

## EDITORIALE

- Risultato importante 2
- Confedilizia a Palazzo Chigi e al Senato per la manovra 2
- I dati degli sfratti nella normalità 8
- Affitti brevi, un errore l'aumento della cedolare 9
- Il blocco degli affitti brevi favorisce il nero: il caso di New York 10
- Giurisprudenza sugli immobili 13
- CASA E FISCO 15
- Casi clinici di locazione 16
- Dalle Associazioni territoriali 17
- ADSI, IV Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato 20
- I FOCUS DI CONFEDILIZIA 21
- Limiti retroattivi alle sanzioni per abusi edilizi 22

## TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Al condominio serve la soggettività - Forma scritta per l'avviso di convocazione - Casi clinici di condominio - Regolamento condominiale e sanzioni in caso di infrazione - Distacco dal riscaldamento centralizzato: obbligo di scarico sopra il tetto - Le barriere architettoniche in condominio



Sulla direttiva "*case green*" in Europa ha prevalso il buon senso: **eliminate le norme** che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili

# GRANDE VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Ampia sezione all'interno

## EDITORIALE

## Risultato importante

La copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* è dedicata a un importante risultato raggiunto dalla nostra Confederazione, per il quale abbiamo lavorato intensamente – a Roma e a Bruxelles – per oltre due anni.

La proposta di direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici – come impostata fino a qualche settimana fa – rappresentava un pericolo reale per il risparmio immobiliare degli italiani. Imponeva l'effettuazione di interventi edilizi rilevanti e costosi entro scadenze temporali strettissime, prefigurando conseguenze devastanti per l'intero comparto: svalutazione del patrimonio, crollo delle compravendite, aumento dei canoni di locazione, caos nei condomini, crescita dei prezzi di materie prime, manodopera e attività professionali concernenti i lavori, sottrazione di attenzione e risorse dalle attività di miglioramento sismico degli immobili.

Abbiamo dovuto subire gli attacchi di chi, strumentalmente, ci attribuiva l'etichetta di nemici dell'ambiente, ma abbiamo continuato ad affermare in ogni sede che l'ambiente non può essere salvaguardato attraverso interventi vincolistici, bensì tramite politiche di incentivazione da attuarsi dopo avere messo in chiaro quali siano le priorità. Anche per non arrivare al risultato, assurdo, di dotare dell'ormai mitico cappotto termico ogni immobile (ipotesi che speriamo sia lungi dal diventare realtà, anche pensando al nostro immenso patrimonio immobiliare di pregio storico e architettonico) e di accorgersi subito dopo di non aver difeso quegli edifici dai pericoli provenienti dalla natura.

Naturalmente non abbassiamo la guardia e continuiamo a vigilare. Lieti, però, che l'ultima riunione del "trilogo" abbia visto ribaltarsi i rapporti di forze in essere da molti anni.

Con la stessa sincerità con la quale abbiamo dato atto al Governo del lavoro svolto per giungere al cambio di rotta sulla direttiva "case green", abbiamo rappresentato allo stesso Governo, e alla maggioranza tutta, la nostra delusione per il testo del disegno di legge di bilancio per il 2024. In questa pagina diamo conto di quanto abbiamo detto in Parlamento il 7 novembre, all'avvio delle audizioni sulla manovra, il cui testo definitivo sarà spiegato e commentato sul primo *Cn* del 2024.

**Giorgio Spaziani Testa**

## Confedilizia a Palazzo Chigi per la manovra



Il 15 ottobre, prima dell'approvazione in Consiglio dei ministri delle linee guida della manovra di bilancio, la Confedilizia ha partecipato a Palazzo Chigi a una riunione con il Governo in argomento.

Il punto di vista della Confederazione è stato espresso dal presidente Spaziani Testa, il quale ha auspicato che si attui al più presto la norma della riforma fiscale che prevede la cedolare secca sulle locazioni non abitative e ha chiesto chiarezza e stabilità sugli incentivi per gli interventi edilizi.

## CONFEDILIZIA: GLI AFFITTI LUNGI SI FAVORISCONO RIDUCENDO L'IMU E ACCELERANDO GLI SFRATTI, NON AUMENTANDO LA CEDOLARE

*Critiche e proposte nell'audizione parlamentare sulla manovra*

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera in merito al disegno di legge di bilancio per il 2024.

Nel corso del suo intervento, il presidente della Confederazione, Giorgio Spaziani Testa, ha concentrato l'attenzione sulle parti del testo governativo di più precipuo interesse per la proprietà edilizia.

In merito all'aumento dell'aliquota della cedolare secca sui redditi derivanti da locazioni brevi, Spaziani Testa ha ribadito la contrarietà della Confedilizia nei confronti di tale misura, contrarietà che permarrebbe anche qualora la norma approvata in Consiglio dei ministri fosse – come preannunciato – modificata nel senso di escludere l'incremento di tassazione in caso di locazione breve di un solo appartamento.

Ad avviso della Confedilizia, se l'intento del Governo è quello di favorire le locazioni di lunga durata, la strada da seguire non è quella delle norme fiscali punitive bensì quella degli incentivi e delle tutele.

Quanto agli incentivi, la Confederazione ha proposto l'azzeramento dell'Imu – o, in subordine, il suo dimezzamento – in caso di locazione degli immobili abitativi attraverso i contratti cosiddetti concordati, a canone calmierato (l'onere sarebbe di circa 250 milioni di euro nella prima ipotesi e di circa 80 nella seconda) e un chiarimento legislativo circa l'applicabilità in tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento per gli stessi contratti. Quanto alle tutele, la Confedilizia suggerisce di accelerare gli sfratti attraverso l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari.

La Confedilizia si è espressa in modo critico anche sulla disposizione che prevede la tassazione delle plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal superbonus. Al proposito, la Confederazione ha proposto: a) di escludere gli edifici in condominio, per i quali l'intento speculativo dei singoli condomini (essendo rimessa ogni decisione sui lavori comuni all'assemblea) non è, all'evidenza, rinvenibile; b) di far sorgere il presupposto d'imposta solo per le cessioni relative ad immobili acquistati successivamente alla data di entrata in vigore della normativa sul superbonus, per evitare che la norma si applichi anche ai casi di beni acquistati decenni addietro, e quindi in palese assenza di intenti speculativi (casi, peraltro, nei quali il maggior valore acquisito potrebbe dipendere per una minima percentuale all'intervento assistito da superbonus e per la maggior parte da altri fattori).

Ulteriori considerazioni critiche sono state formulate, da parte della Confedilizia, riguardo all'incremento dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivte) e all'introduzione in capo alle imprese dell'obbligo di assicurare i propri beni, anche immobili, rispetto ai danni derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofici.



La battaglia (di principio e di buon senso) è stata lunga e dura. Vinta grazie a Confedilizia

# Case green: Ue più ragionevole

## Contro gli integralisti del verde e contro i demagoghi

Il buon senso ha prevalso. Può riassumersi in questa frase quanto avvenuto a Bruxelles nella notte fra giovedì e venerdì scorsi sulla questione "case green".

Era stata convocata una riunione per il tardo pomeriggio, con la modalità "open ended" (vale a dire ad oltranza), del cosiddetto trilogo, e cioè il negoziato fra Parlamento, Commissione e Consiglio europei. L'intento, evidente, era quello di forzare la mano ai partiti e ai Governi contrari all'impostazione della proposta di direttiva sull'efficiamento energetico degli edifici e giungere alla chiusura di un accordo.

Le cose, però, non sono andate come i sostenitori del provvedimento speravano. La trattativa è stata lunga e dura (si è conclusa all'alba) e il suo esito rappresenta una svolta. Anzitutto, vi è stato il rinvio a una successiva riunione in dicembre (il blitz, quindi, non è riuscito) ma, soprattutto, ci si è accordati sull'eliminazione delle norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili, e cioè il vero oggetto del contendere.

In luogo dell'obbligo, è stato previsto un generale obiettivo di riduzione percentuale dei consumi energetici del patrimonio edilizio, da decidersi da parte degli Stati con un

piano fino al 2050. Inoltre, sono stati cancellati dal testo altri aspetti criticabili come quelli riguardanti i "mutui green" e gli obblighi di installare colonnine di ricarica e precablare parcheggi negli edifici residenziali esistenti.

Si tratta, bisogna dirlo, di un grande risultato. La Confedilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva, così come impostata, avrebbe comportato. Nel tempo, poi, la consapevolezza dei rischi si è accresciuta e si sono registrate autorevoli voci che richiamavano alla responsabilità.

Particolarmente persuasiva, nella sua durezza, era stata l'analisi dell'Associazione bancaria italiana. In occasione di un'audizione parlamentare, l'Abi aveva evidenziato come la direttiva rischiava di "produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici, con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali". E aveva aggiunto: "Ciò impatta direttamente e indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quan-

to minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia".

Anche i partiti e i Governi europei si sono via via resi conto dell'insensatezza del progetto nato dalla Commissione. Significative, al proposito, sono state le dichiarazioni di ben tre Ministri del Governo tedesco.

Questa battaglia - di principio e di buon senso - è stata lunga e dura. Ma è stata vinta. Contro gli integralisti del green, contro i demagoghi, contro le categorie interessate a lucrare a scapito dei proprietari di immobili e anche contro coloro che proponevano di emendare, differire, attenuare. Bisognava opporsi. Nettamente e duramente. Serviva questo. E ha funzionato.

Bisogna dare atto al Governo italiano di avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E vanno ringraziate le forze politiche della maggioranza per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani. Con l'on. Isabella Tovaglieri, relatrice ombra del provvedimento, quale efficacissima spina nel fianco della "maggioranza Ursula".

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili (anche se non certo per salvare il mondo, visto il risibile contributo di inquinamento che il patrimonio edilizio europeo apporta al contesto globale), ma la strada deve essere quella dell'attivazione di specifici incentivi. Con la libertà, per ogni singolo Stato, di tenere in debito conto le proprie caratteristiche (si pensi alla storia e al pregio architettonico di grande parte del nostro patrimonio immobiliare), le proprie esigenze (in Italia, ad esempio, quella di migliorare la sicurezza anti-sismica) e le proprie peculiarità (come il nostro essere un Paese a proprietà immobiliare diffusa).

### IN G.U.

## Energia, potere d'acquisto e tutela del risparmio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.9.2023, n. 228, il d.l. 29.9.2023, n. 151, contenente "Misure urgenti in materia di energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio".

## Proroga di termini normativi e fiscali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.9.2023, n. 228, il d.l. 29.9.2023, n. 152, contenente "Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali".

## Attività economiche, finanziarie e investimenti strategici

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 9.10.2023, n. 256, la l. 9.10.2023, n. 156, di conversione, con modificazioni, del d.l. 10.8.2023, n. 104, recante "Disposizioni urgenti a tutela degli utenti, in materia di attività economiche e finanziarie e investimenti strategici".

## Bradisismo Campi Flegrei

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.10.2023, n. 259, il d.l. 12.10.2023, n. 140, contenente "Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei".

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Mercoledì 29 Ottobre 2023 13

Questa battaglia (di principio e di buon senso) è stata lunga e dura. Ma è stata vinta

# Case green: Ue più ragionevole

## Contro gli integralisti del verde, contro i demagoghi

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Il buon senso ha prevalso. Può riassumersi in questa frase quanto avvenuto a Bruxelles nella notte fra giovedì e venerdì scorsi sulla questione "case green". Era stata convocata una riunione per il tardo pomeriggio, con la modalità "open ended" (vale a dire ad oltranza), del cosiddetto trilogo, e cioè il negoziato fra Parlamento, Commissione e Consiglio europei. L'intento, evidente, era quello di forzare la mano ai partiti e ai Governi contrari all'impostazione della proposta di direttiva sull'efficiamento energetico degli edifici e giungere alla chiusura di un accordo.

Le cose, però, non sono andate come i sostenitori del provvedimento speravano. La trattativa è stata lunga e dura (si è conclusa all'alba) e il suo esito rappresenta una svolta. Anzitutto, vi è stato il rinvio a una successiva riunione in dicembre (il blitz, quindi, non è riuscito) ma, soprattutto, ci si è accordati sull'eliminazione delle norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili, e cioè il vero oggetto del contendere.

In luogo dell'obbligo, è stato previsto un generale obiettivo di riduzione percentuale dei consumi energetici del patrimonio edilizio, da decidersi da parte degli Stati con un piano fino al 2050. Inoltre, sono stati cancellati dal testo altri aspetti criticabili come quelli riguardanti i "mutui green" e gli obblighi di installare colonnine di ricarica e precablare parcheggi negli edifici residenziali esistenti.

Si tratta, bisogna dirlo, di un grande risultato. La Confedilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva, così come impostata, avrebbe comportato. Nel tempo, poi, la consapevolezza dei rischi si è accresciuta e si sono registrate autorevoli voci che richiamavano alla responsabilità.

Particolarmente persuasiva, nella sua durezza, era stata l'analisi dell'Associazione bancaria italiana. In occasione di un'audizione parlamentare, l'Abi aveva evidenziato come la direttiva rischiava di "produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici, con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali". E aveva aggiunto: "Ciò impatta direttamente e indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quan-

to minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia".

Anche i partiti e i Governi europei si sono via via resi conto dell'insensatezza del progetto nato dalla Commissione. Significative, al proposito, sono state le dichiarazioni di ben tre ministri del

Governo tedesco. Questa battaglia - di principio e di buon senso - è stata lunga e dura. Ma è stata vinta. Contro gli integralisti del green, contro i demagoghi, contro le categorie interessate a lucrare a scapito dei proprietari di immobili e anche contro coloro che proponevano di emendare, differire, attenuare. Bisognava opporsi. Nettamente e duramente. Serviva questo. E ha funzionato.

Bisogna dare atto al Governo italiano di avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E vanno ringraziate le forze politiche della maggioranza per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani. Con l'on. Isabella Tovaglieri, relatrice ombra del provvedimento, quale efficacissima spina nel fianco della "maggioranza Ursula".

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili (anche se non certo per salvare il mondo, visto il risibile contributo di inquinamento che il patrimonio edilizio europeo apporta al contesto globale), ma la strada deve essere quella dell'attivazione di specifici incentivi. Con la libertà, per ogni singolo Stato, di tenere in debito conto le proprie caratteristiche (si pensi alla storia e al pregio architettonico di grande parte del nostro patrimonio immobiliare), le proprie esigenze (in Italia, ad esempio, quella di migliorare la sicurezza anti-sismica) e le proprie peculiarità (come il nostro essere un Paese a proprietà immobiliare diffusa).



Passa questo notiziario ad un amico  
iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

Giorgio Spaziani Testa

## LA PROPRIETÀ E I SUOI NEMICI: DALLA DIRETTIVA UE "CASE GREEN" ALLA LIBERTÀ

La vicenda della direttiva europea "Case green" si arricchisce di un nuovo e interessante capitolo. Questa volta si tratta di una pregevole iniziativa editoriale, promossa da Confedilizia Edizioni in collaborazione con Tramedoro editore, con la pubblicazione del volume: "La proprietà e i suoi nemici. Dalla direttiva Ue "Case green" alla libertà". L'opera, curata da Sandro Scoppa, avvocato e presidente di Confedilizia Calabria, si fregia della prefazione di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, dell'introduzione di Guglielmo Piombini, saggista ed editore, e della postfazione di Alessandro Vitale, docente dell'Università di Milano. Essa raccoglie i contributi di diversi autori (in particolare: Carlo Lottieri, Sandro Scoppa, Isabella Tovaglieri, Andrea Giuricin, Cristian Merlo, Domenico Bilotti, Pietro Monsurrò), che hanno analizzato siffatta iniziativa europea da diverse angolature tematiche con lo scopo di offrire così al lettore percorsi argomentativi per coglierne gli obiettivi e la portata e, soprattutto, per riflettere sulle conseguenze pregiudizievoli della sua eventuale applicazione, che potrebbe compromettere il sistema politico ed economico, arrestare lo sviluppo alla base della civiltà industriale, dilapidando risorse naturali e umane, obbligando ad apprestare soluzioni dispendiose e poco efficaci.

Tale direttiva, come rilevato nel libro, rende palese la direzione verso cui sembra muoversi l'Unione europea, che ha recepito le rivendicazioni di un diffuso ambientalismo, sostenuto da vari movimenti, i quali stanno influenzando le scelte politiche ed economiche, e sulla base di ciò ha posto in essere una politica climatica radicalmente interventista. La stessa reputa il capitalismo incompatibile con la conservazione dell'ambiente, il quale, assicurando più sviluppo e maggiori consumi, metterebbe di conseguenza sotto pressione le variabili ambientali. Queste possono pertanto essere tutelate utilizzando un approccio burocratico e socialista, che concepisce la tutela ambientale solo in termini di controlli, restrizioni, direttive, regolamenti, divieti e sovvenzioni.

Invero, anche alla luce dei contributi proposti da diversi autori, non sembra essere revocabile in dubbio che le politiche ambientali promosse dai governi e dalle istituzioni europee serviranno a ben poco a migliorare l'ambiente, ma produrranno sicuramente disoccupazione e povertà. La storia ha infatti dimostrato che è destinato al fallimento tutto ciò che viene imposto dall'alto per motivi ideologici ed è sostenuto dalla

propaganda di Stato. Al contrario, tutto ciò che ha successo non ha bisogno né di essere imposto per legge né di essere sussidiato né di essere sostenuto dalla propaganda mediatica. Ciò che ha successo emerge spontaneamente dal basso, dai rapporti sociali e dalle scelte volontarie di miliardi di persone. Le auto hanno sostituito le carrozze, e i computer hanno sostituito le macchine da scrivere, non perché è stato deciso e imposto a livello politico, ma perché le scelte degli individui sono andate in questa direzione.

In buona sostanza, anche per affrontare una eventuale (qualora fosse realmente dimostrata, a dispetto dei contrari pronunciamenti di tanti autorevoli scienziati), questione del riscaldamento globale, è necessario un approccio liberale alla protezione ambientale, capace di valorizzare la proprietà privata, gli scambi volontari e l'iniziativa imprenditoriale ossia l'ecologia di mercato. In una simile eventualità, il riscaldamento globale dovrebbe essere semplicemente accettato come un sottoprodotto della civiltà industriale e un esito del progresso economico, e non avrebbe le conseguenze catastrofiche ipotizzate dagli ambientalisti. Gli individui infatti non incontrerebbero grosse difficoltà per affrontarlo e risolverlo, rendendolo addirittura funzionale allo sviluppo e alla crescita economica, e all'aumento del benessere.

A patto, però, di poter svolgere le loro attività senza interferenze delle istituzioni politiche-burocratiche, ostacoli della legislazione e opposizioni dei movimenti ambientalisti, i quali potrebbero persino portare a una paralisi dello sviluppo tecnologico, che rappresenta anche un processo composto da un insieme di operazioni tecnologiche, e impedire di affrontare i problemi ambientali che questo potrebbe invece risolvere. "Abbiamo bisogno di una crescita economica e tecnologica che possa svilupparsi liberamente - ha rilevato Murray N. Rothbard - (...) grazie all'economia di libero mercato e non per mezzo di distorsioni e degli sprechi imposti all'economia mondiale dal sostegno forzato liberal degli anni Cinquanta". Ossia consentendo agli individui di decidere liberamente come affrontare al meglio gli aspetti particolari dell'eventuale emergenza climatica e quali cambiamenti apportare nelle loro esistenze e negli affari. Nel fare ciò, potrebbero avvalersi dei mezzi tecnici ed economici che l'industrializzazione ha messo a loro disposizione, nonché delle altre risorse che saranno in grado di produrre e utilizzare per affrontare le sfide ambientali,

dall'inquinamento al cambiamento climatico.

Ovviamente, neppure nell'ipotetico caso di aumento del riscaldamento globale dovuto alle emissioni di Co2, si può o si deve arrestare la crescita economica e lo sviluppo, il cui concetto include anche elementi qualitativi, i quali riguardano la struttura istituzionale e sociopolitica, che elevano il tenore di vita individuale, come l'esperienza ha del resto dimostrato. Ha anche dimostrato che essi si conciliano con l'ambiente, posto che mettono a disposizione dell'essere umano mezzi tecnici ed economici per dedicarsi alla sua tutela. Consentono in particolare l'emergere di altre risorse, l'affermazione di nuovi settori, la riqualificazione di quelli tradizionali, l'effettuazione di investimenti in nuove tecnologie, miglioramenti nelle tecniche produttive e organizzative, tutte cose che permettono un utilizzo più efficiente delle risorse ambientali e dell'impatto umano sull'ecosistema. Soprattutto, di risolvere problemi la cui soluzione era o può sembrare impossibile, facendo altresì risparmiare tempo ed energie grazie al miglioramento delle tecniche già utilizzate.

