Anno 33 - ottobre 2023 - n. 9

CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it

EDITORIALE

- *Redde rationem* 2
- Chi tocca la casa pugnala la crescita 2
- Case green, la Germania dice no 3
- Disegno di legge sulle locazioni turistiche: le osservazioni delle Associazioni di categoria 4-5
- In ricordo di Marco Bertoncini 6
- CARD CONFEDILIZIA: convenzione con Liberilibri 7
- I FOCUS DI CONFEDILIZIA 10
- Affitti brevi, misura contro il ceto medio 11
- La guerra agli affitti brevi è l'ennesimo sintomo del declino 12
- Dalle Associazioni territoriali 21
- Dal Parlamento Proposte e interrogazioni di nostro interesse 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Casi clinici di condominio - Ultimissime di giurisprudenza - Condominio e *rent to buy* - Fondo speciale per le opere straordinarie - Destinazione dei beni comuni e divieto di alterazione - Condomino proprietario di più unità immobiliari e delega

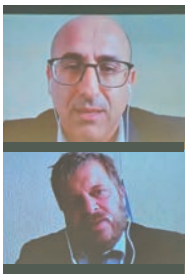
22 settembre

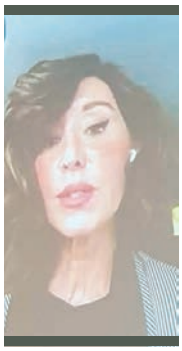
140 anni di Confedilizia

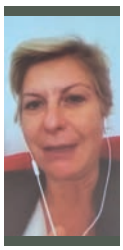
in ricordo di Corrado Sforza Fogliani

23 settembre

33° Convegno Coordinamento legali Confedilizia







(Fotoservizio Alessandro Bersani)

pagg. 15-20

EDITORIALE

Redde rationem

Ottobre è un mese fondamentale per l'Italia e per il risparmio immobiliare. È fissata, infatti, per il giorno 12 una riunione che si preannuncia decisiva per le sorti della proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici (la cosiddetta direttiva "case green").

A quasi due anni dall'inizio della battaglia della Confedilizia contro questo provvedimento, dunque, siamo a un bivio: l'Europa sceglierà se sottomettersi all'ideologia green e alle sue nefaste conseguenze ovvero se cominciare ad affrontare i temi dell'ambiente con equilibrio e buon senso. Due alternative nettamente distinte, nell'ambito delle quali se ne potrebbe incuneare un'altra, quella del compromesso, di cui naturalmente occorrerebbe valutare attentamente i contorni.

L'importanza di questo passaggio decisionale è enorme, anche se in tanti continuano a non rendersene conto. I motivi li abbiamo spiegati mille volte e non è necessario tornarci su. La medesima nostra posizione l'ha assunta l'Abi, l'associazione della banche italiane, e forti critiche al provvedimento Ue sono state espresse a più riprese dalle forze politiche che in Italia compongono la maggioranza che ha dato vita al Governo Meloni: Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia. In più, negli ultimi mesi si sono registrate dichiarazioni fortemente ostili alla normativa da parte di ben tre Ministri di un Paese importante come la Germania.

Eppure, siamo ancora qui a parlarne. Perché? Perché le forze politiche che formano la maggioranza politica in sede europea (la cosiddetta maggioranza Ursula) – compreso il Partito popolare del quale fa parte Forza Italia, che si è distinta per una posizione autonoma e in dissenso – hanno assecondato sin dall'inizio quel Green Deal europeo, di cui la proposta di direttiva sugli immobili è parte, tanto caro al suo principale fautore, l'olandese Frans Timmermans.

Come finirà? Non lo sappiamo. Sappiamo però che la Confedilizia si è spesa in ogni modo, per quasi due anni, per evitare ai proprietari italiani (e anche a quelli europei, considerata la rilevanza avuta nel contesto europeo dalle nostre iniziative) una sorte che non meritano.

Se prevarrà l'oltranzismo, la nostra battaglia proseguirà sia sul piano nazionale, per incidere sui provvedimenti che la direttiva demanda ai Governi dell'Unione, sia nella stessa sede europea, non dovendosi escludere l'ipotesi di un intervento correttivo – o, meglio, riparatorio – soprattutto in caso di nuovi equilibri politici post elezioni.

Se, al contrario, i nostri sforzi saranno premiati e dall'ultimo confronto uscirà una decisione di buon senso, potremo finalmente aprire una nuova fase e contribuire alla proposizione di politiche adeguate alle esigenze del nostro Paese e del nostro patrimonio immobiliare, per il suo efficientamento energetico ma anche per il suo miglioramento sul piano della sicurezza, specie dal punto di vista sismico.

gst

SI ALLARGA LA RIVOLTA CONTRO BRUXELLES

Il ministro tedesco all'Edilizia stronca le case verdi

Klara Geywitz, ministro dell'Edilizia tedesco, ha stroncato il piano europeo per la casa green. In un'intervista al quotidiano *Neue Osnabrücker Zeitung* ha detto: «Ci sarebbe l'obbligo di ristrutturare tutti gli edifici che non rispettano determinati standard energetici. Lo respingo». Poi ha aggiunto: «Dico no agli obblighi minimi standard per ogni casa senza guardare chi ci vive, chi la possiede e per quanto tempo potrebbe ancora essere utilizzata». Insomma, la battaglia contro le nuove regole condotta dal governo italiano inizia a raccogliere adesioni anche negli esecutivi di altri Paesi. La Geywitz ha poi rincarato spiegando che molti proprietari di case non hanno la possibilità di soddisfare i requisiti ambientali fissati dall'Ue perché le ristrutturazioni sono «un atto enorme che non siamo autorizzati a imporre per legge».

da: *La Verità*, 20.9.'23

L'editoriale

Chi tocca la casa pugnala la crescita

DANIELE CAPEZZONE

Che altro serve per capire? Per il terzo trimestre consecutivo risultano in discesa verticale i volumi delle compravendite immobiliari. Nel trimestre precedente, si era registrato un pesante meno 8,3%. Nell'ultimo trimestre, la caduta è proseguita a velocità addirittura doppia: meno 16%.

La casa è un bene di cui è titolare oltre il 70% delle nostre famiglie: una proprietà diffusa che rappresenta non solo una peculiarità nazionale ma una ricchezza italiana da tutelare. E sotto quel tetto c'è davvero tutto: i risparmi di una o più generazioni, la sicurezza per il futuro, l'idea stessa di proprietà come presidio di libertà. Ora, è sotto gli occhi di tutti il fatto che a Francoforte si stiano producendo danni inenarrabili. Christine Lagarde ha sbagliato diagnosi sull'impennata inflazionistica (la riteneva una fiammata transitoria) e ora sta sbagliando terapia, con dieci rialzi dei tassi che aprono la via alla stagnazione, se non alla recessione. L'effetto sul mattone è evidente: anche un bimbo sa che se i tassi sui mutui salgono, il valore delle case in vendita scende. E se fermi le compravendite, eserciti una pressione anomala pure sul mercato degli affitti.

Proprio come in *Assassinio sull'Orient Express* di Agatha Christie, tanti hanno inferto la loro pugnalata. Prima dell'ultimo colpo sferrato dalla Bce, non si può tacere il livello delle tasse sugli immobili italiani (21 miliardi l'anno): così, in 10 anni, oltre 200 miliardi sono stati sottratti ai proprietari, tagliando di un quarto il valore del nostro patrimonio immobiliare. Poi aleggia la minaccia delle ecofollie in gestazione a Bruxelles, che già producono pesanti danni prim'ancora dell'approvazione definitiva: se la tua casa non è della classe energetica "giusta" e devi venderla, sei costretto a svendere; se devi comprarla, offri meno, e sai che dovrai affrontare onerose ristrutturazioni. Morale: tutto si ferma. Aggiungi la difficoltà di cacciare un inquilino moroso, l'accondiscendenza verso le occupazioni illegali, e magari nuove leggine che rischiano di rendere più difficili gli affitti brevi.

È il caso di non perdere di vista nemmeno uno di questi dossier, partendo dai drammatici errori della Bce: il bivio tra crescita e stagnazione passa anche dalla difesa di casa nostra.

da: *Libero*, 19.9.'23

La Confedilizia non è soltanto un sindacato
non è soltanto un'organizzazione di categoria
non è soltanto un'associazione di cittadini
ma è questo tutt'insieme

Case green, la Germania dice no

Il Ministro delle finanze della Germania, Christian Lindner, ha detto in un'intervista a *Politico* che ritiene che la proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici sia "enormemente pericolosa" e che potrebbe mettere in pericolo la "pace sociale", aggiungendo che "le persone potrebbero avere l'impressione che la politica renda loro più difficile vivere nelle proprie case".

Nella stessa giornata, la Presidente della Commissione Ue, Ursula von der Leyen – in occasione del discorso sullo stato dell'Unione – ha difeso a spada tratta l'impostazione del "Green Deal" europeo, nell'ambito del quale il provvedimento sugli immobili si inserisce (basti la sua prima frase sul punto, per capire l'approccio: "Four years ago, the European Green Deal was our answer to the call of history".

Tra queste due posizioni, non abbiamo dubbi su quale scegliere. Che la direttiva "case green" sia un pericolo per l'Italia, Confedilizia lo dice dal lontano 2021, spiegandone ampiamente i motivi. In seguito, a criticare pesantemente questa iniziativa normativa è stata l'Abi, l'associazione delle banche italiane, che ha evidenziato in particolare il rischio (la certezza, sarebbe meglio dire) di una generale svalutazione del risparmio immobiliare degli italiani.

Non esistono mezze misure: va fermata. Ci aspettiamo che il nostro Governo, anche attraverso le opportune alleanze con Paesi sempre più consapevoli del problema, lanci sul tema messaggi forti e operi in modo conseguente.

Controversie ed equità alla ricerca di soluzioni normative

Un'interrogazione parlamentare, presentata dal deputato Quartini (M5S) al Ministro dell'ambiente e al Ministro della giustizia, solleva una complessa questione giuridica. La vicenda riguarda una famiglia che, dopo un lungo *iter* burocratico, aveva ottenuto l'autorizzazione per costruire un edificio sul proprio terreno, e si è trovata coinvolta in una serie di contenziosi giudiziari con un vicino.

Ai proprietari veniva intimato di procedere alla demolizione del manufatto in quanto non era stata preservata la distanza da ciò, che un tempo era un giardino, successivamente considerato bosco a causa della fitta vegetazione arborea cresciuta a seguito di anni di trascuratezza.

Nonostante una sentenza del Tar avesse confermato la regolarità della costruzione, una successiva decisione del Consiglio di Stato ha portato a un capovolgimento delle responsabilità. Il supremo giudice amministrativo ha ordinato, al Comune che precedentemente aveva rilasciato l'autorizzazione a costruire, di emettere un ordine di demolizione.

L'atto di sindacato ispettivo evidenzia che la poca chiarezza della disciplina di tali tematiche può indurre a interpretazioni controverse e sollecita il Governo ad adottare iniziative legislative per garantire una protezione più equa degli interessi delle parti coinvolte in situazioni simili.

VIII edizione
FESTIVAL della CULTURA della LIBERTÀ
"Corrado Sforza Fogliani"
Liberi di scegliere

DALL'AMBIENTALISMO ALL'AMBIENTE, DALL'IDEOLOGIA ALLA REALTÀ
PIACENZA
27/28 • GENNAIO • 2024
PalabancaEventi
(già Palazzo Galli)
via Mazzini, 14
CONFEDILIZIA
PALABANCAEVENTI
LP

BELLITALIA

"Roma Capitale delle multe sbagliate: il Comune perde l'85% dei ricorsi"

"Targa trascritta male, la telecamera che non legge il permesso Ztl, verbale inserito tardi o dimenticato. Per gli automobilisti romani, fare ricorso alle multe sta diventando come rubare le caramelle a un bambino. Il Campidoglio, infatti, perde l'85% dei contenziosi. Nei primi sei mesi dell'anno i cittadini hanno presentato 44.200 ricorsi al prefetto o al giudice di pace contro le contravvenzioni stradali: in oltre 35.000 casi hanno avuto ragione. Rispetto allo scorso anno i ricorsi sono aumentati di quasi il 15%. Quasi 19.000 ricorsi vengono vinti perché l'agenzia capitolina Roma Servizi per la mobilità ha ritardato o dimenticato di inserire nel sistema informatico le informazioni necessarie per avviare l'*iter* che porterà alla sanzione. Precisione quasi assoluta, invece, per le multe da autovelox: soltanto quattro sanzioni, in tutto il primo semestre del 2023, emesse per infrazioni accertate dagli autovelox sono state annullate".

(*La Verità* 29.7.2023)

Reddito di cittadinanza frodi per 505 milioni, denunciati oltre 48mila furbetti

"Dal mese di aprile del 2019 al primo semestre 2023 sono stati 54.108 gli interventi di controllo della Guardia di finanza sui percettori del Reddito di cittadinanza che hanno consentito complessivamente di accertare 45.524 interventi irregolari, pari all'84,14%. Nello stesso arco temporale sono stati denunciati 48.392 furbetti e i contributi indebitamente percepiti o richiesti ma non ancora riscossi ammontano a 505. 721.704 euro. La mappa delle irregolarità vede in percentuale al primo posto la Calabria, seguita dalle Marche e dalla Liguria, ma per soggetti denunciati e importi delle frodi accertati è saldamente prima la Lombardia seguita da Campania e Sicilia".

(*Il Sole24Ore* 5.9.2023)

Le scriventi Associazioni – separatamente invitate agli incontri presso il Ministero del turismo il 23 marzo e il 6 giugno 2023 – hanno elaborato congiuntamente il presente documento contenente talune osservazioni in relazione all'ultima bozza – pervenuta il 6 settembre – del testo del disegno di legge in materia di "locazioni turistiche".

Considerazioni generali

Le Associazioni scriventi ritengono che il testo diffuso sia palesemente mirato – senza alcuna ragionevole motivazione (la finalità indicata al comma 1 dell'articolo 1 non spiega alcunché) – a contrastare la locazione delle abitazioni private. Ciò, attraverso l'introduzione di un numero ingiustificato di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi, alcuni dei quali di impossibile applicazione.

Ritengono, inoltre, che si tratti di un testo fortemente lesivo del diritto di proprietà, profondamente illiberale e in molte sue parti contrario ai princìpi costituzionali.

Considerano, poi, che esso determinerebbe due effetti principali: da un lato, un aumento del sommerso; dall'altro, una crescita dei prezzi delle forme di ospitalità alternative, a cominciare da quella di tipo alberghiero.

La materia trattata è la locazione, seppur breve, e non un'attività economico-imprenditoriale, come invece, di fatto, si sottintende nell'articolato. Essa, quindi, ha una sua propria disciplina normativa, che consente a qualunque privato cittadino, senza alcuna distinzione (sia che sia un operaio, un libero professionista, un dipendente pubblico, un impiegato, un imprenditore/albergatore ecc.) di poter decidere liberamente come concedere in locazione il proprio o i propri immobili, sia che essi siano stati ereditati, sia che siano stati acquistati con i propri risparmi o ricorrendo ad un mutuo. Pertanto, è bene ribadire che non si tratta di un'attività economica-imprenditoriale ma dell'esercizio di un diritto costituzionalmente garantito: quello di poter dare in locazione un proprio immobile, seppur per periodi brevi, nel rispetto della normativa vigente.

Per le ragioni sopra evidenziate, il giudizio delle Associazioni scriventi sul testo diffuso – salvo che sull'art. 3 – è di assoluta contrarietà. E l'invito, conseguentemente, è a ripensarlo totalmente. In ogni caso, si riportano di seguito alcune osservazioni specifiche su singole parti del testo.

Osservazioni sui singoli articoli

Art. 1

Il titolo della bozza di disegno di legge è "Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche".

Sulla base di questa dicitura, si avrebbe motivo di ritenere che la normativa sia pensata per legiferare in ordine a tale tipologia di locazioni. Sennonché, già l'articolo 1 si incarica di precisare che oggetto del provvedimento sono anche tutte le locazioni di durata fino a trenta giorni, e quindi – a titolo di esempio – anche quelle per esigenze di lavoro, di studio, di assistenza ad infermi ecc.

Non si comprende, dunque, neppure quale sia l'oggetto dell'iniziativa normativa.

Art. 2

Questo articolo – a dispetto della sua rubrica, che parla di "Definizioni" – contiene due disposizioni precettive, entrambe non condivisibili.

La prima è quella presente al comma 3, ove si stabilisce che, "a pena di nullità" – oltre che di una sanzione fino a 5.000 euro, prevista dal successivo art. 7 – il contratto di locazione per finalità turistiche non possa avere, nei centri storici delle maggiori città italiane, una durata inferiore a due notti consecutive.

Non si comprende quale sia la motivazione alla base di una così grave limitazione del diritto di proprietà. L'articolo 1 indica, quali obiettivi dell'intero disegno di legge, quelli di "fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore". Ma il divieto di locare un appartamento per una notte (parametro che, peraltro, non si attaglia alla locazione) non pare rispondere né al primo né al secondo proposito (qualsiasi cosa si intenda per "abusivismo" nel campo delle locazioni).

La seconda è quella contenuta al comma 5 che, rendendo ancora più stringente una norma varata sotto il Governo Conte 2 su iniziativa del Ministro Franceschini, obbliga ad aprire un'impresa, con tutti i relativi costi e adempimenti, chiunque decida di dare in locazione breve più di due appartamenti.

Le scriventi Associazioni non ritengono utile e sensato, se non per disincentivare il cittadino a locare per periodi brevi, inasprire una norma già fortemente discutibile, irrazionale e anch'essa di dubbia costituzionalità.

È il Codice civile a stabilire, con l'art. 2082, quando vi siano le condizioni per le quali un cittadino è obbligato a diventare un imprenditore e a ciò si aggiunge la recente risoluzione da parte dell'Agenzia delle entrate del 26.8.2020, che ha spiegato – in applicazione di consolidate regole del diritto civile e del diritto tributario – che la locazione si considera imprenditoriale solo in presenza di fornitura di servizi, impiego di personale dipendente, utilizzo di un ufficio, organizzazione di mezzi e risorse umane, impiego di altri possibili fattori produttivi.

Art. 3

Nell'apprezzare l'assegnazione di un unico codice identificativo nazionale (CIN) per ogni immobile ad uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, in sostituzione dei vari codici identificativi regionali (CIR), si ritiene opportuno, in coerenza con l'ottica della semplificazione e digitalizzazione delle procedure e dell'armonizzazione dei processi, aggiungere un ulteriore comma con il quale si specifichi normativamente come il previsto inserimento nella banca dati nazionale dei dati e delle informazioni relative alla locazione, debba sostituire tutti i ripetuti identici adempimenti attualmente richiesti dalle altre banche dati (Questura, Regione, Comune, Agenzia delle entrate ecc.). Sarà la banca dati nazionale a condividere digitalmente tali informazioni con le altre banche dati in piena linea e coerenza con l'art. 43 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) che testualmente recita: "Le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni...".

Art. 4

La disposizione in questione è senza precedenti. Ponendosi in contrasto con secoli di civiltà giuridica – oltre che con la Costituzione italiana – si vorrebbe condizionare l'esercizio di un diritto reale al possesso di "requisiti soggettivi", consistenti nel non aver subìto alcune misure di carattere penale. La si respinge in toto.

Art. 5

La norma in questione stabilisce che chiunque conceda in locazione un appartamento per finalità turistiche – quindi anche chi lo faccia per poche settimane all'anno con un'abitazione normalmente tenuta a propria disposizione – debba trasformare casa propria in una sorta di simil-hotel, inserendo dispositivi, attrezzature, avvisi e istruzioni tipici delle strutture alberghiere, e sottoponendosi a ingenti spese per corsi, controlli e adempimenti burocratici di varia natura.

La finalità, evidente, è il disincentivo a locare. Come è facile comprendere, infatti, quasi tutti questi adempimenti sarebbero impossibili da rispettare nelle abitazioni, mentre altri lo sarebbero ma al costo di deturparle.

Roma, 21 settembre 2023

ABBAV, AIGAB, BREVE, CONFASSOCIAZIONI REAL ESTATE, CONFEDILIZIA, FARE, FIAIP, HOST+HOST, HOST ITALIA, MYGUESTFRIEND, OSPITAMI, PROLOCATUR, PROPERTY MANAGERS ITALIA, RESCASA LOMBARDIA

L'importanza degli investimenti immobiliari per la crescita economica di un Paese

Il mondo finanziario cinese ha assistito con trepidazione all'attuazione di una riforma cruciale nel settore dei mutui immobiliari. La Banca centrale e l'Ente nazionale regolatore finanziario hanno varato una serie di misure per supportare gli acquirenti di immobili, gettando luce sui cambiamenti che stanno scuotendo il panorama immobiliare cinese. Questi sviluppi sono emersi a seguito di un trimestre tumultuoso, durante il quale le vendite immobiliari hanno subìto una costante flessione. Nel mese di agosto, il valore delle vendite immobiliari delle 100 principali società del settore è sceso del 33,9% rispetto all'anno precedente, raggiungendo 343 miliardi di yuan (equivalenti a 47,2 miliardi di dollari), con una contrazione mensile dell'1,3%.

Una delle iniziative chiave è stata l'introduzione, a partire dal 25 settembre scorso, di tassi di interesse agevolati per i mutuatari che stanno acquistando la loro prima casa attraverso mutui. Questo consentirà ai mutuatari e alle banche di negoziare tassi di interesse più bassi per i mutui esistenti o per l'accesso a nuovi prestiti a tassi favorevoli. In aggiunta, in alcune città verrà ridotta la percentuale di acconto richiesta. Per l'acquisto della prima casa, l'acconto minimo sarà fissato al 20%, mentre per la seconda casa, almeno al 30%.

Attualmente, la maggior parte delle grandi città richiede un acconto di circa il 30% per la prima casa e del 40% o più per la seconda. Alcune città, tra cui Shenzhen e GuangZhou, hanno recentemente allentato le restrizioni sui mutui e promosso ulteriori misure di sostegno. Inoltre, due banche di medie dimensioni, Industrial Bank Co Ltd e China Bohai Bank Co Ltd, hanno annunciato la riduzione dei tassi di interesse su vari tipi di depositi con tagli compresi tra 10 e 25 punti base.

Non bisogna sottovalutare il ruolo cruciale del settore immobiliare nell'economia cinese, con il suo peso che rappresenta un quarto del Pil nazionale. Nonostante Fitch Ratings abbia confermato la valutazione della Cina a "A+" con *outlook* stabile, ha revisionato, al ribasso, le previsioni di crescita del PIL per il 2023, portandole dal 5,6% di giugno al 4,8%. Questo adattamento è stato giustificato da Fitch in risposta al rallentamento della crescita nominale e alle sfide che il settore immobiliare sta affrontando. Tali fattori potrebbero esacerbare le preoccupazioni legate all'alto debito dell'economia cinese e costituire un potenziale rischio per la salute finanziaria del Paese, in un contesto in cui i parametri di finanza pubblica hanno subìto recenti deterioramenti.

BREVI

Sigarette elettroniche: dal *vaping* residui tossici, "è fumo di terza mano"

"Il fumo «di terza mano» del *vaping*, cioè il residuo lasciato sugli abiti e sulle superfici, può causare gravi malattie polmonari secondo un nuovo studio australiano, che indica nei bambini la maggiore probabilità di essere colpiti. I residui, identificati dal *Woolcock Institute of Medical Research* di Sydney, aderiscono alle superfici dopo che la persona ha fumato e vengono assorbiti attraverso il tatto. Sono quindi assorbiti attraverso il flusso sanguigno ed entrano nell'organismo, raggiugendo i polmoni. I bambini sono particolarmente vulnerabili perché hanno più probabilità di portare le mani alla bocca, permettendo agli oli di essere interamente ingeriti attraverso i polmoni ed entrare nel più ampio metabolismo".

Così *Ansa.it* del 12.9.2023.

