

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

50
a cura di Flavio Saltarelli

Furto usando i ponteggi - Accesso a casa altrui per riparazioni - Installazione canna fumaria privata - Rastrelliera bicicletta su parte comune - Giardino esclusivo - Dissuasori piccioni

Furto in appartamento usando i ponteggi dei muratori: chi ne risponde?

Può configurarsi un concorso di responsabilità tra l'impresa esecutrice dei lavori edili ed il condominio. Infatti, nel caso di furto in appartamento condominiale, la responsabilità dei muratori che si siano avvalsi delle impalcature per l'espletamento di lavori sull'edificio è da ricondurre al paradigma generale dell'art. 2043 c.c. (responsabilità extracontrattuale per fatto illecito doloso o colposo), ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire l'uso anomalo del ponteggio. Di contro, il condominio potrebbe essere chiamato a rispondere del medesimo danno, in concorso con l'appaltatore, anche per l'omessa vigilanza e custodia cui è obbligato quale soggetto che ha disposto l'installazione ed il mantenimento dell'impalcatura ex art. 2051 c.c. .

Si ha diritto di accedere agli appartamenti dei vicini per realizzare o riparare un'opera di proprietà esclusiva o comune?

Il proprietario di un appartamento, in base all'art. 845, comma 1, c.c. (il quale statuisce che il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo “fondo”, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune), può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini solo se ciò sia indispensabile al fine di realizzare o di riparare un bene o un'opera che sia di sua esclusiva proprietà ovvero condominiale.

Si può installare una canna fumaria privata sui muri comuni?

In tema di condominio, l'accertamento del diritto di utilizzare la cosa comune installando una canna fumaria s'inquadra nel disposto dell'art. 1102 c.c., che disciplina l'uso della cosa comune, in base al quale “ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”, articolo dettato in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio, stante il richiamo fattone dall'art. 1139 c.c. (cfr. in punto Tribunale Modena sez. I, 28/01/2022, n.104).

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, da tale norma, a due

limiti fondamentali, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune medesima e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condòmini.

Il posizionamento di rastrelliere per biciclette su spazi comuni costituisce innovazione?

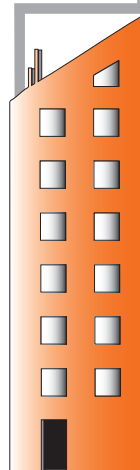
L'installazione di rastrelliere per biciclette su spazi condominiali non muta la destinazione del bene comune e non costituisce un'innovazione (per la quale dunque non sono richieste le maggioranze qualificate di cui all'art. 1120 c.c.), ma rappresenta piuttosto un ampliamento ed un miglioramento dei servizi comuni fruibili da tutti i condòmini.

Giardino di proprietà esclusiva inserito in complesso immobiliare: il muro divisorio è parte comune?

Un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con ogni relativa conseguenza. Può essere compreso fra le parti condominiali solo ove risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (ad esempio l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 12 settembre 2018, n. 22155).

Quali caratteristiche devono avere per legge i dissuasori dei piccioni?

La legge 281/1991, legge quadro per la protezione degli animali che vivono nell'ambiente domestico e in quello affine alla domesticità, impone che i dissuasori non siano particolarmente invasivi e pericolosi per la salute degli animali medesimi e non alterino eccessivamente il loro comportamento naturale. In termini di caratteristiche tecniche un dissuasore, per rispettare le linee guida in materia, dovrebbe essere progettato in modo da non intrappolare i volatili; non essere di materiale tossico, né nocivo; non provocare stress creando rumori forti o luci accecanti; consentire di monitorare gli eventuali effetti negativi sugli animali.