È pertanto un errore fatale ragionare in ordine al futuro in base alla conoscenza tecnologica e alla ricchezza attuale. La società del futuro sarà sicuramente molto diversa da quella attuale, più ricca e tecnologicamente avanzata, con beni e servizi oggi sconosciuti e insospettati, nella quale saranno stati risolti o non esisteranno più

molti dei problemi odierni. D'altra parte, se il riscaldamento globale fosse un dato di fatto, i continui progressi nella scienza e in altri ambiti aiuterebbero a superare gli eventuali problemi ambientali e si produrrebbero anche effetti positivi, con vantaggi nel bilancio netto dell'umanità. L'uomo ha infatti sviluppato la tecnologia che gli ha fornito gli strumenti per moltiplicarsi, aumentare le sue aspettative di vita e il benessere, riducendo nel contempo la denutrizione, le malattie e la sofferenza.

Nel caso, si troverebbe di fronte ad altre sfide, da affrontare e vincere, nuovi traguardi, che potrà raggiungere non facendosi più piccolo e chiedendo perdono alla natura per aver violato la sua legge, ma diventando più grande, infrangendo nuove barriere tecnologiche, immaginando nuove soluzioni tecniche, concependo progetti sempre più ambiziosi. Utilizzando maggiore conoscenza, la cui diffusione e il cui migliore impiego producono ricchezza, e, soprattutto, la libertà che, come sottolineato da Friedrich A. von Hayek: "È essenziale per far posto all'imprevedibile e all'imprevedibile; ne abbiamo bisogno perché, come abbiamo imparato, da essa nascono le occasioni per far posto all'imprevedibile e all'imprevedibile". Si tratta di attività che non possono né devono incutere timore, visto che si tratta del modo normale di procedere dell'evoluzione.

**Sandro Scoppa**  
(da: *L'Opinione*)

### CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## RASSEGNA STAMPA - CASE GREEN



UFFICIO STAMPA

### CONFEDILIZIA: SULLA DIRETTIVA "CASE GREEN" HA FINALMENTE PREVALSO IL BUON SENSO

*Dichiarazione del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa*

"Sulla proposta di direttiva europea per l'efficiamento energetico degli edifici ha finalmente prevalso il buon senso. Le notizie riferite dall'on. Isabella Tovaglieri, relatrice ombra del provvedimento, e quelle che ci giungono attraverso i nostri contatti con Bruxelles, sono molto confortanti.

La riunione notturna del 'trilogo', nonostante fosse stata convocata 'ad oltranza' per chiudere il testo forzando la mano, ha avuto come esito il rinvio a una successiva riunione in dicembre e - comunque - l'eliminazione delle norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili.

Si tratta di una grande vittoria. La Confedilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva come impostata avrebbe comportato. Siamo grati al Governo per avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E ringraziamo le forze politiche della maggioranza per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani".

Roma, 13 ottobre 2023

UFFICIO STAMPA



## Il centrodestra stoppa l'eurostangata green: via l'obbligo entro il 2030 di ristrutturare casa

## Colpo al Green deal Smontata la tassa Ue sui nostri immobili

Socialisti sconfitti pure sulla casa verde: più tempo e poteri agli Stati per la riqualificazione. Spaziani Testa: grande vittoria

### Le regole Confedilizia soddisfatta



### «Sulle case green prevalso il buon senso»

Passa la linea italiana per allentare la stretta per le case green. «Sulla proposta di direttiva europea per l'efficiamento energetico degli edifici ha finalmente prevalso il buon senso» afferma Confedilizia che sottolinea come siano state eliminate le norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili.

RASSEGNA STAMPA - CASE GREEN

Sabato 14 Ottobre 2023 Nuova serie - Anno 33 - Numero 242 - Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 4604, DCB Milano

UK £ 1,40 - Ch.fr. 3,50 Francia € 2,50 € 2,00\*



a pag. 27

CRISI D'IMPRESA

Ok al salvataggio della Sampdoria calcio. L'accordo prevede il pagamento del 35% del dovuto Pollio a pag. 30

Israele vorrebbe svuotare Gaza City per poterla bonificare senza subire il fuoco dei cecchini

Gianni Pardo a pag. 5



Salta l'obbligo di case green

Parlamento, Consiglio e Commissione Ue non hanno raggiunto l'accordo. Tutto rinviato a dicembre. In vista piani nazionali per la riduzione del consumo energetico



PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETA' EDILIZIA

Mercoledì 1 Novembre 2023 31

La norma importante della manovra è quella che pone freni ai furbetti delle piattaforme web

Cedolare, l'aumento è mistero

Il ddl di bilancio stima gettito di appena 8,8 mln annui

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA

Una relazione tecnica che accompagna il disegno di legge di bilancio indica in 8,8 milioni di euro l'anno la stima del gettito che sarebbe determinato, a regime, dall'aumento della cedolare sugli affitti brevi. Si conferma, dunque, che non sono state le esigenze di cassa a spingere il Governo a questo incremento di tassazione. Resta il mistero sul perché della misura. Per il resto, giovani alcune precisazioni. La prima è che la cedolare introdotta dal Governo Berlusconi è stata prevista per tutte le locazioni abitative, di qualsiasi durata. Nel 2017 quella per gli affitti brevi è stata solo ulteriormente normata, estendendo l'applicazione ai casi di sublocazione e di contratti stipulati dai comodatari. La seconda riguarda il "Cia", il Codice identificativo



Giorgio Spaziani Testa

stro del turismo. Va concluso quel lavoro, anche chiarendo che il codice nazionale sostituisce quelli regionali e comunali nonché concludendo il collegamento con i portali, senza il quale ogni codice è solo burocrazia. Ciò detto, la norma importante della manovra è quella che mira a impedire alle piattaforme web di continuare a sfuggire all'obbligo, che avrebbero dal 2017, di riscuotere la cedolare allo Stato, per impedire l'evasione delle imposte da parte dei locatori stessi. L'unico colpo estraneo è l'aumento della cedolare, sbagliato e dannoso.

Direttiva case green, ha vinto il buonsenso

Sulla proposta di direttiva dell'Unione europea in materia di efficientamento energetico degli edifici ha finalmente prevalso il buonsenso. La riunione notturna del "trilogo", che si è tenuta il giorno 6 ottobre scorso, nonostante fosse stata convocata "ad oltranza" per chiudere il testo forzando la mano, ha avuto come esito il rinvio a una successiva riunione in dicembre e - comunque - l'eliminazione delle norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili. Si tratta di una grande vittoria. La Confederazione italiana proprietà edilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva come imposta avrebbe comportato. "Siamo grati al Governo - ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - per avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E ringraziamo le forze politiche della maggioranza per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani".



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese nell'edizione dell'Ufficio stampa della Confedilizia

Coram, formazione amministratori e non solo

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita della Confedilizia tramite il CORAM (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale della Confedilizia assicura il continuo aggiornamento - con l'iscrizione dei nuovi amministratori - del Registro nazionale amministratori Confedilizia, ai cui iscritti fornisce gratuitamente i propri servizi risposte a specifici quesiti, segnalazione tramite mail di novità, inviti a convegni ecc.). L'iscrizione a tale Registro nazionale, consultabile anche tramite il sito Internet confederale, offre visibilità agli amministratori anche al di fuori della propria area geografica di pertinenza. Presupposto per farne parte è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati. Per gli amministratori di condominio e condomobiliari in genere, la Confedilizia predispone corsi obbligatori per la formazione specialistica e periodica sia frontalmente (organizzati nelle varie sedi locali) sia online, così come cura corsi volontari per condomini e amministratori del proprio condominio nonché corsi di formazione per revisori condominiali. Per i corsi obbligatori la Confedilizia assicura il rispetto di tutte le indicazioni di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge regolamentari. Maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it.

CORSI AMMINISTRATORI ONLINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Table with columns: Data, Sede, Tema

Lunedì 4 dicembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO

Bed & breakfast in condominio



IL 4 DICEMBRE

Fari puntati sul B&B in condominio

Continua "PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO", il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18. Lunedì 4 dicembre (si veda Locandina a fianco) sarà affrontato il tema del "bed & breakfast in condominio". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia, l'avv. Paolo Frato, componente il Coordinamento condominiale di Confedilizia. Il seminario, liberamente fruibile da tutti, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet oppure sulla pagina Facebook o sul canale Youtube della Confedilizia. I soci di Confedilizia possessori di condominio, invitare questi 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/.

Advertisement for Confedilizia 2024 membership. Text: I SOCI SONO L'UNICA VERA NOSTRA FORZA. ASSOCIATI A CONFEDILIZIA PER IL 2024 E DIVENTA PROTAGONISTA DELLE NOSTRE BATTAGLIE. Includes contact info: via Bergognona, 47 - Roma t. 06-679-34.89 (r.a.) www.confedilizia.it

Il Sole 24 Ore Lunedì 9 Ottobre 2023 – N.278

**Real Estate 24**  
**Asset allocation**

+30%

# M&G guarda all'immobiliare in Italia partendo dagli studentati

**Il trend.** Secondo Marcus Eilers, l'head of European Residential del gestore internazionale, il potenziale nel nostro Paese è ampio, ma frammentato tra città. **La strategia è attendista in vista di un calo dei valori**

I fondi internazionali attendono che il valore delle case italiane scenda ancora, prima di fare man bassa. Marcus Eilers di M&G – secondo il quale il nostro è un mercato “ancora troppo ancorato alla tradizione e che richiede pazienza” – dice che “i prezzi non sono calati abbastanza”.

Dopo oltre dieci anni di riduzione, iniziata più o meno con l'introduzione della patrimoniale Imu, si è rischiato il colpo di grazia della direttiva Ue “case green”. Ma la politica, alla fine, si è svegliata.

## FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

## SUMMIT ANNUALE SULLA COMUNICAZIONE DELL'ABITARE



Il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha partecipato quale relatore alla giornata dedicata alla comunicazione nel mondo immobiliare organizzata da *Casa Radio*, emittente radiofonica dedicata alla casa, alla quale ha partecipato anche la Fiaip, oltre a molti giornalisti ed esperti della comunicazione.

“L'obiettivo di questo summit – come ha evidenziato Paolo Leccese, editore di *Casa Radio* – è quello di creare un dialogo proficuo tra coloro che generano contenuti e informazioni sul mondo dell'abitare e coloro che ne sono i protagonisti: i proprietari di immobili, i costruttori, gli esperti del *real estate* e gli enti associativi che rappresentano questo settore cruciale dell'economia. Riteniamo che solo attraverso la comprensione reciproca e una comunicazione efficace possiamo affrontare le sfide e le opportunità che il settore dell'abitare ci presenta”.

Il Presidente Spaziani Testa, trattando il tema particolarmente delicato de “La grande responsabilità della comunicazione dell'abitare”, ha sottolineato come informazioni “distorte” possano essere profondamente dannose per il comparto, come per esempio quando il Presidente incaricato Monti fondò l'aumento della tassazione sugli immobili sull'affermazione – smentita dai dati – che in Italia la stessa era particolarmente bassa.

### CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

#### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l'esame finale

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
Sabato	20 gennaio, ore 9.30	Milano
Sabato	17 febbraio, ore 10	Vicenza
Martedì	27 febbraio, ore 10	Roma
Sabato	2 marzo, ore 9.30	Piacenza
Sabato	9 marzo, ore 10	Grosseto
Mercoledì	13 marzo, ore 15	Bari
Sabato	6 aprile, ore 15	Massa Carrara
Sabato	11 maggio, ore 15	Forlì
Martedì	21 maggio, ore 15	Napoli
Sabato	25 maggio, ore 15	Pescara
Sabato	8 giugno, ore 15	Treviso
Venerdì	28 giugno, ore 15	Palermo
Sabato	29 giugno, ore 9.30	Piacenza
Sabato	6 luglio, ore 15	Imperia
Sabato	14 settembre, ore 15	Messina
Martedì	15 ottobre, ore 10	Roma
Martedì	19 novembre, ore 15	Napoli
Sabato	23 novembre, ore 15	Trieste
Sabato	30 novembre, ore 10	Lanciano
Martedì	10 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.

### Papi e mezzi di massa

L'arrivo del cinema interessato subito i pontefici, dubbiosi sull'intervento del nuovo strumento di comunicazione che avrebbe potuto infrangere l'insegnamento morale della Chiesa. Dario E. Viganò cura un volume, a più mani, intitolato *Papi e media*, che illustra la redazione e le ricezioni di documenti di Pio XI e Pio XII su cinema, radio e televisione, culminati nelle encicliche *Vigilanti cura* (1956) e *Miranda prorsus* (1957). Notevoli risultano le narrazioni sull'opera censoria svolta dai vescovi statunitensi e sull'intervento vaticano all'avvento ufficiale della tivvù in Italia. Il testo esce presso il Mulino (pp. 232).

## Sistema Mobile Angel, uno smartwatch contro la violenza

Nell'ambito della discussione parlamentare sul contrasto alla violenza sulle donne e contro la violenza domestica, il Sottosegretario di Stato agli interni, Nicola Molteni, ha fornito una dettagliata risposta all'interrogazione presentata dal deputato Urzì (Fdl). Il 7 giugno scorso, il Consiglio dei ministri ha approvato un disegno di legge che prevede nuove misure per rendere più efficace la lotta contro questi gravi fenomeni.

Tra le novità proposte, il rafforzamento dell'"ammonimento" da parte del Questore, che potrà essere esteso anche ai cosiddetti "reati-spia" all'interno delle relazioni familiari ed affettive. Ciò permetterà un intervento tempestivo per prevenire possibili recidive.

Il Sottosegretario ha inoltre illustrato la previsione di applicare la misura di prevenzione della sorveglianza speciale di pubblica sicurezza e dell'obbligo di soggiorno nel Comune di residenza o di dimora abituale anche agli indiziati di reati legati alla violenza contro le donne e alla violenza domestica.

Un altro importante strumento messo a disposizione delle Forze di Polizia è l'arresto in flagranza differita, che permette l'identificazione tempestiva dei responsabili di reati penalmente rilevanti, sulla base di documentazione video-fotografica o dati da applicazioni informatiche o telematiche.

Nel contesto della sperimentazione del sistema "Mobile Angel" per la prevenzione e il contrasto della violenza di genere, avviata nel novembre 2018 presso il Comando Provinciale di Napoli, il Sottosegretario ha illustrato il successo dell'iniziativa. Grazie all'utilizzo di *smartwatch* connessi al telefono cellulare tramite un'applicazione dedicata, le vittime possono inviare richieste di aiuto alle centrali operative dell'Arma dei Carabinieri che, a loro volta possono localizzarne la posizione. Il progetto è stato esteso anche ai Comandi Provinciali di Milano e Torino e si sta dimostrando un valido strumento per la prevenzione e la tutela delle vittime.

Il Sottosegretario Molteni ha sottolineato la necessità di ulteriori *test* specialistici e valutazioni tecniche e giuridiche per perfezionare l'efficacia del sistema. L'obiettivo è potenziare le misure operative di intervento contro la violenza di genere e la violenza domestica e promuovere una cultura del rispetto della persona per debellare questi odiosi fenomeni.

## Dati sfratti nella normalità

Il Ministero dell'interno, nel mese di ottobre, ha reso noti i dati riguardanti gli sfratti relativi al 2022, primo anno senza blocco delle esecuzioni (cfr. tabella pubblicata in calce).

Al di là dell'ovvio aumento dei numeri rispetto ai quasi due anni di stop agli sfratti (2020-2021), periodo che quindi non ha alcun senso prendere a riferimento (come incredibilmente fa invece un sindacato degli inquilini), il rapporto del Ministero indica una situazione di sostanziale stabilità quando non di diminuzione.

Sono in calo, ad esempio, anche rispetto al 2018 e al 2019, sia i provvedimenti di sfratto emessi (41.849 nel 2022, 56.259 nel 2018, 49.459 nel 2019) sia le richieste di esecuzione (99.316 nel 2022, 118.927 nel 2018, 102.081 nel 2019). Sostanzialmente stabili, invece, gli sfratti eseguiti (30.385 nel 2022, 30.161 nel 2018, 26.644 nel 2019), nonostante comprendano pure le esecuzioni rinviate negli anni di blocco.

Anche se la situazione non presenta novità di rilievo, a giudizio della Confedilizia permane la necessità di mantenere alta l'attenzione sul comparto della locazione, attraverso la conservazione e/o il rafforzamento delle misure tese a sostenerlo: agevolazioni fiscali per proprietari e inquilini, fondi di sostegno per questi ultimi, garanzie per i locatori in fase di rilascio degli immobili, efficace gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

### PROCEDURE DI RILASCIO DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Anni 2004 - 2022

Serie storica nazionale

Anni	Provvedimenti di sfratto emessi					Richieste di esecuzione (*)		Sfratti eseguiti (**)	
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale	Variatz. % rispetto anno precedente	Totale	Variatz. % rispetto anno precedente	Totale	Variatz. % rispetto anno precedente
2004	742	12.873	32.578	46.193	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	852	11.195	33.768	45.815	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	669	10.548	34.309	45.526	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	674	9.236	33.959	43.869	-3,64	109.446	8,55	22.468	0,85
2008	539	10.549	41.203	52.291	19,20	139.193	27,18	25.108	11,75
2009	700	9.208	51.576	61.484	17,58	116.573	-16,25	27.584	9,86
2010	900	8.495	56.269	65.664	6,80	111.260	-4,56	29.889	8,36
2011	832	7.471	55.543	63.846	-2,77	123.914	11,37	28.641	-4,18
2012	1174	6.640	62.501	70.315	10,13	126.852	2,37	29.154	1,79
2013	2.654	5.437	65.521	73.612	4,69	131.017	3,28	31.806	9,10
2014	3.433	4.843	69.250	77.526	5,32	150.353	14,76	36.340	14,26
2015	3.255	4.436	57.653	65.344	-15,71	153.969	2,41	32.723	-9,95
2016	2.539	4.534	56.846	63.919	-2,18	158.833	3,16	35.367	8,08
2017	1.986	5.106	52.738	59.830	-6,40	132.228	-16,75	31.946	-9,67
2018	2.013	4.872	49.374	56.259	-5,97	118.927	-10,06	30.161	-5,59
2019	1.952	4.327	43.180	49.459	-12,09	102.081	-14,16	26.644	-11,66
2020	1.240	3.272	28.024	32.536	-34,22	22.841	-77,62	5.270	-80,22
2021	1.603	4.499	32.152	38.254	17,57	33.208	45,39	9.537	80,97
2022	2.819	5.508	33.522	41.849	9,40	99.316	199,07	30.385	218,60

# «Affitti brevi, un errore l'aumento della cedolare»

## Il presidente Spaziani Testa commenta le scelte del Governo in Legge di Bilancio

Annarita Digiorgio

**I**l governo Meloni ha aumentato le tasse sulla casa? Lo abbiamo chiesto a Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

**Che ha combinato il governo Meloni sulla casa? È vero che ha aumentato le tasse?**

«Un aumento della cedolare secca sugli affitti, sia pure limitato a quelli brevi, davvero non ce lo aspettavamo. Anche perché avevamo appena salutato con soddisfazione l'impegno, inserito nella riforma fiscale, a estendere la cedolare alle locazioni non abitative, cosa che speriamo accada al più presto».

**Cosa cambia rispetto alla norma Berlusconi?**

«Molto semplice: passa dal 21 al 26 per cento l'aliquota dell'imposta che si applica sul canone, nel caso in cui si diano in affitto breve due, tre o quattro appartamenti (dopo si diventa imprenditori per legge, in virtù di una precedente disposizione, a nostro avviso incostituzionale). E fa bene a chiamarla 'norma Berlusconi': mi dà l'opportunità di precisare - in relazione ad alcune dichiarazioni del Sottosegretario Fazzolari - che il Governo del 2011 introdusse questa imposta sostitutiva dell'Irpef per tutte le locazioni abitative, di qualsiasi durata, quindi anche per quelle brevi, che nel 2017 sono state ulteriormente normate, in particolare con l'estensione della cedolare ai casi di sublocazione e di contratti stipulati dai comodatari».

**La relazione tecnica che accompagna il disegno di legge di bilancio indica in appena 8,8 milioni di euro l'anno la stima del gettito che sarebbe determinato, a regime, dall'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi. Perché Tajani parla di un miliardo?**

«Il Ministro Tajani si riferisce a una stima - di cui non conosco i riferimenti - relativa a un'aggiunta che dovrebbe essere fatta all'articolo che contiene l'aumento della cedolare: quella del codice identificativo degli immobili. Si tratta di uno strumento previsto per legge nel 2019 e la cui attuazione era a buon punto, prima di arenarsi negli avvicendamenti al Ministero del turismo (se ne è occupato attivamente il senatore Massimo Garavaglia nella sua esperienza da Ministro). C'è semplicemente da



portare a termine quel lavoro, anche chiarendo che il codice nazionale sostituisce i mille codici istituiti su base regionale e comunale (a riprova del fatto che il far west di cui alcuni parlano c'è, ma è legislativo) e concludendo il collegamento

con i portali, senza il quale qualsiasi codice diventa solo burocrazia in più».