Lo *smartphone* danneggia la concentrazione anche da spento

"In una stanza senza *smartphone* si studia di più. Lo conferma una ricerca dell'Università tedesca di Paderborn, secondo la quale il fatto che il cellulare sia in vista, anche quando è spento, influenza le prestazioni cognitive. Gli studiosi hanno effettuato *test* di concentrazione e attenzione con 42 partecipanti di età compresa tra 20 e 34 anni. I soggetti che hanno partecipato ai *test* senza telefonino vicino hanno mostrato prestazioni attenzionali decisamente più elevate. Il che non ha nulla a che fare con quanto è marcata la dipendenza dal cellulare dei singoli individui. Non basta la forza di volontà per sopprimere l'impulso di dedicare la propria attenzione al dispositivo: per compiti che richiedono un alto livello di concentrazione l'unica soluzione è lasciare il cellulare in un'altra stanza".

È quanto scrive *La Verità* dell'1.8.2023.

È scomparso Marco Bertoncini

È improvvisamente scomparso il dott. Marco Bertoncini, per alcuni anni Segretario generale della Confedilizia e fino a poco tempo fa ancora prezioso collaboratore della nostra Confederazione (e di questo notiziario).

Tutti coloro che lo hanno conosciuto ne hanno apprezzato – fra l'altro – l'acuta intelligenza, l'immensa cultura, le grandi doti professionali. Ma anche la libertà di pensiero, l'originalità, l'ironia tagliente.

Si tratta di una grave perdita per la Confedilizia. Abbiamo ricordato il dottor Bertoncini nelle giornate del 22 e 23 settembre a Piacenza, in occasione della celebrazione dei 140 anni della Confedilizia e del convegno del nostro Coordinamento legali. Qui gli rendiamo omaggio attraverso uno splendido articolo di Pierluigi Magnaschi, direttore di *ItaliaOggi*, quotidiano con il quale ha collaborato per moltissimo tempo, raccontando ogni giorno la politica con linguaggio semplice e diretto.

Giorgio Spaziani Testa

In ricordo di Marco Bertoncini, notista politico di razza, liberale e colto

DI PIERLUIGI MAGNASCHI

È scomparso il notista politico di *ItaliaOggi*, **Marco Bertoncini**. Lavorava presso il nostro quotidiano da un quarto di secolo, ininterrottamente, tutti i giorni. La prima mail, ieri, me l'ha mandata una grande firma del giornalismo politico italiano. Diceva: «La sua firma era una garanzia. Mi mancheranno le sue analisi». Bertoncini infatti non era un cronista politico da Transatlantico, legato ai gossip (che pure servono e spesso sono anche molto preziosi).

Ma era un uomo di cultura che analizzava, di giorno in giorno, le vicende politiche collocandole senza accorgersene nel ciclo degli eventi storici che caratterizzano il nostro Paese e che continuano ad alimentarne i pregi ed i difetti.

Bertoncini conosceva come pochi in Italia la storia del nostro Paese soprattutto in questi ultimi due secoli che aveva studiato in modo approfondito. Aiutato da una memoria prodigiosa e da un'applicazione diuturna (non aveva altre passioni che quella di studiare) Bertoncini conosceva le correnti profonde (politiche, sociali, culturali) che guidano l'evoluzione, alle volte affannosa, del nostro Paese, sempre in bilico fra il decollo e l'involuzione ma, tuttavia, sempre capace di uscire dalle situazioni più critiche.

Questa sterminata cultura poteva portare Bertoncini alla esibizione compiaciuta della sua competenza. Invece Bertoncini scriveva sempre in modo comprensibile, ponendosi sempre a livello del lettore medio, anche se quello di *ItaliaOggi*, essendo formato in prevalenza da professionisti dell'economia e del diritto è capace e disposto anche a leggere articoli complessi che però Bertoncini evitava sempre: «Per due motivi» diceva «primo, perché nessuno è specialista in tutto. E, secondo, perché un quotidiano non lo si studia ma lo si legge, pressati, come tutti

Marco Bertoncini

siamo, da mille impegni e attratti da un'offerta informativa che è diventata alluvionale».

Un'altra caratteristica di Bertoncini era la sua distanza dai partiti. Era immerso nella politica ma non apparteneva alla politica. La sua formazione, mai celata, era liberale. Non un partito ma un metodo di analisi e di giudizio. Non a caso Bertoncini aveva debuttato politicamente a Piacenza con **Corrado Sforza Fogliani**, sfortunatamente anche lui morto solo qualche mese fa, quasi a testimoniare che si chiude un ciclo che *ItaliaOggi*, con i suoi giovani e validissimi giornalisti e collaboratori vuol continuare.

Questi ultimi hanno avuto il privilegio di poter contare su maestri come Bertoncini. Uno di essi mi ha detto: «Faremo come se ci fosse ancora. Da lui abbiamo imparato tanto: ma soprattutto abbiamo imparato un metodo, una coerenza e una totale disponibilità al servizio del lettore, nostro unico padrone». ■

da: *ItaliaOggi*, 22.9.'23

LA LENTE DI INGRANDIMENTO

Furbo di tre cotte

"Furbo di tre cotte" è un'espressione con cui si indica una persona la cui furbizia è estremamente sottile e raffinata. Il riferimento si ritiene sia al processo di raffinazione o di distillazione di alimenti o bevande, tanto più purificati quanto più volte sottoposti al procedimento della cottura.

Gettare la spugna

"Gettare la spugna" vuol dire, nel linguaggio corrente, ritirarsi da un'impresa, dichiararsi vinto. La locuzione trae origine dal mondo del pugilato: durante un incontro, l'allenatore di un pugile, il quale si trovi in chiara difficoltà e non abbia ormai più la possibilità di ribaltare la situazione, può, infatti, gettare sul ring la spugna o l'asciugamano decretando, di fatto, la fine del confronto e, conseguentemente, la sconfitta del suo atleta.

Confedilizia: da 140 anni al fianco dei proprietari di case

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

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 1893. 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 (1913). 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** 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, 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».

Giorgio Spaziani Testa

Abbiamo celebrato il nostro centoquarantesimo anniversario ieri a Piacenza, dove oggi si svolgerà l'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, come ogni anno arricchito da un dibattito con esponenti del Parlamento e del Governo. E lo abbiamo fatto 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. Ricordo al quale abbiamo affiancato quello di un altro piacentino illustre, **Marco Bertoncini**, appena scomparso, già Segretario generale della Confedilizia e notista politico di *ItaliaOggi* fino a pochi giorni fa.

Da domani 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 la sconfortante iniziativa legislativa anti-proprietari del Ministro del turismo, che vede tutto il mondo associativo di riferimento fortemente contrario) a quello delle locazioni degli studenti (per il quale auspichiamo che la demagogia lasci spazio ai ragionamenti). Passando per una legge di bilancio che si preannuncia particolarmente problematica, ma con la soddisfazione di avere appena ottenuto una nuova deroga (ridotta nella sua estensione, ma importante nel suo significato profondo) alla preistorica legge sulle locazioni non abitative.

**Presidente Confedilizia*

CARD CONFEDILIZIA: Convenzione con Liberilibri

Alle convenzioni che Confedilizia ha attivato a favore degli associati (*www.confedilizia.it/card-confedilizia*), si è aggiunta ora quella con la casa editrice Liberilibri (*www.liberilibri.it*).

Grazie alla stessa, gli iscritti alle Associazioni territoriali possono acquistare l'abbonamento – consistente nella spedizione direttamente a casa di dieci novità all'anno e nel 30% di sconto sull'intero catalogo di volumi editi da Liberilibri – con una riduzione del 20% e cioè pagando l'abbonamento in questione 120 euro anziché 150 euro.

Per usufruire di tale riduzione, l'interessato dovrà fare riferimento alla convenzione "Confedilizia", scrivendo all'indirizzo mail *ama@liberilibri.it* e allegando l'attestazione di essere socio Confedilizia (firmata dal Presidente dell'Associazione di riferimento).

Liberilibri

La casa editrice Liberilibri nasce nel 1986 su iniziativa di Aldo Canovari, imprenditore nel settore energetico e grande liberale. Avvertendo una cultura egemonizzata dalla sinistra, Canovari ha avviato un'impresa da mecenate per portare molti classici della cultura liberale in Italia, classici del pensiero fino ad allora mai tradotti in italiano a partire dal Discorso sul libero pensiero di Anthony Collins, testo fondativo del liberalismo. In più di trent'anni di attività, Liberilibri si è imposta come il riferimento italiano di un determinato orizzonte culturale, raccogliendo un catalogo di oltre 300 volumi che sono classici internazionali della libertà. Tra i suoi principali autori si annoverano insuperabili maestri del pensiero liberale e libertario: da Ayn Rand a Etienne de La Boetie, da Voltaire a Edmund Burke, da Carl Menger a Murray Rothbard fino a grandi italiani come Bruno Leoni, Antonio Martino, Francesco Cossiga, Carlo Nordio.

Nel marzo 2023, in continuità con la gestione di Canovari e dopo la sua morte, la casa editrice è stata acquisita da un gruppo di amici della Liberilibri tra cui Nicola Porro. L'amministratore e direttore editoriale della casa editrice è Michele Silenzi, che ricopre questo ruolo da cinque anni. Il nuovo presidente del cda è Luigi Scarfiotti.

Liberilibri ha fatto della relazione tra libri e libertà il proprio nome e quindi la propria missione. La difesa della libertà, e la sua promozione, attraverso i libri è passata per noi sempre dalla difesa di angoli insoliti e remoti della libertà, lì dove è più difficile osare difendere il libero agire individuale.

Per essere liberi è necessario pensare, per pensare è necessario parlare. Tuttavia nelle nostre società vediamo delinearsi l'inquietante ombra di un'ideologia unica che sta minando la libertà di parlare e quindi di pensare.

L'ultimo baluardo a difesa della vita pensante sono i libri, perché lì si annidano le idee che cambiano il corso delle cose.

Alle sfide dell'epoca, Liberilibri risponde con un catalogo di libri senza tempo e insieme attualissimi, invitando i suoi lettori ad aderire a un progetto editoriale che nell'epoca dell'evanescenza ambisce a una riflessione che allontana il correttismo uniformante.

Da qui, la chiamata all'abbonamento – dieci novità all'anno spedite direttamente a casa e il 30% di sconto sull'intero catalogo – come privilegiato ingresso e nobile sostegno alla cultura della libertà.

Si tratta, come è evidente, sia di un classico abbonamento sia di un modo per sostenere con un'azione di mercato una casa editrice che ha fatto della battaglia per il libero pensiero e per la libera azione degli individui la propria cifra distintiva.

Una battaglia che richiede mezzi maggiori per essere proseguita e ampliata ma che richiede soprattutto il coraggio e la curiosità di servirsi della propria intelligenza contro il conformismo dilagante. Un conformismo che ha i tratti di un totalitarismo bonario.

Il rapporto tra Liberilibri e Confedilizia è qualcosa di naturale perché il diritto di proprietà è alla base dell'azione libera e della libertà *tout court*. La proprietà non è infatti soltanto il bene di cui siamo in possesso. È il luogo di difesa dell'individuo, della sua autonomia, indipendenza e aspirazione alla libertà. Inoltre, la proprietà, nella prassi quotidiana, porta con sé tutto un insieme di concetti virtuosi come quelli di risparmio, cura, tutela, progettualità. La proprietà è quindi la base della democrazia liberale e capitalista, di tutti i princìpi di tutela della persona che questo sistema porta con sé.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

ASSOCIAZIONI

Donne in Rete contro la violenza

Donne in Rete contro la violenza-D.i.Re si costituisce formalmente come associazione il 29.9.2008, dopo 30 anni di attività informale sul territorio nazionale, tra i centri antiviolenza non istituzionali gestiti da donne.

Oggi, D.i.Re raggruppa 84 organizzazioni sul territorio italiano, che gestiscono oltre 100 centri antiviolenza e più di 60 case rifugio, ascoltando ogni anno circa 21mila donne.

Già nel 2006, 57 organizzazioni locali avevano redatto la "Carta della rete nazionale dei centri antiviolenza e delle case delle donne", documento politico che ha preceduto l'elaborazione dello statuto e che sta alla base della costituzione formale della Rete.

L'Associazione nazionale basa il suo operato sull'esperienza delle realtà locali e ha lo scopo di costruire un'azione politica che sappia promuovere il cambiamento culturale fondamentale per il contrasto e il superamento della violenza maschile sulle donne.

Le azioni di D.i.Re sono orientate a rendere visibile il fenomeno della violenza maschile sulle donne, modificando nella società la percezione della sua entità e gravità per collocarlo tra crimini contro l'umanità, attraverso: azioni per la visibilità della metodologia e dell'attività dei centri antiviolenza presenti sul territorio nazionale; iniziative per diffondere la conoscenza del fenomeno della violenza; progetti di ricerca, in un'ottica di riflessione sulle esperienze e di formazione continua e diffusa per i centri e per il territorio.

D.i.Re è interlocutrice delle Istituzioni nazionali e internazionali, anche per l'elaborazione o la modifica della normativa relativa ai diritti delle donne, forte del patrimonio di conoscenze acquisite in tanti anni dai centri antiviolenza.

L'associazione
è presente su Internet
www.direcontrolaviolenza.it

SUPERBONUS E DINTORNI

Contributo a fondo perduto per interventi edilizi

Con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 22.9.2023, sono state fornite le istruzioni per richiedere il contributo a fondo perduto sugli interventi edilizi detraibili al 90%, in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre di quest'anno su immobili adibiti a prima casa e parti comuni condominiali (cfr. Cn sett. 2023). Si tratta del contributo riservato ai proprietari (o titolari di altro diritto di godimento) con reddito non superiore a 15mila euro, introdotto dal d.l. "Aiuti-*quater*" con riguardo al 10% di spese non agevolate. Il provvedimento fissa i termini e le modalità per l'invio della domanda che andrà presentata dal 2 al 31 ottobre tramite una procedura *web* che sarà disponibile nell'area riservata del sito dell'Agenzia, direttamente dal richiedente o tramite un intermediario.

Si ricorda che l'agevolazione è riservata alle persone fisiche che nel 2022 hanno avuto un reddito di riferimento, calcolato sulla base dei criteri introdotti sempre dal d.l. "Aiuti-*quater*", non superiore a 15mila euro, titolari di diritto di proprietà (o di diritto reale di godimento) sull'immobile che è stato oggetto di interventi edilizi che beneficiano della detrazione del 90%. Inoltre, l'unità immobiliare oggetto degli interventi deve essere adibita ad abitazione principale del richiedente. Il provvedimento annovera fra i beneficiari dell'agevolazione anche gli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile, in relazione agli interventi sostenuti dal *de cuius*.

Il modello di domanda, pubblicato il 22.9.2023 sul sito dell'Agenzia, prevede che il richiedente dichiari di essere in possesso dei requisiti richiesti per l'erogazione del contributo e che indichi, tra l'altro, il proprio codice fiscale (o del *de cuius* in caso di erede) e l'iban del suo conto corrente. Alla presentazione dell'istanza sarà rilasciata una prima ricevuta che comunica la presa in carico dell'istanza cui seguirà comunicazione dell'esito della richiesta.

La base per il calcolo della misura del contributo è il *quantum* di spesa rimasto a carico del richiedente su un massimo di spesa agevolabile sostenuta pari a 96mila euro. L'ammontare del contributo richiesto, quindi, sarà pari al 10% delle spese agevolabili sostenute dal richiedente fino a un massimo di 9.600 euro. La misura del bonus riconosciuto sarà determinata in base al numero di domande presentate: le risorse finanziarie, pari a 20 milioni di euro (art. 9, comma 3, del d.l. n.176/2022) saranno infatti ripartite in base al rapporto percentuale tra l'ammontare delle risorse disponibili e l'ammontare complessivo dei contributi richiesti. La percentuale di ripartizione sarà comunicata, con successivo provvedimento delle Entrate, entro il prossimo 30.11.2023.

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi — PROPRIETA' EDILIZIA — *Mercoledì 4 Ottobre 2023* 39

Un documento ad hoc dopo gli incontri che si sono svolti al Ministero del turismo

Proposta Santanchè bocciata

Affitti brevi: per 14 associazioni «divieti ingiustificati»

ABBAV, AIGAB, BREVE, CONFASSOCIAZIONI REAL ESTATE, CONFEDILIZIA, FARE, FIAIP, HOST+HOST, HOST ITALIA, MYGUESTFRIEND, OSPITAMI, PROLOCATUR, PROPERTY MANAGERS ITALIA, RESCASA LOMBARDIA – separatamente invitate agli incontri presso il Ministero del turismo il 23 marzo e il 6 giugno 2023 – hanno fatto avere al Ministro Santanchè un documento contenente talune osservazioni in relazione alla bozza diffusa a settembre del testo del disegno di legge in materia di "locazioni turistiche".

Dal punto di vista generale, le 14 Associazioni ritengono che il testo diffuso sia palesemente mirato – senza alcuna ragionevole motivazione (la finalità indicata al comma 1 dell'art. 1 non spiega alcunché) – a contrastare la locazione delle abitazioni private. Ciò, attraverso l'introduzione di un numero ingiustificato di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi, alcuni dei quali di impossibile applicazione.

Ritengono, inoltre, che si tratti di un testo fortemente lesivo del diritto di proprietà, profondamente illiberale e in molte sue parti contrario ai principi costituzionali.

Considerano, poi, che esso determinerebbe due effetti principali: da un lato, un aumento del sommerso; dall'altro, una crescita dei prezzi delle forme di ospitalità alternative, a cominciare da quella di tipo alberghiero.

La materia trattata è la locazione, seppur breve, e non un'attività economico imprenditoriale, come invece, di fatto, si sottintende nell'articolato. Essa, quindi, ha una sua propria disciplina normativa, che consente a qualunque privato cittadino, senza alcuna distinzione (sia che sia un operaio, un libero professionista, un dipendente pubblico, un impiegato, un imprenditore/albergatore ecc.) di poter decidere liberamente come concedere in locazione il proprio o i propri immobili, sia che essi siano stati ereditati, sia che siano stati acquistati con i propri risparmi o ricorrendo ad un mutuo. Pertanto, è bene ribadire che non si tratta di un'attività economica-imprenditoriale ma dell'esercizio di un diritto costituzionalmente garantito: quello di poter dare in locazione un proprio immobile, seppur per periodi brevi, nel rispetto della normativa vigente.

Per le ragioni sopra evidenziate, il giudizio delle 14 Associazioni sul testo diffuso – salvo che sull'art. 3 che si occupa di CIN, codice identificativo nazionale – è di assoluta contrarietà. E l'invito, conseguentemente, al Ministro è a ripensarlo totalmente.

Sul sito www.confedilizia.it è possibile leggere il documento integrale con la disamina dei singoli articoli costituenti la bozza del disegno di legge.

© Riproduzione riservata

Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall' **Ufficio stampa** *della* **Confedilizia**
l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it

Delibere condominiali, impugnazioni ai raggi X

Continua "PARLIAMO DI CONDOMINIO… E NON SOLO", il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18. Lunedì 6 novembre sarà affrontato il tema della "Impugnazione di delibera condominiale". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia, l'avv. Anna Fast, componente il Coordinamenti 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/.

© Riproduzione riservata

Il 9 ottobre è il termine entro cui va svolto il corso di formazione per amministratori

Si segnala che il 9 ottobre è il termine entro cui deve essere svolto il corso di formazione periodica per amministratori condominiali, finalizzato a soddisfare l'obbligo di aggiornamento annuale (dal quale sono esclusi gli amministratori del proprio condominio). Sulla base dell'attuale quadro normativo, infatti, per svolgere l'incarico di amministratore occorre, fra le altre cose, frequentare un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica con cadenza annuale (un'eccezione solo per la formazione iniziale è prevista per chi abbia svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo dal 18.6.'10 al 18.6.'13; mentre sono esonerati da entrambi gli obblighi gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile, intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi). Per adempiere l'obbligo di formazione iniziale e periodica, la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi di formazione sia per via telematica sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali), organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice La Tribuna. Maggiori informazioni sul sito *www.confedilizia.it*

© Riproduzione riservata

Lunedì 6 novembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:
facebook
YouTube
www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO… E NON SOLO

Impugnazione di delibera condominiale

CONFEDILIZIA

I LEGALI DI CONFEDILIZIA A CONFRONTO

Il 23 settembre si è svolto a Piacenza l'annuale Convegno del Coordinamento legali di Confedilizia, tradizionale appuntamento per trattare temi giuridici, relativi al condominio e alle locazioni. Il Convegno è stato aperto dal presidente Giorgio Spaziani Testa. Alla tavola rotonda della mattina con gli esponenti della politica hanno partecipato il sen. Matteo Salvini; la sen. Anna Maria Bernini; l'on. Emiliano Fenu; l'on. Tommaso Foti; l'on. Silvia Fregolent; il sen. Maurizio Gasparri, l'on. Alberto Luigi Gusmeroli, l'on. Pierfrancesco Majorino e l'on. Marco Osnato. La relazione di base della sezione condominio "A dieci anni dall'entrata in vigore della riforma del condominio questioni risolte e problemi ancora aperti" è stata tenuta dall'avv. Vincenzo Nasini. Sono seguiti gli interventi dell'avv. Daniela Barigazzi, dell'avv. Pier Paolo Bosso, dell'avv. Antonino Coppolino, del dott. Antonio Nucera, dell'avv. Paolo Prato, dell'avv. Flavio Saltarelli, dell'avv. Ascanio Sforza Fogliani, dell'avv. Angelo Sollazzo, dell'avv. Annamaria Terenziani e dell'avv. Francesco Massimo Tiscornia. La relazione di base della sezione locazioni "La locazione abitativa dai patti in deroga agli "affitti brevi" è stata tenuta dall'avv. Paolo Scalettaris, alla quale sono seguiti gli interventi dell'avv. Domenico Capra, dell'avv. Paola Castellazzi, dell'avv. Mauro Prete, del dott. Giacomo Rota, del dott. Alfredo Spitaleri, dell'avv. Raffaello Standardi e del dott. Francesco Veroi. I lavori sono stati diretti dall'avv. Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali. Sul sito Internet www.confedilizia.it è disponibile la registrazione video della parte politica del Convegno. Nella stessa sezione è disponibile la raccolta degli abstract delle relazioni svolte. I testi integrali saranno raccolti nel volume contenente gli Atti del Convegno (maggiori informazioni al numero 06.679.34.89).

© Riproduzione riservata

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE
SAVE THE DATE
Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

ASSOCIAZIONE AMICI VERI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Un cane aspetta per 10 giorni il padrone davanti all'ospedale sperando di rivederlo

"Un cane, un meticcio femmina, ha aspettato per dieci giorni davanti all'ospedale sperando di rivedere il suo proprietario. Non se n'è mai andata, neppure quando è arrivato un uragano. Non sapeva, o non voleva sapere, che era deceduto. Che non l'avrebbe più rivisto. Il loro legame è talmente forte che neppure la morte è riuscita a spezzarlo. La storia della cagnolina fedele che ha fissato per più di una settimana la porta della clinica è un commovente atto d'amore che ha toccato il cuore di tante persone. Arriva dal *Martin Luther King Hospital* di Comtpon (California) ed è stata raccontata da Suzette Hall, la fondatrice del rifugio per animali *Logan's Legacy*. Un vero esempio di lealtà e affetto incondizionato. La pelosetta ha trascorso ben dieci giorni all'aperto in attesa del suo proprietario: da quando era stato portato d'urgenza al pronto soccorso. Purtroppo, non ha più fatto ritorno a casa. «Ha aspettato fedelmente, ignorando l'amara realtà – ha raccontato Hall – Ogni volta che qualcuno usciva dall'ospedale, controllava se fosse lui, ma ogni volta era una delusione». Dopo la triste notizia della morte del paziente, il personale ospedaliero ha cercato di aiutare l'animale, che rifiutava categoricamente di abbandonare il piazzale: «Questa dolce creatura ha continuato a sperare per dieci lunghi giorni», ha aggiunto Hall. Nonostante le avverse condizioni meteorologiche, incluso l'uragano Hilary, ha resistito con determinazione. Passato il violento temporale, Suzette Hall ha intrapreso una missione di salvataggio per la pelosetta su richiesta del personale della clinica. Con l'uso di dolcetti irresistibili è riuscita a catturare l'attenzione della quattrozampe, che da allora è stata chiamata «Hilary», in riferimento all'uragano che ha sfidato. Utilizzando una gabbia con cibi come esca, Hall è riuscita a far entrare Hilary per portarla poi al sicuro: «L'ho semplicemente abbracciata e accarezzata. La cosa più toccante è che, anche dopo essere stata salvata, continuava a fissare la porta del pronto soccorso, come se aspettasse ancora il suo proprietario»".