BREVI

Speranza di vita: Treviso prima, Napoli e Siracusa ultime

“Tra chi nasce a Treviso e chi nasce a Napoli o Siracusa ci sono in ballo tre anni e mezzo di vita. Questo il *gap* massimo nella speranza di vita alla nascita stimato da Istat per il 2022 tra le diverse province italiane. Dopo la flessione della speranza di vita alla nascita in Italia dovuta allo *shock* pandemico, con un arretramento di oltre un anno nel 2020 rispetto al 2019 (85,2 anni, valore più elevato mai registrato), nel 2021 si era già osservata una lenta ripresa: la vita media attesa alla nascita era infatti risalita a 82,5 anni, con un recupero solo parziale (era 82,1 nel 2020). A Treviso si rileva la speranza di vita alla nascita più elevata con 84,1 anni, seguita da Trento con 84 anni, Firenze e Monza-Brianza con 83,9 anni, Padova con 83,7 anni e Fermo con 83,6 anni. In fondo alla classifica Napoli e Siracusa con 80,6 anni, Crotone e Caserta con 80,8 anni e Messina ed Enna con 81 anni”.

Così *La Verità* del 24.6.'23.

TUTTOCONDominio

Ultimissime di giurisprudenza

Legittimazione del conduttore ad impugnare

La sentenza di annullamento di una deliberazione assembleare ha effetto soltanto nei confronti di tutti i condòmini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto del primo comma dell'art. 1157 cod. civ. Pertanto, se il conduttore subisce un pregiudizio dall'approvazione di una determinata deliberazione, "ove la stessa, in particolare, arrechi molestie al diritto personale di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli artt. 1585 e 1586 cod. civ., ma non amplia la legittimazione all'impugnazione ex art. 1157 cod. civ."

Così la Cassazione con sentenza n. 15222 del 30.5.2023

Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato

"In tema di condominio negli edifici, è valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condòmino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condòmini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 cod. civ., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale".

Così la Corte di Appello di Salerno con sentenza n. 702 del 26.5.2023

Condominio e villette a schiera

La disciplina applicabile – tra comunione e condominio – in caso di villette a schiera, cioè di immobili realizzati in sequenza, adiacenti orizzontalmente, è una questione che suscita spesso perplessità e che è bene, pertanto, approfondire.

Sul punto si è pronunciata la Cassazione, con sentenza n. 27360 del 29.12.2016 (ma nello stesso senso, più recentemente, si veda anche l'ordinanza n. 7618 del 3.5.2019), secondo cui, "in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso", la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate – anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale) – "in proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ."

Nella circostanza, i giudici si uniformano alle conclusioni a cui la giurisprudenza di legittimità, nel tempo, è pervenuta in materia, risolvendo in maniera condivisibile il caso posto alla loro attenzione, concernente una richiesta di rimborso per l'esecuzione di alcuni lavori di consolidamento.

In particolare, nel caso di specie, si trattava di chiarire se tale richiesta fosse da inquadrarsi nell'ambito della disciplina della comunione e, segnatamente, dell'art. 1110 cod. civ., rubricato "Rimborso di spese", oppure nell'ambito dell'art. 1134 cod. civ., rubricato "Gestione di iniziativa individuale"; disposizione che si occupa della stessa materia ma con riguardo al condominio. Una distinzione non certo di poco conto: secondo l'ultima norma citata, infatti, "il condòmino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente"; diversamente, secondo l'art. 1110 cod. civ. "il partecipante che, in caso di trascuranza degli altri partecipanti o dell'amministratore, ha sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso".

È evidente che includere la

richiesta di rimborso nell'una o nell'altra previsione normativa comporta l'effetto di dare rilevanza, o meno, al requisito dell'urgenza della spesa. Concetto, questo, nel quale giudici ed interpreti hanno fatto rientrare tutte le spese che si appalesano, secondo il criterio del "buon padre di famiglia", indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, danno al bene comune (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6400 del 6.12.1984, e, in dottrina, AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 561). Naturalmente, da quanto precede deriva, per converso, che qualora i lavori da eseguire siano sì necessari, ma non urgenti e indifferibili, il singolo condòmino, in mancanza di preventiva autorizzazione, non ha diritto ad alcun rimborso.