**Aumentando la tassa sugli affitti brevi, si renderà più caro il turismo?**

«È evidente. Cresceranno (ulteriormente) i prezzi delle camere d'albergo e aumenteranno anche quelli degli appartamenti in affitto. Tra l'altro, si tratta di un duro colpo anche alle nostre aree interne e ai loro borghi, meravigliosi ma sempre più spopolati. L'affitto breve sarebbe una formidabile leva per la loro rinascita, mentre ora viene penalizzato».

**Le sembra giusto l'approccio etico di voler moralizzare gli affitti considerando giusto se si affitta a studenti e speculativo se ai turisti?**

«Assolutamente no. Un Governo può però ritenere che in alcune zone si debba tentare di aumentare la percentuale di affitti di lunga durata. Ma la strada, a mio avviso, non deve essere quella delle norme

punitive, bensì quella degli incentivi. Se si azzerasse l'Imu sulle abitazioni date in affitto per periodi lunghi, magari limitatamente ai cosiddetti contratti concordati, l'onere sarebbe contenuto e il risultato sarebbe ben più probabile».

**La direttiva europea sulle case green invece è stata fermata? Cosa avremmo rischiato?**

«È stata bloccata la sua parte pericolosa, quella che prevedeva l'obbligo per i proprietari di effettuare rilevanti e costosi interventi sui loro immobili entro precise (e assurde) scadenze. I rischi sarebbero stati molti, primo fra tutti quello - segnalato anche dall'Abi - di una forte svalutazione del patrimonio immobiliare italiano. Contro l'impostazione di questa direttiva la Confedilizia si è battuta per due anni e su questo abbiamo già dato atto al Governo di aver lavorato per ottenere l'esito migliore».

**Quanto ci vuole in Italia per sfruttare un affittuario moroso?**

«Dipende dalle città, ma sempre troppo tempo. Le ragioni sono diverse, ma una è quella delle difficoltà nella fase esecutiva. Noi proponiamo, lo abbiamo fatto anche direttamente al Ministro Nordio, di migliorare il sistema anche affiancando altre figure agli ufficiali giudiziari».

**Non sarà che proprio per questo i proprietari preferiscono affitti brevi?**

«Ma certo. Quella delle mancate tutele è la prima causa di una scelta di questo tipo. E non dimentichi che i proprietari sono ancora scottati da un blocco degli sfratti durato quasi due anni. Hanno paura, non si fidano dello Stato».

**Quante tasse paghiamo oggi sulla casa? A quanto ammonzano?**

«Immagino che 'troppe' non sia una risposta adeguata. E allora provo a sintetizzare. 22 miliardi di euro l'anno solo di Imu, la patrimoniale ordinaria che tanti invocano ma che i proprietari pagano. Poi ci sono quelle sul reddito, sui trasferimenti ecc. Noi calcoliamo un totale di circa 50 miliardi. Preciso che includiamo nel computo i circa 10 miliardi della tassa rifiuti per ragioni di confronti internazionali, visto che in molti Paesi è inglobata nell'imposta locale sugli immobili».

**Molti dicono "se non puoi mantenerla vendila", ma la casa è ancora legata ad affetti, sacrifici, e valori familiari?**

«Sì, e dobbiamo essere orgogliosi di questa nostra tradizione. Ma c'è anche un altro aspetto. Chi pronuncia quella frase di solito pensa al centro di Milano o di Roma, ma l'Italia è lunga e stretta e in moltissime aree una casa puoi metterla in vendita quanto vuoi ma non te la compra nessuno. Vale zero (tranne che per il casto...)».



## LETTO PER VOI

## "L'ansia si affianca al computer"

Il 62% dei lavoratori italiani prova sensazioni legate all'ansia, mentre il 53% soffre di insonnia per motivi legati al lavoro. Il 45% sperimenta sia stati di ansia che insonnia per motivi riconducibili alla sfera lavorativa. Nell'ultimo anno, circa il 76% dei lavoratori ha provato almeno uno dei principali sintomi del *burnout* (esaurimento), ossia sensazione di sfinitimento, calo dell'efficienza lavorativa, aumento del distacco mentale, cinismo rispetto al lavoro. La percentuale è in aumento di ben 14 punti rispetto al 2022. Si tratta dello scenario delineato nella quarta edizione del report «Il benessere psicologico nelle aziende italiane», progetto di ricerca condotto da *Mindwork* in collaborazione con *Doza* che indaga vissuti, bisogni e desiderata delle lavoratrici e dei lavoratori in Italia. Come evidenziano gli analisti, si conferma ancora abbastanza contenuto il benessere dei lavoratori e continuano ad essere rilevanti le percentuali di persone in difficoltà o con condizioni professionali non del tutto soddisfacenti. Nello specifico, il *target* dei dirigenti continua ad esprimere il benessere più elevato, con un miglioramento della condizione psicologica generale rispetto al passato. Mentre tra i *blue collars* (operai) emergono le criticità maggiori, sia per quanto riguarda il benessere psicologico generale che quello lavorativo. Stabile, invece, la situazione dei *white collars* (impiegati)".

Così *ItaliaOggi* in un articolo del 9.10.2023.

## CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi:  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

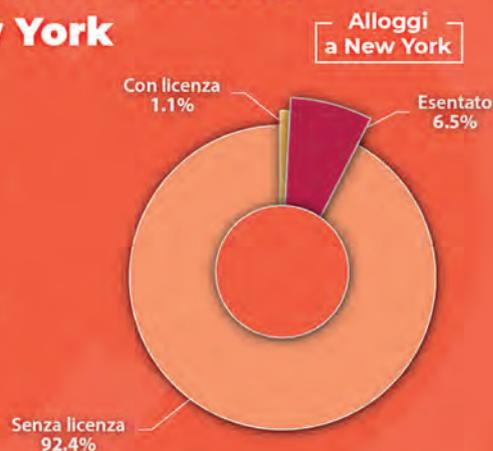
## Il blocco degli affitti brevi favorisce il nero: il caso di New York

Le severissime restrizioni applicate alla locazione del proprio appartamento nella Grande Mela stanno riducendo l'offerta per i turisti e producendo irregolarità.

Solo l'1,1% degli alloggi è stato registrato sulla piattaforma apposita creata dall'amministrazione della città e solo il 6,5% è esente dalla registrazione.

Come saranno affittati gli altri?

Fonte: Dati di settembre 2023



## Il blocco agli affitti brevi non funziona, lo dimostra il caso di New York

La severissima regolamentazione, di fatto un blocco, degli affitti brevi a New York si sta rivelando un fallimento, o perlomeno una mossa controproducente per tutti, come hanno sempre affermato coloro che si battono contro provvedimenti del genere.

Partiamo dall'inizio. Nella Grande Mela all'inizio del 2022 è stata approvata la *Short-Term Rental Registration Law*, entrata in vigore il 5 settembre di quest'anno. Stabilisce che i proprietari di casa che intendano affittare la propria abitazione debbano registrarsi presso un ufficio, il *Mayor's Office of Special Enforcement* (Ose) e che le piattaforme online possano accogliere solo *host registrati*. La vera restrizione, tuttavia, è quella che prevede che il proprietario non possa affittare tutto l'appartamento, perché deve essere sempre presente durante il soggiorno e non possa avere più di due ospiti. In sostanza vengono eliminati dal sistema tutti gli alloggi posseduti da chi aveva investito in un immobile proprio per locarlo, ma soprattutto da chi lo aveva ereditato o lo aveva lasciato per trasferirsi altrove, come spesso capita negli Usa. Poche le possibili esenzioni dalle disposizioni di legge, che fa eccezione solo per appartamenti appartenenti a hotel, pensioni, residence, college, studentati, club.

Anche in altre metropoli Usa sono state varate leggi simili, anche se non altrettanto rigide, per esempio a Los Angeles, dove l'*host* deve registrarsi e pagare una tassa, o a San Francisco, dove oltre alla registrazione è richiesto al proprietario di essere presente nell'alloggio 275 giorni all'anno.

## Pochissime registrazioni, imperversa il mercato nero

Il problema, per i regolatori, è che più i vincoli sono severi e restrittivi, meno funzionano. A circa un mese dall'entrata in vigore della legge a New York risultavano registrati presso l'Ose solo il 2% dei 22mila alloggi ospitati dalla più famosa piattaforma di affitti brevi. Questo avviene nonostante nel caso della Grande Mela non vi sia di fatto una bassa stagione e anche l'autunno accoglie sempre moltissimi turisti.

Alloggeranno tutti in albergo? Rinunceranno a visitare la città? Qualcuno sicuramente si troverà costretto a farlo, ma moltissimi semplicemente ricorrono al mercato nero. Non è un caso che proprio nell'ultimo periodo, afferma una portavoce del *Restore Homeowner Autonomy and Rights* (RHOAR), siano cresciuti gli annunci di affitti brevi sui *social media*, come Facebook, e in piattaforme meno note in Italia come *Craigslist* e *Houfy*. Altro metodo di aggirare, se non violare, la legge è quello di affermare di vivere nell'alloggio anche se in realtà si vive altrove.

## A rimetterci sono tutti, anche le finanze pubbliche

Quello che accade non può stupire, è stato ampiamente previsto. In Italia, ad esempio, Confedilizia lo ha più volte affermato davanti a ordinanze o progetti di ordinanze dei sindaci o a progetti di legge contro gli affitti brevi: non solo vi sono profili di incostituzionalità, perché si viola il libero utilizzo della proprietà privata, ma viene a mancare ogni convenienza economica.

A venire danneggiati con regolamenti come quello di New York o di Firenze, infatti, sono tutti gli attori in gioco, non solo i proprietari di casa. Lo sono i turisti, che troveranno un'offerta più limitata e prezzi maggiorati, al punto che molti di essi rinunceranno a recarsi nella città in questione, e lo è quindi tutto l'indotto collegato.

Secondo la Camera di Commercio di Firenze già prima del Covid, per esempio, il valore aggiunto creato dal turismo nell'Area Metropolitana del capoluogo toscano era di quasi 2 miliardi di euro, ma se a questo aggiungiamo le imposte si arrivava a un Pil generato di due miliardi e 557 milioni. Significa che minore offerta legale di alloggi vuol dire meno entrate per ristoranti, club, servizi di trasporto, e molto altro, ma, dato molto importante, anche meno gettito per le casse pubbliche.

Queste ultime infatti vengono colpite doppiamente, da un lato dalla mancanza di incassi delle imposte di tutto l'indotto che soffre l'assenza di una parte dei turisti e dall'altro dallo scivolamento nel nero delle attività proibite, come si vede a New York, dove non verranno incamerate le imposte sugli affitti irregolari.

In un'epoca in cui, grazie alla tecnologia, le informazioni e i contatti possono viaggiare velocissimi e la domanda e l'offerta possono essere messe in contatto istantaneamente anche a migliaia di chilometri di distanza, proibire non significa di fatto impedire, ma solo rendere più inefficiente e costoso ciò che viene proibito, a detrimento di tutti.

## Confedilizia alla cabina di regia sul PNRR



Il vicepresidente federale Nasini, durante una riunione della cabina di regia sul Pnrr, ha posto all'attenzione del ministro Fitto la necessità di mantenere un atteggiamento pragmatico e realista, sulla proposta di direttiva sull'efficientamento energetico nell'edilizia. Confedilizia sin dal 2021 ha lanciato l'allarme e, ora, nella fase conclusiva e decisiva dell'*iter* legislativo, auspica che l'Esecutivo rappresenti, in sede di Consiglio europeo, la necessità di elaborare un testo che tenga conto delle realtà nazionali, evitando decisioni affrettate.

## BELLITALIA

**Roma, in coma da 8 anni per una buca attende ancora il risarcimento dal Comune**

“È in coma da otto anni ma non ha ancora ricevuto nessun risarcimento dal Campidoglio (...) per una caduta in moto a Casal Bernocchi causata da un tombino sconnesso. Tuttavia, nonostante una condanna esecutiva (...) a versare 4,6 milioni di euro, Roma Capitale non ha mai versato nemmeno la provvisoria. In appello, Assicurazioni di Roma ha chiesto di sospendere l'esecutività della sentenza perché servirebbe una nuova perizia medica. La Corte dei conti, data l'entità della cifra, ha avviato verifiche per un possibile danno erariale derivante dalla mancata manutenzione delle strade”.

(La Verità 20.7.2023)

**I furbetti del reddito di cittadinanza: nella Capitale truffa da 272mila euro**

Roma. “58 persone appartenenti a 24 distinti nuclei familiari, sono state denunciate (...) grazie ad accertamenti svolti presso anagrafe, banca dati motorizzazione civile e Inps. L'accusa per tutti è quella di truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche. Si tratta, in particolare, di soggetti che, a vario titolo, hanno prodotto false dichiarazioni o hanno omesso di comunicare all'ente erogatore informazioni rilevanti circa la sussistenza o permanenza dei requisiti per la percezione del reddito di cittadinanza e del reddito di emergenza, simulando ad arte l'esistenza di più persone nel nucleo familiare per ampliare il diritto di percezione. Omesse comunicazioni riguardanti anche procedimenti giudiziari a loro carico (...). In alcuni casi gli indagati percepivano entrambi i redditi illecitamente nello stesso periodo. Dai calcoli effettuati, i 58 indagati avrebbero percepito, in assenza dei requisiti di legge, la somma complessiva tra il reddito di cittadinanza e quello di emergenza di 272.000 euro”.

(romatoday.it 1.10.2023)

## Daniele Capezzone presenta il suo libro “E basta con 'sto fascismo”

Il 20 novembre – alle ore 18 – nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia in Roma, si terrà la presentazione del volume “E basta con 'sto fascismo” di Daniele Capezzone, edito da Piemme.

“Il fascismo è la vera e propria ossessione della sinistra. Non ci sono una sola campagna elettorale né un solo momento di dibattito pubblico che restino esenti da questo logoro *evergreen*. Ogni episodio, non importa se vero, verosimile, presunto, inventato, che possa essere funzionale a infilare a forza una metaforica camicia nera alla destra è immediatamente esaltato e ingigantito a sinistra. Ma quando invece (è accaduto proprio a Capezzone all'università La Sapienza di Roma) sono i collettivi di sinistra a tentare di conculcare con la violenza la libertà di parola altrui, allora scatta il riflesso di minimizzare-attenuare-smorzare. Ogni giorno siamo costretti a liti sul passato, su quel fardello che ci portiamo appresso dalla nascita della Repubblica e non ci accorgiamo di quanto sia pervasiva e pericolosa l'agenda progressista, quella che negli Stati Uniti chiamano *woke*, con le sue insidie di conformismo, omogeneizzazione, rifiuto della differenza – per paradosso – proprio da parte di chi ama alzare retoricamente la bandiera delle diversità. Quello di Daniele Capezzone è un *liberty speech* sfrontato, che chiama in causa in modo esplicito gli avversari della sua visione e pure gli amici e gli alleati troppo timidi, o disorientati, o confusi sul senso stesso della battaglia da ingaggiare. È a suo modo un piccolo manifesto liberale e libertario, che non mancherà di suscitare polemiche e aspre reazioni.”, tratto dal sito [www.edizpiemme.it/libri/e-basta-con-sto-fascismo](http://www.edizpiemme.it/libri/e-basta-con-sto-fascismo).

Ingresso libero su prenotazione: tel. 06.679.34.89 – mail [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it)



Lunedì  
**20**  
NOVEMBRE  
2023  
ore 18

Invito alla presentazione  
del libro di **Daniele Capezzone**

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

**E BASTA  
CON 'STO  
FASCISMO**

Sarà presente l'autore

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE  
☎ 06.679.34.89 (r.a.) ✉ [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it)



**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**

**Pesce in barile**

Fare il “pesce in barile” vuol dire, nel linguaggio corrente, far finta di nulla, non prendere una posizione chiara fra due opposti partiti, allo scopo di non compromettersi. L'espressione richiama l'immagine di tanti pesci stipati in conserva dentro un barile, stretti al punto da non potersi muovere e quindi non in grado di accorgersi di ciò che accade attorno.

**Gogna**

“Mettere alla gogna” è un'espressione figurata, di utilizzo molto comune, che significa esporre qualcuno al ridicolo o allo scherno di tutti. La gogna, infatti, era un antico strumento punitivo con il quale si esponeva una persona al pubblico ludibrio. In particolare, si trattava di un collare in ferro fissato a una colonna o a un palo mediante una catena e stretto intorno alla gola del condannato accanto al quale veniva posizionato un cartello recante il suo nome e il reato di cui si era macchiato. Ai passanti era riconosciuta una certa libertà d'infierire che generalmente si manifestava con insulti, sputi e percosse.

**ATTENZIONE**

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**

Presentazione

# La stella e lo scettro

Storia della politica estera di Israele

di Emmanuel Navon

\* Sarà presente l'autore

**Mercoledì 22 novembre**  
**h 18 | ROMA**  
**Confedilizia, Via Borgognona 47**

ELNET  
EUROPEAN LEADERSHIP NETWORK

CONFEDILIZIA

FOR FONDAZIONE OTTIMISTI RAZIONALI

Giubilei Regnani



INGRESSO LIBERO

Iscrizione obbligatoria  
info@giubileiregnani.com

Il 22 novembre – alle ore 18 – nella Sala Einaudi della sede della Confedilizia in Roma, si terrà la presentazione del saggio “La stella e lo scettro” di Emmanuel Navon, edito da Giubilei Regnani.

“La stella e lo scettro” è il primo libro onnicomprensivo dedicato alla politica estera di Israele e alla storia diplomatica del popolo ebraico. Dopo aver passato in rassegna la diplomazia degli antichi regni di Israele e delle diaspore ebraiche, il libro analizza la politica estera di Israele dal 1948 ai giorni nostri, ripercorrendo il conflitto arabo-israeliano e le relazioni di Israele con l'Europa, gli Stati Uniti, la Russia, l'Asia, l'Africa, l'America Latina, le Nazioni Unite, le diaspore ebraiche e la trasformazione del ruolo di Israele nello scacchiere energetico globale. Sostenendo che la diplomazia è un gioco di equilibri tra gli ideali (simboleggiati dalla stella) e la *realpolitik* (simboleggiata dallo scettro), il libro trae importanti lezioni dalla straordinaria storia diplomatica di Israele e spiega il suo emergere come grande potenza mondiale”, tratto dal sito [www.giubileiregnani.com](http://www.giubileiregnani.com).

Ingresso libero su prenotazione: tel. 06.679.54.89 – mail [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it)

**Confedilizia in audizione al Senato**

Una delegazione della Confedilizia, guidata dal presidente Spaziani Testa, ha partecipato ad un'audizione presso la Commissione Ambiente del Senato, sui disegni di legge in materia di rigenerazione urbana.

I senatori presenti hanno avuto modo di ascoltare un'approfondita relazione dell'avv. Bruna Gabardi Vannoli, responsabile del Coordinamento urbanistico della nostra Confederazione, in merito alle criticità contenute nei testi all'esame della Commissione.

L'avv. Gabardi Vannoli si è soffermata sulla previsione, presente in tutte le proposte, secondo la quale tutto quello che attiene alla rigenerazione urbana e incluso in un piano comunale, acquisisca automaticamente la rilevanza di pubblica utilità. È stata portata all'attenzione dei commissari l'inopportunità, ancor prima dell'illegittimità, di tale concetto che, come conseguenza porterebbe alla possibilità di procedere all'espropriazione delle proprietà private che dovessero trovarsi in un piano comunale. L'avv. Gabardi Vannoli ha concluso l'intervento annunciando la presentazione di un documento che conterrà riflessioni e proposte volte a migliorare i testi normativi all'esame del Senato.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### *Determinabilità dell'oggetto del contratto in caso di vendita di porzione di terreno*

“Nella compravendita di un terreno che debba essere distaccato da una maggiore estensione, e indicato soltanto quantitativamente nella misura della sua superficie, sussiste il requisito della determinabilità dell'oggetto quando sia accertato che le parti avevano considerato la maggior estensione di proprietà del venditore come *genus*, essendo stata la stessa perfettamente individuata nel contratto, nonché stabilito la misura della estensione da distaccare, e sempre che per la determinazione del terreno venduto non debba richiedersi una nuova manifestazione di volontà delle parti, null'altro occorrendo, ai fini della sussistenza del suddetto requisito, se non l'adempimento del venditore che deve prestare la cosa determinata solo nel genere attenendosi al disposto dell'art. 1178 cod. civ. Tale requisito di determinabilità dell'oggetto sussiste quando nel contratto siano contenuti elementi prestabiliti dalle parti, che possono consistere anche nel riferimento a dati di fatto esistenti e sicuramente accertabili, i quali siano idonei alla identificazione del terreno da trasferire mediante un procedimento tecnico di mera attuazione che ne individui la dislocazione nell'ambito del fondo maggiore, per cui la consegna di una parte piuttosto che di un'altra risulti di per sé irrilevante, essendo i diversi tratti di terreno del tutto equivalenti: per esempio, indicando l'ubicazione e la forma all'interno della più ampia superficie, ovvero demandando ad un terzo o a una delle parti la determinazione. Rileva per contro l'impossibilità di determinare la esatta consistenza del terreno da trasferire nel caso in cui sussistano margini di dubbio sulla identità del terreno venduto e si renda perciò necessario tornare alla determinazione dell'oggetto con un patto successivo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 14585 del 2.5.2021.