Così *La Stampa*, in un articolo del 2.9.2023, pubblicato su *www.lastampa.it* .

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

IN G.U.

Misure urgenti qualità dell'aria e limitazioni della circolazione stradale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.9.2023, n. 213, il d.l. 12.9.2023, n. 121, contenente "Misure urgenti in materia di pianificazione della qualità dell'aria e limitazioni della circolazione stradale".

CONFEDILIZIA, libera e indipendente

BREVI

"A Monaco c'è chi lavora a un dizionario iniziato 129 anni fa"

"Al secondo piano dell'Accademia bavarese delle scienze, nel centro di Monaco di Baviera, c'è una stanza che contiene tutte – una per una – le parole latine arrivate ai giorni nostri. Sono state trascritte a partire da testi di poesia, letteratura e filosofia, ma anche medicina, ingegneria, religione e botanica, da vasi e iscrizioni ritrovati nei siti archeologici di mezzo mondo (…). Tutte, prima o poi, compariranno nel dizionario di latino più completo e preciso del mondo: il *Thesaurus Linguae Latinae* (…). Fondato nel 1894 dal filologo tedesco Eduard Wölfflin (…) ha l'ambizione di essere il primo dizionario a includere tutti i testi latini dai tempi della sua comparsa fino a Isidoro (un teologo e linguista morto nel 636 dopo Cristo), documentando tutte le occorrenze di ogni significato di ogni parola latina arrivata ai giorni nostri. Nelle intenzioni di Wölfflin, doveva essere pronto in una ventina d'anni. Oggi si spera che sarà completato entro il 2050: al momento si sta lavorando alle parole che cominciano con N ed R".

Così *Post.it* del 17.7.2023.

Prima del green, investiamo in sicurezza

Con una tragica ripetitività, i terremoti uccidono migliaia di esseri umani. Gli scienziati ormai sanno con buona approssimazione dove possono avvenire, ma non hanno la più pallida idea di quando la scossa ci possa davvero essere. Definiamo questa un'emergenza? Non sembra proprio. Ed è incredibile. Siamo così pronti a definire quella climatica, che molti autorevoli scienziati e premi Nobel contestano, come una catastrofe che si avvicina a rapidi passi. Ma non vediamo il tragico ripetersi di catastrofi vere, certificate, filmate. E dolorose.

I morti di inquinamento sono un'astrazione probabilistica e una proiezione di possibile premorienza. Così si definisce chi secondo calcoli magici ci si sarebbe aspettati che morisse a 87 anni e invece è morto a 84 per cause che vengono sempre definite climatiche. Una religione, quella climatica, che si scontra con la realtà della terra che trema. In Pianura Padana vogliono chiudere le industrie e bloccare le auto per una direttiva europea. È un'area tra le più inquinate d'Europa secondo i parametri scelti da Bruxelles, ma - strano a dirsi -, quella in cui l'aspettativa di vita è la più alta.

Siamo degli scriteriati. Spendiamo fortune colossali per mettere i cappotti termici, cambiare gli infissi agli appartamenti, verificare le classi energetiche, investendo centinaia di miliardi che in un mondo razionale dovrebbero essere spesi per rendere le nostre vecchie case resistenti ai terremoti. La tecnologia per di più c'è ed è sperimentata. In Giappone gli edifici resistono a scossse mostruose. E noi sull'altare dell'ambientalmente corretto, per rispondere alle sfide della CO2, usiamo le nostre risorse, per definizione limitate, per alimentare la «filiera del verde».

Meglio sarebbe pensare al nero, il colore del lutto per migliaia di uomini sepolti da edifici crollati per scosse che non si possono evitare. E la lista dei morti e dei danni, in questo caso, non è una probabilità, non è una proiezione, ma è una triste contabilità di bare in cui il rapporto tra causa (crollo degli edifici) ed effetto (morti e feriti, appunto) è diretto, palese.

Eppure questa periodica tragedia si può efficacemente contrastare. Certo non con pannelli fotovoltaici o pompe di calore. Ma con un piano costoso di riqualificazione anti-terremoto dei nostri immobili. Siamo un Paese con vaste zone ad alto rischio sismico, dove invece di rafforzare le fondamenta e puntellare le mura, cambiamo gli infissi e installiamo le pompe di calore. Una follia.

Nicola Porro
(da: *il Giornale*, 10.9.'23)

ABSTRACT
RELAZIONI CONVEGNO LEGALI

Sul sito Internet confederale all'indirizzo
www.confedilizia.it/33-convegno-del-coordinamento-legali-abstract/
è disponibile la raccolta degli abstract di tutte le relazioni svolte a Piacenza lo scorso settembre durante il 33º Convegno del Coordinamento legali Confedilizia

Processo civile, varate le nuove regole per la redazione degli atti giudiziari

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 187 dell'11.8.2023, il decreto 7.8.2023, n. 110 del Ministro della giustizia con cui viene varato il regolamento per la definizione dei criteri di redazione, dei limiti e degli schemi informatici degli atti giudiziari. Con tale regolamento viene altresì disposta la strutturazione dei campi necessari per l'inserimento delle informazioni nei registri del processo, ai sensi dell'articolo 46 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile.

Il decreto stabilisce criteri e regolamenti per la redazione e la formattazione degli atti del processo civile ed è applicabile ai procedimenti introdotti dopo il 1° settembre 2023.

Il decreto ha l'obiettivo di garantire la chiarezza e la sinteticità degli atti processuali. Tali atti devono essere redatti in modo che sia facile per tutti i soggetti coinvolti comprenderne il contenuto e lo scopo, al fine di favorire un processo più efficiente e trasparente.

Nel provvedimento sono stabiliti limiti dimensionali per gli atti delle cause con un valore inferiore a 500.000 euro, al fine di evitare che essi diventino eccessivamente lunghi e complicati.

Vengono inoltre elencati nel regolamento elementi esclusi dai limiti dimensionali: le informazioni specifiche richieste dalla legge, le date e le sottoscrizioni delle parti.

Tuttavia, è prevista la possibilità di derogare a tali limiti in caso di controversie particolarmente complesse. In questo caso, il difensore ne dovrà spiegare le motivazioni.

Tra le disposizioni vi sono anche le tecniche di formattazione degli atti, inclusa la dimensione dei caratteri, l'interlinea e i margini. Ciò assicura una uniformità nella presentazione della documentazione.

Per garantire l'efficacia delle nuove regole, è stato istituito un osservatorio permanente che monitorerà l'applicazione delle disposizioni e la sinteticità negli atti del processo. L'osservatorio, composto da esperti nella linguistica giudiziaria e avvocati designati, raccoglierà dati e fornirà elementi di valutazione per futuri aggiornamenti del decreto.

È importante sottolineare che i vincoli dimensionali imposti dal regolamento, senza dubbio alcuno, limiteranno significativamente la possibilità per gli avvocati di articolare appieno le argomentazioni a tutela degli interessi dei propri assistiti.

I *FOCUS* DI CONFEDILIZIA – SETTEMBRE 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di settembre 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. 29 del 1.9.2023	Condominio	Approvazione di un incremento forfetizzato della quota di contribuzione delle spese (ordinanza n. 20888 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Consorzio atipico e mancata comunicazione dell'avviso di convocazione all'assemblea (sentenza n. 762 del 2023, Tribunale di Civitavecchia)
	Condominio	Spese legali in caso di controversia tra condominio e singolo condomino (sentenza n. 649 del 2023, Tribunale di Udine)
	Proprietà	Diritto di veduta (ordinanza n. 20091 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Presupposti dell'usucapione (sentenza n. 1601 del 2023, Tribunale di Latina)
	Proprietà	Costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia (ordinanza n. 18583 del 2023, Corte di Cassazione)
	Edilizia residenziale pubblica	Assegnazione per *facta concludentia* (ordinanza n. 12957 del 2023, Corte di Cassazione)
N. 31 del 15.9.2023	Condominio	Spazi comuni e violazione di domicilio (ordinanza n. 31700 del 2023, Corte di Cassazione Penale)
	Condominio	Clausola compromissoria e regolamento (ordinanza n. 21329 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Opposizione a decreto ingiuntivo e onere della prova (ordinanza n. 21094 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Balconi privati e cappotto termico (sentenza n. 11708 del 2023, Tribunale di Roma)
	Proprietà	Danni a beni immobili e prescrizione (ordinanza n. 25835 del 2023, Corte di Cassazione)
	Vendita	Preliminare di immobile indiviso (ordinanza n. 25396 del 2023, Corte di Cassazione)
	Espropriazione	Espropriazione forzata di beni immobili gravati da ipoteca e assunzione del debito (ordinanza n. 24885 del 2023, Corte di Cassazione)
N. 33 del 29.9.2023	Condominio	Interpretazione del regolamento di condominio (ordinanza n. 26424 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Distacco dall'impianto centralizzato (ordinanza n. 26185 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Nesso di condominialità (sentenza n. 5663 del 2023, Corte di appello di Roma)
	Condominio	Impugnazione delibera assembleare e competenza a giudicare (sentenza n. 25721 del 2023, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Onere della prova (ordinanza n. 20884 del 2023, Corte di Cassazione)
	Usucapione	Interruzione del possesso (sentenza n. 871 del 2023, Corte di appello di Catanzaro)
	Compravendita	Preliminare condizionato all'erogazione di un mutuo a favore del promissario acquirente (ordinanza n. 17919 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 30 dell' 8.9.2023	Bonus fiscali	Contributo per il superbonus (decreto del 31.7.2023, Ministero dell'economia e delle finanze)
	Bonus fiscali	Ulteriore proroga per le cd. villette (d.l. n. 104 del 10.8.2023)
	Bonus fiscali	Nuova comunicazione per lo sconto in fattura o la cessione del credito (d.l. n. 104 del 10.8.2023)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 30 dell'8.9.2023	Iva	Trattamento Iva assegnazione di edifici ai soci (Agenzia delle entrate)
	Iva	Effetti sull'applicazione dell'Iva nel caso di beni immobili assegnati con lavori di recupero edilizio (n. 46-2023/T, Studio del Notariato)
N. 32 del 22.9.2023	Bonus fiscali	Sismabonus acquisti, utilizzo da parte di società acquirente collegata alla venditrice (interpello n. 398 del 17.7.2023, Agenzia delle entrate)
	Imu	Decreto su diversificazione aliquote (decreto del 7.7.2023, Ministero dell'economia e delle finanze)
	Imu	Fattispecie di immobili con aliquote Imu diversificate (decreto del 7.7.2023, Ministero dell'economia e delle finanze)

INDISCRETO

"Forse le prime navigazioni iniziarono già 450mila anni fa"

"Un gruppo di scienziati greci dell'*Oceanus Lab* dell'Università di Patrasso ha rinvenuto sulle isole egee degli artefatti antichi di 450mila anni fa, attribuibili alla cultura acheuleana, concepita dall'*Homo* fra 750mila a 120mila anni fa. La conseguenza logica della scoperta, secondo un articolo scritto dai ricercatori su *Quaternary International Report*, è che se questi manufatti sono stati trovati su delle isole separate dalla terraferma da chilometri di mare, è estremamente probabile che l'*Homo erectus* fosse in grado di navigare. Sembrerebbe esclusa l'ipotesi che i primitivi coloni di queste terre le avessero raggiunte a piedi, sfruttando ponti di terra durante periodi glaciali, in cui il livello del Mediterraneo era basso: infatti i dettagli geologici delle isole portano a concludere che anche nel periodo di massima ritirata delle acque – il cui livello scese rispetto a quello attuale di ben 225 metri – la più vicina delle isole egee prese in esame si trovava ad essere a non meno di 3 km di mare aperto dalle coste delle attuali Grecia e Turchia (…). Sull'isola di Gozzo, che si trova a 22 miglia (36 chilometri) a sud di Creta ed è separata da essa da acque profonde fino 2,5 km sono stati rinvenuti in abbondanza strumenti acheuleani. C'erano persino strumenti trovati da culture successive associate agli umani moderni e ai *Neanderthal*, a dimostrazione del fatto che le specie di ominidi avevano viaggiato abitualmente verso le isole dell'Egeo per centinaia di migliaia di anni. Inoltre (…) è plausibile che se l'uomo ha iniziato a navigare già in pieno Acheuleano la colonizzazione dell'Europa da parte dell'*Homo erectus* potrebbe aver seguito la strada dello stretto di Gibilterra, partendo quindi dal Nordafrica verso la Spagna, e non – o non solo – dal Sinai come finora ritenuto. E questo spiegherebbe anche la maggiore antichità dei reperti attribuiti all'*Erectus* rinvenuti finora nella penisola iberica rispetto a quelli del resto dell'Europa".

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

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Affitti brevi, misura contro il ceto medio

Consigliamo vivamente la lettura del disegno di legge sulle locazioni turistiche. Nelle intenzioni del ministero del Turismo, sarebbe dovuto essere addirittura un decreto legge. Ci rendiamo conto che leggere un testo di legge sia un esercizio piuttosto noioso, ma potrebbe essere interessante per capire cosa sia lo statalismo. Cosa sia la sinistra e cosa invece dovrebbe essere la destra liberale, senza scomodare Gaber. Il vicepremier Salvini e saggiamente anche il capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera, Tommaso Foti, hanno criticato il testo. E bene hanno fatto. Ma conviene ricordare l'esistenza del burrone per evitare di caderci dentro, visto che l'intenzione di approvare la legge è diffusa. Qualcuno può immaginare che qui si esageri. Non è così. La Repubblica italiana, secondo la nostra Costituzione figlia del compromesso con i comunisti, non solo riconosce la proprietà privata (e ci mancherebbe altro) ma ahinoi ne «determina i modi di godimento e i limiti». Cosa si sono pensati questi furbacchioni del ministero: il nostro immobile lo possiamo usare come ci pare e anche affittare; ma non ci dobbiamo azzardare a farlo per una sola notte. A meno che non lo si lochi ad una famiglia con almeno tre figli. Insomma hanno stabilito un limite al godimento della nostra abitazione, per di più con un'eccezione tanto bizzarra quanto rara. Qualcuno ci sa spiegare perché posso affittare per due notti, per cento notti, e non per una? E questa limitazione per di più avviene solo nei centri storici. L'idea geniale è che se affitto per due notti e non per una, i nostri centri storici riprendano a vivere pieni di magnifici italiani, scompaiano d'incanto i kebabbari dal centro, i venditori di borse false e gli spacciatori; gli artigiani rialzerebbero le serrande a piano terra e i palazzi dei signori tornerebbero come quello del Marchese del Grillo. È chiaro piuttosto che si tratta di un maldestro tentativo di aiutare il settore alberghiero: come se un affitto breve fosse davvero un'alternativa a una stanza d'albergo. E anche se lo fosse, si chiama concorrenza. E se gli albergatori, come in effetti avviene, sono distrutti da regole, adempimenti e burocrazie, la strada maestra sarebbe ridurne nei loro confronti, non aumentarne per tutti. Il disegno di legge una volta stabilito che non si può affittare per una sola notte (e qui ne facciamo una questione di principio, di limitazione arbitraria della nostra libertà e proprietà) stabilisce inoltre che l'affitto di un quartierino una settimana all'anno al mare debba seguire praticamente gli stessi adempimenti in termini di dispositivi, attrezzature e avvisi di un Hilton. Ricordate quando gli esponenti della destra riguardo alle regole ambientali coniarono quel favoloso e condivisibile slogan: i rifiuti della bottega del barbiere non possono essere trattati come gli scarti di una raffineria. Si voleva dare un colpo alla mania statalista di controllare il piccolo come il gigante, sempre con la scusa ben costruita dell'ambiente. Ecco, sulle locazioni brevi il governo, o meglio una parte di esso, sembra riprendere la medesima follia regolatoria. Ma davvero su un monolocale di una trentina di metri a Porto Ercole si devono indicare le uscite di sicurezza, controllare gli idranti e fare piani di evacuazione? Ma che mentalità è questa.

Affittare un immobile non è chiaramente un'attività d'impresa: te lo spiegano al primo anno di qualsiasi cosa. Per farlo non metti su un'azienda: non hai dipendenti, non hai un'organizzazione, ti limiti a mettere a reddito un bene. Pensate che le partita Iva, proprio per la loro scarsa organizzazione aziendale, sono esentate dall'odiosa tassa Irap. Ebbene il disegno di legge dice che superati i due appartamenti in locazione breve si diventa imprenditori, con tutti i controlli, burocrazie e costi del caso. Per far capire il cortocircuito sinistro occorre notare come questa norma esista già e fu introdotta dai signori Conte e Franceschini: ma solo per chi affittasse più di quattro immobili. Ebbene il governo «liberale» abbassa l'asticella a due appartamenti.

Viene francamente da chiedersi come sia stato possibile solo immaginare un testo simile da parte di un governo che si professa liberale. Gli affitti brevi non solo sono una componente fondamentale del proprio diritto di proprietà, ma riguardano proprio quel ceto medio che dovrebbe essere rappresentato da una forza liberale. L'introduzione dell'Imu sulla prima casa ha alienato per sempre le simpatie degli italiani verso chi la introdusse e dall'altra parte le attirò per Silvio Berlusconi che la cancellò. Ridurre la possibilità di trarre reddito dai propri immobili equivale a una tassa. Nel Belpaese due italiani su tre dispongono di un quartierino in proprietà. Per fortuna, dopo aver sentito le voci critiche di Salvini e Foti, si ha come l'impressione che se ne stiano rendendo conto anche a Palazzo Chigi.

Nicola Porro
(da: *il Giornale*, 25.9.'23)

LA STRETTA SUGLI AFFITTI BREVI

Adesso vogliono un decreto per colpire i piccoli proprietari di case

di **CLAUDIO ANTONELLI**

Il giorno in cui le associazioni smontano la bozza di legge sugli affitti brevi targato Santanchè, esce l'indiscrezione bomba. Dal disegno di legge si passerebbe al decreto. Peccato che non c'è emergenza in grado di giustificare la mossa. Sarebbero solo contenti i sostenitori della transizione green e di Federalberghi.

a pagina 17

da: *La Verità*, 22.9.'23

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	7	ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Sabato	28	ottobre,	ore 15	Pisa
Giovedì	9	novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	21	novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	2	dicembre,	ore 15	Forlì
Martedì	12	dicembre,	ore 11	La Spezia

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

BREVI

Infarto: sintomi anticipatori diversi tra uomo e donna

"È sempre importante tenere d'occhio tutti quelli che potrebbero essere potenziali sintomi anticipatori di un attacco cardiaco. Un recente studio dello *Smidt Heart Institute* di Los Angeles, pubblicato su *The Lancet*, ha elencato non solo quelli che sono i sintomi più comuni, ma anche quelli prevalenti in uomini e donne. Inoltre, i ricercatori hanno rilevato che nel 50% dei casi, le persone che hanno subìto un attacco cardiaco improvviso hanno sperimentato almeno un sintomo significativo nelle 24 ore precedenti (…). Secondo lo studio (…) gli uomini tendono maggiormente ad avvertire dolore al petto e convulsioni, mentre nelle donne il sintomo più frequente è la mancanza di respiro (…). Chiaramente, pur variando le probabilità tra uomini e donne, i sintomi sono comuni ad entrambi i sessi. Possono persistere dolori ad altre parti del corpo, come le braccia, la schiena e il collo, o esserci attacchi di nausea e vomito, o si possono avere dei capogiri. Inoltre, una piccola percentuale di entrambi i sessi ha manifestato palpitazioni e sintomi simili a quelli dell'influenza".

Così *gazzetta.it* in un articolo del 30.8.2023.

La guerra agli affitti brevi è l'ennesimo sintomo del declino

Si pensa solo a regolamentare, vietare e impicciarsi della vita degli altri. Gli affitti brevi sono un problema o un'opportunità? Da mesi nel nostro Paese si discute di come impedire, o almeno ostacolare, gli affitti brevi. Nello stesso periodo, si è molto parlato del caro vacanza e degli impatti dell'inflazione sulle possibilità ricreative degli italiani. E' curioso che si continui a mettere nel mirino una pratica che – con tutta evidenza – consente di dare una parziale risposta alla scarsità di spazi che affligge molte nostre città e luoghi di villeggiatura.

Nei giorni scorsi si è arrivati a uno scontro fra i sindaci di alcune città e la ministra del Turismo. Da un lato, per citarne uno a nome di tutti, il primo cittadino di Milano, Beppe Sala, che accusa il governo di non aver fatto niente. Dall'altro, Daniela Santanchè rivendica che "mi sono presa il coraggio di normare qualcosa che prima non era mai stato normato". Non è ben chiaro come questo si coniughi con l'impegno programmatico di Giorgia Meloni a "non disturbare chi ha voglia di fare": forse dare in locazione temporanea un immobile (attività che richiede tutte le mansioni tipiche dell'ospitalità) non è un "fare"?

Ancora meno è chiaro quale sia il fine ultimo: ridurre gli accessi nelle città per preservarne le bellezze artistiche o la vivibilità? Indurre una riduzione del costo degli affitti? Prevenire fenomeni di abusivismo? Ciascuno di questi obiettivi è, almeno in parte, condivisibile, ma può (e dovrebbe) essere raggiunto con strumenti adeguati e diretti. Se il problema è evitare che le nostre città siano "prese d'assalto" (come si usa dire) allora si può ragionare su meccanismi, in parte già esistenti, come l'introduzione di imposte di soggiorno o ticket per entrare nelle zone più pregiate (con l'esclusione dei residenti e di chi vi lavora). Se, invece, il tema è il caro-affitti, allora bisogna consentire di ampliare gli spazi abitabili, abbandonando l'idea che lo *skyline* non possa essere alterato e consentendo lo sviluppo in altezza degli edifici. Se, infine, si intende contrastare l'abusivismo e l'evasione fiscale, allora bisognerebbe spalancare le braccia alle piattaforme, che consentono di tracciare tutte le transazioni e già oggi dispongono di protocolli di scambio di informazioni con l'Agenzia delle entrate o gli uffici tributari dei Comuni. Per ciascuno scopo (più o meno condivisibile) è possibile immaginare uno strumento adeguato. Una crociata che ambisce a risolvere tutti questi problemi in un colpo solo, però, è sospetta.

Infatti dietro alla guerra agli affitti brevi non c'è nulla di tutto ciò. C'è, piuttosto, un *mix* tra la pretesa di imporre agli altri la condotta che si ritiene "giusta", la tutela di alcuni interessi (per esempio quelli degli albergatori) contro altri (i proprietari di casa), e forse anche un po' di snobistica antipatia per i "poveri" che, come i ricchi, reclamano il diritto di visitare i luoghi dell'arte ma, a differenza dei ricchi, non mangiano nei ristoranti stellati né dormono negli hotel più lussuosi né fanno shopping nelle vie del centro. C'è l'antica tendenza italiana di considerare i diritti di proprietà dei diritti di seconda classe. L'altra incontrovertibile realtà è che, se il fenomeno degli affitti brevi è diventato così importante, è perché dietro c'è la disponibilità di *asset* sotto-utilizzati (gli appartamenti), c'è una domanda di tali *asset*, e c'è una difficoltà a utilizzarli in altri modi perché la normativa sugli affitti rende estremamente rischioso per un proprietario fare un contratto di lungo termine con sconosciuti.