La vera questione attorno alla quale ruota la pronuncia in parola è quindi la disciplina giuridica applicabile alla fattispecie concreta da cui far discendere le conseguenze del caso. Nella specie trattavasi di un unico corpo di fabbrica, dotato di fondamenta unitarie, composto da due appartamenti a schiera, separati per linea verticale, da terra al soffitto, da una parete divisoria. E i lavori avevano riguardato – in estrema sintesi – il rifacimento del muro di contenimento del fabbricato, ancorché relativamente alla parte in cui insisteva solo uno degli immobili a schiera.

Ciò posto, i Supremi giudici, nella decisione *de qua*, osservano che la peculiarità del condominio è da individuarsi in "due situazioni soggettive affatto dissimili: il condòmino gode della piena ed esclusiva proprietà del volume costituito dalla propria unità (abitativa o meno); le parti comuni – cioè quelle che rendono indissolubile la struttura e ne assicurano la permanenza in vita (fondamenta, tetto, muri di chiusura, scarichi, ecc.) o che

a questa sono asservite (corti, aiuole, accessi, recinzioni, ecc.) – sono soggette a comunione funzionale indissolubile". Per contro, precisano ancora i Supremi giudici, "nella comunione (situazione, questa, precaria, in quanto condizionata al non esercizio del diritto alla divisione da parte dei comunisti, salvo l'eccezione di cui all'art. 1112, cod. civ.) il singolo comproprietario gode di una quota del tutto". Da tanto, la sentenza che ci occupa arriva alla conclusione secondo cui il condominio (che, occorre ricordare, sussiste – secondo giurisprudenza consolidata – anche in caso di soli due condòmini) è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 cod. civ. E siccome i giudici di appello, investiti della vicenda, non avevano spiegato la ragione per la quale, in relazione al caso concreto, fosse stata esclusa "la fattispecie del condominio, sia pure nella sua forma minimale", ciò, non poteva che portare – secondo i giudici di legittimità – all'annullamento con rinvio della sentenza impugnata.

Una conclusione che si allinea – oltretutto, come detto, alla pregressa giurisprudenza (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 22466 del 22.10.2014) – anche all'art. 1117-bis cod. civ., con cui il legislatore della riforma ha chiarito (così dissipando ogni dubbio sulla disciplina applicabile nei casi di condominii orizzontali: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, III edizione, 2022, 99) che le norme sul condominio si applicano, "in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni" ai sensi del più volte citato art. 1117 cod. civ.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



TUTTOCONDOMINIO

I limiti all'uso della proprietà esclusiva in condominio

I limiti all'uso della proprietà esclusiva in un condominio sono dettati dall'art. 1122 cod. civ., il quale, nel testo scaturito dalla legge di riforma (l. n. 220/2012), si articola in due commi. Il primo stabilisce che "nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio". Il secondo aggiunge che "in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea". Il previgente testo della norma – composto da un unico comma – era invece del seguente tenore: "Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio".

L'attuale formulazione dell'art. 1122 cod. civ. ha, quindi, in parte ripreso e in parte innovato il precedente testo normativo, del quale ha comunque mantenuto inalterato il fine, che resta quello di conciliare opposti interessi: da un lato, la libera esplicazione del diritto dominicale; dall'altro, il fatto che tale libertà non vada ad incidere negativamente sulla proprietà comune. Un aspetto, quest'ultimo, che il legislatore della riforma ha – come abbiamo visto – voluto rimarcare prevedendo che, in caso di esecuzione di opere su beni privati, l'amministratore e (per suo tramite) l'assemblea, ne vengano informati. Ed è proprio tale previsione – priva di sanzione – che merita di essere approfondita in relazione a due aspetti: l'obbligo di preventiva informativa all'amministratore; il conseguente ruolo dell'assemblea.