### *Contratto preliminare e miglioramenti apportati dal promissario acquirente*

La previsione di cui all'art. 1150 cod. civ. – la quale attribuisce al possessore, all'atto della restituzione della cosa, il diritto al rimborso delle spese fatte per le riparazioni straordinarie ed all'indennità per i miglioramenti recati alla cosa stessa – è di natura eccezionale e non può essere pertanto applicata in via analogica al detentore qualificato, quale è il promissario acquirente di bene oggetto di contratto preliminare di compravendita, cui pertanto non spetta né il diritto all'indennità per i miglioramenti previsto dall'art. 1150 cod. civ., né quello di ritenzione previsto dall'art. 1152 cod. civ., dalla legge attribuiti unicamente al possessore di buona fede, e non anche al detentore ancorché qualificato.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29924 del 15.10.2022.

### *Presupposti dell'usucapione*

“L'usucapione, quale modo di acquisto della proprietà o di altro diritto reale a titolo originario, trova fondamento su di una situazione di fatto caratterizzata, da una parte, dal mancato esercizio delle facoltà connesse al diritto di proprietà da parte dell'intestatario formale del bene (e dalla sua mancata reazione al possesso esercitato sul bene da parte di altri) e, dall'altra, dalla prolungata signoria di fatto sul bene medesimo da parte di soggetti terzi che posseggano il bene in modo pacifico, pubblico e senza soluzione di continuità per l'intera durata prescritta dalle norme codicistiche. È quindi necessario un possesso continuato, ininterrotto, pacifico e pubblico, esercitato con il c.d. *animus rem sibi habendi*, vale a dire concretantesi in un potere che si manifesti in un'attività intenzionale del possessore corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, nell'arco temporale di un ventennio. Peraltro, l'*animus possidendi* non consiste nella convinzione di essere proprietario (o titolare di un altro diritto sulla cosa), ma nell'intenzione di comportarsi come tale, esercitando corrispondenti facoltà”.

Così il Tribunale di Latina, con sentenza n. 1601 dell'8.7.2023.

## PerTe Garanzia Affitto

L'alternativa al deposito cauzionale per chi vuole sottoscrivere un contratto di affitto. E se il proprietario è iscritto a **Confedilizia**, ci sono condizioni dedicate. Vieni in Filiale per maggiori informazioni.

INTESA  SANPAOLO

SE LO SOGNI LO PUOI FARE  
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali dei prodotti e servizi citati, fare riferimento al Foglio Informativo "Crediti di firma", disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito internet [intesaspaolo.com](http://intesaspaolo.com). Il rilascio della garanzia è subordinato all'approvazione della Banca.

## LETTO PER VOI

**“A 78 anni anche 500 passi in più al giorno proteggono il cuore”**

“Cinquecento passi in più al giorno e il rischio di un infarto o di un ictus cala del 14 per cento. Nel conto della salute un vero affare. I 500 passi equivalgono a 400 metri, neanche mezzo chilometro, dunque si può dire che – al netto della pigrizia – la convenienza c'è. Va aggiunto che questo calcolo, presentato (...) a Boston (Usa) alla sessione 2023 dell'*American Heart Association*, è stato fatto sugli anziani, dai 70 anni in su, verificando quella netta diminuzione di attacchi cardiaci e cerebrali (...). I partecipanti a questa ricerca facevano parte di uno studio più ampio, di oltre 15.000 persone, arruolate per un'indagine sull'aterosclerosi. La scelta è stata fatta su 452 volontari (...). L'età media di questo gruppo era di 78 anni, per il 59 per cento donne (...). Le analisi complessive hanno (...) registrato: in confronto agli adulti che avevano fatto meno di 2.000 passi al giorno, i coetanei che avevano accumulato 4.500 passi giornalieri mostravano un rischio di eventi cardiovascolari più basso del 77 per cento; circa il 12 per cento di adulti più anziani con meno di 2.000 passi giornalieri aveva subito un problema cardiovascolare, molti di più del 3,5 per cento di quanti avevano camminato per circa 4.500 passi; ogni 500 passi compiuti in più al giorno sono risultati equivalenti a un 14 per cento in meno di rischi cardiovascolari tra anziani di 78 anni”.

Così [fondazioneveronesi.it](http://fondazioneveronesi.it) dell'8.5.2023.

### Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

COORDINAMENTO  
TRIBUTARIO

**ULTIME NOVITÀ  
IN MATERIA  
DI AGEVOLAZIONI  
FISCALI E IMU**

**APPLICABILITÀ  
CEDOLARE SECCA  
ALL'USO FORESTERIA**

**ANTICIPAZIONI  
SULLA RIFORMA  
TRIBUTARIA**



**Venerdì 13 ottobre  
dalle 15 alle 17**

Riunione in videoconferenza



Il 13 ottobre si è tenuta una riunione del Coordinamento tributario della Confedilizia, di cui è responsabile il dott. Francesco Veroi, per discutere sulle ultime novità in materia di agevolazioni fiscali e Imu, sull'applicabilità della cedolare secca ai contratti di locazione ad uso foresteria stipulati con imprese conduttrici nonché sulle anticipazioni inerenti la riforma tributaria contenuta nella delega fiscale. Durante la riunione, si sono affrontate anche specifiche questioni sollevate dai partecipanti al Coordinamento, tra cui quella su come individuare i Comuni per i quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza e quindi sia applicabile la cedolare secca con aliquota al 10% per i contratti di locazione agevolati.

L'elenco dei professionisti componenti il Coordinamento tributario della Confedilizia è consultabile sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

**CONFEDILIZIA,  
libera e indipendente**

## CASA E FISCO

### Proroga superbonus per le cd. "villette"

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 236 del 9.10.2023 la legge 9.10.2023, n. 136, di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 10.9.2023, n. 104, recante disposizioni urgenti a tutela degli utenti, in materia di attività economiche e finanziarie e investimenti strategici. È diventata, quindi, definitiva la disposizione con cui si è esteso dal 30.9.2023 al 31.12.2023 il termine entro cui le persone fisiche (di cui alla lettera b) dell'art. 119, comma 9, d.l. n. 34/2020), possono beneficiare del 110% sulle spese sostenute per interventi agevolati, su edifici unifamiliari e unità immobiliari indipendenti e autonome,

che alla data del 30.9.2022 avevano già raggiunto una percentuale di completamento dei lavori pari almeno al 30% (cfr. *Confedilizia notizie* sett. 2023).

Dall'1.1.2024 per tali tipologie di intervento non sarà più possibile utilizzare il superbonus (neanche nella formula ridotta prevista per il 2023), ma si potranno utilizzare fino al 31.12.2024 i "bonus" tradizionali potenziati (quali per esempio il bonus ristrutturazioni con aliquota della detrazione al 50% su un massimale di spesa pari a 96.000 euro). Oppure, per le spese sostenute fino al 31.12.2023, si potrà utilizzare il bonus al 75% per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### Linee guida per l'imposizione successoria e quella sulle donazioni

L'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 29/E del 19 ottobre 2023, si allinea a molteplici pronunce della Corte di Cassazione e getta nuova luce sull'applicazione delle leggi che regolano l'imposta sulle successioni e donazioni. Il documento fornisce chiarimenti essenziali sull'istituto del "coacervo successorio", disciplinato dall'articolo 8, comma 4, del Testo Unico delle disposizioni sull'imposta sulle successioni e donazioni (TUS) del 1990, e sul "coacervo donativo", che coinvolge le donazioni fatte in passato.

L'articolo 8, comma 4, del TUS stabilisce che il valore netto dell'asse ereditario viene aumentato del valore attuale di tutte le donazioni fatte dal *de cuius* agli eredi e legatari. Tale somma, che include sia il valore dell'asse ereditario (*relictum*) sia il valore delle donazioni fatte in vita (*donatum*), è utilizzata solo per calcolare le franchigie, non le aliquote dell'imposta. La circolare 22 gennaio 2008, n. 3/E, al paragrafo 3.2.5, ha difatti specificato che le donazioni fatte durante il periodo in cui l'imposta di successione era abrogata, sono rilevanti ai fini delle franchigie. Tuttavia, la giurisprudenza di legittimità ha recentemente stabilito che l'istituto del "coacervo successorio" è stato implicitamente abrogato, in quanto incompatibile con il nuovo sistema delle aliquote proporzionali introdotto dalla legge n. 542 del 2000. Di conseguenza, tale istituto non è più applicabile né per determinare le aliquote né per calcolare le franchigie nell'imposta di successione.

La circolare 29/E si sofferma altresì ad analizzare il "coacervo donativo", che coinvolge il cumulo delle donazioni precedenti con il valore dei beni donati. L'orientamento giurisprudenziale stabilisce che esso continua ad applicarsi secondo la formulazione attuale dell'articolo 57, comma 1, del TUS. Tuttavia, le donazioni fatte durante il periodo in cui l'imposta non era prevista normativamente o era esente non devono essere considerate nel calcolo del citato "coacervo donativo".

L'Agenzia delle entrate sottolinea, da ultimo, l'importanza per le strutture territoriali di riesaminare le controversie in corso in relazione a tali questioni. Nel caso in cui l'attività di liquidazione non sia stata condotta secondo i criteri appropriati, viene richiesto un ritiro della pretesa tributaria, accompagnato da spiegazioni dettagliate che giustifichino la compensazione delle spese di giudizio.

La circolare in esame delinea chiaramente le linee guida per l'imposizione successoria e quella sulle donazioni, offrendo una guida essenziale sia per i contribuenti che per le autorità fiscali. L'auspicio è che tali direttive possano avere un impatto significativo sulle procedure fiscali e possano rappresentare un importante passo avanti nella chiarezza e nella coerenza dell'applicazione delle disposizioni fiscali nel futuro.

### Benefici prima casa in costruzione

Nel provvedimento n. 27528/2023, la Corte di Cassazione ha stabilito che, in caso di immobile in fase di costruzione acquistato usufruendo dei benefici per la "prima casa", il periodo di tre anni a disposizione dell'Agenzia delle entrate per verificare la presenza dei requisiti necessari per i benefici inizia a decorrere dalla data di accatastamento. Questo perché è in tale fase che l'Agenzia ha la possibilità di esaminare le specifiche dell'immobile che consentono l'accesso al beneficio.

È importante ricordare che l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" agli immobili in fase di costruzione è riconosciuta dalla legge per gli atti soggetti a Iva, come indicato al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al d.p.r. n. 633/72. Per gli atti soggetti a imposta di registro, nonostante non ci sia una disposizione normativa esplicita, il beneficio è riconosciuto sia dalla prassi (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/2014, § 1.5) che dalla giurisprudenza (Cass. n. 32121/2018, n. 10011/2009 e n. 18300/2004).

Il beneficio "prima casa" può essere applicato a un immobile in costruzione a patto che, quando finito, rientri nelle categorie catastali che permettono l'accesso al beneficio (sono escluse le case classificate catastalmente come A/1, A/8 o A/9, cd. "di lusso"). Proprio per questo motivo, l'Agenzia delle entrate (cfr. la circolare n. 58/2005 e la risposta a interpello n. 39/2021) ha deciso che, nel caso dell'acquisto di un immobile in costruzione, i lavori devono essere terminati entro tre anni dalla registrazione del contratto di acquisto, altrimenti si rischia la perdita del beneficio. Secondo questa interpretazione, l'Agenzia riteneva che il termine di tre anni per la verifica della perdita del beneficio iniziasse a decorrere solo dalla scadenza del termine triennale per completare l'immobile. In sostanza, l'Agenzia riteneva di avere a disposizione sei anni (3 + 3) dalla registrazione dell'acquisto per verificare la natura "di lusso" dell'immobile e quindi revocare il beneficio prima casa.

Tuttavia, la Corte di Cassazione non ha convenuto con questa interpretazione. Secondo una consolidata interpretazione giuridica (Cass. nn. 5180/2022 e 10011/2009), in mancanza di un limite temporale stabilito per soddisfare una condizione necessaria per accedere a un beneficio, tale termine non può eccedere quello concesso all'Amministrazione finanziaria per verificare l'ammissibilità del beneficio stesso (che, per quanto riguarda l'imposta di registro, è di 3 anni come previsto dall'art. 76, comma 2, del d.p.r. n. 131/86).

Riguardo all'inizio di questo periodo, considerato che il caso in questione riguarda la classificazione catastale (in A/1, A/8 o A/9) di un immobile in costruzione, il *dies a quo* deve essere identificato nel momento in cui l'immobile è stato completato, permettendo così all'Amministrazione finanziaria di verificare la vera natura dell'edificio (Cass. n. 32121/2018). Infatti, secondo l'art. 2964 e seguenti c.c., il termine di decadenza stabilito dalla legge può iniziare solo "... dal momento in cui è possibile eseguire o mantenere l'atto o il comportamento verificativo".

Pertanto, nel caso specifico, il periodo triennale per la verifica ha iniziato a decorrere dalla data di accatastamento. Come sottolineato dalla Corte, nel caso a essa sottoposto, l'accatastamento elimina la necessità di ricorrere alla " *fictio iuris* " introdotta dall'Agenzia delle entrate, che avvia il periodo di verifica dal termine triennale per la costruzione; l'accatastamento fornisce una presunzione di completamento dell'immobile che consente certamente la verifica delle condizioni legali e innescando il periodo triennale di verifica.

Quindi, il periodo di 3+3 per la verifica della perdita dei benefici per le case "in costruzione" potrebbe essere applicato, al massimo, in assenza di accatastamento nel frattempo, ma non è applicabile nel caso specifico.

### Contratto preliminare, inadempimento e risarcimento per il pagamento dei tributi afferenti l'immobile

L'inadempimento del promissario acquirente al suo obbligo di acquistare l'immobile comporta il permanere in capo al promittente venditore degli obblighi tributari afferenti l'immobile, il cui pagamento produce un danno economico riconducibile direttamente alla violazione contrattuale commessa dalla parte inadempiente, per questo tenuta al relativo risarcimento.

Così la Cassazione, con sentenza n. 25869 del 5.9.2023

**LETTO PER VOI**

**“Smettendo di fumare calano depressione e ansia”**

“Smettere di fumare e poi? Venire assaliti dall’ansia (come sembra rilassante una sigaretta!) o cadere in depressione? O se già se ne soffre, certamente i sintomi si aggraverebbero. Questo è il timore di parecchie persone nel non prendere neanche in considerazione l’idea di uno stop al tabacco e addirittura di diversi medici o psicologi curanti che dissuadono i loro pazienti dal tentarci. Ora uno studio (...) ha preso in esame proprio questo dubbio coinvolgendo ben 4.260 soggetti di 140 centri distribuiti in 16 Paesi. La pubblicazione su *Jama Network Open* (...). Il periodo di astinenza che è stato considerato è tra le 9 e le 24 settimane, poco più di due mesi e sei mesi. Tra i partecipanti, tutti di età media sui 46-47 anni, 2.359, ovvero il 55,4 per cento, avevano una storia di disturbi psichiatrici. Ora, le misurazioni dei livelli di ansia e di depressione con specifiche «scale» durante la vita da fumatori e successivamente da ex fumatori hanno mostrato in modo chiaro un miglioramento nelle condizioni psichiche. Meno ansia e meno depressione per chi già ne soffriva, nessun problema rilevante per chi non ne era soggetto”.

È quanto riporta un articolo pubblicato su *fondazioneveronesi.it* del 7.6.2023.

**CASI CLINICI DI LOCAZIONE**

a cura di Flavio Saltarelli

**Il malfunzionamento sopravvenuto delle opere a corredo dell’appartamento legittima la riduzione del canone?**

Il malfunzionamento sopravvenuto delle opere/apparecchiature poste a corredo e necessarie o funzionali al godimento dell’immobile locato legittima la richiesta di riduzione del corrispettivo *ex art. 1584 c.c.* (norma che recita: “*Se l’esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all’intera durata delle riparazioni stesse e all’entità del mancato godimento*”) quando il godimento da parte del conduttore e della sua famiglia sia divenuto in tutto o in parte impossibile a causa delle riparazioni necessarie alla risoluzione del vizio (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 15/05/2018, n. 6395).

**La riparazione degli impianti è piccola manutenzione?**

Non rientrano tra le riparazioni di piccola manutenzione a carico dell’inquilino a norma dell’art. 1609 c.c. quelle relative agli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) per l’erogazione dei servizi indispensabili al godimento dell’immobile, atteso che, mancando un contatto diretto del conduttore con detti impianti, gli eventuali guasti manifestatisi improvvisamente e non dipendenti da colpa dell’inquilino per un uso anormale della cosa locata, devono essere imputati a caso fortuito od a vetustà e, pertanto, la spesa per le relative riparazioni grava sul locatore che, ai sensi dell’art. 1575 n. 2, c.c., deve mantenere costantemente l’immobile in stato da servire all’uso convenuto (in punto anche Cassazione civile sez. III, 19/01/1989, n. 271).

**Locazione ad universitario: è reato per il padre separato non pagare il canone?**

In caso di separazione coniugi, se tra le spese straordinarie per il mantenimento dei figli rientrano anche le spese relative all’università ed all’eventuale canone di locazione dell’immobile, può integrare la fattispecie di reato di cui all’art. 570 c.p. (violazione obblighi assistenza familiare) il mancato versamento da parte del genitore non affidatario del 50%

di quanto dovuto a titolo delle predette spese relative alla vita da fuorisede del figlio universitario (in questo senso Tribunale Campobasso, 08/05/2021, n. 109).

**Installazione per abbattere le barriere architettoniche in appartamento locato: quali limiti per il conduttore?**

Il conduttore può a proprie spese dare corso a modifiche anche rilevanti all’appartamento locato qualora siano necessarie per l’eliminazione delle barriere architettoniche. Ciò è legittimo anche senza il consenso del locatore, purché, alla conclusione del contratto, il conduttore restituisca *ex art. 1590 del Codice civile* l’appartamento nello stato medesimo in cui l’ha ricevuto, eventualmente rimuovendo eventuali aggiunte senza che questo provochi pregiudizio all’immobile o comunque ripristinando. Nella fattispecie in cui il conduttore si limiti ad apportare dei “miglioramenti”, può invece richiederne il consenso al locatore ed in ipotesi questo venga accordato, il proprietario, al termine della locazione, dovrà corrispondere all’inquilino un’indennità pari alla minor somma tra l’importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna medesima (art. 1.592 cc.).

- Malfunzionamento e riduzione canone
- Riparazione impianti
- Locazione a studenti e morosità
- Rimozione barriere architettoniche
- Divieto di abitare con animali

**È valida la clausola contrattuale che vieta la presenza di animali?**

La libertà contrattuale consente alle parti di regolamentare la possibilità di ospitare animali o meno nell’immobile locato. Da ciò consegue che, qualora nel contratto sia stipulato un divieto in tal senso, tale divieto è ad oggi perfettamente legittimo ed operante. Si tenga in punto da ultimo presente il principio normato dall’art. 1541 del Codice civile: “*Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell’altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute*”.



**La storia di William: veglia il padrone morto, rischia la morte e viene adottato**

“Muore il suo proprietario e il cane lo veglia per una settimana. Poi viene portato via di peso in un rifugio, dove la sua aggressività provocata dall’immenso dolore lo conduce a un passo dall’eutanasia. La storia di William è tutta racchiusa in questi pochi ma drammatici elementi. Affezionato tantissimo al compagno umano, quando quest’ultimo è morto il cane non ne ha voluto sapere di staccarsi da lui, restando per giorni e giorni vicino alla salma. Quando, del tutto casualmente, è stato scoperto e soccorso, è stato portato al rifugio. La situazione, però, si è ulteriormente complicata per lui. A causa dei problemi comportamentali derivati dal distacco con il suo migliore amico, il quattrozampe si è mostrato aggressivo, insofferente e intollerante, finendo per essere ritenuto altamente pericoloso dagli stessi volontari della struttura. Il poveretto era così inevitabilmente finito nella lista degli animali pronti per essere soppressi. «Se mi ritrovo affamato, indifeso, spaventato e congelato, e mi catturano con una rete, mi mettono in una gabbia e mi portano in un posto sconosciuto per vivere come un recluso, dove un gruppo di estranei vuole toccarmi e dove sono circondato da altri cani che non smettono di piangere, reagirei anche io in modo aggressivo (...).» Queste le parole, durissime, di Cherie Durand, fondatrice dell’*Anchor’s Up Rescue Group*. Quando è venuta a conoscenza della vicenda è subito intervenuta, prendendo con sé l’animale e curandolo personalmente. Nei primi giorni William si portava dietro il peso della rabbia e della diffidenza verso tutti (...). Ma anche le sofferenze più difficili da affrontare possono essere superate. Il cane ha così iniziato un lungo percorso di recupero. Mesi e mesi di riabilitazione che hanno finalmente portato all’adozione. Non male per un cane destinato all’eutanasia a cui è stata regalata un’altra possibilità di vita”.