Se il governo e i sindaci vogliono migliorare la situazione, dovrebbero ripensare le norme sugli sfratti e dare più licenze edilizie. Pensare di potersela cavare semplicemente regolamentando, vietando e impicciandosi delle vite altrui è la miglior prova dell'attrazione bipartisan che il declino esercita sul nostro Paese.

Istituto Bruno Leoni, 12 settembre 2023

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

CASI CLINICI DI LOCAZIONE 94

a cura di Flavio Saltarelli

Locazione terrazza per installazione antenna radio privata, quale disciplina di legge?

La locazione della terrazza condominiale per l'installazione di un'antenna di una radio privata rientra nello schema tipico della locazione, ed è pertanto soggetta alla disciplina degli art. 27 ss. legge n. 392 del 1978, attesa la natura imprenditoriale-commerciale dell'attività svolta dal conduttore.

Chi paga le spese di allaccio del contatore elettrico?

In assenza di una diversa pattuizione contrattuale, le spese per il collegamento dell'impianto elettrico dal contatore all'interno dell'appartamento locato sono a carico del locatore, a norma dell'articolo 1575, numeri 1 e 2 del Codice civile, secondo cui il proprietario deve consegnare al conduttore il bene locato in buono stato di manutenzione ed idoneo a servire all'uso convenuto. Si consideri, inoltre, che il contatore è manufatto destinato a rimanere per sempre acquisito all'immobile cui inerisce.

Locazione commerciale e mancato pagamento del canone: si applicano gli interessi moratori?

Stante la natura commerciale del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, in ipotesi di ritardo nel pagamento del canone, il locatore ha diritto a percepire gli interessi moratori *ex* D.Lgs. 231/2002; provvedimento di legge attuativo della direttiva europea n. 35 del 2000, che prevede un interesse maggiorato di 8 punti percentuali rispetto al saggio d'interesse aggiornato ogni sei mesi dal Ministro dell'economia e delle finanze.

Nelle locazioni ad uso non abitativo su chi grava l'onere di verificare l'adeguatezza del bene?

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, con la conseguenza che, ove egli non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato, sicché la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative) diviene rilevante – quale condizione di efficacia, elemento presupposto o, infine, contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto – solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (cfr. in punto la recentissima Cassazione civile sez. III, 22/05/2023, n. 14067).

Locazione terrazza per antenna radio privata

Spese allaccio contatore elettrico

Interessi moratori

Locazione ad uso non abitativo ed adeguatezza del bene

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

16 Novembre – Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2023; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2023, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre – Giovedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2023 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2023 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca
Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2023.

Irpef - Trasmissione telematica
Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2023 (redditi 2022).

Trasmissione telematica
Quadro AC del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2022 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, 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.

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

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

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

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

TRAMITE
CONFEDILIZIA
PUOI COMODAMENTE
OTTENERE
VISURE
CATASTALI
ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte le Associazioni e le Delegazioni territoriali

Ricettario di Marco Fantini

L'Appennino di nonna Nuccia

Ingredienti

1 kg. di castagne, 1 vasetto di mostarda, savoiardi q.b., 1 etto di cioccolato fondente in polvere, marsala, vanillina, 1 etto di burro e 2 etti di zucchero.

Procedimento

Sbucciare le castagne a crudo, lessarle, indi privarle della pellicina. Passarle, successivamente, al setaccio e mescolare la purea con burro e zucchero fino ad ottenere un impasto morbido.

Dividere in 2 zuppiere la purea di castagne; in una mescolare il cioccolato grattugiato e nell'altra la mostarda tagliata fine e la vanillina. Imbebire i savoiardi con il marsala.

Formare il dolce con alla base i savoiardi, uno strato al cioccolato, uno alla mostarda savoiardi ecc. fino all'esaurimento.

Spolverizzare la cima con la vaniglia o lo zucchero e decorare con pezzettini di mostarda.

BELLITALIA

"Rai, bella vita a New York: spese pazze, sparito 1mln dai bilanci"

"Rimborsi gonfiati, gestione della sede della tv di Stato molto poco parsimoniosa. La Corte dei Conti apre un'inchiesta".

(*affaritaliani.it* 26.5.2023)

"Gasolio rubato per proprie auto o rivenderlo. Coinvolti 2mila dipendenti Ama"

"Oltre duemila lavoratori della municipalizzata dei rifiuti di Roma accusati di aver sottratto carburante ai mezzi pubblici".

(*affaritaliani.it* 6.5.2023)

Furbetti del cartellino

"Furbetti del badge alla Corte dei Conti, dove si processano i dipendenti infedeli. Uno usava il cartellino del fratello politico".

(*ilmessaggero.it* 28.3.2023)

"Roma, mancano i lavoratori in Ama: tassi di assenteismo del 17%"

"Una considerevole dose di assenteismo affligge l'Ama, municipalizzata dei trasporti che si occupa della gestione della raccolta dei rifiuti nella Capitale. La mancanza di lavoratori, oltre alla scarsità dei mezzi, influisce non marginalmente sugli annosi e delicati problemi di smaltimento dei rifiuti a Roma (…). L'indice di assenza su base oraria è stato reso pubblico sul sito della municipalizzata e attiene al primo trimestre del 2023. In questo periodo, come è stato riscontrato, il 16,6% delle ore di lavoro in Ama è andato completamente perso (…). Tra le motivazioni e le cause più significative che spiegano il notevole tasso di assenteismo troviamo, pari all'8,3% dei casi, la malattia. Se la maternità o gli infortuni sul lavoro non fanno parte delle voci di assenteismo, un altro tassello importante è invece rappresentato dalla voce «altre assenze». In questo raggruppamento fanno parte sia le assenze giustificate dalla legge 104 sia quelle immotivate".

(*romait.it* 13.6.2023)

RASSEGNA STAMPA

Mercoledì 27 settembre 2023 | il Giornale

IL FATTO | 3

L'INTERVISTA GIORGIO SPAZIANI TESTA

«Un attacco ai proprietari di case»

Il presidente di Confedilizia: «Tasse, green e vincoli. L'ideologia è devastante»

Lodovica Bulian

Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, gli studenti sono tornati in piazza con le tende per protestare contro il caro affitti nelle città.

«Credo che la protesta abbia forti caratteri di strumentalità, ma questo è un problema del governo. Ma è evidente che in alcune città - non da oggi - le case, in vendita e in affitto, costino di più rispetto che in altri luoghi. Però in molti centri che sono sedi di ottime università il canone per una stanza non supera i 200-300 euro al mese. È evidente che nei luoghi più ambiti solo gli studentati e simili possono costituire una risposta, magari con agevolazioni per i più meritevoli».

Slitta al prossimo consiglio dei ministri il ddl che vuole regolamentare gli affitti brevi. Protestano sia le associazioni che gli alberghi. Qual è il punto di caduta?

«Qui non ci sono due categorie che si confrontano su un provvedimento proposto da entrambe: qui c'è un aggressore e un aggredito. L'aggressore è chi cerca di eliminare forme di ospitalità alternative alla propria, l'aggredito è chi difende il proprio diritto di utilizzare come meglio ritiene l'immobile che ha acquistato con il frutto del suo lavoro e sul quale paga fior di tasse. Il punto di caduta dovrebbe essere quello di rinunciare a dare seguito a richieste corporative e a strumentalizzazioni da parte di un paio di sindaci rumorosi».

Gli affitti brevi hanno alimentato il depauperamento dei centri storici?

«No. I centri storici hanno cominciato a svuotarsi molto prima del boom degli affitti brevi, per ragioni legate soprattutto alla vivibilità di queste aree. E in molti casi è un destino ineludibile, che non sarà il dirigismo a cambiare. Eclatante è il caso di Venezia. La semplice analisi dei dati permette di verificare che il centro storico perde un migliaio di abitanti ogni anno dal 1981».

Affitti brevi
Non ci sono due categorie a confronto ma una che attacca e l'altra che difende i suoi diritti

Salvini ha frenato sul ddl rilanciando la difesa della proprietà privata. Sarebbe a rischio?

«Di questo si tratta, di difesa della proprietà. E le norme di quella bozza che più la oltraggiano sono quelle che, in barba alla Costituzione e al buon senso, vietano l'affitto di un appartamento per una sola notte e impongono di diventare imprenditore a chi abbia due case locate per brevi periodi. Follia».

Lo stesso Salvini ha aperto all'ipotesi di un mini condono. È un'ipotesi percorribile?

«Ma certo che lo è. Chiunque conosca un po' la realtà sa che in Italia è diffusamente avvertita l'esigenza di risolvere il problema dei trasferimenti, tramite compravendita, ma non solo, di immobili caratterizzati da irregolarità che, in verità, tali non sono ai sensi dell'attuale legislazione. Se si interviene in modo oculato, si favorisce il mercato immobiliare e si incassa un po' di denaro».

La Commissione Ue punta a far approvare la direttiva sulle case green entro la fine della legislatura. Quali conseguenze?

«Devastanti, soprattutto per l'Italia, se non si ferma al più presto questo treno impazzito, a partire dal crollo del valore degli immobili. E quindi dei risparmi delle famiglie. Confedilizia si sgola dal 2021 per denunciare i pericoli di questo provvedimento. Il Governo si è impegnato in Parlamento a scongiurare l'approvazione del testo ora all'esame del cosiddetto trilogo. Ci aspettiamo buone notizie».

Il Superbonus e i crediti incagliati. Come se ne esce?

«L'urgenza è quella dei crediti incagliati, che corrispondono a cantieri bloccati. Il governo deve fare uno sforzo per risolvere questo problema, intervenendo direttamente o tramite società controllate».

Condono
Se si interviene in modo oculato si favorisce il mercato e lo Stato incassa un po' di soldi

Verde Ue
Se non si ferma subito questo treno impazzito ci sarà un crollo del valore degli immobili

Superbonus
L'urgenza è quella dei crediti incagliati e dei cantieri bloccati Serve uno sforzo

LO SCONTRO
Nella foto grande e qui a sinistra le tende del movimento studentesco «Cambiare rotta» che davanti all'Università Statale di Milano protesta contro il caro vita e il governo Al centro la protesta a Torino

BENEDETTO IL BLITZ CONTRO CONFEDILIZIA

DOCENTE CHOC: «RAGAZZI, DOVETE SPACCARE TUTTO»

«Bravi studenti, la prossima volta spaccate tutto». Il messaggio choc è arrivato via Twitter *(a destra)* dal profilo di un docente dell'università di Perugia. Nicola Tomassetti ha infatti commentato così il blitz di Cambiare Rotta Roma, l'organizzazione comunista entrata con striscioni e megafoni nella sede di Confedilizia. «Ho chiesto loro di parlare, se ne sono andati», aveva raccontato il presidente, Giorgio Spaziani Testa *(nella foto Imago, a sinistra)*. Secondo il professore, invece, avrebbero dovuto distruggere direttamente la sede.

Cambiare Rotta - organizzazione giovanile comunista
1 h

+++ BLITZ DEGLI STUDENTI DELLE TENDE A CONFEDILIZIA CONTRO IL CAROAFFITTI: 14 SETTEMBRE MOBILITAZIONE NAZIONALE +++

Inizia l'anno accademico, inizia l'anno di lotta, contro il caroaffitti siamo pronti a mettere le tende finché non otterremo risposte concrete!

Confedilizia, principale sindacato della proprietà immobiliare, rappresenta e difende gli interessi dei grandi privati e di coloro che sui canoni d'affitto ci guadagnano e vivono di rendita. Se oggi si parla di caroaffitti perché per uno studente il costo medio di una stanza è di 463€, se uno studente è costretto a scegliere tra un subaffitto, un contratto a nero o canoni altissimi, se rischia da un giorno all'altro di essere sfrattato per mancanza di tutele è perché è più importante garantire la rendita dei proprietari che il diritto alla casa e allo studio di tutti e tutte noi.

Come studenti, dopo aver denunciato per mesi le responsabilità politiche dei Governi che si sono susseguiti e del Ministero dell'Università, oggi denunciamo le responsabilità che le proprietà immobiliari hanno direttamente. Dopo la legge 431/91 infatti sono andati approfittandosi, sempre di più, della liberalizzazione del mercato degli affitti e oggi sono proprio i soggetti che costringono studenti e studentesse al ricatto dell'affitto. Siamo consapevoli che in questo paese non ci sono soltanti grandi immobiliari, ma anche tanti piccoli proprietari per i quali i canoni d'affitto non sono profitti di lusso. Ma siamo anche consapevoli del potere che le grandi proprietà hanno nelle nostre città, grandi palazzinari che di rendita hanno sempre vissuto. Sin dalle proteste delle tende Confedilizia è stata al primo posto nella difesa della proprietà privata e del profitto e rimandiamo al mittente, ad esempio, la proposta dell'abbassamento dell'IMU per i proprietari che affittano agli studenti: i canoni d'affitto non possono crescere a dismisura e vanno necessariamente calmierati reintroducendo l'equo canone non abbassando i costi per i proprietari, ma limitando i loro profitti.

Il 14 settembre in tutta Italia sarà un giorno di lotta per il diritto alla casa e il diritto allo studio: SIAMO #STANCHIDIATTENDERE!

da: *La Verità*, 10.9.'23

I 140 anni di Confedilizia celebrati a Piacenza nel ricordo di Sforza Fogliani e Bertoncini

Una festa di compleanno, quella dei 140 anni di Confedilizia, che non poteva essere gioiosa perché celebrata nel ricordo di Corrado Sforza Fogliani, presidente dell'Associazione dal 1991 al 2016 mancato il 10 dicembre dello scorso anno, ma che si è velata di ulteriore tristezza per la scomparsa di Marco Bertoncini, già segretario generale e poi prezioso collaboratore della Confederazione, notista politico di *Italia Oggi*, piacentino e grande amico dello stesso Sforza.

L'evento – che si è tenuto nella Sala Corrado Sforza Fogliani del PalabancaEventi di via Mazzini a Piacenza, alla presenza di numerose autorità e

Antonio Patuelli

della famiglia di Sforza (la moglie Maria Antonietta e la figlia Maria Paola) – è stato aperto dal saluto del sindaco della città emiliana, **Katia Tarasconi** («Il Presidente mi ha insegnato ad avere rispetto per le persone che hanno un percorso, aiutandomi a crescere») e della sen. **Elena Murelli** («Una persona lungimirante che nutriva un grande amore per il territorio, che valorizzava con iniziative culturali, sociali, educative»).

Il presidente della Banca di Piacenza, **Giuseppe Nenna** ha ringraziato la Confedilizia di aver scelto la nostra città per festeggiare una ricorrenza così importante e, soprattutto, di aver privilegiato Palazzo Galli e la Sala, intitolata proprio alla persona che con questo evento si vuole ricordare. «Confedilizia e la Banca – ha sottolineato il dott. Nenna – hanno avuto la fortuna di condividerne, in entrambi i casi per 25 anni, le sue grandi capacità di guida, che hanno permesso alle due Istituzioni di diventare grandi e affermarsi. Una condivisione che è proseguita fino alla sua improvvisa scomparsa: come presidente del Centro studi Confedilizia a Roma e come presidente del Comitato esecutivo qui in Banca, a Piacenza. Mi sento di poter dire che oggi, per le nostre due realtà che lui aveva nel cuore,

Giorgio Spaziani Testa

è rimasto comunque un grande obiettivo che ci unisce: quello di proseguire le nostre azioni nel solco degli insegnamenti che ci ha lasciato. Un'eredità preziosa, che non possiamo permetterci di disperdere».

Il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa** ha dal canto suo ricordato la figura del presidente Sforza rivolgendo dapprima un pensiero alla scomparsa di Marco Bertoncini («Lo conobbi tanti anni fa nel mondo liberale, quando collaborava con Costa e Biondi. Aveva una cultura immensa, enciclopedica: era per noi di Confedilizia Google quando ancora non c'era Google»). Il combinato disposto dei due personaggi, ha aggiunto l'avv. Spaziani Testa, dava una somma di conoscenze enormi. «Il tratto distintivo dell'azione di Corrado Sforza Fogliani – ha concluso il presidente di Confedilizia – era l'intransigenza sui princìpi e continua ad essere il tratto distintivo della nostra organizzazione, che si batte ogni giorno per difendere la proprietà e quindi la libertà».

Vittorio Angiolini

Giuseppe Nenna

Molto applaudito l'intervento di **Antonio Patuelli**, presidente dell'Associazione Bancaria Italiana-ABI, che vantava una lunghissima amicizia con l'avv. Sforza: «Lo conobbi a Piacenza negli anni '70, avevo 19 anni. Aveva già princìpi saldi e idee molto chiare. Nelle battaglie sulle questioni di principio Corrado c'era, sempre. Ha difeso la proprietà, ha difeso la concorrenza bancaria. È stato un faro per tutti noi, una sicurezza. Voleva una Piacenza culturalmente ambiziosa ed era dotato di un forte senso di realismo. Corrado rimarrà con noi, con i suoi princìpi, con la sua lealtà, e con il suo affetto».

Vittorio Angiolini, ordinario di Diritto costituzionale dell'Università di Milano, ha invece ricordato lo Sforza giurista, che agiva fedele alla definizione che dava di sé stesso: "Liberale per natura, libertario per forza di cose". Il docente, consulente di Confedilizia, ha posto l'accento sul contributo dato da Sforza alla riforma della legge sulle locazioni abitative e sulle battaglie combattute contro il blocco degli sfratti, per le banche locali, sui Consorzi di bonifica, definendolo «un fulgido esempio di liberalismo responsabile».

L'editore **Michele Silenzi** (Liberilibri) ha sottolineato quanto l'avv. Sforza sia stato «rivoluzionario nel difendere le libertà individuali», ricordando che è stato l'ideatore del Festival della cultura della libertà, «un unicum in Italia».

Il sottosegretario al ministero della Cultura **Vittorio Sgarbi** ha parlato di «perdita irreparabile» e ha sottolineato

Vittorio Sgarbi

l'importanza del suo operato ricordando tutte le mostre e tutte le iniziative culturali da lui volute (e dallo stesso Sgarbi curate) a Piacenza. «Ci univa l'amore per i quadri. Aveva una grande umanità ed era un banchiere con un senso civico altissimo. Sapevo che a Piacenza avevo un amico, che sentivo come uno di famiglia».

«Quanto ci manca», ha concluso il prof. Sgarbi con la voce rotta dall'emozione.

La sintesi del significato della manifestazione per i 140 anni di Confedilizia è stata affidata a un breve video, che racconta "una storia che ha inizio a Genova nel 1883 con la prima Associazione dei proprietari di casa", che sarà l'impulso per la nascita in molte città di altre Associazioni. "Esperienze diverse, ma con un unico obiettivo: tutelare la proprietà immobiliare con gli stessi valori, libertà e indipendenza". Nel 1915 è sembrato un passaggio naturale "dare vita a un'unica Confederazione per avere una sola voce a livello politico, economico e sociale. Essere una sola realtà fatta di battaglie e di uomini, come Corrado Sforza Fogliani". Il video si conclude con una sua bella immagine sorridente e la scritta "Grazie, Presidente".

Emanuele Galba

Sala Corrado Sforza Fogliani gremita (Fotoservizio A.Bersani)

33° CONVEGNO COORDINAM

(GLI *ABSTRACT* DE

* I testi integrali saranno raccolti nel vo
(maggiori informazioni c

1ª PARTE GIURIDICA

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

Relazione di base:

avv. Vincenzo Nasini

La relazione – che è stata **la relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – approfondisce gli effetti della riforma del 2012, evidenziando come il legislatore, pur avendo risolto molti problemi indicati dalla prassi e in parte già affrontati in modo non univoco dalla giurisprudenza, ne abbia lasciati aperti altrettanti oltreché creati di nuovi.

Dalla relazione emerge anche come il contributo della Confedilizia alla riforma sia stato importantissimo per la modifica di alcune imperfette o errate previsioni normative che sarebbero state foriere di conseguenze negative.

Interventi:

Assemblee in videoconferenza e assemblee in presenza

avv. Daniela Barigazzi

L'art. 66 disp. att. cod. civ., modificato e integrato dalla l. n. 26/ 2020, disciplina l'assemblea condominiale on line prescrivendo il preventivo consenso della maggioranza numerica dei condòmini (salvo che la forma telematica sia contemplata nel regolamento condominiale); l'indicazione nell'avviso di convocazione della piattaforma sulla quale si svolgerà la riunione e dell'orario; la presenza di presidente e segretario. L'intervento esamina singolarmente tutti questi aspetti, cercando di fornire una linea interpretativa del disposto normativo.

Nuova mediazione e nuove responsabilità dell'amministratore

avv. Pier Paolo Bosso

L'intervento approfondisce – evidenziandone al contempo problemi e criticità – la nuova previsione introdotta dalla riforma Cartabia in materia di mediazione condominiale, secondo la quale l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi; il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea (con le maggioranze di cui all'art. 1136 cod. civ); la conciliazione si intende non conclusa in caso difetti tale approvazione.

Responsabilità per le obbligazioni condominiali

avv. Antonino Coppolino

L'argomento dell'intervento riguarda la responsabilità per le obbligazioni condominiali. In particolare si incentra sul principio di parziarietà individuato dalle S.U. della Cassazione nel 2008, secondo cui le obbligazioni condominiali assunte nell'interesse del condominio si imputano ai singoli condòmini soltanto in proporzione delle rispettive quote. Ed a corollario di questo principio tratta anche dell'art. 63 disp. att. cod. civ. che dispone, per i creditori del condominio, la preventiva escussione dei condòmini morosi.

Animali in condominio tra legge e regolamenti

dott. Antonio Nucera

Tra le disposizioni introdotte dalla legge n. 220 del 2012 di riforma della disciplina condominiale che hanno suscitato maggiore interesse tra gli addetti ai lavori e gli organi di informazione vi è senz'altro la previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono "vietare di possedere o detenere animali domestici". L'intervento evidenza, tuttavia, come la novella legislativa non abbia fatto altro che recepire il consolidato orientamento che la giurisprudenza aveva espresso in materia prima della legge di riforma del 2012. Ponendosi, infatti, nell'ambito di una norma che disciplina solo i regolamenti "ordinari", la previsione in questione non può che essere interpretata nel senso che la stessa preclude alla maggioranza dei condòmini di porre il divieto di possedere o detenere animali domestici, mentre non impedisce alla totalità dei condòmini di adottare concordemente la regola sul divieto.

Bed and breakfast e rapporti condominiali

avv. Paolo Prato

L'avvio di *b&b* o altre strutture turistiche/ricettive in condominio ha comportato l'aumento delle controversie in materia condominiale. In alcuni condominii vi sono dei regolamenti che vietano espressamente lo svolgimento dell'attività di *b&b*. L'intervento, sulla base della più recente giurisprudenza e dottrina si sviluppa su tre spunti di analisi, sulla scorta di altrettanti quesiti: 1) i condòmini possono destinare il proprio immobile a *b&b* in presenza di divieti e limitazioni presenti nel regolamento di condominio? 2) tralasciando l'ipotesi di eventuali clausole limitative, l'attività di *b&b* può essere vietata a coloro che la svolgono? 3) cosa succede quando l'attività di *b&b* è vietata e il condomino continua ad esercitarla violando il divieto?

La conclusione è che su tutti questi aspetti, sebbene la giurisprudenza di legittimità abbia individuato alcuni approdi sicuri, non è possibile ancora ravvisare un orientamento consolidato.

Animali in condominio tra legge e regolamenti

avv. Flavio Saltarelli

Secondo la giurisprudenza maggioritaria le norme primarie dell'Unione europea, le quali hanno diretta applicazione negli Stati membri, legittimano – ritenendo gli animali "esseri senzienti" – la detenzione di animali domestici in condominio indipendentemente da clausole regolamentari di segno contrario. L'intervento tratta della questione, occupandosi, segnatamente, di quali animali possano essere definiti "animali domestici".

IENTO LEGALI CONFEDILIZIA

EGLI INTERVENTI*)

lume contenente gli Atti del Convegno
al numero 06.679.34.89).