Con riguardo all'obbligo di informativa (che deve essere "preventiva": deve, cioè, avvenire prima di dare avvio ai lavori), è da sottolineare come l'attenzione dei commentatori si sia concentrata soprattutto sul significato della locuzione "in ogni caso".

Secondo alcuni, tale espressione deve considerarsi riferita alla sola ipotesi di esecuzione di opere in grado, quand'anche in misura minima, di arrecare danno alle parti comuni condominiali. Ciò, in quanto si è ritenuto illogico estendere tale obbligo di comunicazione ad interventi di nessuna rilevanza per la compagine condominiale, eseguiti dal singolo su ciò di cui questo dispone in proprietà o in uso esclusivo.

Secondo altri, al contrario, la locuzione in questione, va intesa nel senso che l'informativa all'amministratore sia dovuta comunque: il condomino, cioè, deve sempre notiziare quest'ultimo di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti all'interno dell'unità immobiliare (o in una parte condominiale attribuita legittimamente in uso esclusivo) e lo stesso condomino ritenga che in nessun modo tali opere siano in grado di incidere negativamente sui beni comuni.

Che si aderisca all'una o all'altra tesi, va posto comunque in evidenza il fatto che l'informativa non deve essere accompagnata da eventuale documentazione, né il suo contenuto deve essere particolarmente circostanziato.

Con riguardo al primo punto, è agevole osservare, infatti, che la legge pone in capo all'interessato un semplice obbligo di "notizia"; circostanza che esclude di per sé qualsiasi obbligo di produzione documentale. Con riferimento al secondo aspetto, invece, non può non rilevarsi che quando il legislatore ha preteso comunicazioni dettagliate non ha mancato di prescriberle espressamente. Si pensi al riformato art. 1120 cod. civ., il cui terzo comma prevede che l'amministratore sia tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione di particolari deliberazioni, aggiungendo che tale richiesta deve contenere "l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti". Ancora, si consideri l'art. 1122-bis cod. civ., che, in materia di installazione di impianti non centralizzati di ricezione televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, statuisce, al terzo comma, che, qualora dall'installazione di tali impianti derivino "modificazioni alle parti comuni", l'interessato ne debba dare "comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi".

È chiaro che la diversa formulazione dell'art. 1122 cod. civ. rispetto agli esempi che precedono non possa che portare alla conclusione che non sussiste per i condòmini alcun obbligo di descrivere minuziosamente i lavori che intendono realizzare nelle loro unità immobiliari.

Veniamo adesso al ruolo dell'assemblea.

Come abbiamo detto, l'amministratore, una volta ricevuta notizia dal condomino dei lavori che questo intende eseguire, è obbligato a riferirne all'"assemblea".

Sul punto si può subito evidenziare che il richiamo all'organo assembleare sembra escludere l'ipotesi che chi amministra possa, ad esempio, assolvere il proprio compito avvertendo i condòmini singolarmente oppure affiggendo un avviso nell'androne dello stabile.

A parte questo, c'è poi da rilevare – cosa ben più importante – che dalla lettura del testo normativo non emerge alcun elemento tale da far ritenere che l'interessato debba attendere il giudizio dell'assemblea per procedere alla realizzazione di quanto programmato. Il che conduce all'ulteriore considerazione che l'eventuale parere negativo sull'esecuzione delle opere da parte dell'organo assembleare non verrebbe ad essere vincolante per il condomino, il quale potrebbe comunque dar corso ai lavori, salvo il diritto sia del condominio (nella persona dell'amministratore) sia di ogni singolo condomino, di agire in giudizio per inibire l'esecuzione di ciò che si assume lesivo degli interessi condominiali.

Insufficiente erogazione di calore dell'impianto centralizzato, la Cassazione torna sul tema

"L'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie non solo alla conservazione, ma anche al godimento delle parti comuni dell'edificio, alla prestazione dei servizi nell'interesse comune e alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio (art. 1123, primo comma, cod. civ.). Ne segue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di riscaldamento non eroghi sufficiente calore non può giustificare un esonero dal contributo, neanche per le sole spese di esercizio, poiché il condomino non è titolare di una pretesa a una prestazione sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio".