Così *La Stampa*, in un articolo del 5.10.2023, pubblicato su *www.lastampa.it*.

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

## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Catania

Il 19 ottobre, presso l'Aula Magna del Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università degli studi di Catania (Villa Cerami), vi è stata la presentazione della "Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare". L'evento è stato organizzato dalla Confedilizia di Catania e dal Notariato.

Dopo i saluti istituzionali del presidente del Consiglio notarile dei Distretti riuniti di Catania e Caltagirone, Vincenzo Vacirca, si sono tenuti gli interventi dei notai Maurizio Attaguile, Iole Fichera, Alfredo Tamburino, dell'ing. Carlo Bentivegna, presidente di Confedilizia Catania e dell'avv. Lucia Spampinato.

L'evento è stato moderato da Gianni Di Rosa, professore ordinario di diritto civile dell'Università di Catania.

### Catanzaro

Il 12 ottobre, presso Palazzo Nicotera di Lamezia Terme, si è svolto il convegno dal titolo "Casa e proprietà. Le vie e le sfide per il domani".

Dopo i saluti introduttivi di Paolo Mascaro, Sindaco di Lamezia Terme, Antonio Abate, vicepresidente della Confedilizia di Catanzaro, Giuseppe Fergiuale, presidente della Società italiana promozione salute-Calabria, ed Elena Mancuso, presidente di Adusbef-APS Calabria, vi sono stati gli interventi di: Carlo Lottieri, professore presso l'Università degli Studi di Verona, Salvatore Passafaro, presidente dell'Unione giovani commercialisti di Catanzaro, Leonardo Antonio Riccio, ingegnere ambientale e del territorio, Sandro Scoppa, avvocato e presidente Confedilizia Calabria e Catanzaro.

Ha moderato Maria Loscrì, presidente del Club Unesco di Vibo Valentia.

Il 18 ottobre, invece, presso la sala convegni dell'Ordine degli ingegneri di Catanzaro, si è tenuto il convegno dal titolo "La Direttiva UE 'Case green' - Problema o soluzione?", con i saluti introduttivi di Antonio Abate, vicepresidente della Confedilizia di Catanzaro, Ferdinando Chillà, presidente del Collegio dei geometri di Catanzaro, e Gerlando Cuffaro, presidente dell'Ordine degli ingegneri di Catanzaro.

Sono intervenuti: Domenico Bilotti, professore presso l'Università "Magna Graecia" di Catanzaro, Andrea Favaro, professore presso l'Università degli studi di Verona, Leonardo Antonio Riccio, ingegnere ambientale e del territorio, Sandro Scoppa, avvocato e presidente Confedilizia Calabria e Catanzaro.

Ha moderato Maria Loscrì, presidente Club Unesco di Vibo Valentia.

### Chiavari

Il 6 ottobre, presso l'Auditorium San Francesco di Chiavari, si è tenuto il convegno dal titolo "La Direttiva europea 'Case green': opportunità o utopia?".

Vi hanno partecipato l'on. Nicola Procaccini, eurodeputato gruppo ECR e membro della Commissione ambiente, l'ing. Gian Ettore Borzone, responsabile territoriale Nazione Futura, l'avv. Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, l'avv. Vincenzo Nasini, presidente della Confedilizia di Genova, l'ing. Emanuele Ferraloro, presidente regionale di Ance Liguria, il dott. Antongiulio Imberti, direttore crediti Banca Patrimoni Sella, il dott. Andrea Profumo, coordinatore regionale dell'Osservatorio Immobiliare Fiaip, l'avv. Silvio Bocalatte, consulente legale esperto di condomini, l'ing. Diego Lazzaro, sales Engineer Aircon Samsung.

L'evento è stato moderato dal dott. Diego Pistacchi, giornalista de *Il Giornale*.

### Gorizia

Il 20 ottobre, presso la Sala comunale "Dora Bassi" di Gorizia, è stata presentata la "Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare". L'evento è stato organizzato dalla Confedilizia di Gorizia e dal Notariato.

Dopo i saluti istituzionali di Silvana Romano, assessore alle politiche sociali, della famiglia, della disabilità, dell'assistenza e sanitarie del Comune di Gorizia, Damjam Hlede, presidente del Consiglio notarile di Gorizia, e di Carlo del Torre, presidente della Confedilizia di Gorizia, vi sono stati gli interventi dei notai Jessica Frisan, Francesco Caruso, Giovanna Guglielmucci e Alex Pascutto a cui è seguito l'intervento dell'avv. Laura Rossetto, consulente legale della Confedilizia di Gorizia.

### Reggio Emilia

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

- il convegno dal titolo "Le controversie in materia di superbonus e cenni sull'assemblea on line", con la relazione dell'avv. Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale Confedilizia.
- il convegno dal titolo "Le responsabilità penali dell'amministratore di condominio", con la relazione dell'avv. Liborio Cataliotti, docente della Scuola di specializzazione per le professioni legali presso l'Università di Parma.

### Torino

Il 19 ottobre si è tenuta, presso Palazzo Capris di Torino, la "Giornata di confronto sulla mediazione" organizzata dalla Confedilizia di Torino assieme a DPL Mediazione & Co.

L'evento si è svolto in due parti, entrambe moderate dall'avv. Alessandro Alasia, consigliere presso l'Ordine degli avvocati di Torino.

La prima parte, dedicata al tema "Le nuove frontiere della mediazione", ha visto i saluti introduttivi dell'avv. Giorgio Cesare Amerio e gli interventi dell'avv. Alessandro Alasia, dell'avv. Carlo Alberto Calcagno, del prof. Federico Ferraris, dell'avv. Carlo Mosca, dell'avv. Massimiliano Romiti e dell'avv. Patrizia Romagnolo.

La seconda parte, dedicata al tema "La mediazione e la proprietà immobiliare", è stata introdotta dall'avv. Giorgio Cesare Amerio e dall'avv. Pier Luigi Amerio.

Sono seguiti gli interventi dell'avv. Alessandro Alasia, dell'avv. Giorgio Cesare Amerio, dell'avv. Giorgio Spaziani Testa, dell'avv. Massimiliano Romiti, del notaio Roberto Grassi Reverdini, dell'avv. Pier Francesco Molino, dell'avv. Carlo Besostri Grimaldi e dell'avv. Fabrizio Cardaci.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

## Comitato esecutivo a Bruxelles

Si è tenuta a Bruxelles una riunione del Comitato esecutivo dell'Uiipi (per l'Italia era presente l'avv. Gagliani Caputo della Sede centrale).

I lavori sono stati aperti dal presidente Paradias che, commentando l'attuale assetto geoeconomico internazionale, ha evidenziato come il comparto immobiliare europeo sia sottoposto a sollecitazioni negative che aggravano le condizioni dei proprietari tutti. Il continuo aumento dei tassi di interesse disposto dalla BCE ha inoltre contribuito alla stagnazione dei mercati nazionali, come evidenziato anche dalle rilevazioni di Eurostat. Per quanto riguarda il mercato transnazionale, la frenata potrebbe derivare dall'innalzamento dell'imposizione sugli immobili. Dall'Italia, ad esempio, giungono *rumors*, su misure, contenute nella prossima legge di bilancio, che dispongono l'aumento delle tasse sugli immobili detenuti all'estero.

Negli stessi giorni si è svolta inoltre una riunione del Comitato affari europei dell'Unione (EAC). Kai Warneche, *chairman* dell'EAC, ha sottolineato l'importante risultato positivo, ottenuto durante la riunione del Trilogo del 12 ottobre scorso, sulla proposta di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia. Per la prima volta, da quando il testo è stato pubblicato, s'intravede la possibilità di realizzare una normativa capace di rappresentare tutti i Paesi, con una nuova visione. Grazie al costante impegno delle organizzazioni nazionali della proprietà aderenti all'Uiipi e all'incessante lavoro svolto dallo staff dell'Unione stessa, è cambiata la rotta dei negoziati. Il buon senso ha prevalso sull'estremismo ambientalista. Il lavoro dell'Uiipi, e di tutte le organizzazioni ad essa aderenti, non è ancora finito in quanto a dicembre si terrà un'ulteriore riunione del Trilogo per definire dettagli tecnici e politici del testo della direttiva.

Su questo notiziario si darà conto degli ulteriori sviluppi.

### Sylvain Grataloup Presidente dell'Union Nationale de la Propriété Immobilière

Sylvain Grataloup è stato eletto presidente dell'Unione nazionale dei proprietari immobiliari francese (Unpi). Già al vertice dell'Unione dei proprietari del Rodano e della Metropoli di Lione, Grataloup, è un avvocato esperto in questioni immobiliari, specializzato in diritto condominiale e della proprietà. Docente presso l'Università Jean Moulin Lyon 3, Grataloup, da quando ha assunto un ruolo associativo in seno all'UNPI 69, si è distinto per il suo impegno contro il controllo delle locazioni e contro l'aumento dell'imposta fondiaria.

Felicitazioni e buon lavoro dalla Confedilizia.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Il nuovo registro dei titolari effettivi e il trust

Con il d.m. 29 settembre 2023, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 9 ottobre 2023, il Ministero delle imprese e del *Made In Italy* ha dato il semaforo verde definitivo al Registro dei Titolari Effettivi per le imprese dotate di personalità giuridica private, nonché alla sezione speciale per i *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti a fini fiscali e di istituti giuridici affini al *trust*.

Entro l'11 dicembre 2023 gli amministratori delle imprese dotate di personalità giuridica oppure i soggetti cui è attribuita la rappresentanza e l'amministrazione di persone giuridiche private, sono tenute a comunicare all'ufficio del registro delle imprese della Camera di Commercio territorialmente competente i dati e le informazioni legate alla titolarità effettiva.

La norma di riferimento individua e puntualizza i criteri da utilizzare per individuare il titolare effettivo.

Nei casi di *trust* e gli istituti giuridici affini l'art. 1, comma 2, lett. q), del decreto 29.9.2023, rinvia all'articolo 22, comma 5, primo periodo del decreto antiriciclaggio, prevedendo che le notizie relative alla titolarità effettiva sono: "... *relative all'identità del costituente o dei costituenti, del fiduciario o dei fiduciari, del guardiano o dei guardiani ovvero di altra persona per conto del fiduciario, ove esistenti, dei beneficiari o classe di beneficiari e delle altre persone fisiche che esercitano il controllo sul trust o sull'istituto giuridico affine e di qualunque altra persona fisica che esercita, in ultima istanza, il controllo sui beni conferiti nel trust o nell'istituto giuridico affine attraverso la proprietà diretta o indiretta o attraverso altri mezzi*".

Di conseguenza la titolarità effettiva si individua in modo cumulativo: se oltre al costituente e al *trustee* è presente un soggetto tra quelli indicati (beneficiario o guardiano), tutti devono essere comunicati quali titolari effettivi del *trust* e di conseguenza venire iscritti nella "sezione speciale" del registro delle imprese.

Si sottolinea che l'accesso alle informazioni contenute nel registro è possibile per le autorità giudiziarie e fiscali senza limitazioni, mentre per soggetti privati titolari di un interesse giuridico significativo e differenziato lo è quando la conoscenza della titolarità effettiva sia necessaria per salvaguardare o difendere un interesse giuridicamente tutelato, a condizione che abbiano prove concrete e documentate di una mancata corrispondenza tra titolarità effettiva e titolarità giuridica.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

### Bozze delle nuove specifiche tecniche per trasmissione dati alle Entrate

Agli amministratori iscritti al Coram è stata inviata la segnalazione di avvenuta pubblicazione sul sito Internet dell'Agenzia delle entrate delle bozze delle specifiche tecniche per la trasmissione dei dati relativi alle spese per interventi su parti comuni degli edifici residenziali riguardanti l'anno d'imposta 2025. La segnalazione è stata fatta con immediatezza ed evidenziando anche che l'aggiornamento delle stesse si è reso necessario – come ha evidenziato l'Agenzia – al fine di implementare il tracciato per tenere conto delle modifiche apportate al comma 8-*bis* dell'art. 119 del d.l. n. 54/2020, che hanno portato al 90% la percentuale di detrazione prevista per gli interventi che usufruiscono del superbonus, mantenendo quella del 110% al verificarsi di particolari condizioni (come, ad esempio, in caso di CILA presentata alla data del 31.12.2022 con la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori adottata in data antecedente al 18.11.2022, data di entrata in vigore del cd. decreto "Aiuti-*quater*") e della mancata proroga al 2023 del bonus facciate.

Gli amministratori di condominio che vogliono essere costantemente informati possono chiedere l'iscrizione al Coram rivolgendosi alla sede di Confedilizia della propria città.

## CONTATTI

facebook @Confedilizia

twitter X @Confedilizia\_


**LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Conferenza organizzativa a Venezia

**CONFERENZA ORGANIZZATIVA DEI SERVIZI**

“L’amministratore del futuro e la proprietà immobiliare”

**VENEZIA**

**10 Novembre 2023**

ore 10:00

Hotel Amadeus  
Rio Terà Lista di Spagna, 227

Media Partner  
**GRUPPO 24 ORE**

modera la dott.ssa Annarita D’Ambrosio de Il Sole 24Ore

ore 10:00 Registrazione partecipanti

ore 10:15  
dott. Massimo Bargiacchi, dott. Giampaolo Zane  
avv. Giuliano Marchi (Presidente APE Venezia)  
avv. Fabio Ramadori (Presidente Centro Studi Gesticond)  
avv. Giorgio Spaziani Testa (Presidente Confedilizia)

ore 10:45 Inizio Lavori

Relatori:

dott. Marco Armenante	avv. Chiara Magnani
dott. Andrea Boreatti	dott. Francesco Moreschini
dott.ssa Monica Del Toro	avv. Giulia Pappalepore
ing. Alessandra Fantini	avv. Fabio Ramadori
avv. Michele Forino	dott.ssa Carla Ricci
dott. Andrea Fossati	avv. Augusto Tortorelli
prof. Emanuele Frontoni	avv. Edoardo Valentino
	dott. Francesco Veroi

Temi:

- “L’Amministratore e la polizza di assicurazione condominiale”
- “Sicurezza degli impianti condominiali e salubrità dell’acqua (D.M. 18/2023)”
- “La contabilità, il rendiconto e la gestione fiscale”
- “Il rumore nel condominio”
- “Intelligenza Artificiale nel condominio: le opportunità informatiche”
- “Fonti di energia rinnovabile”
- “Il Condominio dieci anni dopo la legge di riforma”


**COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**
**Usucapione di immobile di edilizia residenziale pubblica**

“Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 830 e 828, secondo comma, cod. civ., i beni del patrimonio indisponibile di un ente pubblico non territoriale possono essere sottratti alla pubblica destinazione soltanto nei modi stabiliti dalla legge, e quindi certamente non per effetto di usucapione da parte di terzi, non essendo usucapibili diritti reali incompatibili con la destinazione del bene dell’ente al soddisfacimento del bisogno primario di una casa di abitazione per cittadini non abbienti”. E in questa prospettiva, “il patrimonio dell’I.A.C.P. va considerato indisponibile, proprio in quanto destinato a pubblico servizio, quello dell’edilizia residenziale pubblica”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 19951 del 12.7.2023.


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

## Decreto flussi: il 4 dicembre alle ore 9 “click day” per il lavoro domestico

Il d.p.c.m. in materia di programmazione di flussi di ingresso per il triennio 2023-2025, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 3.10.2023, definisce in 28.500 unità le quote di ingresso per i lavoratori subordinati non stagionali da destinarsi al comparto dell’assistenza familiare e socio-sanitaria (art 6, comma 4, lettera c). Nello specifico, potranno entrare 9.500 cittadini non comunitari per ciascuna delle tre annualità disciplinate con il decreto in questione.

Le domande potranno essere presentate dalle ore 9 del 4.12.2023, il cosiddetto “click day”.

Le famiglie interessate a farsi assistere nella presentazione delle istanze, possono rivolgersi ad Assindatcolf. Sulla *home page* del sito Internet dell’Associazione (assindatcolf.it) sono pubblicati tutti i riferimenti, indirizzi e numeri di telefono, per entrare in contatto con la rete di delegati e sportelli attivi sul territorio nazionale.


**FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Lotta alle infiltrazioni criminali

Si è tenuto a Roma, presso l’Istituto Luigi Sturzo, il convegno “Fiaip per la Legalità – il ruolo degli agenti immobiliari e dei mediatori creditizi nella lotta alle infiltrazioni criminali”.

Il convegno, che ha registrato oltre 500 partecipanti (tra i presenti in sala e i collegati via *streaming*), moderato dal vicedirettore del *Tg La7* Andrea Pancani, ha visto gli interventi politici del presidente della Fiaip Gian Battista Baccarini, della presidente della Commissione parlamentare d’inchiesta sul fenomeno mafie e sulle associazioni criminali, on. Chiara Colosimo, dell’ufficiale di collegamento della Guardia di Finanza presso la Commissione parlamentare antimafia, col. Tommaso Luigi Solazzo, del sen. Luigi Li Gotti, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia, unitamente agli interventi tecnici del professore della Scuola Ispettori Guardia di Finanza L’Aquila – Docente regolamentazione Antiriciclaggio Unitelma Sapienza Roma, prof. Sergio Maria Battaglia, e del responsabile Unità antiriciclaggio e *past president* Fiaip Paolo Righi.

“E’ stato un evento molto partecipato che conferma l’importanza strategica del ruolo delle associazioni nella lotta al riciclaggio e, in generale, alle infiltrazioni criminali nel nostro settore – ha dichiarato il presidente Baccarini. “La nostra Federazione – ha aggiunto – è da sempre in prima linea sia nel fornire strumenti

## SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19

## Lotta alle infiltrazioni...

innovativi che consentano alla categoria di rispettare gli adempimenti di legge evitando rischi di pesanti sanzioni e sia nell'azione politica finalizzata a semplificare le procedure affinché ne sia agevolato il rispetto e il controllo. La presenza e gli apprezzati interventi della presidente e del consulente della Commissione parlamentare antimafia testimoniano quanto Fiaip sia, da sempre, al fianco delle istituzioni rendendo concreto il contributo dell'intera categoria in questa difficile ma virtuosa battaglia per la legalità".

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## IV Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato



È stata presentata a Roma – presso il Salone Spadolini del Ministero della Cultura – la quarta edizione del Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini e promosso dall'Adsi, dalla Confagricoltura, dalla Confedilizia e dall'Istituto per il Credito Sportivo.

Giacomo di Thiene, presidente dell'Adsi, ha dichiarato: "Il IV Rapporto sul patrimonio culturale privato è un documento fondamentale che mette in luce il ruolo cruciale delle dimore storiche nella cultura italiana e solleva importanti questioni legate alla loro preservazione e valorizzazione. Noi proprietari, insieme alla Fondazione Bruno Visentini, abbiamo il compito di continuare a promuovere la consapevolezza e la salvaguardia di questo straordinario patrimonio e per fare ciò abbiamo bisogno di un sostegno sempre più puntuale e concreto della politica, che non può lasciare ai soli proprietari-custodi l'incombenza del mantenimento di questi beni così importanti per il tessuto sociale, economico e culturale del nostro Paese".

*Di seguito la prefazione a firma del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.*

"I contenuti, rinnovati, della quarta edizione del Rapporto confermano la straordinaria importanza di un patrimonio di cui ogni italiano dovrebbe essere orgoglioso. Confermano, però, anche l'esigenza di una maggiore consapevolezza dei rischi che questa ricchezza dif-

fusa corre se le istituzioni non contribuiscono ad adeguatamente proteggerla o, almeno, a non penalizzarla.

Il patrimonio immobiliare storico privato italiano, peraltro, non è un mondo a sé stante, non è collocato in un luogo separato rispetto al resto del Paese. È, al contrario, indissolubilmente inserito in un contesto di luoghi, di persone, di attività economiche, di immobili. Una condizione che rende necessario pensare coerentemente ogni azione, dalla scelta privata alla politica pubblica.

Emblematico è il caso dei borghi, dei quali abbiamo più volte evidenziato i problemi ma anche le possibili soluzioni. Il Rapporto ci conferma che oltre un quarto delle dimore storiche sono collocate in piccoli (tra 2.000 e 5.000 abitanti) e piccolissimi (fino a 2.000 abitanti) Comuni. Occorre fare ogni sforzo affinché dei luoghi ricchi di bellezza e di storia siano sottratti al loro destino di abbandono, spopolamento, decadimento, perdita di tradizioni e valori. In questo quadro, la valorizzazione degli immobili di interesse storico-artistico presenti in tali realtà potrebbe rappresentare un traino formidabile per il rilancio degli interi centri.