Formazione dell'amministratore tra attestazione dei requisiti e corsi obbligatori

avv. Ascanio Sforza Fogliani

I corsi di formazione periodica degli amministratori condominiali e la prosecuzione dell'attività di gestione immobiliare sono questioni delicate che hanno occupato anche la giurisprudenza. In assenza di un sistema pubblico di controlli e accreditamenti, la verifica dell'esistenza dei requisiti in capo all'amministratore condominiale è, nel caso di contenziosi, affidata al giudice chiamato a dirimere la lite.

L'intervento esamina tutti questi aspetti soffermandosi, in particolare, sui requisiti di cui deve essere in possesso chi voglia svolgere l'attività di amministratore condominiale.

Delibere di ripartizione delle spese: nullità e annullabilità

avv. Angelo Sollazzo

L'intervento affronta il tema dell'invalidità della delibera di ripartizione delle spese. In particolare, si sofferma sui presupposti per la configurazione della nullità e dell'annullabilità, delineando brevemente il contesto normativo e giurisprudenziale di riferimento.

Durata dell'incarico e compenso dell'amministratore

avv. Annamaria Terenziani

Il tempo dell'incarico dell'amministratore si scandisce prima con la nomina, poi, alla fine del primo anno, con il rinnovo anche solo tacito, salvo diniego di rinnovo, ed infine al secondo anno con la conferma o la nomina di un nuovo amministratore, salvo dimissioni o revoche anteriori. Al momento della nomina, del rinnovo o della conferma deve essere presentato e approvato un preventivo: se manca, la delibera di nomina è nulla. Il preventivo deve essere sempre analitico, mai individuato *per relationem* con anni precedenti, mai ricavato dal solo rendiconto. La mancata corretta tenuta della contabilità rende il credito dell'amministratore verso il condominio non provato. L'intervento approfondisce questi aspetti anche attraverso l'esame della più recente giurisprudenza in materia.

Durata dell'incarico e compenso dell'amministratore

avv. Francesco Massimo Tiscornia

L'intervento evidenzia quali siano ad oggi le maggiori incertezze giuridiche relativamente all'amministratore di condominio, non risolte fin dall'origine dalla riforma di compromesso del 2012 e neanche nei successivi dieci anni dalla giurisprudenza: un esempio per tutti, l'ambiguità dell'"incarico di amministratore della durata di un anno che si intende rinnovato per eguale durata" (art. 1129, comma 10, cod. civ.). Ancora oggi, infatti, sul punto non vi è certezza univoca. Altrettanto sulla validità della nomina di un amministratore senza i requisiti di legge. L'intervento, infine, tratta delle conseguenze della mancata indicazione nella delibera del compenso all'amministratore e delle nuove figure di amministratori riuniti in forma societaria.

2ª PARTE GIURIDICA

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

Relazione di base:

avv. Paolo Scalettaris

La relazione – che è stata **la relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – prende in esame, per una migliore comprensione dello stato attuale della disciplina della locazione abitativa, l'evoluzione in chiave "storica" di tale disciplina. In particolare, l'analisi prende le mosse dalla legge n. 392 del 1978 sull'equo canone per passare all'esame della legge sui cd. "patti in deroga" e quindi della legge n. 431 del 1998 ed infine delle disposizioni che hanno modificato o integrato quest'ultima legge senza dimenticare le numerose disposizioni di portata fiscale che hanno interessato la materia.

Dall'esame del quadro così delineato emergono i punti che oggi caratterizzano la materia: la distinzione tra locazioni abitative e locazioni non abitative; la frammentazione della disciplina della locazione abitativa e la diversità della disciplina quanto alla durata della locazione; i rapporti della locazione abitativa con la realtà e la disciplina del condominio; i profili che concernono il rispetto delle norme e quelli legati alla misura del corrispettivo e alla morosità incolpevole; il collegamento tra disciplina civilistica e disciplina fiscale della locazione; la prospettiva del ritorno alla normativa del codice civile; il ruolo chiave assunto in materia dalle associazioni rappresentative dei proprietari e dei conduttori.

Interventi:

Le nullità dell'art. 13 della legge n. 431/1998

avv. Domenico Capra

L'intervento ha come oggetto le nullità di cui all'art. 13 l. 431/1998. In esso si prende atto di alcuni punti fermi in materia di locazione abitativa e si tenta di conciliare l'inappropriato uso delle nullità (da parte del legislatore) con le esigenze di sanatoria del vizio, con particolare riferimento alla registrazione tardiva del contratto e alla sanatoria del patto sul maggior corrispettivo nel caso di simulazione relativa del canone. Si considerano in particolare le due sentenze delle Sezioni Unite (del 2015 e del 2017, quest'ultima in tema di uso diverso) e l'intervento legislativo del 2015. Si ricorda che, allo stato, la mancata registrazione del contratto di locazione di immobili è causa di nullità dello stesso, ma al tempo stesso il contratto di locazione di immobili, quando sia nullo per (la sola) omessa registrazione, può comunque produrre i suoi effetti con decorrenza *ex tunc* (soluzione criticata), nel caso in cui la registrazione sia effettuata tardivamente.

Segue a pagina 18

CONTINUA DA PAGINA 17

33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

2ª PARTE GIURIDICA

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

Disdetta e rinnovo tacito

avv. Paola Castellazzi

L'intervento tratta della disdetta e del rinnovo tacito e, in particolare, si sviluppa attraverso l'esame della giurisprudenza in materia sia di legittimità sia di merito. La conclusione a cui porta questo studio è che la rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal solo fatto della permanenza del conduttore nella detenzione del bene locato oltre alla scadenza del termine, né dal pagamento e dall'accettazione dei canoni, né dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio: occorre, invece, che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo, con rinuncia, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto e dalla disdetta.

Attestazione nei contratti regolamentati

avv. Mauro Prete

L'intervento approfondisce i diversi aspetti legati all'attestazione di rispondenza del contenuto economico e normativo dei contratti regolamentati di cui al d.m. 16.1.2017; contratti che, in caso di nuovi accordi territoriali, devono essere muniti di tale documento, anche al fine di ottenere le agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente. In questa prospettiva particolare attenzione viene riservata, peraltro, agli interventi normativi e interpretativi che si sono succeduti in materia.

La conversione in legge del Decreto Semplificazioni e le interpretazioni dell'Agenzia delle entrate hanno, in presenza di contratti aventi il medesimo contenuto, considerato superflua la redazione di una attestazione per ogni contratto, facendo venir meno il ruolo di controllo e garanzia svolto dalle associazioni territoriali.

Tale argomento è attualmente oggetto di discussione con l'Amministrazione Finanziaria da parte di Confedilizia e delle altre organizzazioni nazionali, le quali hanno espresso all'unisono le proprie perplessità evidenziando le ragioni che hanno portato all'introduzione di tale strumento di controllo.

Ruolo delle Associazioni nei patti in deroga e nei contratti regolamentati

avv. Raffaello Stendardi

L'attività svolta nel corso degli anni da Confedilizia e dalle associazioni locali in fase di formazione e sottoscrizione degli accordi per definire i criteri generali (in ambito nazionale) e le condizioni specifiche (in sede locale) dei contratti a canone concordato, ne conferma il ruolo di organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà. Anche alla luce dei princìpi espressi nella sentenza n. 6 del 2020 dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, sussiste quindi in capo a tali organismi il potere di agire in via autonoma e tempestiva per denunciare eventuali profili di illegittimità di atti che – pur non immediatamente lesivi di un singolo associato in assenza di un provvedimento attuativo – arrecano, in maniera generale e astratta, una lesione agli interessi "collettivi" della categoria rappresentata. L'intervento approfondisce tutti questi aspetti, giungendo alla conclusione che detto potere di controllo e denuncia riguardi lo stesso procedimento nel cui ambito vengono formalizzati gli accordi per la definizione dei criteri generali e delle condizioni specifiche dei contratti a canone concordato.

Cedolare secca e natura del conduttore

dott. Francesco Veroi

Sull'applicabilità della cedolare secca ai contratti di locazione, ad uso foresteria, stipulati con imprese, in qualità di conduttore, si registrano nuove sentenze di appello favorevoli ai contribuenti (da ultimo, vedasi Corte di giustizia tributaria di secondo grado Veneto, sez. 5, sent. n. 53/2023, depositata il 16 gennaio 2023), mentre si è tuttora in attesa di una pronuncia chiarificatrice della Cassazione. Peraltro, considerata la preclusione alla registrazione dei contratti, ad uso foresteria, con cedolare secca, il contenzioso che si sviluppa scaturisce a seguito degli avvisi di liquidazione per l'imposta di registro, mentre non risultano pronunce in merito ad accertamenti relativi alle imposte sui redditi.

Nella relazione si esamina tutto questo, ponendo particolare attenzione alle singole problematiche che deve affrontare il contribuente che intraprende il contenzioso in materia.

CORBEILLE

Frutti di lusso in Giappone, creato il melone al limone

"In Giappone hanno inventato un nuovo frutto: il melone al limone (…). Andrà ad aggiungersi ai frutti di lusso (…) come ciliegie, pere, uva che può arrivare a costare anche 10mila yen al grappolo (70 dollari pari a 63,8 euro). Il prezzo del melone al limone non è per tutti: 3.218 yen (22,64 $), poco più di 20 euro (…). Ci sono voluti cinque anni di studio e sperimentazione di ricercatori specializzati e agricoltori per arrivare a realizzare questo frutto che combina la freschezza del limone con la dolcezza del melone (…). Il risultato è un frutto rotondo, piccolo, con la buccia chiara tipica del melone bianco, senza strisce, con l'interno bianco e una polpa croccante simile a quella di una pera che poi si ammorbidisce, con la piena maturazione, fino ad arrivare a quella tipica del melone. Chi l'ha provato l'ha definito «delizioso»".

È quanto riporta *ItaliaOggi,* in un articolo dell'8.7.'23.

Ottiene i domiciliari, ma la suocera non lo vuole in casa e così torna in carcere

"Il suo avvocato era riuscito a convincere i giudici ma non la suocera: un 32enne di Frosinone, condannato per una serie di piccoli furti commessi in alcuni negozi di alimentari vicini all'abitazione ha visto aprirsi le porte del carcere visto che è stato impossibile applicare gli arresti domiciliari appena ottenuti. Tra gli episodi contestati al termine delle indagini c'erano il furto di un'affettatrice in una pizzeria, una cassa di birra in un supermercato. Dopo il fermo in attesa della sentenza il difensore era riuscito ad ottenere gli arresti domiciliari per il suo assistito da scontare nell'abitazione dove viveva con la compagna, ma dove è residente anche la mamma di quest'ultima. Così la suocera all'arrivo dei carabinieri con il genero da mettere ai domiciliari ha risposto di non avere alcuna intenzione d'averlo ancora in casa. Ai carabinieri e al detenuto non è rimasto altro da fare che tornare nel carcere di via Cerreto a Frosinone".

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 13.6.'23.

33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

IL DIBATTITO CON ESPONENTI DEL PARLAMENTO E DEL GOVERNO

Al 33° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia non è mancato il tradizionale momento dedicato agli interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo. Hanno partecipato, in presenza, il vicepresidente del Consiglio e ministro delle Infrastrutture e della casa Matteo Salvini (Lega), il capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera Tommaso Foti, il sen. Maurizio Gasparri (Forza Italia), l'on. Luigi Alberto Gusmeroli (Lega), presidente della commissione Attività produttive della Camera, l'on. Marco Osnato (Fdi). In collegamento sono intervenuti il ministro dell'Università e della Ricerca Anna Maria Bernini (FI), l'on. Emiliano Fenu (M5s), membro della commissione Finanze, la sen. Silvia Fregolent (Iv), componente della commissione Finanze, l'on. Pierfrancesco Majorino, consigliere della Regione Lombardia, responsabile per il diritto alla casa del Pd.

Ansa 14:25 23-09-23
Salvini,sugli affitti brevi non è lo Stato che deve decidere

'La proprietà privata è sacra'
(ANSA) - ROMA, 23 SET - "La proprietà privata è sacra" e riguardo alla questione degli affitti brevi "ognuno deve essere libero di decidere come mettere a reddito il proprio immobile. Non penso che sia lo Stato che debba eticamente decidere dei tuoi due o tre appartamenti che cosa ne vuoi fare". Lo ha detto il vicepremier e ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini alla 33° edizione del convegno coordinamento legali di Confedilizia a Piacenza. "Se il privato ha un appartamento e vuole metterlo a reddito a breve, a medio o a lungo termine non penso che sia compito dello Stato decidere se lo devi fare a breve a medio o a lungo termine. Siamo in un paese libero" , ha concluso, e su questo "siamo in sintonia con l'intero governo". (ANSA).

Ansa 15:50 23-09-23
Casa green: Foti, è patrimoniale occulta, bloccheremo direttiva

(ANSA) - ROMA, 23 SET - "La proposta di direttiva europea sulle case green è una patrimoniale mascherata che va scongiurata in ogni modo perché declasserebbe il valore immobiliare delle case della stragrande maggioranza degli italiani. Sarebbe una stangata di migliaia e migliaia di euro per le famiglie e provocherebbe adeguamenti e modifiche agli immobili in tempi assurdamente limitati. Del resto, non solo Fratelli d'Italia ma anche il Ministro delle Finanze della Germania, Christian Lindner, ha di recente affermato di ritenere la proposta europea 'enormemente pericolosa', che potrebbe portare a mettere in pericolo la 'pace sociale'. Non solo, ma nel governo tedesco ben tre ministri hanno definito inaccettabile questo provvedimento. Accogliamo l'allarme di Confedilizia: come Fratelli d'Italia faremo di tutto per impedire che questa tassa occulta diventi realtà. Per noi la casa è sacra e non si tocca". Lo ha dichiarato Tommaso Foti, capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera, intervenendo al trentatreesimo convegno dei legali della Confedilizia. (ANSA).

Giorgio Spaziani Testa e Matteo Salvini

Matteo Salvini e Luigi Alberto Gusmeroli

Tommaso Foti e Maurizio Gasparri

Uno scorcio del pubblico alla Sala convegni della Banca di Piacenza

33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

IL DIBATTITO CON ESPONENTI DEL PARLAMENTO E DEL GOVERNO

Il tavolo dei relatori al dibattito politico sui temi dell'immobiliare

Ansa 18:40 23-09-23
Confedilizia, 'grazie per buon senso su affitti brevi'

(ANSA) - ROMA, 23 SET - "Ringraziamo il Vice Presidente del Consiglio Matteo Salvini e il Capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera Tommaso Foti per le parole chiare e nette in tema di affitti brevi pronunciate oggi a Piacenza nel corso del nostro convegno. Era ora che su questo tema prevalesse il buon senso. Confidiamo che non vi siano ulteriori iniziative estemporanee e non coordinate e che questa materia possa essere affrontata con la necessaria ponderazione". E' quanto scrive Confedilizia in una nota.
"Ringraziamo il Vicepremier Salvini e il Presidente Foti, insieme con il sen. Gasparri, anche per le prese di posizione di oggi in merito alla proposta di direttiva 'case green'. Anche in questo caso, la scelta migliore - per la quale occorre il coinvolgimento di altri Paesi - è quella di rimandare la trattazione della questione a tempi nei quali l'ideologia lasci spazio al realismo". (ANSA).

Con l'Inferno di Dante chiusa la 33ª edizione del Coordinamento legali

Dopo il Paradiso nel 2021 e il Purgatorio lo scorso anno, è stato l'Inferno di Dante il protagonista del tradizionale reading teatrale organizzato al PalabancaEventi dalla Banca di Piacenza, in collaborazione con Confedilizia, come evento di chiusura del Convegno del Coordinamento legali della nostra Confederazione, giunto alla sua 33ª edizione.

E «nel viaggio misterioso e sacro nei meandri della Divina Commedia, cammino di speranza e di rinascita», ha esordito Mino Manni, voce principale, regista e curatore dell'adattamento del reading, si è concentrata l'attenzione sull'Inferno, «il luogo di pena eterna creato dalla giustizia divina per punire i peccatori».

Un momento dello spettacolo. Da sinistra, *Silvia Mangiarotti, Marta Rebecca, Mino Manni, Francesca Ruffilli*

L'attore piacentino – affiancato da Marta Rebecca (voce e canto), Silvia Mangiarotti (violino) e Francesca Ruffilli (violoncello) – ha focalizzato l'attenzione sui Canti I (con Virgilio che invita Dante ad armarsi di coraggio introducendolo nel regno del male, dove i peccatori non hanno più speranza di salvezza), V (superato il guardiano Minosse, Dante e Virgilio si imbattono nei lussuriosi – Didone, Achille, Tristano e tanti altri – condannati a stare in mezzo a una bufera; qui incontrano anche Paolo e Francesca), XXVI (nell'ottavo cerchio troviamo i "consilieri fraudolenti", tra i quali Ulisse e Diomede, colpevoli di aver ordito l'inganno del cavallo di Troia), XXXIII (nel nono cerchio ci sono i traditori della patria; qui Dante incontra il conte ghibellino Ugolino della Gherandesca e l'arcivescovo Ruggieri di Pisa, che aveva tradito il conte; i due sono dentro al ghiaccio ed uno addenta la testa dell'altro), XXXIV (nella quarta zona del nono cerchio ecco la Giudecca, da Giuda che, a differenza degli altri traditori dei benefattori – tra gli altri, Bruto e Cassio –, non è immerso completamente nel ghiaccio ma dilaniato dai denti di Lucifero; è la fine del viaggio di Dante all'Inferno: "…e quindi uscimmo a riveder le stelle").

Uno scorcio del pubblico presente in Sala Corrado Sforza Fogliani

«È sempre un piacere essere qui – ha concluso salutando i presenti Mino Manni – e vorrei dedicare questa serata a Corrado Sforza Fogliani, che amava la bellezza e la bellezza ci salverà».

Calorosi, al termine, gli applausi indirizzati dal pubblico (tra i presenti, la moglie del presidente Sforza, Maria Antonietta De Micheli, il presidente nazionale di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, il segretario generale Alessandra Egidi, il consigliere del Cda della Banca di Piacenza Domenico Capra e il vicedirettore generale Pietro Boselli) ai protagonisti del reading.

L'Intelligenza Artificiale nella professione forense: una sfida da affrontare

Un recente studio ha previsto che l'Intelligenza Artificiale (IA), sia l'IA generativa che il *machine learning*, potrebbe presto influenzare il 44% delle attività legali. Nonostante questa prospettiva, non è detto che sia la fine della professione forense come la conosciamo oggi. L'avvocato può ancora giocare un ruolo cruciale, purché sia in grado di adattarsi al presente e cogliere l'opportunità di diventare innovativo nell'interpretazione evolutiva del diritto. Margherita Cassano, primo Presidente della Cassazione, ha di recente sottolineato l'importanza di superare la pigrizia intellettuale e di emanciparsi dall'uso esclusivo delle banche dati, incoraggiando gli avvocati a interpretare la cultura del presente.

L'uso delle tecnologie digitali e dell'intelligenza artificiale richiede alle attività umane l'adozione di un nuovo vocabolario che si adatti alle categorie della scienza giuridica, in grado di affrontare i nuovi fenomeni derivanti da tali applicazioni. Ad esempio, nel contesto contrattuale, si sta sviluppando un linguaggio neurale che rappresenta una nuova frontiera per il consenso, comunicato non più attraverso il linguaggio verbale o comportamenti concludenti, ma attraverso un'interfaccia cervello-computer che interpreta i segnali neuronali espressi dalla volontà del soggetto.

È inoltre importante riconoscere che il diritto non sempre funziona come l'algebra. Potrebbe accadere che, nel frattempo, il risultato ottenuto dall'IA venga sovvertito da una pronuncia giudiziaria che si discosta dalla previsione. Pertanto, anche se le tecnologie possono essere di grande aiuto nell'affrontare compiti meccanici e ripetitivi, e nel ridurre il carico di lavoro dei professionisti, è difficile immaginare una sostituzione completa dell'intervento umano nell'applicazione del diritto. Quest'ambito si basa su strutture e schemi che non possono sempre essere formalizzati in termini matematici.

In conclusione, nonostante l'impatto dell'Intelligenza Artificiale sulla professione legale, ci sono ancora sfide da affrontare e valori fondamentali da preservare per garantire una giustizia equa e rispettosa dei diritti.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Giovedì 28 settembre, presso il Collegio geometri di Catanzaro, si è tenuto il convegno dal titolo "Bonus fiscali e immobili: quale futuro?".

Saluti introduttivi di Antonio Abate, vice presidente Confedilizia Catanzaro, e Ferdinando Chillà, presidente Collegio geometri di Catanzaro.

Interventi di Elena Mancuso, presidente ADUSBEF APS Calabria, Alessandro Palasciano, vice presidente nazionale A.N.T.I., Salvatore Passafaro, presidente Unione giovani commercialisti di Catanzaro, Antonio Riccio, ingegnere ambientale e del territorio, Sandro Scoppa, presidente Confedilizia Calabria e Catanzaro.

Ha moderato Vincenza Macerata, avvocato e segretario COA Catanzaro.

Forlì

Venerdì 29 settembre, presso la Sala Convegni della Fondazione Carisp di Forlì, è stata presentata la "Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare".

Dopo i saluti istituzionali del presidente Confedilizia Forlì-Cesena, ing. Carlo Caselli, si sono svolti gli interventi del notaio Silvia Deflorian e dell'avv. Stefano Senzani, vicepresidente Confedilizia Forlì-Cesena.

Ha moderato l'evento il dott. Vincenzo Bongiorno, segretario Confedilizia Forlì-Cesena.

Reggio Emilia

Nel mese di settembre, presso la sala conferenze della Confedilizia di Reggio Emilia, si sono svolti il convegno dal titolo "Aggiornamenti in materia di fiscalità immobiliare" con la relazione dell'avv. Stefano Ferri, commercialista e consigliere Confedilizia Reggio Emilia e il convegno dal titolo "Aggiornamento giurisprudenziale in materia di condominio. Compenso e durata dell'incarico dell'amministratore" con le relazioni dell'avv. Fabio Ramadori, presidente Centro Studi Gesticond e dell'avv. Annamaria Terenziani, presidente Confedilizia Reggio Emilia.

Torino

Martedì 12 settembre si è tenuta, presso il Campus Luigi Einaudi – Università degli studi di Torino, la presentazione della "Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare", l'evento è stato organizzato dal Notariato e dalla Confedilizia Torino.

Dopo i saluti istituzionali del notaio Maurizio Gallo-Orsi, presidente del Consiglio notarile dei distretti riuniti di Torino e Pinerolo, e dell'avv. Pier Luigi Amerio, presidente Confedilizia Torino, vi sono stati gli interventi del notaio Giulia Ardissone, del notaio Laura Passone, dell'avv. Massimo Agerli, di Massimiliano Graziosi, VP & City Manager Milano Metropolitan Area Casavo, di Lorenza Mosso, gestore Green Area Torino Banca Cassa di Risparmio di Asti S.p.A, di Carlo Butera, agente immobiliare, associato Haston & Aston, dell'avv. Annarosa Penna, di Massimo Maccagno, amministratore unico Pro.Mar Srl, impresa associata Ance Torino, e di Marco Tamburelli, amministratore immobiliare.

Imposta di registro, nuove disposizioni per chi lavora all'estero

Approvata definitivamente la conversione in legge del cosiddetto "decreto salva-infrazioni europee" (d.l. 13.6.2023, n. 69, recante disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano).

Nel provvedimento, che affronta numerosi ambiti, sono contenuti interventi immediati per adeguare le leggi nazionali al diritto unionale. L'articolo 2 del testo introduce modifiche rilevanti riguardo all'applicazione dell'imposta di registro agevolata per gli atti traslativi di proprietà immobiliari.