Così la Cassazione, con sentenza n. 17452 del 19.6.2023, in linea con quanto osservato in materia sia dalle Sezioni Unite, secondo cui è illegittimo il comportamento di un condomino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuta di contribuire alle spese di riscaldamento (cfr. sent. n. 10492 del 26.11.1996), sia dalla dottrina, per la quale la strada da intraprendere, in un caso del genere, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento (ma è, invece, quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema, e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione: cfr. A.A. V.V. *Il trattato del condominio*, 1059, 2008).

Rimanendo in argomento, si ricorda, peraltro, che orientamento comune è stato espresso da giudici ed interpreti anche sul fatto che l'interessato – nell'ipotesi di colpevole omissione del condomino nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto – possa richiedere il risarcimento dei danni (cfr. *Cn* ott.'21). In particolare la Cassazione si è pronunciata più volte in tal senso chiarendo che la relativa liquidazione debba avvenire, da un lato, tenendo conto dei "contributi pagati" a titolo di riscaldamento e, dall'altro lato, delle eventuali "spese affrontate per supplire" alla "carente erogazione del servizio centralizzato" (cfr., *ex multis*, sent. n. 12596 del 28.8.2002, e sent. n. 12956 del 31.5.2006).

PER OGNI INFORMAZIONE SUI

CORSI CONFEDILIZIA DI FORMAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

telefono verde 800 400 762

in orari di ufficio

SEGNALAZIONI

Luigi Marco Bassani, *Tolleranza*, liberilibri ed., pp. 94

L'intera storia moderna occidentale trova nella tolleranza un momento fondante, al centro della riflessione di molti pensatori politici e filosofi, fin con le tormentate vicende del cristianesimo dalle persecuzioni alla successiva proclamazione di religione dello Stato.

Marco De Biase, *E se fosse tutto vero?*, Segno ed., pp. 126

Dialogo fra un maestro e un discepolo in cammino fra Basilicata e Labria, con riflessioni su faccende educative.

Chad Alec Ripperger, *Verso una psicoterapia tomista*, a cura di Stefano Parenti, D'Ettoris ed., pp. 360

Ripartendo dalla tradizione dimenticata o negata, in particolare dalla complessa filosofia di san Tommaso d'Aquino, il volume approfondisce questioni psicoterapeutiche confrontando passato e presente.

Henry de Montherlant, *Giulio Cesare. Dialogo con un'ombra*, a cura di Giovanni e Giuseppe Balducci, Aragno ed., pp. 52

Tardivamente recuperato, questo incontro fra l'autore e Giulio Cesare rappresenta un curioso dialogo seguendo la tradizionale scrittura dell'autore, con un lungo e particolareggiato commento di Giuseppe Balducci.

Simona Alagia, *Un postino in Brianza*, Segno ed., pp. 102 con ill.

Episodi di vita di un postino, classe 1931, scritti da una nipote che ne rievoca momenti di esperienza con vari legami.

Maria Rita Mazzanti, *Il fiore dormiglione*, Segno ed., pp. 192 con ill.

Ricordi di un passato dominato da sobrietà e buon senso, quando i cibi erano considerati farmaci e cucinare serviva alla salute.

Leopold von Sacher Masoch, *La iena della Pustza*, Archivio Cattaneo ed., pp. 160

Una serie di novelle dovute allo scrittore che diede il proprio nome al masochismo: ne sono protagoniste donne dell'Europa orientale, dotate di una bellezza selvaggia e di un carattere indomito come quello delle terre che sorgono nell'Europa orientale.