La realtà, però, parla di qualcosa di diverso. Ogni anno Confedilizia rende noti, elaborando i dati dell'Agenzia delle entrate, i numeri riguardanti le cosiddette "unità collabenti", ovvero gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro elevato livello di degrado. L'ultimo rilevamento dice che nel 2022 il numero di tali immobili, classificati nella categoria catastale F2, è aumentato del 2,7 per cento rispetto all'anno precedente.

Il dato più allarmante emerge quando si confrontano i numeri pre e post Imu: dal 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 610.085, con un incremento del 119,56 per cento.

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

Altro tema è quello del turismo. Gli anni passano, i Governi si avvicendano e siamo ancora qui a fronteggiare una vera e propria offensiva nei confronti degli affitti turistici e brevi, che in molte aree dell'Italia potrebbero essere una risorsa preziosissima, anche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare storico.

Al momento di scrivere questa nota, è stata appena diffusa dal Ministero del turismo una bozza di disegno di legge palesemente mirata 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).

Basti citare una disposizione fra le altre: l'articolo 5 ("Requisiti degli immobili da destinare a locazione per finalità turistica") prevede che chiunque conceda in locazione un appartamento per finalità turistiche, quindi anche chi lo faccia per due settimane all'anno, 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 (e si pensi che cosa ciò possa voler dire per immobili di particolare pregio, vincolati o meno). Ha senso tutto ciò?

**Giorgio Spaziani Testa**  
Presidente Confedilizia



## SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Il crowdfunding, strumento per finanziare i progetti immobiliari

Si è svolto a Vicenza il 18 ottobre scorso l'evento organizzato da Aspesi Triveneto insieme a Mamacrowd (Gruppo Azimut) sul tema "Il Crowdfunding, strumento per finanziare i progetti immobiliari".

Le conclusioni del convegno sono state tratte dal Presidente Oriana, che ha sottolineato come, per la sua esperienza trentennale di operatore immobiliare, il profilo finanziario dell'investimento immobiliare sia sempre dirimente, stante la natura fortemente *capital intensive* dell'immobile. "Ma in questo particolare momento – ha sottolineato il Presidente – la problematica finanziaria è ancora più rilevante per gli operatori, e le loro decisioni di investimento, per la crisi derivante dalla concomitanza tra costi realizzativi esplosi e i tassi di interesse elevati. Perché in una situazione nella quale i conti delle operazioni immobiliari non tornano, non disporre di finanza stabile fino al termine dell'operazione diventa un fattore dissuasivo rispetto all'effettuazione dell'operazione stessa." "Anche perché – ha proseguito Oriana – essendo le operazioni immobiliari spesso lunghe per partenze ritardate dalla mancanza di permesso o per le necessarie bonifiche delle aree, gli interessi passivi alti colpiscono anche il capitale iniziale investito per l'acquisto dell'area e i finanziamenti correnti per la gestione della società immobiliare. In questo il *crowdfunding* può dare una mano".

Il Presidente ha poi concluso portando il discorso sul piano associativo. "L'evento odierno – ha affermato – costituisce l'evidente conferma della positività della collaborazione in campo immobiliare tra mondo dell'investimento e mondo dei servizi di cui l'Aspesi è l'esempio e uno strumento essenziale, avendo aperto le sue porte già da una ventina d'anni al mondo dei servizi immobiliari, in particolare quelli innovativi." "Noi 'immobiliari' – ha concluso – abbiamo ricevuto molto in Aspesi da questa osmosi, che ci ha portato un rilevante contributo tecnico-culturale, ma pensiamo di avere anche restituito molto al mondo dei servizi immobiliari in termini di incarichi, di lavoro, di investimenti innovativi che costituiscono il naturale sbocco delle aziende dei servizi più innovative".

### CORBELLE

Grecia, gregge di pecore mangia 100 Kg di marijuana terapeutica  
 «Non so se ridere o piangere», ha detto il proprietario della serra in cui coltiva cannabis terapeutica quando ha trovato un gregge di pecore così alterate dall'effetto della marijuana da non poter essere «rispedite indietro». Se n'è accorto poi anche il pastore quando le ha trovate mentre «si comportavano in maniera strana». Gli animali hanno mangiato circa 100 chilogrammi di cannabis (...). È successo ad Almyros, nella regione greca della Tessaglia. Il gregge ha cercato un riparo dalle inondazioni che hanno colpito l'area. L'unico posto sicuro che sono riuscite a trovare è stata una serra dove viene coltivata la cannabis per uso terapeutico. E, con l'occasione, hanno deciso anche di fare uno spuntino".

È quanto riporta *corriere.it*, in un articolo del 29.9.2023.

### Bimbo impara la rianimazione da una serie tv e salva un uomo

"Un ragazzino eroe ha salvato la vita al suo terapeuta grazie a una tecnica di rianimazione imparata dalla popolare serie tv *Stranger Things*. L'episodio si è verificato in Florida. Austen Macmillan, 12 anni, era in piscina nella casa di famiglia con Jason Piquette, 30 anni. I due stavano giocando a trattenere il respiro sott'acqua quando ad un certo punto Austen si è accorto che il suo terapeuta non riemergeva. Allarmato è sceso sul fondo della piscina e dopo aver trascinato l'uomo verso la parte bassa ha cercato di attivare il pulsante di emergenza dell'*Apple watch*. Purtroppo non ha funzionato perché lo schermo era rotto. È corso a chiedere aiuto ma nessuno era in casa, così ha deciso di praticare un massaggio cardiaco. Ha poi raccontato che si era ricordato come fare dopo aver visto un episodio della popolare serie Netflix *Stranger Things*. Così facendo è riuscito a salvare la vita al suo terapeuta. Tutta la sequenza è stata ripresa dalle telecamere a circuito chiuso".

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 19.9.2023.

## I FOCUS DI CONFEDILIZIA – OTTOBRE 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di ottobre 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. 35 del 13.10.2023	Condominio	Legittimazione passiva dell'amministratore (ordinanza n. 27957 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Uso del bene comune (ordinanza n. 27950 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Presunzione di comunione del lastrico sociale (ordinanza n. 27846 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Azione di rivendicazione (sentenza n. 3573 del 2023, Tribunale di Salerno)
	Proprietà	Diritti di abitazione e uso del coniuge separato (sentenza n. 22566 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Effetti del pignoramento sull'usucapione (sentenza n. 3850 del 2023, Tribunale di Palermo)
N. 37 del 27.10.2023	Condominio	Lezione del decoro architettonico (1) (ordinanza n. 28908 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Lezione del decoro architettonico (2) (ordinanza n. 28908 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Degrado del lastrico solare ad uso esclusivo e azione di risarcimento (ordinanza n. 28253 del 2023, Corte di Cassazione)
	Locazione	Sfratto per morosità e condanna al pagamento dei canoni (ordinanza n. 24819 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Usufruttuario e autonoma legittimazione ad agire (sentenza n. 2249 del 2023, Tribunale di Nola)
	Edilizia residenziale pubblica	Riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario (sentenza n. 14236 del 2023, Tar del Lazio)

### FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 34 del 6.10.2023	Bonus fiscali	Errori nella comunicazione della cessione del credito (decreto del 31.7.2023, Ministero dell'economia e delle finanze) (interpello n. 440 del 2023, Agenzia delle entrate)
	Registro	Agevolazioni per "prima casa" in costruzione (ordinanza n. 27528 del 2023, Corte di Cassazione)
	Registro	"Fondo prima casa" (l. n. 147/2013, art. 1 comma 48, lett. c), Ministero dell'economia e delle finanze)
N. 36 del 20.10.2023	Bonus fiscali	Bonus colonnine, anno 2022: domande dal 19 ottobre al 2 novembre
	Bonus fiscali	Proroga superbonus per le cd. "villette" (l. n. 136/2023 di conversione con modifiche del d.l. n. 104/2023)
	Ici – Imu	Variazione classamento e termini di accertamento delle imposte (ordinanza n. 28458 del 2023, Corte di Cassazione)
	Imu	Accertamento non sanabile (sentenza n. 900 del 2022, Commissione tributaria regionale Toscana)

### Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi  
 Lettera al sen. Luigi Sturzo  
 27.6.1954

## Sanzioni per abusi edilizi, il Consiglio di Stato stabilisce limiti retroattivi

Una recente pronuncia del Consiglio di Stato (sentenza 11.10.2023, n. 16) riguardo alle sanzioni applicate per gli abusi edilizi delinea chiaramente i limiti dell'applicazione retroattiva delle sanzioni pecuniarie. La fattispecie oggetto del giudizio coinvolgeva una signora, proprietaria di un fondo, sul quale insistevano risalenti manufatti, privi di titolo edilizio, oggetto di un'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Massa Lubrense.

Il collegio giudicante si è concentrato sulla natura dell'illecito edilizio e sull'applicabilità retroattiva delle sanzioni pecuniarie, in conformità all'articolo 31 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Secondo la normativa vigente, se il proprietario di un'opera abusiva non provvede alla demolizione entro il termine stabilito dall'autorità amministrativa, perde la titolarità del diritto di proprietà e può essere soggetto a sanzioni pecuniarie. Tuttavia, nel caso di specie, il termine per procedere alla demolizione era scaduto prima dell'entrata in vigore della legge che prevedeva sanzioni retroattive (d.l. 12.9.2014, n. 133).

Il Consiglio di Stato ha chiarito che, mentre l'atto di acquisizione del bene al patrimonio comunale era giustificato secondo la legge, l'applicazione retroattiva delle sanzioni pecuniarie era contraria al principio di irretroattività delle leggi. L'illecito, ossia la mancata demolizione dell'opera entro il termine stabilito, era stato consumato prima dell'entrata in vigore della nuova legge, e quindi le sanzioni retroattive non potevano essere applicate.

Tale pronuncia ha rilevanti implicazioni per il nostro ordinamento giuridico in quanto sottolinea l'importanza di rispettare i principi fondamentali della legge, come l'irretroattività, che garantiscono la certezza e la stabilità dei rapporti giuridici.

La sentenza del Consiglio di Stato, non solo ha reso giustizia alla proprietaria implicata nella fattispecie concreta, ma ha anche delineato un chiaro orientamento giuridico che protegge i diritti dei cittadini che dovessero trovarsi in simili situazioni, compiendo un passo significativo verso una giustizia più equa e stabile, dimostrando, al contempo, l'importanza di garantire che le leggi siano applicate in modo coerente e giusto per tutti i consociati.

## BELLITALIA

### Criminalità

2631 al giorno. «È il dato medio dei furti registrati in Italia nel primo semestre 2023, il tipo di delitto più frequente tra le denunce (l'anno scorso la media era di 2.447 al giorno)».

(Il Sole24Ore 9.10.2023)

### “La rete idrica italiana fa acqua”

“Ogni anno vanno persi 5,4 miliardi di metri cubi di acqua”.

(ItaliaOggi 9.10.2023)

### “Mancate disdette: l'Asl impazzisce e invia multe pure a chi ha pagato”

“L'Asl Toscana nord ovest ha già mandato, solo nel territorio di Livorno, circa 5.000 avvisi per il pagamento di prestazioni non disdette, riferite al 2019. In un anno, si tratta di 40.000 lettere inviate in tutto il territorio di competenza. Molti pazienti protestano, perché dicono di non aver mai prenotato visite o di non aver conservato la ricevuta del pagamento della visita effettuata, così da evitare la multa per mancata disdetta. C'è anche chi ha pensato di denunciare questi avvisi di pagamento, per saldi di *ticket* non versati. L'Asl si giustifica adducendo possibili errori del *software*, sostiene di avere poco personale ma non c'è un *call center* cui rivolgersi per chiedere chiarimenti e i cittadini sono inferociti”.

(La Verità 26.4.2023)

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2023

18 Dicembre - Lunedì

### Imposte e contributi

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2023.

### Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2023, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

20 Dicembre - Mercoledì

### Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, pure quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2023

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

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

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2023

Dicembre

### Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

### Predisposizione prospetto paga

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

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



Si è tenuta una riunione del Coordinamento urbanistico della Confedilizia, di cui è responsabile l'avv. Bruna Gabardi Vanoli, per esaminare i disegni di legge, all'esame della Commissione Ambiente del Senato, sulla rigenerazione urbana. I componenti del Coordinamento si sono confrontati al fine di definire una posizione della Confederazione e per concordare il contenuto di un documento che dovrà essere depositato presso la Commissione citata.



## 5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

1. ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
2. ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
3. ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
4. ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
5. ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

## Abrogazione di norme, un salto nel futuro con l'auspicio di non dover attendere un'eternità

Il Consiglio dei Ministri del 27 giugno scorso, su proposta del Presidente Meloni e del Ministro per le riforme istituzionali e la semplificazione normativa Alberti Casellati, ha approvato un disegno di legge riguardante l'abrogazione di norme prerepubblicane relative ai periodi 1871-1890 e 1861-1870.

Il testo prevede la cancellazione di 6.479 regi decreti, portando il totale delle norme revocate a oltre 9.000.

L'abrogazione delle leggi in Italia costituisce una sfida che richiede coraggio e determinazione per garantire un sistema normativo adeguato ai tempi attuali. Tuttavia, ciò che si teme di più è ritrovarsi in una situazione paradossale, in cui occorrono, in alcuni casi, oltre 150 anni per apportare modifiche o abrogare disposizioni obsolete. Con il disegno di legge sopra richiamato, ad esempio, vengono soppressi provvedimenti risalenti al 1861.

In questa prospettiva, potremmo convivere con "fossili normativi" che restano intrappolati in un'epoca precedente, con scarsi riferimenti alle esigenze di oggi e poca attinenza con la realtà.

Una su tutte, la legge n. 392/1978, sulle locazioni ad uso diverso dall'abitativo, che appare ormai inadeguata alle esigenze attuali.

La legge 392 concepita in una stagione lontana, mentre il resto del mondo evolveva, ha continuato, e continua ad esercitare il suo dominio su imprenditori e commercianti, limitando la loro capacità di adattarsi ai rapidi cambiamenti del mercato.

Tra le criticità principali della 392 vi è l'obbligo di stipulare contratti di 12 o addirittura 18 anni, secondo il tipo di attività, nel corso dei quali il canone di locazione deve rimanere immutato (se non per l'aggiornamento percentuale dell'Istat). Ciò comporta che il canone sin dall'inizio dovrà essere più alto, non potendo subire variazioni per lunghissimi periodi di tempo. In questo modo non si può venire incontro alle esigenze dei conduttori, (*start up*, giovani imprenditori) che non hanno ancora ben presente, al momento della stipula del contratto di locazione, quale potrà essere la presa della propria attività.

Tale rigidità, in un'epoca in cui il commercio elettronico impazza e sovente si utilizza la formula dei *temporary store*, proprio ad evidenziare la necessità di una maggiore flessibilità nell'offerta, deve trovare un affievolimento.

Per riformare il sistema normativo nazionale e renderlo più aderente alla realtà, non è possibile permettere che il futuro sia un sogno lontano, bloccato in un passato che non appartiene più alle esigenze attuali.

Il Governo e la maggioranza parlamentare potrebbero ora, finalmente, intervenire sulla 392, modificandola significativamente o abrogandola, sostituendola con una disciplina più adeguata ai tempi che corrono. Contribuendo in tal modo a far fare alle locazioni ad uso diverso dall'abitativo un salto nel futuro, senza però attendere altri 150 anni.

## La piaga della burocrazia

La piaga italiana sta principalmente nella burocratizzazione generale: lo Stato, le aziende statali, le banche, gli enti statali o parastatali e perfino le grandi imprese industriali e agrarie sono tutte burocratizzate: la burocrazia vi comanda e vi impera.

L'impresa piccola e media, fisco permettendo, banca permettendo, sindacato permettendo, congiuntura permettendo, vive o vivacchia, secondo i casi, o va in malora con fallimenti risanatori. Ma il grosso, quello che Ernesto Rossi definisce dei «pirati», dei «briganti», dei «baroni», vive con l'aiuto diretto o indiretto dello Stato, con i favori della burocrazia, con il consenso non disinteressato dei partiti.

Quel poco che ci mette l'iniziativa privata da sola, al di fuori dei contatti ibridi e torbidi con lo Stato, è merito di imprenditori intelligenti, di tecnici superiori, di mano d'opera qualificata, della vecchia libera tradizione italiana. Ma va scomparendo sotto l'ondata dirigista e monopolista.

don Luigi Sturzo,  
in *La via* 6.10.51

L'OSSERVATORIO SULLA CASA

# Alloggi pubblici sfitti, più 35% in 5 anni Quasi 2500 in città, tra Comune e Ater

Alberti (Ocio): «Problema serio. I finanziamenti sono insufficienti a evitare l'erosione del patrimonio pubblico»

Negli ultimi cinque anni, il numero di case sfitte di proprietà del Comune o di Ater è aumentato del 35%. Erano 1791 nel 2017, sono invece 2455 (dati di maggio 2023). Un'emergenza ormai diventata «strutturale» a detta di Ocio, osservatorio sulla casa che da anni monitora l'andamento sociale dei fenomeni legati alla casa e alla residenzialità a Venezia e in tutto il Comune. «Siamo di fronte a un problema serio», spiega Orazio Alberti, «che testimonia come i finanziamenti che Comune e Ater mettono in campo sono insufficienti a garantire la riduzione del patrimonio di case vuote e un contestuale incremento delle assegnazioni di queste».

Gli esperti dell'osservatorio hanno fatto i conti in tasca agli enti pubblici che hanno in gestione case pubbliche. «In termini di spesa», continua Alberti, «il Comune di Venezia negli ultimi sette anni dal 2015 al 2021 ci ha messo nel recupero del patrimonio sfitto circa 20 milioni di euro, che vuol dire 3 milioni all'anno. Non solo, di questi 20 milioni gran parte sono tutti fondi statali ed europei. Di fondi da bilancio comunale sono stati messi meno di 900 mila euro. Ater invece nel 2009 aveva investimenti sul patrimonio di recupero 18 milioni di euro in un anno, nel 2020 erano diventati 3 milioni e poco più. Un vero e proprio crollo dei finanziamenti non imputabile ad Ater quanto piuttosto alla Regione e allo Stato. In tutta la Città metropolitana, Ater ha investito nel 2020 3 milioni e qualcosa per interventi sul patrimonio sfitto». Nel mirino, anche le politiche di ven-

dità degli alloggi che dovevano garantire soldi. «Un fallimento», continua il rappresentante di Ocio, «si riesce a vendere sempre di meno proprio perché sono ormai quelli meno appetibili per gli inquilini. Dal 2000 ad oggi venduti oltre 1700 alloggi, ma ogni anno che passa se ne vendono sempre di meno».

Entrando nel dettaglio dei numeri, quello che emerge è il dato sul patrimonio abitativo pubblico nel 2023 pari a 10.456 case (sommando sia quelle di proprietà del Comune che di Ater). Un dato di tutto rispetto se si pensa che rappresenta circa l'8% di tutto il patrimonio abitativo del Comune. Di queste, 5.360 sono di proprietà del Comune (meno della metà in laguna), 5.096 sono di proprietà di Ater.

Bene, di queste quelle sfitte sono ben 2.455: 1.431 sono di proprietà di Ater mentre 1.024 del Comune. Se i due enti si equivalgono in termini di case di proprietà, i numeri di quelle sfitte indicano che è Ater a soffrire maggiormente del fenomeno.

Da un punto di vista geografico, poi, terraferma e Venezia insulare quasi si equivalgono (1.287 sfitte nel primo caso e 1.168 nel secondo). Ma considerando la differenza di grandezza del territorio interessato e la sproporzione di residenti, è evidente che il fenomeno è più accentuato in laguna.

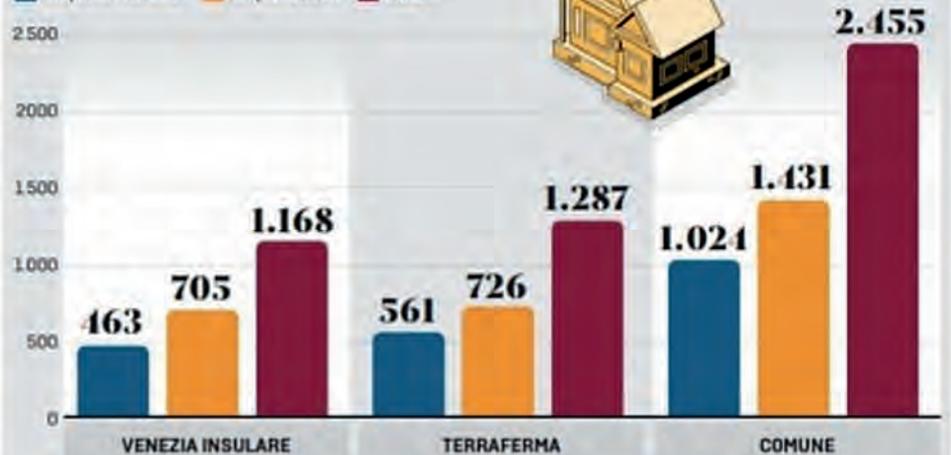
Ad ogni modo, rispetto al 2017, lo sfitto è aumentato di 637 alloggi, 228 comunali (erano 796) e 409 Ater (erano 1022). —

EUGENIO PENDOLINI

## ABITAZIONI PUBBLICHE VUOTE

Maggio 2023

Proprietà comunale Proprietà ATER Totale



## RESIDENZA

**Il problema riguarda sia Venezia che Mestre**

Bala del Re dove si concentra un alto numero di alloggi pubblici. Nella città storica, nelle isole e in terraferma gli appartamenti vuoti sono quasi 2500 considerando quelli di Comune e Ater.