Tale modifica è avvenuta in seguito alla procedura di infrazione 2014/4075 che ha sollevato preoccupazioni riguardo ai criteri di agevolazione applicati **ai cittadini italiani che si trasferiscono all'estero per motivi di lavoro**. La disposizione normativa sulla quale la Commissione europea aveva sollevato obiezioni, contenuta nel Dpr 26.4.1986, n. 131, (nota II- *bis*), comma 1, lettera a), aveva introdotto un'agevolazione fiscale del 2% per gli atti traslativi di proprietà immobiliare per i cittadini italiani che si erano trasferiti all'estero per motivi lavorativi. La Commissione ha sollevato preoccupazioni riguardo alla discriminazione basata sulla nazionalità, indicando che questa agevolazione potrebbe violare la "libertà di stabilimento" secondo le norme dell'UE.

L'articolo 2 sopra richiamato ha apportato una modifica significativa **eliminando il collegamento tra l'agevolazione fiscale e la cittadinanza italiana.** La nuova formulazione lega l'agevolazione a un criterio oggettivo: coloro che si sono trasferiti all'estero per motivi di lavoro e hanno risieduto o lavorato in Italia per almeno cinque anni nel Comune di nascita o in quello in cui avevano la residenza o svolgevano la loro attività prima del trasferimento.

Questa modifica mira a superare le preoccupazioni di discriminazione e ad allinearsi alle norme UE sulla libera circolazione e stabilimento. L'agevolazione, inoltre, non è più applicabile su tutto il territorio nazionale, ma solo nei Comuni in cui esiste un legame significativo, come il luogo di nascita, residenza o attività lavorativa.

SISTEMA CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assegnazione per *facta concludentia*

"In tema di locazione d'immobili di edilizia residenziale pubblica, l'assegnazione, che costituisce l'unico titolo che abiliti alla legittima detenzione dell'alloggio, non può essere conseguita per *facta concludentia* in quanto la legge richiede la forma scritta *ad substantiam*, sia perché il rapporto intercorre tra un privato ed una pubblica amministrazione, sia perché si verte nell'ambito dell'erogazione di un servizio pubblico nel quale deve essere costante la verifica della permanenza dei requisiti dei soggetti destinatari".

Così la Cassazione con ordinanza n. 12957 dell'11.5.2023.

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

Importante sentenza della Corte di Giustizia UE a tutela dei consumatori

Nel complesso panorama del diritto europeo, una recente sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione europea (CJUE) ha posto in luce questioni cruciali riguardanti la tutela dei consumatori e l'applicazione dei regolamenti UE. Questa sentenza ha fornito importanti chiarimenti sulle norme che disciplinano la competenza giurisdizionale e su quale sia la legge applicabile nei contratti dei consumatori.

Il fulcro di questa sentenza sono due regolamenti UE: il n. 1215/2012, noto come "regolamento Bruxelles I *bis*," e il n. 593/2008, noto come "regolamento Roma I." I due provvedimenti sono stati concepiti per fornire una cornice giuridica solida ed efficace per le controversie transfrontaliere all'interno dell'Unione.

Il Bruxelles I *bis* stabilisce le regole sulla competenza giurisdizionale e il riconoscimento delle decisioni in materia civile e commerciale tra gli Stati membri dell'UE. Il suo scopo principale è garantire la prevedibilità delle norme sulla competenza e prevenire conflitti giurisdizionali paralleli tra Stati membri.

Il Roma I verte sulla legge applicabile alle obbligazioni contrattuali in materia civile e commerciale.

La sentenza trae origine da una controversia tra un consumatore britannico e diverse società, tra cui il Club La Costa (UK) plc, in relazione alla nullità di un contratto di multiproprietà e il pagamento di una somma di denaro a titolo di restituzione.

La complessità del caso ha spinto il tribunale spagnolo presso il quale era stata presentata la questione, a sollevare diverse obiezioni pregiudiziali alla Corte di Giustizia, al fine di ottenere chiarezza su come applicare correttamente i regolamenti dell'UE, con particolare attenzione alla tutela del consumatore.

La pronuncia della CJUE ha toccato diversi aspetti fondamentali relativi ai regolamenti sopra richiamati. In particolare, è stato sottolineato che una clausola contrattuale deve essere considerata abusiva se crea uno squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi delle parti e non è oggetto di negoziazione individuale. Si è inoltre chiarito che, in un contratto, una clausola che disponga la scelta della legge applicabile è valida solo se informa il consumatore del fatto che egli gode sempre della protezione delle disposizioni imperative della legge del Paese nel quale ha la residenza abituale.

Tale aspetto è cruciale per garantire che i consumatori vengano tutelati adeguatamente dalla legge.

La CJUE, da ultimo, ha chiarito che la determinazione del domicilio dell'"altra parte del contratto" ai fini della competenza giurisdizionale non costituisce una limitazione per il consumatore. Questo significa che i consumatori possono sfruttare una serie di opzioni per stabilire il tribunale competente a loro favore, garantendo l'accesso alla giustizia.

Tale sentenza assume un ruolo centrale nell'interpretazione e nell'applicazione dei regolamenti dell'UE in materia di contratti dei consumatori. Le decisioni della CJUE mettono in risalto l'obiettivo di tutelare i diritti dei consumatori e di garantire chiarezza e uniformità nell'applicazione di tali regolamenti. Le implicazioni di questa sentenza vanno oltre il caso specifico, contribuendo a fare un passo significativo verso la creazione di un quadro giuridico che ponga la protezione dei consumatori al centro delle sue priorità.

LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Quando il rumore in condominio è un problema dell'amministratore?

Le lamentele relative al rumore sono sempre più frequenti all'interno del condominio e arrivano talvolta a sfociare in notizie di cronaca anche drammatiche. La recente pandemia ha ulteriormente aggravato tale situazione, portando le persone a livelli di esasperazione socialmente rilevanti. In questo quadro piuttosto allarmante che si sta profilando nei condominii italiani, dove, lo ricordiamo, vive la maggior parte della popolazione, l'amministratore si trova spesso ad essere investito di ruoli e responsabilità che non necessariamente gli competono. In questo articolo cerchiamo di analizzare il problema e fornire all'amministratore le linee guida di comportamento in caso di esposti per rumorosità molesta, da parte di uno o più condòmini.

Occorre innanzitutto distinguere le due casistiche possibili, ovvero quando il condominio subisce il rumore e quando invece lo produce. Analizziamo di seguito singolarmente i due casi.

In merito al primo caso giova ricordare come l'amministratore si occupi del "condominio", vale a dire, in modo generale, delle parti comuni del fabbricato. Questa prima considerazione ci porta ad escludere una serie di problemi di rumore dalle competenze dell'amministratore: non accade quasi mai che le parti comuni condominiali siano "disturbate" dal rumore. È invece assai frequente che uno o più condòmini si lamentino di una qualche rumorosità molesta, proveniente da attività comportamentali dei vicini di casa o da attività commerciali, interne o esterne al condominio (bar, ristoranti, discoteche ecc.). Tali tipologie di esposto riguardano in generale uno o più condòmini e quindi, per quanto sopra riportato, non sarebbe strettamente di competenza dell'amministratore ma è vero che spesso l'argomento viene portato e discusso in assemblea ed è giusto quindi sapere come orientare i condòmini. La legge quadro sull'acustica (n. 447) entra in vigore nel 1995 e di fatto fornisce, attraverso i decreti attuativi che ne sono seguiti, i limiti da applicare per molte (ma non tutte!) le sorgenti sonore. La principale definizione qui di interesse è quella relativa al criterio differenziale: tale criterio stabilisce che, relativamente alle sole attività commerciali e produttive, il rumore che viene prodotto da esse non deve superare di 5 dB(A) di giorno e di 3 dB(A) di notte, il rumore già esistente presso un immobile, sia a finestre aperte che chiuse. Giova ricordare che aumentare di 3 dB(A) il rumore presso un immobile significa raddoppiare il rumore ivi già esistente (definito dalla norma come rumore residuo). Tutte le attività commerciali e produttive sono tenute al rispetto di tale criterio e devono essere autorizzate attraverso uno specifico "Nulla Osta Acustico" da parte dei pubblici uffici. In caso quindi di lamentela inerente la rumorosità prodotta da un'attività, la procedura più corretta da seguire è quella di rivolgersi alla PA competente (Comune o ARPA a seconda dei casi), che effettuerà in primo luogo la verifica dell'esistenza di un "Nulla Osta Acustico" per l'attività in questione e procederà quindi nell'effettuazione di rilievi fonometrici, volti alla verifica del rispetto del suddetto criterio differenziale e alle necessarie azioni per riportare le emissioni all'interno dei limiti di legge. Esiste il caso in cui, nonostante sia rispettato il criterio differenziale, persiste la lamentela per il rumore, ritenuto intollerabile. In questo caso le attività da intraprendere sono le stesse che nel caso di lamentele tra privati (vicino di casa troppo rumoroso), vale a dire un'azione giudiziaria per limitare le immissioni (art. 844 c.c.). Si tratta dell'articolo che stabilisce, semplificando, che le immissioni (che siano di rumori, odori ecc.) verso i fondi vicini non devono superare la "normale tollerabilità". Tale definizione ha trovato un riscontro numerico in molte sentenze degli ultimi decenni che, senza entrare nel merito tecnico, risulta nettamente più restrittivo del suddetto criterio differenziale. L'accertamento dell'eventuale superamento della normale tollerabilità può avvenire solo attraverso l'attività di un consulente tecnico d'ufficio, nominato dal giudice nella causa di merito, intentata da uno o più condòmini nei confronti del responsabile della rumorosità molesta (pubblico esercizio o privato che sia). Come facilmente intuibile i tempi di tale attività sono

sempre piuttosto lunghi e, soprattutto per quanto riguarda le sorgenti sonore di natura comportamentale (schiamazzi, attività interne agli appartamenti ecc.). L'esito di tali procedimenti giudiziari non è mai scontato e l'amministratore, prima dell'avvio di un procedimento, è importante che ne renda edotti i condòmini.

Veniamo ora al secondo caso, quello cioè in cui è il condominio ad essere sorgente sonora disturbante. Le sorgenti sonore di pertinenza condominiale sono svariate e legate agli impianti a servizio del fabbricato: termico, idrico e di sollevamento (ascensore). Per tali impianti non è applicabile il suddetto criterio differenziale ma esiste un decreto *ad hoc*, che riguarda gli edifici di nuova realizzazione, il D.P.C.M. 5.12.1997. Tale decreto si applica evidentemente agli edifici progettati dopo la sua entrata in vigore ma per gli impianti condominiali, in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di sostituzione degli stessi, può trovare specifica applicazione anche su edifici più vetusti. Detto decreto stabilisce i valori limite assoluti di rumorosità che gli impianti possono produrre all'interno degli immobili. Qualora uno o più condòmini si lamentino della rumorosità prodotta dagli impianti la procedura corretta da impiegare è la nomina, da parte dell'assemblea, di un tecnico competente in acustica (iscritto all'ENTECA – l'Elenco Nazionale dei Tecnici Competenti in Acustica, istituito ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. n. 42/'17) che, attraverso rilievi fonometrici all'interno dei diversi immobili, possa verificare il rispetto o meno dei limiti imposti dal D.P.C.M. e, in caso contrario, fornire le necessarie indicazioni per la bonifica acustica degli impianti. Qualora l'assemblea dovesse opporsi a tali misurazioni sarà il singolo condomino interessato a farsi carico delle rilevazioni fonometriche.

ASSOTRUSTS

COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Cassazione, sì alla revocatoria dell'atto istitutivo di *trust*

Con la recente ordinanza n. 25964, depositata il 6 settembre scorso, la Suprema Corte di Cassazione è intervenuta nuovamente sulla possibilità di esperire l'azione revocatoria anche ad un atto istitutivo di *trust*, ribadendo un principio ormai noto ma quantomai rilevante.

Il fatto in esame riguardava una vertenza in cui i creditori di una società proponevano appunto azione revocatoria *ex* art. 2901 c.c. con riferimento ad un atto istitutivo di *trust* nel quale i debitori facevano confluire la gran parte dei propri beni.

Con ricorso in Cassazione, gli stessi debitori impugnavano quanto stabilito dalla Corte d'Appello in quanto, a loro dire, il danno per i creditori derivava unicamente dagli atti di trasferimento di beni al *trustee* e non dal mero atto istitutivo.

La Suprema Corte ha invece rigettato il ricorso affermando che pur essendo teoricamente presente una distinzione giuridica tra atto istitutivo del *trust* ed atto di trasferimento dei beni al *trustee*, l'azione revocatoria può essere proposta non solo nei confronti dell'atto di trasferimento dei beni al *trustee*, ma anche nei confronti dell'atto istitutivo del *trust* in ragione del fatto che, pur trattandosi di atti distinti, essi sono strettamente connessi e finalizzati alla segregazione patrimoniale dei beni conferiti.

In tal senso, la Cassazione si conforma ai precedenti della stessa Corte contenuti, tra le altre, nelle decisioni 10498/2019 del 15.4.2019 e 13883/2020 del 6.7.2020.

ASSINDATCOLF

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Focus Ccnl domestico: quando è consigliabile assumere una badante notturna

Quando in casa si ha l'esigenza di garantire continuità nell'assistenza ad una persona non autosufficiente, per età o per patologia, l'attività di una sola badante può non essere sufficiente, anche nel caso in cui questa sia assunta in regime di convivenza. Se la famiglia non può coprire gli orari e i giorni di riposo della badante "diurna", avrà bisogno di assumere un secondo lavoratore: una delle figure più comuni è quella della badante "notturna". Il contratto collettivo nazionale di lavoro (art. 10) prevede che questa debba svolgere attività esclusivamente nell'arco temporale compreso tra le ore 20 e le ore 8 della mattina seguente. La badante notturna può essere inquadrata in 3 differenti livelli che variano a seconda del grado di autosufficienza dell'assistito e dell'eventuale percorso di formazione del lavoratore. Livello B super per discontinue prestazioni assistenziali notturne in favore di soggetti autosufficienti (bambini, anziani, portatori di handicap o ammalati). Livello C super nel caso di assistenza a persone non autosufficienti e livello D super sempre in caso di assistenza a persone non autosufficienti ma con uno specifico percorso formativo.

Lavoro domestico, famiglie in affanno

Nonostante nel 2022 il comparto domestico abbia contribuito al 5,6% dell'occupazione nazionale, dando lavoro a 1.429.000 collaboratori (regolari e non), l'emergenza inflazione ha iniziato a pesare sulle famiglie italiane determinando nei primi sei mesi del 2023 un aumento medio del costo dei servizi di assistenza forniti dai collaboratori domestici pari a 58 euro (passando da 733 di gennaio a 791 di luglio), che diventano quasi 80 euro netti nel caso della badante, con pesanti ricadute sui budget familiari. Sono questi alcuni dei risultati emersi nell'indagine contenuta nel 4° Paper del Rapporto 2023 "Family (Net) Work – Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", presentata lo scorso 21 settembre alla Camera dei deputati da Assindatcolf, in collaborazione con Fondazione studi consulenti del lavoro. Al fine di studiare gli effetti prodotti sui consumi delle famiglie, a luglio scorso Assindatcolf ha, infatti, promosso un'indagine presso i propri associati da cui risulta che nei primi 6 mesi dell'anno la spesa che queste hanno sostenuto per servizi domestici è mediamente aumentata di 58 euro al mese (+7,8%), passando da 733 di gennaio a 791 di luglio. Nel dettaglio, la retribuzione corrisposta mediamente alla colf è passata da 546 euro netti di gennaio ai 561 di luglio; della babysitter da 747 a 859, mentre per le badanti, l'incremento netto si avvicina ai 100 euro, passando da 1.146 a 1.224. Tale balzo in avanti ha causato ricadute sulla spesa, diventata insostenibile per il 36,9% delle famiglie: a gennaio dello stesso anno la percentuale era del 25,6%. Più in difficoltà i nuclei a basso reddito, dove la quota di quelli che hanno dichiarato insostenibile la spesa è cresciuta in 6 mesi passando dal 67,1% di gennaio al 79,7% di luglio.

L'imposizione immobiliare va vincolata
all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.
Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto,
che possa pretendere l'onestà.

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

RASSEGNA STAMPA

La polemica

«Io piccolo proprietario, mi difendo con gli affitti brevi»

Sono un piccolo proprietario di Parma, che riflette quotidianamente se la strada corretta è dare in affitto breve (tipo Airbnb) quei due appartamenti lasciati come eredità dai miei genitori.

Mi spiace utilizzare questo metodo nuovo e un po' alternativo di gestione degli appartamenti, ma arriviamo da una esperienza traumatica di sfratto di un inquilino. Sono passati tre anni nei quali l'inquilino non rispondeva, lo si incontrava e rideva, andandosene solamente quando il Comune ha trovato una casa popolare (che probabilmente non gli spettava in quanto lavorava con contratto a tempo indeterminato), ma purtroppo in questi tre anni non abbiamo percepito nulla, abbiamo pagato le tasse sulla proprietà, abbiamo pagato i messi e gli Ufficiali giudiziari (oltre al nostro legale) per poi trovarci alla fine un appartamento da rifare completamente.

Se avessimo garanzie e tempi certi sotto questo aspetto non utilizzerei gli affitti brevi e mi rivolgerei probabilmente a studenti e/o famiglie... ma non aver la certezza di poter disporre del proprio bene, mi sembra una forzatura notevole. Quasi un esproprio a tempo indeterminato.

Penso che queste mie parole si possano mettere in bocca a molti proprietari.

Le domande che mi pongo e che credo si pongano in tanti sono queste: verremo mai tutelati, oppure quella degli affitti brevi va considerata una sorta di autodifesa?

Christian Mauro

Il nostro lettore spiega perché deciderà di mettere a disposizione due suoi appartamenti per gli affitti brevi: l'ultima esperienza di locazione è stata negativa

da: *Corriere della Sera*, 23.9.'23

CON UNA SERIE INFINITA DI DIVIETI, LIMITAZIONI, REQUISITI E OBBLIGHI

Il disegno di legge sulle locazioni turistiche si propone di eliminare questa forma di affitto

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Torniamo a parlare di locazioni turistiche (e brevi), tema che abbiamo già affrontato su *ItaliaOggi* il 27 aprile e il 15 giugno. Questa volta lo facciamo per commentare la nuova bozza di disegno di legge predisposta dal ministero del Turismo. E diciamo subito che si tratta, come Confedilizia ha rilevato insieme con altre organizzazioni, di un testo palesemente mirato a contrastare l'affitto delle case attraverso l'introduzione di una serie infinita di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi, alcuni dei quali di impossibile applicazione (oltre che di assai dubbia costituzionalità).

Il primo problema è già nel titolo: «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche». Sulla base di questa dicitura, si avrebbe diritto di ritenere che la normativa sia pensata per legiferare in materia di locazioni motivate dal turismo. Invece no: già l'articolo 1 della bozza si incarica di precisare che oggetto del provvedimento sono anche tutte le locazioni di durata fino a trenta giorni, e quindi anche quelle per esigenze di lavoro, di studio, di assistenza ad infermi ecc. Confusione massima.

La prima disposizione da segnalare è al comma 3 dell'articolo 2, ove si stabilisce che, «a pena di nullità», e di una sanzione fino a 5.000 euro, il contratto di locazione per finalità turistiche (che non si sa più cosa sia, visto l'ampliamento previsto dall'articolo 1) non possa avere, nei centri storici delle maggiori città italiane, una durata inferiore a due notti consecutive.

Qual è la motivazione di una così grave limitazione del diritto di proprietà? Non è dato saperlo. L'articolo 1 indica, quali obiettivi dell'intero disegno di legge, quelli di «fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore». Ma il divieto di locare un appartamento per una notte non pare rispondere né al primo né al secondo proposito (qualsiasi cosa sia l'«abusivismo» nelle locazioni). Quel che è certo è l'effetto che questa norma, qualora approvata, determinerebbe, insieme col resto del disegno di legge: da un lato, un aumento del sommerso; dall'altro, una crescita dei prezzi delle forme di ospitalità alternative, a cominciare da quella alberghiera. Non propriamente un ottimo risultato.

Altra disposizione da segnalare è quella, senza precedenti, contenuta nell'articolo 4. Qui, davvero, non si sa come commentare. Con un tratto di penna vengono cancellati secoli di civiltà giuridica per condizionare l'esercizio di un diritto reale al possesso di «requisiti soggettivi del locatore per finalità turistiche», consistenti nel non aver subito alcune misure di carattere penale. Sconcertante.

L'articolo 5 («Requisiti degli immobili da destinare a locazione per finalità turistica») può assurgere a emblema di questo disegno di legge, in quanto rivelatore dei suoi scopi. Vi si prevede che chiunque conceda in locazione un appartamento per finalità turistiche, quindi anche chi lo faccia per due settimane all'anno con la quadrifamiliare al mare, debba trasformare casa propria in una sorta di simil-hotel, inserendo dispositivi, attrezzature, avvisi e istruzioni tipici delle strutture alberghiere, e sottoponendosi a ingenti spese per corsi, controlli e burocrazia varia. La finalità, evidente, è il disincentivo a locare. Come è facile comprendere, infatti, quasi tutti questi adempimenti sarebbero impossibili da rispettare nelle abitazioni, mentre altri lo sarebbero ma al costo di deturparle.

Poi c'è il comma 5 dell'articolo 2 che, rendendo ancora più stringente una norma varata sotto il Governo Conte 2 su iniziativa del ministro **Dario Franceschini**, obbliga ad aprire un'impresa, con tutti i relativi costi e adempimenti, chiunque decida di dare in locazione breve più di due appartamenti. Anche qui la Costituzione va a farsi benedire.

Infine le sanzioni. Per capire lo spirito del provvedimento, basta citarne una: fino a 8.000 euro per chi dimenticasse di chiedere il Cin, l'ennesimo codice introdotto dalla nuova normativa. Null'altro da aggiungere.

In sintesi: testo giuridicamente inadeguato, diritto di proprietà calpestato, spazi di libertà sottratti e prezzi in salita per i turisti. Intanto, la patrimoniale sugli immobili continua a drenare i suoi 22 miliardi di euro l'anno...

***presidente Confedilizia**

"Padroni di casa"?
Con le tasse che paghiamo
siamo tutti inquilini.
Dello Stato e del Comune

Primi effetti delle ecofollie: le case vecchie valgono meno

Guerra Ue ai piccoli proprietari: prezzi fermi, crollano gli acquisti

di CLAUDIO ANTONELLI

da: *La Verità*, 23.9.'23

RASSEGNA STAMPA

2 Libero domenica 24 settembre 2023 PRIMO PIANO

Il leghista: «Serve una sanatoria»

Il piano di Salvini per liberare le case

Il vicepremier propone di intervenire su migliaia di «piccole irregolarità edilizie» E critica la stretta sugli affitti brevi: «Nessun limite sulla durata delle locazioni»

MICHELE ZACCARDI

«La proprietà privata è sacra, frutto del lavoro e di sacrifici. E questo si applicherà anche al tema degli affitti brevi». Ospite del convegno di Confedilizia a Piacenza, Matteo Salvini si schiera a difesa della casa e critica il disegno di legge promosso dal ministro del Turismo, Daniela Santanchè, che introduce vincoli alle locazioni turistiche. «Ognuno deve essere libero di decidere come mettere a reddito il proprio immobile» spiega il vicepremier. «Non penso che deve essere lo Stato a decidere eticamente cose devi fare dei tuoi tre appartamenti. Altro discorso per le grandi proprietà multinazionali».

Insomma, una posizione che stride con le misure proposte da Santanchè, che vuole alzare a due notti la permanenza minima nelle strutture e limitare a due gli appartamenti che un privato può affittare senza dover aprire la partita Iva. «Non è compito dello Stato decidere» la durata della locazione, se «a medio, a breve o lungo termine». Perché «siamo in un Paese libero» aggiunge Salvini, che ci tiene a precisare però che sulla questione c'è «piena sintonia nell'intero governo, siamo allineati».