Antologia storica di spiritualità e mistica cristiana, a cura di Alberto Ponticello, vol. I, Segno ed., pp. 260

Una vasta scelta di testi riferiti alla mistica e alla spiritualità cristiana, attinti da varie chiese cristiane, spaziando dal I al XVI secolo.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Il Ministro della giustizia è il destinatario di un'interrogazione della deputata D'Orso (M5S) con la quale si chiede quali iniziative intenda porre in essere il Governo, con riferimento alle nuove disposizioni in materia di mediazione (d.lgs. n. 149/2022), per garantire che gli organismi di mediazione già costituiti non siano obbligati ad assicurare una gestione separata e un'autonomia finanziaria e funzionale riservata ai servizi di mediazione, conciliazione o risoluzione alternativa delle controversie.

Il Sottosegretario all'economia Freni, rispondendo a un'interrogazione della deputata Matera (FdI) con la quale si chiedevano chiarimenti riguardo al perimetro applicativo delle disposizioni relative al superbonus 110%, a seguito delle modifiche apportate all'art. 121 del dl n. 34/2020 dal dl n. 11/2023 come convertito (l. n. 38/2023), in particolare per quanto riguarda le spese sostenute dopo il 31.12.2022, ha ribadito che i crediti d'imposta derivanti da spese, di qualsiasi natura, sostenute dal 1° gennaio 2023, non possono beneficiare delle opportunità offerte dal comma 1-sexies dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, in quanto tale impostazione risulta coerente con l'obiettivo della norma, che mira a sbloccare i crediti fiscali accumulati dagli operatori del settore.

Disposizioni volte ad agevolare il recupero dei crediti deteriorati con garanzia immobiliare sono il tema di un disegno di legge del senatore Ancorotti (FdI).

Dal deputato Rossi (FdI) proviene un'iniziativa legislativa con la quale si intende modificare l'art. 388 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27.7.1934, n. 1265, in materia di costruzione di nuovi edifici nelle aree circostanti i cimiteri.

La deputata Mazzetti (FI) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intendono disciplinare le agevolazioni fiscali per interventi di incremento dell'efficienza energetica e della sicurezza sismica degli edifici, nonché delegare il Governo per la revisione della normativa riguardante l'adeguamento energetico e sismico degli edifici.

Il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica è il destinatario di un'interrogazione, a prima firma del deputato Rosato (Iv), con la quale si chiede di sapere, in relazione alla realizzazione di impianti fotovoltaici di piccola taglia, quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo al fine di velocizzare gli iter autorizzativi a fronte di una sempre più crescente richiesta da parte della filiera delle rinnovabili di tempi certi e procedure definite, nonché dell'imperativo di garantire il raggiungimento dell'obiettivo di 80 gigawatt per il 2030.

Renato Lelli, da Sant'Ambrogio di Valpolicella (Verona), ha depositato presso la Presidenza del Senato una petizione per chiedere disposizioni volte a garantire l'immediata riammissione nel possesso da parte del legittimo proprietario nei casi di occupazione abusiva di immobili.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione febbraio	2022 - febbraio	2023	8,9 %	6,675%
Variazione marzo	2022 - marzo	2023	7,4 %	5,550%
Variazione aprile	2022 - aprile	2023	7,9 %	5,925%
Variazione maggio	2022 - maggio	2023	7,2 %	5,400%
Variazione giugno	2022 - giugno	2023	6,0 %	4,500%
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	5,7 %	4,275%

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	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione febbraio	2022 - febbraio	2023	9,8 %	8,1 %
Variazione marzo	2022 - marzo	2023	8,1 %	8,1 %
Variazione aprile	2022 - aprile	2023	8,7 %	8,7 %
Variazione maggio	2022 - maggio	2023	8,0 %	8,0 %
Variazione giugno	2022 - giugno	2023	6,7 %	6,7 %
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	6,3 %	6,3 %

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 8

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 5 settembre 2023

Il numero di luglio 2023 è stato postalizzato il 19.7.2023