A Venezia si inizia a gestire in modo decente gli immobili pagati dai contribuenti prima di disquisire su quelli di proprietà privata (vedi affitti brevi).

## CORBEILLE

**Il bar che ha inventato la tassa sulla bestemmia. «Pagano tutti volentieri»**

«Un bar di Castello di Godego, in provincia di Treviso (...) ha istituito un tariffario per chi pronuncia pubblicamente una bestemmia: un euro ad articolo, ma è possibile «acquistare» un conveniente pacchetto da tre a soli due euro e cinquanta (...). Chi invece sacramenta in modo particolarmente creativo (...) deve deporre nel vasetto ben cinque euro (...). Pare che gli avventori più verbalmente scorretti nel versare l'obolo non si siano fatti pregare (...), qualcuno avrebbe addirittura fatto l'abbonamento full, versando in anticipo un certo ammontare per avere poi libertà di parlare a piacimento».

Così *ilgiornale.it* del 4.9.2023.

**Tentano di ucciderla: lo scopre 80 anni dopo quando le trovano un ago nel cervello**

«Quando i medici hanno controllato l'esito della Tac non potevano credere a quello che vedevano: nel cervello di una donna di 80 anni avevano trovato un ago di quasi tre centimetri. È successo nell'estremo oriente della Russia nella regione di Sakhalin. Secondo quanto si è appreso la donna conviveva con l'ago fin da pochi giorni dopo la nascita quando i suoi genitori avevano tentato di ucciderla. L'infanticidio non era così raro, specialmente in quei tempi di guerra: si usava un ago sottile che veniva inserito nella fontanella del bambino, danneggiando il cervello. «L'ago è penetrato nel lobo parietale sinistro, ma ciò non ha portato alle conseguenze previste (...), ha riferito il ministero della Salute. Al contrario di quanto si possa pensare, la donna non si è mai lamentata di dolori di testa e non è mai stata in pericolo di vita».

Così *Today.it* del 4.10.2023.

## L'analisi

# SULLA DURATA DELLA LOCAZIONE LA REALTÀ SUPERA LE NORME

di Paolo Scalettaris

La durata della locazione è sempre stata considerata come un elemento rispetto al quale l'interesse delle parti contraenti sarebbe divergente e contrapposto: il conduttore avrebbe interesse a una durata maggiore, mentre il locatore a una durata minore.

Ma questa valutazione, se poniamo attenzione alla realtà dei rapporti, appare oggi superata.

### Le norme

La durata minima della locazione era stata fissata dalla legge sull'equo canone (392/1978) in 4 anni.

La legge sui patti in deroga (decreto legge 333/1992) aveva poi consentito di derogare l'equo canone con l'assistenza delle associazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini e garantendo una durata maggiore di quella prevista dalla legge 392.

La legge 431/1998 aveva consentito poi di stipulare contratti a canone libero a condizione che fosse assicurata una determinata (non breve) durata minima del rapporto; altrimenti, quanto alle locazioni agevolate (durata 3 anni più 2), la libertà delle parti è stata considerevolmente limitata, imponendosi l'utilizzo del modello contrattuale ad hoc (allegato al decreto ministeriale previsto dall'articolo 4-bis della legge 431/1998) e il rispetto dei limiti di canone fissati dall'accordo locale tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini.

La legge 392/1978 aveva anche introdotto una disciplina specifica per la locazione transitoria, da usare solo in presenza di

un'esigenza di transitorietà propria del conduttore; anche in questa ipotesi c'era l'obbligo di applicare l'equo canone. Con la legge 431 la locazione transitoria è stata consentita anche per ragioni di transitorietà del locatore e si è imposto l'obbligo (tranne che nei piccoli Comuni) di rispettare le norme per le locazioni agevolate.

Infine, il decreto 50/2017 ha introdotto una disciplina specifica per le locazioni abitative "brevi", di durata non superiore ai 30 giorni.

In pratica, le norme hanno previsto che, salva l'ipotesi della locazione transitoria, la possibilità di fissare una durata più breve del contratto dovesse comportare l'obbligo di rispettare vincoli in materia di canone, mentre la fissazione di una durata maggiore del contratto potesse essere "ripagata" con una maggiore elasticità nei confronti dell'obbligo di rispettare i vincoli in materia di canone.

### Il confronto con la realtà

Nella realtà deve constatarsi che oggi il locatore tende a essere, in termini generali, assai meno interessato che nel passato ad avere il potere di far cessare secondo il suo disegno la locazione o comunque a poter fissare una durata breve del contratto; di contro, il conduttore tende a essere, sempre in termini generali, oggi assai meno che nel passato interessato alla certezza di una lunga durata del contratto.

Si tratta di condizioni che si legano ai mutamenti della vita che si stanno verificando.

Intanto, la proprietà dell'immobile in cui si abita è

sempre più diffusa, sicché la locazione si è progressivamente concentrata soprattutto sulle soluzioni abitative temporanee. Del resto, nella prassi, le situazioni in cui il conduttore si attiva per porre termine anticipatamente (attraverso il recesso) alla locazione sono sempre più diffuse. Anche l'orientamento della giurisprudenza a proposito del recesso del conduttore per gravi motivi è progressivamente divenuto meno rigido.

Sempre in questo ordine di idee si segnala che è frequente che il conduttore chieda che nel contratto venga previsto il suo diritto al recesso ad nutum e comunque la fissazione di un termine per il preavviso di recesso più breve di quello di sei mesi previsto dalla legge. Si tratta di segnali evidenti dell'interesse del conduttore a fissare una durata più breve della locazione.

Da notare che gli aspetti da ultimo segnalati possono creare qualche incertezza quanto ai contratti di locazione "agevolata", per i quali deve essere rispettato il modello di contratto allegato al decreto ministeriale previsto dall'articolo 4-bis della legge 431/1998. Ciò dal momento che, nel modello di contratto allegato al decreto ministeriale vigente (Dm 16 gennaio 2017), il recesso del conduttore è regolato in modo rigido, tale da non lasciare spazio a piazze diverse.

*L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autore al 33° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 23 settembre*

da: *Il Sole 24Ore*, 9.10.'23

## DIRITTO & ROVESCIO

*Il fenomeno B&B (cioè gli affitti brevi in case private per i turisti) è esploso. E come tutti i fenomeni che esplodono, sollevano dei problemi che vanno risolti nel migliore dei modi, tenendo cioè presenti tutti i loro diversi aspetti. Insofferente alle lunghezze decisionali a livello parlamentare il sindaco di Firenze, il pd Dario Nardella è entrato a gamba tesa contro le locazioni nel centro della sua città, vietandole (si veda il servizio di Carlo Valentini a pag. 8). In mezzo a motivazioni vere (che ci sono), ma anche fumose e pretestuose, ce ne è una di fondo che prevale. Nardella, lo ha detto lui stesso, ce l'ha contro l'overtourism, cioè contro l'eccesso di turisti giovani, con pochi soldi, che intasano la città e si ostinano anche a voler vedere i suoi musei. E dovendo scegliere fra gli albergatori (con i loro 250 euro a notte nel centro di Firenze) e i poveracci, sceglie gli albergatori. Non è una scelta di sinistra. Ma ormai le cose vanno così. La sinistra modello Nardella è contro chi non ha soldi e porta via spazio nel centro di Firenze a chi i soldi ce li ha.*

da: *ItaliaOggi*, 4.10.'23

## Frasi celebri

Il comico Groucho Marx, il più celebre dei fratelli attori che godettero di notevole popolarità nel secolo scorso, fu drastico quando troncò così un circolo: "Non vorrei mai far parte di un club che accettasse tra i suoi soci uno come me".

Nel 2022, il settore immobiliare italiano ha sperimentato significative dinamiche finanziarie, evidenziando diverse tendenze nei mutui ipotecari e nel capitale di debito associato.

Di seguito una panoramica dettagliata delle analisi condotte sui dati del settore, con particolare attenzione alle aree geografiche e alle grandi città. Il capitale di debito estratto dal patrimonio immobiliare nel 2022 è stato di circa 102 miliardi di euro, equivalente al 5,3% del PIL italiano. Dei 102 miliardi di euro, circa 48 sono stati destinati all'acquisto di abitazioni con mutuo ipotecario, mentre 36 miliardi hanno finanziato altre attività economiche. I restanti 18 mi-

## Rapporto mutui ipotecari

liardi hanno avuto un utilizzo misto. Nel 2022, sono stati registrati circa 445 mila atti di ipoteca, interessando 975.957 unità immobiliari ipotecate, con una riduzione del 4% rispetto al 2021. Il 68% delle unità immobiliari ipotecate riguarda abitazioni residenziali, mentre il restante 32% è associato a immobili di diverse tipologie (terziario-commerciale, produttivo ecc.). Il 60% degli immobili ipotecati e il 57% del capitale finanziato si concentrano nelle regioni del Nord Italia. Il Sud ha sperimentato una crescita del 5% nel capitale di debito, mentre al Centro

si è registrata una diminuzione del 15%. Il Nord e il Sud hanno visto un aumento del 28% e del 33%, rispettivamente, nel capitale di debito destinato a finanziare altre attività economiche, mentre al Centro si è verificata una diminuzione del 25%. Nelle otto maggiori città italiane, 125 mila immobili sono stati ipotecati nel 2022, rappresentanti un quarto del capitale nazionale. A livello urbano, il 50% del capitale finanziato con garanzie immobiliari è stato reinvestito nel mercato immobiliare. Palermo e Napoli spiccano con oltre l'80% del capi-

tale reimmesso, mentre Milano utilizza quasi la metà del capitale per finanziare altre attività economiche. Nel 2022, mentre il Nord e il Sud hanno sperimentato una crescita significativa nel capitale di debito, le grandi città mostrano dinamiche eterogenee, evidenziando la necessità di strategie differenziate per sfruttare appieno il potenziale del mercato immobiliare.

Per chi volesse approfondire, link al rapporto:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263042/Rapporto+mutui+ipotecari+2023\\_20231019.pdf/7752433f-955e-fc05-f0f0-0c0901544f96](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/263042/Rapporto+mutui+ipotecari+2023_20231019.pdf/7752433f-955e-fc05-f0f0-0c0901544f96)



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



**INDISCRETO**

**Beethoven forse  
è morto per una  
predisposizione  
genetica  
alle malattie epatiche**

“Ludwig van Beethoven (1770-1827) aveva un lungo elenco di problemi di salute: la progressiva perdita dell'udito, che portò il compositore a essere di fatto sordo nel 1818, problemi gastrointestinali cronici e la cirrosi epatica che è stata a lungo considerata la causa più probabile della sua morte, avvenuta a 56 anni. Per saperne di più un gruppo di ricerca internazionale ha esaminato cinque ciocche di capelli «quasi certamente autentiche». Lo riporta la rivista *Current Biology*. Gli scienziati non sono riusciti a individuare le cause della sordità di Beethoven o dei suoi problemi gastrointestinali, ma hanno scoperto una serie di importanti fattori di rischio genetici per le malattie del fegato. Hanno anche trovato prove di un'infezione da epatite B. Sebbene dai «quaderni di conversazione» (su cui il grande compositore si faceva scrivere le risposte dai suoi interlocutori quando divenne totalmente sordo) risulti un regolare uso d'alcolici, la maggior parte dei suoi contemporanei sosteneva che il suo consumo di alcolici fosse moderato. Tuttavia, avendo dei fattori genetici di rischio, anche un consumo limitato potrebbe essere fra le cause della sua malattia mortale al fegato, complice anche l'epatite B”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di maggio-giugno 2025.



*Liberi di scegliere*

VIII edizione

FESTIVAL  
della **CULTURA**  
della **LIBERTÀ**

“Corrado Sforza Fogliani”



**DALL'AMBIENTALISMO  
ALL'AMBIENTE,  
DALL'IDEOLOGIA  
ALLA REALTÀ**

PIACENZA  
27/28 • GENNAIO • 2024  
PalabancaEventi  
(già Palazzo Galli)  
via Mazzini, 14



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



Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## Coram: formazione amministratori e tanto altro

Gli amministratori di immobili, condominiali e non, partecipano alla vita della Confedilizia tramite il Coram (Coordinamento Registri Amministratori). La Sede centrale della Confedilizia assicura il continuo aggiornamento – con l'iscrizione dei nuovi ammessi – del Registro nazionale amministratori Confedilizia, ai cui iscritti fornisce gratuitamente i previsti servizi (risposte a specifici quesiti, segnalazione tramite mail di novità, inviti a convegni ecc.). L'iscrizione a tale Registro nazionale, consultabile anche tramite il sito Internet confederale, offre visibilità agli amministratori anche al di fuori della propria area geografica di pertinenza. Presupposto per farne parte è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

Per gli amministratori di condominio e immobiliari in genere, la Confedilizia predispone i corsi obbligatori per la formazione iniziale e periodica sia frontali (organizzati nelle varie sedi locali) sia *online*, così come cura corsi volontari per condòmini e amministratori del proprio condominio nonché corsi di formazione per revisori condominiali. Per i corsi obbligatori la Confedilizia assicura il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari.

Maggiori informazioni sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

Lunedì 4 dicembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

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

Bed & breakfast  
in condominio




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

Lunedì 4 dicembre sarà affrontato il tema del "Bed & breakfast in condominio".

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi di Confedilizia, l'avv. Paolo Prato, 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/](http://www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/)




## REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

L'ISCRIZIONE AL  
**REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI**  
- CHE AVVIENE A RICHIESTA DEI SINGOLI ISCRITTI AI REGISTRI LOCALI -  
**DÀ DIRITTO, SENZA ALCUNA SPESA**

A CARICO DEGLI INTERESSATI:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto da Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente di Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale di Confedilizia la *password* per l'accesso del sito Internet della Confederazione
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate da Confedilizia edizioni
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata a Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali di Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento Legali Confedilizia

## L'analisi

## AL CONDOMINIO SERVE LA SOGGETTIVITÀ

di Vincenzo Nasini

**A**dieci anni dal suo debutto, la riforma del condominio (legge 220/2012) presenta ancora questioni aperte, soprattutto con riguardo alla soggettività del condominio. Infatti, continua a essere prevalente in dottrina e in giurisprudenza l'opinione per cui le modifiche apportate dalla riforma non consentano di affermare una nuova qualificazione giuridica del condominio, poiché si considerano insuperati i rilievi concernenti la mancanza di autonomia patrimoniale e la configurazione dell'amministratore quale mandatario del condominio. Ma ragioni teoriche e pratiche premono per il riconoscimento della soggettività del condominio, come sostenuto da tempo da Confedilizia e dall'ex presidente Corrado Sforza Fogliani.

Intanto, la riforma ha inserito il condominio tra i soggetti elencati dall'articolo 2659 del Codice civile sulla nota di trascrizione. Secondo una corrente di pensiero minoritaria, avrebbe inteso così attribuirgli una capacità giuridica speciale conferendo la facoltà di accertare la cessazione della qualità condominiale di parti comuni e di acquisirne di nuove.

Ma per la maggioranza della dottrina e della giurisprudenza il

condominio è un ente di gestione: espressione ambigua che lascia irrisolto il problema della soggettività del condominio.

Eppure, la Corte di giustizia dell'Unione europea con sentenza 2 aprile 2020 ha chiarito che il condominio può essere incluso tra i consumatori perché la normativa europea non preclude agli Stati la previsione di un più ampio regime di tutela del consumatore includendovi anche «soggetti giuridici che come il condominio formalmente non rientrano nell'ambito di applicazione della normativa», lasciando intendere di aver capito che nell'ordinamento italiano il condominio ha una propria soggettività diversa da quella dei condomini. In altri termini, la realtà lascia intravedere che nei rapporti esterni il condominio opera con una sua soggettività e con un proprio patrimonio costituito dai soli rapporti attivi e passivi con i terzi, mentre nei rapporti interni tra condomini esso appare quale oggettivamente è, cioè come una comunione.

Vi sono anche ragioni pratiche per prevedere la soggettività del condominio. Il riconoscimento esplicito della capacità giuridica consentirebbe di istituire una vera e propria forma di rappresentanza organica del condominio, utile per compiere atti dispositivi per i quali oggi occorre il consenso di tutti i condomini o maggioranze rilevanti.

Ad esempio, sarebbe più facile l'accesso del condominio alle politiche antisismiche, di sicurezza e di risparmio energetico, conferendo anche all'amministratore una chiara qualificazione giuridica nel senso dell'immedesimazione organica, utile per svolgere le sue attività.

Del resto, si avverte che il nuovo ruolo assunto dall'amministratore non è più di mero esecutore della volontà assembleare ma di destinatario di nuovi obblighi e di conseguenti nuove responsabilità a lui imputabili fin dall'origine; ciò comporta che la veste classica di mandatario rappresentante dei condomini si riveli ormai del tutto inadeguata poiché la responsabilità di gestione dell'amministratore e la conseguente non responsabilità dell'assemblea sembrerebbero aver modificato il nuovo regime della disciplina condominiale.

Sotto il profilo pratico, la mancata previsione della capacità giuridica del condominio ha pregiudicato non poco l'attuazione delle normative concernenti i bonus e super bonus, attuazione che sarebbe stata certamente facilitata dal fatto che i condomini potessero essere considerati e potessero operare come soggetti autonomi distinti dalle persone fisiche dei partecipanti al condominio.

**L'EVOLUZIONE  
Nuova qualificazione giuridica  
per attuare le norme su comunità  
energetiche e autoconsumo**

Ora, è opportuno non incorrere negli stessi errori anche in vista dell'attuazione delle norme sulle comunità energetiche e l'autoconsumo, cioè aggregazioni di utenti che condividono l'energia prodotta da fonti rinnovabili. Esempio tipico è lo sfruttamento condiviso dell'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici tramite sistemi di accumulo realizzati in prossimità degli edifici coinvolti o del condominio. Lo stesso Gse (Gestore servizi energetici), nel parlare della configurazione dei gruppi di autoconsumatori, ha menzionato il condominio e il "super condominio". Del resto, sono gli strumenti più idonei per dare applicazione e diffusione all'autoconsumo: è più semplice e immediato e meno costoso utilizzare le già esistenti realtà dei condomini e dei super condomini che costituire ex novo sul territorio nuove realtà come cooperative o consorzi o fondazioni.

Anche per questo si ribadisce la necessità del formale riconoscimento della soggettività del condominio e del super condominio, per farne un soggetto autonomo rispetto alle persone fisiche dei condomini partecipanti, capace di assumere con pienezza le obbligazioni connesse e derivanti dalla attività propria delle comunità energetiche.

*L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autore al 33° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 23 settembre.*

da: *Il Sole 24Ore*, 2.10.'23

## I portieri di stabili nel II secolo d.C.

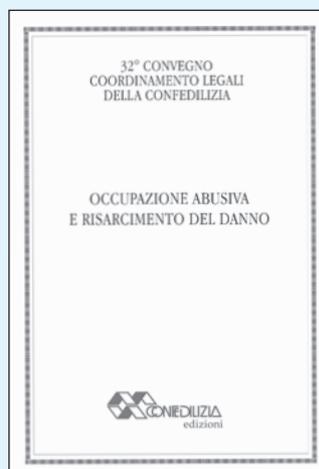
A Roma, presso il complesso monumentale delle Terme di Diocleziano, una superficie di 13 ettari che si trova davanti la Stazione Termini, vi è il Museo nazionale romano. Tale Museo vanta una delle più ricche raccolte di iscrizioni al mondo, con un patrimonio di circa 20.000 reperti.

Nei tre piani dell'esposizione, circa novecento reperti raccontano aspetti della civiltà romana attraverso le parole che gli autori hanno scelto di incidere su diversi tipi di documenti: stele, cippi, altari e rilievi in marmo e travertino e molti altri materiali.

Questi testi scritti sia dall'imperatore sia da persone appartenenti ad ogni strato sociale, testimoniano la vita quotidiana.