BUON SENSO

La proposta ha ricevuto il plauso di Confedilizia. «Era ora che su questo tema prevalesse il buon senso» ha scritto in una nota il presidente dell'associazione dei proprietari di casa Giorgio Spaziani Testa. Il numero uno di Confedilizia ha poi ringraziato Salvini e il capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera, Tommaso Foti, «per le parole chiare e nette in tema di affitti brevi pronunciate oggi (ieri, *ndr*) a Piacenza nel corso del nostro convegno. Ringraziamo il vicepremier e il presidente Foti, insieme con il senatore Gasparri, anche per le prese di posizione di oggi (ieri, *ndr*) in merito alla proposta di direttiva "case green". Anche in questo caso, la scelta migliore - per la quale occorre il coinvolgimento di altri Paesi - è quella di rimandare la trattazione della questione a tempi nei quali l'ideologia lasci spazio al realismo».

Il vicepremier e ministro dei Trasporti, Matteo Salvini. Il segretario della Lega ha proposto di sanare alcune irregolarità edilizie (*LP*)

Sempre dal convegno, il vicepremier ha lanciato poi l'idea, in un'ottica di «semplificazione», «di estendere la cedolare secca» anche alle locazioni commerciali. Ma Salvini è intervenuto anche sul tema degli abusi edilizi, scatenando la reazione dell'opposizione. «Ci sono problemi di bilancio? Ci sono alcune centinaia di migliaia di piccole irregolarità architettoniche, edilizie e urbanistiche che stanno intasando gli uffici tecnici dei comuni» ha dichiarato il ministro dei Trasporti. «Non sarebbe più saggio, per quelle di piccola entità, andare a sanare tutto quanto» così «lo Stato incassa e il cittadino torna nella piena disponibilità del proprio bene?» ha detto Salvini, prima di aggiungere: «È un ragionamento su cui occorre andare assolutamente avanti con coraggio, fino in fondo».

Insomma, una proposta di buon senso, anche perché, oltre al fatto che parte dei proventi finirebbero ai comuni, come affermato dal presidente della commissione Attività produttive, Alberto Gusmeroli, non si tratta di «un condono edilizio per fare cassa». E nemmeno di un intervento di vasta portata, dal momento che il vicepremier, ribadisce diverse volte di riferirsi a «piccole irregolarità». Niente da fare. Le sue parole vengono subito strumentalizzate dalla sinistra. Per il presidente dei senatori del Pd, Francesco Boccia, la proposta del vicepremier è «un'altra strizzata d'occhio ai furbi di un governo disperato che non sa dove trovare risorse per la manovra e che quindi vuole fare cassa attraverso un ulteriore condono, dopo quelli fiscali». «Ci piacerebbe sapere» ha aggiunto il dem, «se Giorgia Meloni e il ministro Giorgetti concordano con la linea "condonista" del loro ministro leghista ai Trasporti».

ILLEGALITÀ

Sulla stessa linea il verde Angelo Bonelli, che ha parlato, nientemeno, di «proposta criminogena». «Come è sempre accaduto quando si sono annunciati condoni edilizi», ha spiegato il deputato, anche questo «causerà una forte ripresa dell'abusivismo edilizio». Immediata la replica di Gusmeroli: «Siamo davanti alle solite polemiche pretestuose di una sinistra senza idee e proposte che non capisce o fa finta di non capire».

Interpellato sulla questione, Marco Osnato, presidente della Commissione finanze della Camera e responsabile economico di Fratelli d'Italia, ha precisato: sul «condono non sono né favorevole né contrario, sono molto laico, dipende a cosa serve. Se serve ad aiutare gli evasori o qualche costruttore dedito all'abusivismo a me interessa poco. Se per aiutare alcune nostre comunità a regolarizzare la situazione è da valutare». Al convegno di Confedilizia, dedicato allo storico presidente dell'associazione, Corrado Sforza Fogiani, scomparso l'anno scorso, è intervenuto anche Gusmeroli, che ha tracciato la linea del Lega sulla delega fiscale: «Nessuna nuova tassa sulla casa e no alla riforma del catasto».

IL SEGRETARIO DEL CARROCCIO

«Centrodestra al governo in Europa per fermare le euro-follie ambientali»

«Se non portiamo un governo di centrodestra in Europa non bastano tanti europarlamentari: tutte le follie ideologiche contro l'ambiente rischieranno di disoccupare metà del Paese». Intervenendo al congresso regionale della Lega a Genova, Matteo Salvini è tornato sulle transizione ecologica imposta da Bruxelles. «Avere l'ignoranza e arroganza di dire che nel 2035 circoleranno solo auto elettriche è un suicidio pagato dalla Cina» ha affermato il vicepremier. «Dire che nel 2030 tutte le case dovranno avere una classe energetica superiore significa non conoscere il patrimonio immobiliare italiano» ha aggiunto. Dello stesso avviso anche il capogruppo di Fdi alla Camera, Tommaso Foti. «La proposta di direttiva europea sulle case green è una patrimoniale mascherata che va scongiurata in ogni modo perché declasserebbe il valore delle case della maggioranza degli italiani».

Il presidente di Confedilizia

«La proprietà va tutelata e difesa»

Spaziani Testa: «La direttiva Ue sulle abitazioni green colpisce i risparmi»

BENEDETTA VITETTA

Per comprendere meglio e avere un punto di vista autorevole sulle principali questioni aperte oggi sul tema casa, ci siamo rivolti direttamente al presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

A che punto siamo con la questione degli affitti brevi: si riuscirà e come a trovare una soluzione?

«Su questo come Confedilizia abbiamo sempre avuto una posizioni molto chiara. Insieme ad altre associazioni abbiamo nettamente contestato i testi - ufficiali o ufficiosi - usciti finora dal ministero del Turismo. In più, di recente, siamo rimasti a dir poco sconcertati, di fronte all'ipotesi avanzata da uno stretto collaboratore del Ministro Santanché, di utilizzare lo strumento del decreto legge per contrastare gli affitti brevi. Insomma, si pensa di agire attraverso uno strumento che la Costituzione autorizza solamente in casi straordinari di necessità e di urgenza. Quando, invece, su un tema delicato come quello degli affitti brevi penso si debba agire con ponderazione».

Giorgio Spaziani Testa

Dal convegno di Confedilizia, mi pare siano emerse posizioni diverse.

«Assolutamente sì e per questo ringraziamo sia il vicepremier, Matteo Salvini («Se il privato ha un appartamento e vuole metterlo a reddito non penso sia compito dello Stato decidere se e come deve farlo: siamo in un paese libero») e sia il Capogruppo di Fratelli d'Italia alla Camera, Tommaso Foti, che hanno usato parole chiare a favore del diritto della proprietà privata e di locazione. Era ora che su questo tema prevalesse il buon senso. Confidiamo che non vi siano ulteriori iniziative estemporanee e non coordinate».

Restando al diritto di proprietà del cittadino in ambito immobiliare, passerei a un altro tema caldo: la proposta di direttiva Ue sulle "case green".

«Anche in questo caso oggi, a Piacenza, ci sono state dichiarazioni confortanti arrivate da autorevoli esponenti dei tre partiti di maggioranza. Tutti contrari a questa direttiva. Ora speriamo che in questi giorni l'esecutivo agisca di conseguenza, come aveva promesso di fare. Noi, come Confedilizia, è dal 2021 che continuiamo a ripetere che è un pericolo per l'Italia tanto che il solo annuncio della direttiva sta già portando alla diminuzione del valore degli immobili. Se approvata, deprimerà il mercato riducendo i risparmi degli italiani».

E se ci fossero agevolazioni cambierebbe qualcosa?

«Non c'è agevolzione che tenga, per noi è sbagliato innanzitutto il merito. Al massimo, credo si possa agire con incentivi, ma non certo con direttive e scadenze temporali così ravvicinate e, soprattutto, senza alcun tipo di obbligo. Perché l'obbligo produce effetti negativi sul mercato riducendo il valore degli immobili. In più, visto il poco tempo a disposizione per adeguarsi all'eventuale direttiva Europea sull'efficentamento energetico degli edifici, i prezzi degli interventi - per la pressione sul mercato - salirebbero e così aumenterrebero ancor di più le spese per le famiglie».

Presidente, un'ultima domanda: che ne pensa dell'ipotesi di sanatoria annunciata da Salvini per le piccole irregolarità edilizie?

«Diciamo che la sanatoria non ci scandalizza, ma per valutarla dovremmo capire esattamente di che cosa si tratta. Infatti, in molti casi può essere una semplificazione, ma in altri casi potrebbe essere la benedizione ad attività improprie o addirittura pericolose. Insomma se si tratta di mettere in regola cose piccole e limitate non sarebbe così negativa. Ma solo per piccole irregolarità».

RASSEGNA STAMPA

Lunedì 25 settembre 2023 | il Giornale

INTERNI | 9

SCENARI ECONOMICI

La morsa sulla casa Bruxelles prepara una patrimoniale

Verso un carico fiscale senza precedenti L'ipotesi di imposte sull'efficientamento

Francesco Giubilei

Le parole del vicepremier Matteo Salvini che ha aperto all'ipotesi di un mini-condono edilizio e si è espresso contro la regolamentazione degli affitti brevi hanno suscitato come prevedibile numerose reazioni alimentando il sempre attuale dibattito sulla casa in un paese come l'Italia con oltre il 70% delle famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vive.

Ciclicamente torna in auge l'ipotesi di introdurre nuove tasse sulla casa e c'è chi propone una patrimoniale dimenticando che una patrimoniale esiste già nei fatti e si chiama Imu. L'Imposta Municipale Propria si paga a livello comunale sul possesso dei beni immobiliari (esclusa la prima casa) ed è a carico del proprietario. Introdotta dal governo Monti nel 2012, porta ogni anno nelle casse dello Stato circa 22 miliardi di euro e, da quando è entrata in vigore, si calcola abbia contribuito per 270 miliardi ai bilanci pubblici.

L'altra grande tassa sulla casa è la Tari, la tassa sui rifiuti solidi urbani, l'imposta versata dai cittadini per i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti che deve pagare anche chiunque possegga locali o aree scoperte suscettibili di produrre rifiuti. Secondo i dati della Uil, la Tari nel 2022 ha toccato un costo di 325 euro di media con una crescita del 3,7% e negli ultimi cinque anni è aumentata mediamente del 7,7%.

Se si è proprietari di un immobile e si decide di affittarlo è necessario pagare ulteriori tasse e in questo caso ci sono due opzioni: aderire al regime di tassazione ordinaria oppure aderire al regime di cedolare secca.

La cedolare secca prevede un'aliquota fissa pari al 21% e si può applicare solo per gli affitti brevi, negli altri casi fa fede lo scaglione IRPEF di appartenenza così suddiviso: reddito fino a 15.000 euro: aliquota del 23%; reddito tra 15.001 e 28.000 euro: aliquota del 27%; reddito tra 28.001 e 55.000 euro: aliquota del 38%; reddito tra 55.001 e 75.000 euro: aliquota del 41%; reddito superiore a 75.000 euro: aliquota del 43%.

Nella babele fiscale italiana non potevano mancare le tasse sull'acquisto della casa che consistono in un'imposta di registro del 2% sul valore dell'immobile (se si tratta di prima casa) e del 9% dalla seconda casa in poi, oltre all'imposta ipotecaria e catastale nella misura fissa di 50 euro l'una. Nel caso si tratti di una seconda casa le tasse aumentano notevolmente senza contare tutte le altre spese che l'acquirente deve sostenere a partire dal Notaio, capitolo a parte è il caso in cui si decida di aprire un mutuo per l'acquisto dell'immobile.

Come se già non bastassero le tasse locali e nazionali, anche l'Unione europea vuole mettere le mani sul patrimonio immobiliare colpendo in particolare gli italiani con la direttiva case green che prevede l'efficientamento energetico degli edifici residenziali che dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e D entro il 2033. Si tratta a tutti gli effetti di una patrimoniale mascherata poiché saranno i cittadini a sostenere i costi delle ristrutturazioni.

Secondo Confedilizia, se la direttiva Ue fosse approvata, il costo degli interventi per le famiglie italiane potrebbe variare tra i 66 e i 90 miliardi di euro in un primo step e addirittura tra i 444 e i 600 miliardi nel secondo step di efficientamento, mentre non sarebbe possibile fare stime realistiche sugli immobili a impatto zero a causa dei costi elevatissimi. Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia da sempre impegnato a difesa della proprietà, spiega: «In un paese come l'Italia in cui c'è l'Imu che è una patrimoniale da 22 miliardi l'anno e il rischio di una patrimoniale mascherata attraverso la direttiva case green dell'Ue, bisognerebbe sgravare gli oneri fiscali ai proprietari e non introdurne ulteriori».

Oltre a una questione economica nel dibattito sulla casa c'è però anche un tema culturale di fondo: finché non si inizierà a considerare la proprietà immobiliare come un bene sacro in cui, meno lo stato e le entità sovranazionali come l'Ue interferiscono e meglio è, sarà difficile fermare l'introduzione di nuove tasse sulla proprietà.

CONFEDILIZIA
Giorgio Spaziani Testa

SPAZIANI TESTA

«Bisognerebbe sgravare gli oneri fiscali ai proprietari, non introdurre nuove tasse»

LA TENDENZA

Due terzi degli italiani vivono in una casa di proprietà E l'Imu è già una stangata

---

Ansa 18:30 20-09-23

Ue accelera su case green, nuovo trilogo il 12 ottobre

Obiettivo trattativa ad oltranza per chiudere la partita (ANSA) - ROMA, 20 SET - Bruxelles prova ad accelerare sulla direttiva Epbd (Energy performance of buildings directive) sulle case green. Il 12 ottobre, a quanto si apprende, sarebbe stato convocato un ulteriore trilogo tra Parlamento, Commissione e Consiglio - oltre a quello già in programma il 6 ottobre - per cercare di chiudere la partita, il cui processo è stato finora non privo di ostacoli. L'obiettivo, viene riferito, sarebbe quello di andare avanti 'open ended', cioè con una trattativa ad oltranza. (ANSA).

Ansa 18:34 20-09-23

Confedilizia, case green patrimoniale mascherata, va fermata

Preoccupa l'improvvisa accelerazione sulla direttiva (ANSA) - ROMA, 20 SET - "Siamo fortemente preoccupati per le notizie che giungono da Bruxelles sulla proposta di direttiva 'case green'. L'improvvisa accelerazione dei lavori del trilogo e la fissazione di una riunione 'open ended', e cioè senza limiti di orario e finalizzata alla conclusione dell'esame del testo, non ci fa presagire nulla di buono". Lo afferma il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando le indiscrezioni sullo stato della trattativa.

"In Germania, ben tre ministri - l'ultimo due giorni fa - hanno pubblicamente definito irricevibile questo provvedimento. Ci appelliamo ancora una volta al nostro Governo affinché - in coerenza con gli impegni assunti in Parlamento - respinga al mittente un'iniziativa legislativa che per l'Italia sarebbe devastante e che, per il solo effetto annuncio, ha già iniziato a deprimere il mercato immobiliare. Non c'è più tempo, occorre fermare questa patrimoniale mascherata (che si aggiungerebbe a quella che paghiamo già)", aggiunge. (ANSA).

Martedì 26 settembre 2023
Riformista

GIUSTA LA PROPOSTA DI SALVINI SUL MINI CONDONO EDILIZIO?

Giorgio Spaziani Testa / Presidente Confedilizia

Sì, così si avrà una maggiore speditezza nei trasferimenti immobiliari

"Ci sono problemi di bilancio? Ci sono alcune centinaia di migliaia di piccole irregolarità architettoniche, edilizie, urbanistiche che stanno intasando gli uffici tecnici dei Comuni di mezza Italia? Sì. Non sarebbe più saggio, per quelle di piccola entità, andare a sanare tutto quanto, lo Stato incassa e i cittadini possono tornare nella disponibilità piena del proprio bene?". Sono queste le esatte frasi pronunciate sabato scorso da Matteo Salvini, Vicepresidente del Consiglio e Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, in chiusura del suo intervento alla sezione politica del 33° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia (dopo aver – sia detto per inciso – letteralmente demolito la bozza di provvedimento in materia di affitti brevi proposto dal Ministro del turismo). Il giorno successivo, parlando in tv (Rete 4), il Ministro Salvini è tornato sull'argomento precisando: "Non c'è nessun condono di ville, villette, zone sismiche" e "se ti sei fatto la casa sulla spiaggia, ti mando la ruspa e te la abbatto". Ma per "difformità non essenziali", ad esempio "se c'è un contenzioso col Comune per il tinello, il box, la cantina, e ci sono milioni di italiani in questa situazione che non possono rogitare, vendere casa, affittarla, non è più intelligente per lo Stato e i Comuni sanare queste piccole difformità?". Questo è ciò di cui si parla, nulla di più e nulla di meno. Si tratta di uno scandalo? Non crediamo. Chiunque conosca un po' la realtà – e Matteo Salvini, evidentemente, quale sia la realtà lo ha appreso in ragione delle competenze del suo Ministero – sa che in Italia è diffusamente avvertita l'esigenza di risolvere il problema dei trasferimenti (tramite compravendita, ma non solo) di immobili caratterizzati da irregolarità che, in verità, tali non sono ai sensi della legislazione vigente. Si tratta di situazioni molto diffuse, come confermato dagli interventi che - a livello di legislazione di alcune Regioni o di normative locali - provano a porvi rimedio. Problemi che, però, richiederebbero una "copertura" da parte della legislazione statale per assicurarne una omogenea soluzione su tutto il territorio nazionale e anche al fine di scongiurare rischi di illegittimità.

Una chiave di lettura su ciò che potrebbe essere allo studio del Ministero è fornita da una proposta di legge presentata alla Camera da alcuni deputati proprio della Lega, il partito del Ministro delle infrastrutture. Riguarda, per l'appunto, il problema della cosiddetta "doppia conformità". Si legge nella relazione di accompagnamento: "Si propone l'eliminazione dell'obbligo della doppia conformità edilizia, sia al momento di realizzazione di un intervento edilizio in assenza o in difformità di un titolo abilitativo, sia al momento della presentazione di una istanza di accertamento di conformità, per tutti gli interventi realizzati in passato prima di una data certa; lo scopo è quello di garantire la certezza del diritto e facilitare la dimostrazione degli atti sia per l'amministrazione pubblica che per i privati cittadini. Resterebbe fermo solo l'obbligo di conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza per l'accertamento della conformità". Insomma, se la sanatoria sarà effettivamente limitata alle piccole irregolarità – come, in sintonia col Ministro Salvini, ha suggerito l'altro Vicepresidente del Consiglio, il Ministro Antonio Tajani – il risultato che potrebbe essere raggiunto è quello di una maggiore speditezza nei trasferimenti immobiliari e di qualche denaro in più nelle casse pubbliche, comunali o statali che siano. Molto meglio dell'attuale situazione.

da: *Il Riformista*, 26.9.'23

RASSEGNA STAMPA

il Riformista — Martedì 19 settembre 2023

TASSE SULLA CASA

DOBBIAMO ALZARLE PERCHÉ *CE LO CHIEDE L'EUROPA?*

Riccardo Puglisi

C'è un mantra che risuona insistentemente dentro le analisi economiche e fiscali formulate dalle istituzioni internazionali, le quali poi si traducono in raccomandazioni e imposizioni indirizzate ai loro Paesi membri: che sia cosa buona e giusta, mantenendo lo stesso livello di pressione fiscale, ridurre la tassazione sui redditi di lavoro, per spostarla sulle imposte indirette e sulla proprietà, in particolare quella immobiliare, con il nobile fine di fare crescere più velocemente il Pil del Paese. Per "istituzionali internazionali" mi riferisco al Fondo Monetario Internazionale (FMI), all'OCSE e alla Commissione Europea: a partire da un famoso articolo empirico ad opera dell'economista dell'OCSE Jens Arnold e dei suoi coautori, circola un'idea di riforma accattivante, secondo cui si possono prendere i due proverbiali piccioni con una fava (maggiore crescita economica e maggiore redistribuzione delle risorse) gravando di maggiori imposte i proprietari di beni immobili e nel contempo sgravando lavoratori dipendenti e imprese: il terzo piccione che verrebbe colpito da questa strategia è l'assennatezza fiscale, cioè l'esigenza di non aumentare la pressione fiscale complessiva ma di cambiare soltanto la suddivisione del gettito tra le diverse imposte (il cosiddetto "tax mix"). Tuttavia, il mantra di cui sopra racchiude a quanto sembra alcune note stonate, che lo rendono molto meno suadente e persuasivo. Per note stonate mi riferisco a due analisi empiriche successive, che raggiungono conclusioni molto più neutre, se non opposte a quelle iniziali, sul tema del *tax mix* ottimale per massimizzare la crescita. Mi capita di essere parte in causa dentro il primo articolo (insieme alle coautrici Baiardi, Profeta e Scabrosetti): rianalizzando i dati utilizzati da Arnold con metodologie statistiche più prudenti sulla precisione delle stime stesse, raggiungiamo la conclusione che nel lungo termine non vi è una correlazione statisticamente significativa tra la variazione nel *tax mix* e la crescita economica. In altri termini, non è vero che Paesi che riducono il carico fiscale sul reddito da lavoro spostandolo verso la tassazione indiretta (l'IVA, per intenderci) e la tassazione della proprietà immobiliare ottengano tassi di crescita maggiori rispetto ai Paesi che non lo fanno. La seconda nota stonata è un recentissimo articolo scritto da Piroli e Peschner, i quali lavorano presso il direttorato della Commissione UE che si occupa di tassazione e dogane. Ebbene, mentre da un lato gli autori confermano il risultato di Arnold secondo cui lo spostamento del prelievo fiscale verso la tassazione indiretta faccia bene alla crescita economica, al contrario e "inaspettatamente" (per citare le loro stesse parole) essi mostrano come uno spostamento della tassazione verso la proprietà immobiliare sia associato con una riduzione significativa della crescita economica. È ovviamente auspicabile che gli economisti replichino in maniera scientificamente corretta i risultati empirici precedenti, al fine di verificarne la robustezza, cioè il fatto che essi non dipendano da scelte possibilmente arbitrarie come quelle relative all'insieme dei Paesi considerati nell'analisi e/o al periodo di tempo a cui si riferiscono i dati. Tuttavia, che cosa rimane della forza persuasiva del mantra iniziale, secondo cui un Paese come l'Italia deve aumentare le tasse sulla casa, perché "ce lo chiede l'Europa"? Prima di chiedere all'Italia di fare le riforme, è meglio chiedere ai dati di dire la verità.

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

Lunedì 6 novembre sarà affrontato il tema della "Impugnazione di delibera condominiale".

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi Confedilizia, l'avv. Anna Fast, 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/*

CORBEILLE

Australia, in una donna trovato "un verme vivo di 8 centimetri nel cervello"

"Incredibile scoperta a Canberra. Una donna australiana di 64 anni si è rivolta a un neurochirurgo perché da tempo vittima di depressione e vuoti di memoria. Con una risonanza magnetica, lo specialista ha potuto capirne la causa: nel cervello della donna, infatti, si era annidato un verme (un *Ophidascaris robertsi*) di 8 centimetri (…). Il verme è stato estratto vivo (…). Secondo gli scienziati si tratta del primo caso al mondo di ritrovamento di questo tipo di parassita negli esseri umani (…). La 64enne australiana erano anni che soffriva: a inizio 2021 era stata ricoverata per tre settimane a causa di dolori addominali, diarrea, tosse secca costante, febbre e sudorazione notturna. Ma era dal 2022 che soffriva soprattutto di depressione e perdita di memoria. Una volta rivoltasi all'ospedale di Canberra, ecco la scioccante scoperta grazie a una risonanza magnetica voluta dal neurochirurgo. Nemmeno lui, però, poteva credere a quanto realmente era accaduto alla paziente. L'*Ophidascaris robertsi*, infatti, è un nematode che si trova nei pitoni".

È quanto riporta *Tgcom24*, in un articolo del 29.8.2023.

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI DI CONDOMINIO 51

a cura di Flavio Saltarelli

Impianto condizionamento centralizzato malfunzionante - Decoro compromesso e alterazione - Separazione coniugale e pagamento Imu - Avviso di convocazione e termini - Incidente sul gradino dell'ascensore - Distanza tra costruzioni

Impianto di condizionamento centralizzato che non funziona: è legittimo non pagare le spese?

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 ed alle innovazioni deliberate dalla maggioranza trova la sua fonte nella comproprietà delle parti comuni dell'edificio. Ne consegue che la semplice circostanza che l'impianto centralizzato di condizionamento non eroghi sufficiente refrigerio 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 cosiddetta sinallagmatica nei confronti del condominio e quindi non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio.

Immobile dall'estetica compromessa, si può ancora ledere il decoro architettonico?

Il degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni non rileva di per sé per escludere l'impatto di un'opera modificativa recente sul decoro architettonico.

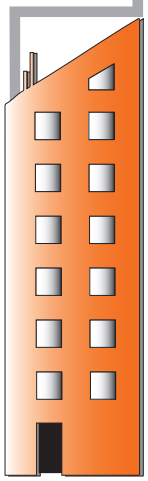
In materia di condominio negli edifici, nel valutare l'impatto di un'opera modificativa sul decoro architettonico è da adottare un criterio di reciproco temperamento tra i rilievi attribuiti all'unitarietà di linee e di stile originaria, alle menomazioni apportate da precedenti modifiche ed all'alterazione prodotta dall'opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un'attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni (in questo senso anche la recente Cassazione civile sez. II, 12/06/2023, n. 16518).

Separazione coniugale: chi deve pagare l'Imu?

L'obbligo grava sul coniuge assegnatario, cioè su colui che continua a vivere nella casa coniugale, solitamente insieme alla prole. Ciò anche nella fattispecie in cui la casa coniugale sia di proprietà di terze persone, come ad esempio dei genitori di uno dei coniugi o perfino di un estraneo alla famiglia (in questo senso cfr. Cass. civ. 3 marzo 2023 n. 6545).

Avviso di convocazione dell'assemblea: come si computano i termini?

L'avviso di convocazione dell'assemblea, come è noto, deve pervenire ai condòmini cinque giorni prima della riunione di condominio, con l'indicazione non solo del luogo e dell'orario, ma con una sintetica esposizione dei punti all'ordine del giorno che saranno trattati. I cinque giorni entro cui deve essere consegnato l'avviso di convocazione vanno riferiti alla prima convocazione e non alla seconda; non si considera, poi, la data in cui l'amministratore ha spedito la raccomandata con l'avviso di convocazione, ma quello di ricevimento della stessa da parte del destinatario. Da ultimo si tenga presente che si tratta non di cosiddetti "giorni liberi"; pertanto nel computo vanno considerati sia il giorno iniziale che quello finale, come ha ricordato la Suprema Corte con sentenza n. 8635 del 30.06.2021.



Inciampa nel gradino dell'ascensore, chi ne risponde?

L'articolo 2051 del Codice civile attribuisce la responsabilità per i danni procurati da un oggetto – nella fattispecie l'ascensore condominiale – al relativo custode/proprietario. I princìpi generali del nostro ordinamento impongono di tenere sempre un comportamento prudente e diligente, evitando quindi di agevolare il verificarsi di incidenti facilmente evitabili. Da ciò consegue che, qualora il dislivello dell'ascensore sia facilmente visibile e non costituisca un'insidia, l'unico responsabile resta il danneggiato, il quale, dunque, non potrà vantare pretese di risarcimento. E nemmeno potrà chiedere ristori per danni quando l'incidente sia stato determinato da caso fortuito, ossia un fattore imprevedibile e inevitabile anche usando l'ordinaria diligenza.

In buona sostanza, la responsabilità del condominio sussiste solo nell'ipotesi in cui il dislivello non sia agevolmente visibile o non sia segnalato.

Le norme sulle distanze tra le costruzioni vigono anche tra condomìni?

In tema di condominio, qualora l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. a tutela degli altri comproprietari, deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza il rispetto delle norme sulle distanze tra proprietà contigue, applicabili, di regola, anche in ambito condominiale, purché la relativa osservanza sia compatibile con la particolare struttura dell'edificio condominiale (cfr. in argomento la recente Cassazione civile, sez. II, 19 aprile 2023, n. 10477).

Ultimissime di giurisprudenza

Consorzio atipico e mancata comunicazione dell'avviso di convocazione all'assemblea

"La mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di un consorzio atipico, di gestione di parti comuni poste al servizio di proprietà esclusive (nella specie, consorzio di urbanizzazione), ad uno dei partecipanti al consorzio, in quanto vizio del procedimento collegiale, comporta, non già la nullità, ma l'annullabilità della delibera che, ove non impugnata nel termine di trenta giorni (dalla comunicazione per i consorziati assenti e dalla approvazione per quelli dissenzienti), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al consorzio, in applicazione di un indirizzo, rinvenibile nella materia delle delibere delle assemblee condominiali, cui la materia delle delibere consortili è assimilabile, ed al quale il legislatore si è uniformato anche in materia societaria, che, invertendo i princìpi comuni di diritto negoziale, ha assunto la generalità dei casi di contrasto con la legge od il regolamento nella categoria dell'annullabilità, rimanendo pertanto confinata la nullità assoluta in casi nominati o residuali nella elaborazione giurisprudenziale"

Così il Tribunale di Civitavecchia con sentenza n. 762 del 7.7.2023

Ultimissime di giurisprudenza

Spese legali in caso di controversia tra condominio e singolo condomino

"È nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, *pro quota*, il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione nella relativa ipotesi, nemmeno in via analogica, gli artt. 1132 e 1101 cod. civ.". Pertanto, il singolo condomino, che agisca contro il proprio condominio, "non sarà tenuto a farsi carico delle spese per la difesa del condominio, avente veste di sua controparte processuale".

Così il Tribunale di Udine con sentenza n. 649 del 7.7.2023

AMMINISTRATORI
PER EVITARE
INCIDENTI DI PERCORSO
CONTROLLATE
CHE TUTTI GLI ANNI
SIANO COPERTI
DAL RELATIVO
ESAME DI AGGIORNAMENTO
La legge consente
che si facciano
esami di aggiornamento
anche per anni passati

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e *rent to buy*

La presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di *rent to buy* pone, sostanzialmente, due interrogativi: il primo relativo al soggetto da convocare all'assemblea, il secondo riguardante il soggetto a cui chiedere il pagamento dei contributi condominiali.

I dubbi nascono senz'altro dal fatto che il *rent to buy* è un istituto introdotto esattamente nove anni fa da una norma – l'art. 23 d.l. n. 133 del 12.9.2014 (come convertito in legge) – la quale – nel dettare una specifica disciplina per quei contratti "che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato" – ha delineato i contorni di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali tradizionali.

In assenza di precisi arresti giurisprudenziali in punto, la risposta agli interrogativi da cui abbiamo preso l'avvio non può che essere ricercata, quindi, nella stessa disciplina regolatrice dell'istituto in questione. E a tal fine decisivo appare senz'altro essere il richiamo – operato dal citato art. 23 – agli artt. da 1002 a 1007 cod. civ. nonché agli artt. 1012 e 1013 cod. civ., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto.

Premesso, infatti, che da quanto precede deriva che, nell'ambito del *rent to buy*, analogamente a quanto accade nei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle "riparazioni straordinarie" (art. 1005 cod. civ.), mentre è compito del conduttore (così lo chiama la legge; ma sarebbe più adatto quello di beneficiario) farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri "relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria" del bene (art. 1004 cod. civ.), è evidente che tale impostazione non può che portare a ritenere egualmente applicabili – in caso di presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto del contratto che ci occupa – le previsioni dettate dagli ultimi tre commi dall'art. 67 disp. att. cod. civ., in tema di rapporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale.

Occorrerà, allora, distinguere – così come evidenziato anche dai commentatori (cfr. F. Padovini, *Rent to buy e condominio*, in *Giurisprudenza italiana*, 2/2015, 499) – se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga ad affari relativi "all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni", oppure no. Nel primo caso, dovrà essere convocato il conduttore; nel secondo il concedente. Se poi l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura dovranno essere convocati entrambi (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda dei singoli argomenti via via affrontati dall'assemblea).

La partecipazione alle spese condominiali seguirà naturalmente lo stesso criterio. Pertanto, ove tali spese si riferiscano all'ordinaria amministrazione e al godimento delle cose e dei servizi comuni, la relativa richiesta di pagamento dovrà essere rivolta al conduttore; negli altri casi al concedente. Entrambi questi soggetti potranno comunque essere chiamati a rispondere "solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale".

È da sottolineare, infine, che – sempre sulla base di quanto previsto dalla normativa in materia di condominio e segnatamente, in questo caso, dall'art. 63, quinto comma, disp. att. cod. civ. – il proprietario dell'immobile oggetto di *rent to buy* rimarrà obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati anche qualora (e fintanto che) non trasmetterà all'amministratore copia autentica del titolo che determina la vendita definitiva.

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

Fondo speciale per le opere straordinarie

L'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., stabilisce che l'assemblea provvede a deliberare sulle "opere di manutenzione straordinaria" e sulle "innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori". Aggiunge, poi, che, "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti".

La *ratio* è quella di accantonare le somme necessarie per la realizzazione di determinate opere deliberate dall'assemblea, così da garantire il puntuale pagamento delle stesse. E questo, non solo a beneficio, ovviamente, di chi è chiamato ad eseguire l'intervento, ma anche nell'interesse della stessa compagine condominiale che, in tal modo, non correrebbe più il rischio di esporsi ad eventuali situazioni pregiudizievoli (come, ad esempio, la sospensione dei lavori) per la morosità di alcuni condòmini.

Ciò posto, in questa sede interessa affrontare il problema della delibera che approvi le opere di manutenzione straordinaria o le innovazioni senza la costituzione di tale fondo, ovvero in mancanza, nel contratto di appalto, di una clausola che consenta la suddetta costituzione frazionata del fondo.

Occorre allora sapere che, secondo una recente pronuncia della Cassazione, una delibera del genere è da considerarsi nulla. Ciò, in quanto la previsione in parola è "volta alla tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell'interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi" (cfr. ord. n. 9388 del 5.4.2023).

Si tratta, tuttavia, di un orientamento non condivisibile.

Deve ritenersi, infatti, che la questione possa essere risolta diversamente, in particolare applicando i principii sanciti dalla magistratura per differenziare le delibere nulle da quelle annullabili. Nella prima categoria rientrano, secondo la giurisprudenza di legittimità, le delibere aventi un oggetto impossibile o illecito — contrario, cioè, a norme imperative (e quindi a quelle norme che non possono essere derogate neanche con il consenso delle parti), all'ordine pubblico (vale a dire ai principii fondamentali dell'ordinamento giuridico) o al buon costume (inteso come quei principii morali comunemente accolti) —, le delibere che esorbitano dalle competenze dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali dei condòmini; nella seconda categoria, tutte le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", così come recita l'art. 1137 cod. civ. (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 16485 del 22.11.2002).

È evidente come la mancata costituzione del fondo, ovvero l'assenza, nel contratto di appalto, di una previsione che permetta di costituire detto fondo per gradi, non possano farsi rientrare — alla luce dei principii appena esposti — tra le ipotesi di nullità. La relativa delibera, pertanto, è – più correttamente – da ritenersi annullabile, e quindi impugnabile entro il breve termine di 30 giorni (decorrente dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione stessa per gli assenti).

Nel senso dell'annullabilità della delibera che non rispetti il disposto dell'art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ. si sono espressi, peraltro, anche gli interpreti (cfr., fra gli altri, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 945).

In ogni caso – come riconosciuto anche dalla giurisprudenza (cfr., ancora, Cass. ord. n. 16485/2023) – resta sempre la possibilità di derogare alla disciplina del fondo speciale di cui al più volte citato art. 1135 cod. civ., ove questa sia la volontà della totalità della compagine condominiale.

TUTTOCONDOMINIO

Destinazione dei beni comuni e divieto di alterazione

Abbiamo trattato più volte su queste colonne dell'uso dei beni comuni in ambito condominiale, questione che trova la sua principale fonte normativa nell'art. 1102 cod. civ., il quale prevede, in particolare, che "ciascun partecipe può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso". In particolare, di recente, ci siamo occupati di quest'ultimo divieto (cfr. *Cn* lug.'23). Ciò che interessa, ora, è approfondire, invece, l'altro limite posto dalla norma: il divieto di alterazione della destinazione del bene comune.

Occorre, allora, aver presente che secondo la giurisprudenza sussiste "'alterazione" dei beni comuni solo allorché le modificazioni apportate a tali beni rendano impossibile o comunque pregiudichino apprezzabilmente la loro funzione originaria, e non già quando l'utilità tratta dal singolo condomino si aggiunga a quella originaria, cioè quando il godimento del singolo condomino, pur potenziato e reso più comodo, lasci immutata la consistenza e la destinazione originaria (in tal senso, cfr., fra le altre, Cass. sent. 11936 del 23.10.1999). Sul punto la dottrina ha anche sottolineato come non sia indispensabile che la cosa sia attualmente in funzione, in relazione alla sua destinazione, qualora persista la possibilità di ripristinarne l'originaria funzionalità (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 184).

Quanto alla "destinazione" che ciascun partecipe non può alterare, secondo i giudici questa deve essere determinata attraverso elementi economici, giuridici e di fatto (Cass. sent. n. 4397 del 22.11.1976). In argomento la dottrina ha tenuto a precisare come non possa ragionarsi in astratto della destinazione della cosa, per sindacarne l'uso fattone dai condòmini, occorrendo, invece, vedere quale destinazione, in concreto, i condòmini le abbiano riconosciuta ed impressa. In particolare, è stato osservato come questi, d'accordo tra di loro, possano sempre validamente imprimere alle parti comuni una destinazione specifica, anche non conforme alla normale funzione economico-sociale della cosa, e come ogni condomino, allorché ciò accada, abbia diritto di fare uso della cosa comune in conformità ad essa (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 183).

Chiarita la portata anche di questo secondo divieto previsto dal citato art. 1102 cod. civ., va pure precisato, però, che l'uso della cosa comune da parte del singolo condomino trova un ulteriore limite, oltre che in un regolamento di condominio di origine contrattuale (nonché nell'ovvia e fondamentale esigenza di non pregiudicare i diritti degli altri comproprietari su beni di loro esclusivo godimento: si pensi, ad esempio, alla installazione di un manufatto che tolga aria o luce ad un appartamento o ne comprometta la veduta), anche nel disposto dell'art. 1120 cod. civ., il quale, al quarto comma, vieta gli interventi che possano "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". Significativa in tal senso è la sentenza della Cassazione n. 10592 dell'11.10.1995, che così testualmente recita: "Perché il condomino possa, nell'esercizio del diritto di comproprietà, apportare modifiche dirette a una migliore e più conveniente utilizzazione della cosa comune è necessario che non si verifichino alterazioni della consistenza e della destinazione della cosa stessa, che manchi ogni pregiudizio del diritto di uso e godimento da parte degli altri condòmini e, per quanto attiene, in particolare, agli edifici in condominio, che non derivi compromissione della sicurezza e della stabilità del fabbricato e non si alteri il decoro architettonico dello stesso".

Come già evidenziato in occasione dell'esame del divieto di impedire l'altrui pari uso della cosa comune, si tratta di precisazioni, tutte queste appena riferite, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/2012) e delle quali, quindi, occorre necessariamente tener conto nel momento in cui si discuta dell'utilizzo di parti comuni da parte di un singolo condomino.

Condomino proprietario di più unità immobiliari e delega

L'art. 67, primo comma, disp. att. cod. civ. – previsione inderogabile ai sensi del successivo art. 72 – dopo aver premesso che ogni condomino può intervenire in assemblea anche a mezzo di rappresentante, purché quest'ultimo sia munito di delega scritta, aggiunge che "se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale".

Può capitare, tuttavia, che in un fabbricato un condomino sia proprietario di diverse unità immobiliari al punto da superare il valore proporzionale di un quinto (si pensi al caso di una società originariamente proprietaria dell'intero edificio che non sia riuscita a vendere tutti gli immobili ivi presenti). Ciò che solleva il seguente interrogativo: può, questo condomino, farsi rappresentare in assemblea?

Occorre sapere, allora, che la risposta al quesito non può che essere positiva. Pur se l'interessato, infatti, superasse, con gli immobili di sua proprietà, il valore proporzionale indicato dal citato art. 67, l'altra condizione – che deve sussistere congiuntamente, perché scatti il divieto in questione – posta dalla stessa disposizione (non rappresentare "più di un quinto dei condòmini") verrebbe comunque rispettata. Per calcolare il numero dei condòmini, infatti, occorre aver riguardo al numero delle unità immobiliari che siano in proprietà separata e distinta rispetto alle altre, con la conseguenza che il proprietario di più unità immobiliari è da conteggiarsi sempre in ragione di un condomino e che eventuali comproprietari della stessa unità immobiliare sono da calcolarsi, anch'essi, come un solo condomino.

Discende da quanto precede, pertanto, che un condomino, per quante unità immobiliari possegga, è sempre da conteggiarsi come uno, sicché, ove decidesse, ad esempio, di intervenire in assemblea a mezzo di un altro condomino, quest'ultimo, pur se superasse abbondantemente – a seguito della delega ricevuta – il valore proporzionale di un quinto indicato dalla legge, rappresenterebbe solo due condòmini (sé stesso e il rappresentato). Ma perché il divieto di cui al predetto art. 67 disp. att. cod. civ. scatti, è necessario, come abbiamo visto, che, in un condominio formato da più di venti condòmini, il delegato ne rappresenti più di un quinto; il che vuol dire, ipotizzando, per esemplificare, un fabbricato composto da cinquanta condòmini, che colui che venisse delegato a partecipare all'assemblea non potrebbe rappresentare più di dieci condòmini (50/5=10). Ove ne rappresentasse di meno (due: sé stesso e il rappresentato) non incorrerebbe, quindi, nel divieto posto dal più volte citato art. 67.

Ultimissime di giurisprudenza

Approvazione di un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese

"È nulla la deliberazione dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 cod. civ. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede il consenso di tutti i condòmini, e perciò una convenzione, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal secondo comma dell'art. 1123 cod. civ. Le successive deliberazioni, che ripartiscano le spese dando esecuzione a tale criterio illegittimamente dettato dall'assemblea, sono, peraltro, annullabili, e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi previste dalla legge o dalla convenzione, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, di tal che la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi solo se dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 cod. civ.". In questa prospettiva, "ove sia dichiarata l'invalidità di un rendiconto che abbia suddiviso le spese facendo applicazione di un criterio convenzionale illegittimo, sorge in sede di predisposizione dei rendiconti per gli esercizi successivi l'onere per l'amministratore di tener conto delle ragioni di detta invalidità, ovvero di correggere i bilanci successivi a quello annullato, sottoponendo quelli rettificati nuovamente all'approvazione dell'assemblea".

Così la Cassazione con ordinanza n. 20888 del 18.7.2023

SEGNALAZIONI

Marco Nardovino, Lorenzo Foddai, *Blu terso*, intr. di Francesco Carchedi, Fefè ed., pp. 186

Poesie del primo autore e fotografie del secondo, in un'insolita convergenza di scritti e d'immagini.

Marcello Stanzione, *Come essere cavalieri di San Michele*, pref. di Salvatore Valenti, Segno ed., pp. 120

Il combattimento spirituale del cattolico unito agli angeli, in una rievocazione operata da don Stanzione sull'angelologia e la lotta di San Michele.

Federico Valacchi, *La verità di carta*, Graphe.it ed., pp. 74

Storia e utilità degli archivi, i quali recano tutti gli elementi utili a interpretare la realtà, senza necessariamente fornire la verità, ma aiutando a formulare ipotesi.

Francesco Maitan, *Transumanar*, Segno ed., pp. 90

Una lettura dantesca della teologia di san Tommaso, che contempla lo sguardo di Dio nell'intimo dell'uomo.

Saverio Fattori, *Acido lattico*, pref. di Daniele Menarini, Oligo ed., pp. 206

Un romanzo nero d'impianto sportivo, che analizza il mistero di un suicidio e il volto oscuro del professionismo sportivo.

Clemente Solaro della Margarita, *Avvedimenti politici (Aforismi)*, intr. di Stefano Verdino, Aragno ed., pp. XVIII + 118

Per dodici anni ministro degli Esteri di Carlo Alberto, Solaro fu un reazionario, avverso così alla Rivoluzione francese, come a Napoleone, come ai liberali, sostenitore acceso della fede, profondo religioso, pur se acceso paladino del proprio sovrano.

Salvatore Claudio Pagliarello, *Leggendo nel mio cuore*, Segno ed., pp. 100

Soliloqui e riflessioni ispirati da un intenso sentimento di preghiera.

CONFEDILIZIA

l'organizzazione
in grado di assistere
condòmini
e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA
Informazioni sulle sedi:
www.confedilizia.it

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La **deputata D'Orso** (M5S) ha depositato una proposta di legge con la quale intende introdurre il capo I-bis del titolo I del libro quarto del codice di procedura civile, in materia di procedimento d'ingiunzione semplificato.

Disposizioni per lo sviluppo economico e sociale delle aree interne, montane e periferiche sono contenute in una proposta di legge del **deputato Curti** (Pd).

Il **deputato Morrone** (Lega) è il primo firmatario di un progetto di legge volto a modificare il Testo unico delle imposte sui redditi in materia di detraibilità degli interessi passivi e degli oneri connessi a mutui contratti per l'acquisto degli immobili da adibire ad abitazione principale.

È stata depositata, presso la Presidenza della Camera, una proposta di legge, sottoscritta dalla **deputata Tassinari** (FI), in materia di termine di prescrizione dei crediti derivanti da imposte e sanzioni tributarie.

La disciplina delle attività di sicurezza sussidiaria svolta da soggetti privati è contenuta in un disegno di legge del **deputato Iezzi** (Lega).

In materia di agevolazioni fiscali per interventi edilizi, il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato dai **deputati Santillo** e **Fenu** (M5S), per sapere quale sia la variazione di gettito fiscale, con riferimento alle imposte dirette e indirette, imputabile a ciascuna delle annualità dal 2018 al 2022 e la corrispondente base imponibile, nonché quale sia il volume di ricavi complessivo connesso a operazioni di efficientamento energetico, ristrutturazioni edilizie e adeguamento sismico registrato a partire dal 2018, risultante dalle fatturazioni trasmesse all'Agenzia delle entrate, specificando, per ciascuna annualità, la tipologia di bonus edilizio e il relativo volume di ricavi.

I Ministri dell'economia e delle finanze e per le disabilità sono i destinatari di un'interrogazione della **senatrice Paita** (Iv) con la quale si chiede quali iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo per scongiurare l'utilizzo improprio delle risorse destinate all'eliminazione delle barriere architettoniche, considerando che detti interventi sono volti a migliorare realmente la vita delle persone con disabilità.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, prima firmataria **Braga**, interrogano il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere quale sia il grado di operatività della piattaforma Enel X e come, e in che tempi, il Governo intenda intervenire per risolvere il problema dei crediti incagliati relativi al superbonus; nonché quali misure verranno poste in essere per garantire la conclusione dei lavori già avviati con la sopraccitata agevolazione.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT	75%
Variazione 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 agosto	2022	- agosto	2023	5,2 %	3,90%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE				Dato pubblicato dall'ISTAT
Variazione marzo	2022	- marzo	2023	8,1%
Variazione aprile	2022	- aprile	2023	8,7%
Variazione maggio	2022	- maggio	2023	8,0%
Variazione giugno	2022	- giugno	2023	6,7%
Variazione luglio	2022	- luglio	2023	6,3%
Variazione agosto	2022	- agosto	2023	5,5%

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

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

CONFEDILIZIA notizie

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

Anno 33
Numero 9

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitep - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza
(n. 442, 8/11/1991)

Licenziato per la stampa
il 4 ottobre 2023

Il numero di settembre 2023
è stato postalizzato il 15.9.2023