Tra le varie incisioni se ne segnalano una in particolare, la lastra del monumento sepolcrale del capo del servizio di portineria (*praepositus ostiariorum*) della casa imperiale, Publio Elio Pirano. Con tale atto formale, risalente alla metà del II secolo d.C., Pirano, liberto dell'imperatore Adriano, affidò la cura del sepolcro ai suoi successori nell'incarico ed al collegio dei portieri, con il compito di impedire la sepoltura di estranei.

## Gli Atti del Convegno legali dello scorso anno



Le copertine dei volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali svoltosi il 17 settembre 2022 a Piacenza. Riportano - oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli - nome e cognome di tutti i partecipanti.

## TUTTOCONDOMINIO

### La necessità della forma scritta per l'avviso di convocazione

Un aspetto da tenere in debita considerazione con riguardo all'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio riguarda la forma che tale avviso deve rivestire.

L'art. 66 disp. att. cod. civ., nel testo precedente l'entrata in vigore della legge di riforma (l. n. 220/2012), nulla disponeva, infatti, circa la forma dell'avviso di convocazione, limitandosi a prevedere che esso dovesse "essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Ciò aveva portato la giurisprudenza ad escludere che l'avviso in questione dovesse necessariamente rivestire la forma scritta, potendo assolvere allo scopo – secondo i giudici – anche la semplice convocazione orale (ferma restando, comunque, la necessità della prova della effettiva conoscenza dell'avviso da parte dei condòmini: cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3251 del 25.5.1984).

Ora, invece, il predetto art. 66, al terzo comma, prevede, in particolare, che l'avviso in questione debba essere comunicato (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione) "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

È evidente che la previsione delle indicate modalità di comunicazione comporti, come logica conseguenza, che l'avviso debba rivestire, adesso, certamente forma scritta, con conseguente esclusione della possibilità di utilizzare altre forme di comunicazione.

### Ultimissime di giurisprudenza

*Balconi privati e cappotto termico*

È illegittima la delibera con cui si approvi, a maggioranza, la realizzazione, su di un edificio condominiale, di un cappotto termico che comporti "una riduzione delle aree dei balconi di proprietà esclusiva dei condòmini".

Così il Tribunale di Roma, sez. V, con sentenza n. 11708 del 25.7.2023.

*Opposizione a decreto ingiuntivo e onere della prova*

"Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo concernente il pagamento di contributi per spese, il condominio soddisfa l'onere probatorio su esso gravante con la produzione del verbale dell'assemblea condominiale in cui sono state approvate le spese, nonché dei relativi documenti (...). La delibera condominiale di approvazione della spesa costituisce, così, titolo sufficiente del credito del condominio e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo oppositorio a cognizione piena ed esauriente, il cui ambito è ristretto alla verifica della (perdurante) esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere. Il giudice deve quindi accogliere l'opposizione solo qualora la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, per esserne stata l'esecuzione sospesa dal giudice dell'impugnazione, *ex art. 1137*, secondo comma, cod. civ., o per avere questi, con sentenza sopravvenuta alla decisione di merito nel giudizio di opposizione ancorché non passata in giudicato, annullato la deliberazione".

Così la Cassazione con ordinanza n. 21094 del 19.7.2023.

### CASI CLINICI DI CONDOMINIO

52

a cura di Flavio Saltarelli

**Distacco impianto riscaldamento centralizzato - Videoregistrazione assemblea - Terrazza condominiale come stenditoio - Cassonetti rifiuti - Dissenso alle liti**

**Quali i presupposti per il distacco dall'impianto condominiale di riscaldamento centralizzato?**

L'art. 1118 c.c. subordina la possibilità del distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale del singolo condomino alla condizione che lo stesso dimostri che, dal detto distacco, non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o aggravati di spesa a carico dei rimanenti condòmini, poiché, in caso contrario, l'eventuale distacco lo esporrà al rischio di essere chiamato al ripristino dello *status quo ante*. Sul soggetto che intende operare il distacco grava l'onere di provare che non vi siano tali pregiudizi e la detta prova dovrà essere fornita mediante specifica documentazione tecnica. Tale onere viene meno, tuttavia, nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di una propria autonoma valutazione di assenza di pregiudizi.

**L'assemblea condominiale può essere videoregistrata?**

Il Garante per la privacy si è espresso in argomento: l'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso informato di tutti i partecipanti; inoltre, la documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti.

A fini probatori si consiglia che lo stesso consenso sia anche espresso in forma scritta, anche mediante sottoscrizione dei partecipanti (compresi eventuali soggetti presenti ma estranei alla compagine).

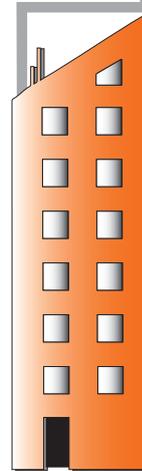
**Si può utilizzare la terrazza condominiale come stenditoio?**

In assenza di divieto normato in un regolamento di natura contrattuale non è generalmente possibile vietare l'utilizzo della terrazza condominiale come stenditoio.

**Il Codice civile cosa prevede sul posizionamento dei cassonetti dei rifiuti?**

Il Codice civile non ha una prescrizione di

legge specifica. Secondo un'applicazione estensiva del disposto dell'art. 889 del Codice civile (norma che prevede che chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine medesimo ed il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette) i cassonetti dei rifiuti dovrebbero comunque essere collocati ad almeno due metri dal confine con la proprietà individuale. Inoltre, l'art. 844 sempre del Codice civile stabilisce che "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi".



**È obbligatorio partecipare ad una causa condominiale?**

L'art. 1132 c.c. prevede espressamente la possibilità in capo al condomino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella del condominio nei casi in cui la compagine abbia deliberato di promuovere giudizio civile contro un terzo o di resistervi.

Per essere legittimamente escluso dalle spese di causa il condomino che abbia espresso voto negativo in assemblea e voglia avvalersi del disposto dell'art. 1372 c.c. ha poi l'obbligo di notificare all'amministratore un atto scritto con il quale ribadisce la sua contrarietà alla causa e quindi la sua volontà di essere esonerato dalla partecipazione alle spese. Tale comunicazione – che è necessaria solo qualora non sia stata già messa a verbale in assemblea la volontà di dissentire – deve pervenire all'amministratore entro 30 giorni dalla data dell'assemblea se presente, altrimenti entro 30 giorni dalla data in cui ha avuto conoscenza della delibera.

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori dalla parte della proprietà**

## TUTTOCONDOMINIO



**Ricettario**  
di Marco Fantini

### Stracotto di asinina

#### Ingredienti per 4 persone

6 etti di massetere (ganassino) di asinina (o cavallo) olio, burro, pesto di lardo, prezzemolo, erbe aromatiche e aglio, trito di verdure (cipolla, carota, sedano) 1 bicchiere di vino rosso, 1 cucchiaio di sugo di pomodoro, brodo vegetale q.b., sale e pepe.

#### Procedimento

Rosolare a fuoco lento il trito di verdure in poco olio, burro e 2 cucchiari di pesto di lardo in un tegame di coccio. Unire in seguito un mescolo di brodo e rosolare per circa 10 minuti.

In un'altra teglia rosolare il massetere con poco olio e burro per "sigillare" la carne.

Immettere la carne rosolata nel tegame di coccio, aggiungere la passata di pomodoro ed il vino rosso, mescolare e poi coprire con il brodo.

Continuare la cottura a fuoco lento per circa 4/5 ore aggiungendo brodo se necessario.

A cottura ultimata, levare il massetere e tenerlo in caldo; frullare il sugo, tagliare a fette la carne e servirla irrorata dal sugo.

Accompagnare con fette di polenta al forno.

## Regolamento condominiale e sanzioni in caso di infrazione

L'art. 70 disp. att. cod. civ. prevede, al primo periodo, che "per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800". Al secondo periodo aggiunge che "la somma è devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie". Al terzo periodo, infine, dispone che "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del codice".

La formulazione attuale della norma è diversa da quella prevista originariamente dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012), la quale – contemplando i soli due periodi iniziali – non prevedeva a chi competesse l'applicazione della sanzione e né la maggioranza utile a deliberare in tal senso.

In relazione alla suddetta iniziale formulazione i commentatori avevano evidenziato, comunque, come l'organo deputato allo scopo, così come alla quantificazione della sanzione medesima, fosse senz'altro da ritenersi (non l'amministratore ma) l'assemblea, contro le cui deliberazioni al proposito si sarebbe potuto ricorrere ex art. 1157 cod. civ. (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice del nuovo condominio dopo la riforma*, ed. La Tribuna, 2013, 254).

L'integrazione (recata dal decreto-legge – cosiddetto della riforma della riforma – n. 145 del 25.12.2013, come convertito dalla legge n. 9 del 21.2.2014) – specificando che le sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio possano essere irrogate (obbligatoriamente dall'amministratore, deve ritenersi) solo a seguito di delibera dell'assemblea approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, sia in prima che in seconda convocazione (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.) – non ha fatto altro, quindi, che legificare questa tesi. Si conferma, così, che l'organo deputato ad ogni decisione circa l'irrogazione delle sanzioni e la quantificazione delle stesse è l'assemblea, sia pure tramite il provvedimento dell'amministratore che ne recepisce la volontà. Tutto ciò, con il duplice positivo effetto, da un lato di valorizzare il ruolo dell'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma) al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate dai condòmini che si ritenessero ingiustamente sanzionati.

Infine – sottolineato che contro l'anzidetto provvedimento dell'amministratore, effettuato o meno il ricorso all'assemblea di cui all'art. 1153 cod. civ., potrà ricorrersi, sempre per quanto stabilito da quest'ultima norma, all'autorità giudiziaria ex art. 1157 cod. civ. – si precisa, per completezza, che – secondo il pensiero degli interpreti – i nuovi importi devono essere recepiti nel regolamento condominiale; inoltre che – sempre secondo gli interpreti – ove il regolamento condominiale vigente contenga differenti disposizioni relative sia agli importi sia alle modalità di irrogazione delle sanzioni, continuano a valere – in considerazione della derogabilità dell'art. 70 disp. att. cod. civ. – tali disposizioni (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, III edizione, 2022, 261).

## Obbligo di scarico sopra il tetto dell'edificio in caso di distacco dal centralizzato

Del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento abbiamo trattato più volte su queste colonne, in particolare commentando l'art. 1118 cod. civ. ("Diritti dei partecipanti sulle parti comuni"), il quale ora, dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012), prevede al quarto comma la possibilità, da parte del singolo condòmino, di rinunciare all'utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini".

Ciò posto, si ritiene il caso di tornare sul tema per sottolineare l'importanza di quanto stabilito dall'art. 5, d.p.r. n. 412/1993. I commi 9-9<sup>quater</sup> di tale disposizione stabiliscono, infatti, che "gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente". Specifiche deroghe sono previste esclusivamente nei casi in cui: a) si proceda, anche nell'ambito di una riqualificazione energetica dell'impianto termico, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in un periodo precedente la suddetta data del 31 agosto, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco "sopra il colmo del tetto"; d) si proceda alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione; e) vengano installati pompe di calore a gas o uno o più generatori ibridi compatibili, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.

Per poter accedere alle indicate deroghe è inoltre obbligatorio installare generatori di calore dall'alto rendimento energetico aventi le specifiche caratteristiche elencate nello stesso art. 5.

In tutti i casi è comunque necessario "posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI7129 e successive modifiche e integrazioni".

Dunque, salvo casi particolari (e sempreché sul punto non vi sia una diversa disciplina regionale), chi si distacca dovrà fare in modo che il suo impianto individuale scarichi i fumi prodotti sopra il tetto dell'edificio in cui l'unità immobiliare è sita. Il che dovrà essere tenuto presente non solo in relazione ai costi da sostenere (in specie dai condòmini dei piani bassi, per i quali la rinuncia all'impianto centralizzato sarà senz'altro più onerosa rispetto agli altri condòmini), ma anche con riguardo ad un eventuale pregiudizio che potrebbe subire il decoro architettonico dello stabile (si pensi ad una canna fumaria installata sulla facciata).

## TUTTOCONDOMINIO

### Le barriere architettoniche in condominio

Il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito condominiale è un tema di grande interesse. E' il caso quindi di fare il punto della situazione.

La materia è essenzialmente disciplinata dall'art. 2 della l. n. 15 del 9.1.1989. Tale norma prevede che le innovazioni preordinate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (innovazioni tra le quali può annoverarsi oltre che – per espressa disposizione di legge – la realizzazione di un servoscala, anche – per costante giurisprudenza – l'installazione di un ascensore idoneo al trasporto dei disabili: cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8286 del 20.4.2005) siano approvate dall'assemblea condominiale, “in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile”. Norma, quest'ultima, che tratta, fra le altre cose, proprio degli interventi “previsti per eliminare le barriere architettoniche” stabilendo, per la loro approvazione, “la maggioranza indicata dal secondo comma dell'art. 1136” cod. civ.

Il risultato di quanto precede è, allora, che, per approvare le innovazioni preordinate al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche, occorre un *quorum* deliberativo costituito, tanto in prima quanto in seconda convocazione, dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno la metà del valore dell'edificio (fermi restando, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui all'art. 1136, primo e terzo comma, cod. civ.). Questa almeno è la regola generale. In via temporanea occorre, infatti, aver presente una deroga recentemente introdotta: la legge di bilancio per il 2025 (art. 1, comma 365, l. n. 197 del 29.12.2022) – intervenendo sull'art. 119-ter; del c.d. “decreto Rilancio” (d.l. n. 34/2020, come convertito) – ha stabilito che “le deliberazioni condominiali relative alla realizzazione, in edifici già esistenti, di interventi direttamente finalizzati al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche”, le cui spese vengano sostenute entro il 31.12.2025, siano adottate con “la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio”. Per approvare, sia in prima sia in seconda convocazione, gli interventi qua in discorso è sufficiente dunque, fino al termine dell'anno 2025, un *quorum* deliberativo più basso rispetto a quel-

lo previsto dal codice civile.

Tutto invariato, invece, con riguardo alla previsione di cui all'art. 1120 cod. civ., che impone all'amministratore di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato agli interventi in questione: tale richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione di detti interventi e, in mancanza, chi amministra è tenuto a invitare “senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni”.

Tornando al dettato della legge n. 15/1989, va poi evidenziato come, laddove il condominio rifiuti di assumere, o “non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto”, le deliberazioni aventi ad oggetto le finalità predette, gli interessati possano comunque provvedere a proprie spese, così ovviando all'inattività (o alla contrarietà) degli altri condòmini.

Naturalmente, ove l'opera sia stata eseguita a spese esclusivamente del condomino o dei condòmini interessati, gli altri condòmini possono in qualunque tempo – così come previsto dall'art. 1121, terzo comma, cod. civ., espressamente richiamato dal più volte citato art. 2 – partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

Per completezza resta solo da segnalare che la giurisprudenza ha chiarito che la normativa di cui trattasi trova applicazione anche in favore di “soggetti ultrasessantacinquenni che abbiano difficoltà persistenti a svolgere i compiti e le funzioni proprie della loro età” (cfr. Trib. Napoli sent. n. 2606 del 14.5.1994). E, ancora, che sono da considerarsi nulle le delibere in materia di eliminazione delle barriere architettoniche che, ancorché adottate con le prescritte maggio-

ranze, “siano lesive dei diritti di altro condomino sulla porzione di sua proprietà esclusiva, indipendentemente da qualsiasi considerazione di eventuali utilità compensative” (Cass. sent. n. 6109 del 25.6.1994). Si tratta di precisazioni che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene aver presente allorché, in un condominio, si discuta di installare, ad esempio, un servoscala o un ascensore.

Si tenga conto, infine, che il d.l. n. 76 del 16.7.2020 (come convertito in legge), ha previsto – in linea con la consolidata giurisprudenza in materia di uso di un bene comune – che ciascun partecipante al condominio (o alla comunione) possa realizzare a proprie spese ogni opera diretta all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al citato art. 2, l. n. 15/1989 anche servendosi della cosa comune, purché questo avvenga nel rispetto dell'art. 1102 cod. civ. Ma ciò che più rileva è che lo stesso provvedimento ha anche precisato, con particolare riferimento sempre all'art. 2, che le innovazioni ivi previste non siano da considerarsi “in alcun caso di carattere voluttuario” ai sensi dell'art. 1121, primo comma, cod. civ.; inoltre che per la loro realizzazione resti “fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato”, di cui al quarto comma dell'art. 1120 cod. civ. Da tale ultima precisazione deriva, dunque, che, per tali tipi di interventi, non occorre considerare né il pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato né la circostanza che possano rendere talune parti dell'edificio inseribili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

### Ultimissime di giurisprudenza

*Spazi comuni e violazione di domicilio*

“I cortili e gli orti, destinati al servizio ed al completamento dei locali di abitazione, rientrano nel concetto di appartenenza di cui all'art. 614, primo comma, cod. pen., ed è irrilevante, ai fini della sussistenza del reato previsto da tale norma, che le «appartenenze» siano di uso comune a più abitazioni, spettando il diritto di esclusione da quei luoghi a ciascuno dei titolari delle singole abitazioni”. Pertanto “commette reato di violazione di domicilio chi s'introduca, contro la volontà di chi ha diritto di escluderlo, nel cortile dell'edificio condominiale, rientrando il cortile nel concetto di «appartenenza» dell'abitazione”.

Così la Cassazione penale con sentenza n. 31700 del 20.7.2023.

*Clausola compromissoria e regolamento*

La clausola compromissoria per arbitrato rituale contenuta in un regolamento di condominio, la quale stabilisca che siano decise dagli arbitri le “controversie che dovessero sorgere fra condòmini in ordine alla interpretazione ed esecuzione delle norme del presente regolamento ed in genere per la amministrazione e godimento dello stabile in condominio”, deve essere interpretata, in mancanza di volontà contraria, “nel senso che rientrano nella competenza arbitrale tutte le cause in cui il regolamento può rappresentare un fatto costitutivo della pretesa o comunque aventi *causae petendi* connesse con l'operatività del regolamento stesso, il quale, in senso proprio, è l'atto di autorganizzazione a contenuto tipico normativo approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., e recante le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 21329 del 19.7.2023.

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



tutte le novità dal mondo dell'immobiliare

**INDISCRETO**

**“Decifrate 50 nuove lettere di Maria Stuarda”**

“Dagli archivi della Biblioteca nazionale francese sono emerse 50 nuove lettere, finora sconosciute, della Regina di Scozia Maria Stuarda (1542-1587). Scritte in codice, sono state decifrate: si tratta di lettere per gran parte indirizzate a Michel de Castelnau de Mauvissière, ambasciatore francese in Inghilterra, al quale Maria chiede più volte un maggior sostegno e si lamenta delle condizioni di prigionia in cui è tenuta dalla cugina Elisabetta I d’Inghilterra (1553-1603). Maria Stuarda era divenuta Regina di Scozia quando aveva appena sei giorni, in seguito alla morte del padre Giacomo. A cinque anni fu portata in Francia perché già promessa al Delfino e per salvarla dalle guerre scatenate dall’Inghilterra contro la Scozia. Regina di Francia per un breve periodo, fu coinvolta nelle guerre tra cattolici e protestanti e a 19 anni fu fatta catturare dalla cugina Elisabetta I perché considerata una potenziale minaccia in quanto seconda in linea di successione al trono inglese. Dalla prigionia durata 20 anni Maria scrisse centinaia di lettere cifrate a suoi sostenitori e alle cancellerie europee. Proprio a causa di queste lettere, deciptate da uno dei massimi esperti dell’epoca, venne infine condannata a morte per tradimento: fu la prima sovrana della storia moderna ad essere giustiziata. Le lettere di Maria Stuarda erano scritte in un codice ritenuto inviolabile, che tuttavia venne decifrato dallo studioso Thomas Phellipes (1556-1625) che aveva sviluppato nuove tecniche crittografiche rivoluzionarie”.

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

**DAL PARLAMENTO**

**Proposte e interrogazioni di nostro interesse**

Il Ministro dell’ambiente Pichetto Fratin viene sollecitato da un’interrogazione della senatrice Di Girolamo (M5S) in relazione alle comunità energetiche. In Italia, su 100 comunità energetiche mappate a giugno 2022 – si legge nell’atto di sindacato ispettivo – 50 hanno completato l’iter di attivazione presso il Gse e di queste solo tre hanno ricevuto i primi incentivi statali. La senatrice del Movimento 5 Stelle chiede di sapere se il Governo sia consapevole dell’urgenza di definire le regole attuative necessarie a dare avvio definitivo alle comunità energetiche e quali siano le effettive tempistiche di emanazione della normativa mancante.

L’intero Gruppo parlamentare del Partito democratico al Senato ha depositato un disegno di legge, a prima firma Mirabelli, con il quale intende introdurre disposizioni in materia di locazioni a breve termine nei Comuni ad alta tensione abitativa.

Agevolazioni fiscali in favore delle imprese insediate nei centri storici urbani e nei piccoli Comuni nonché l’istituzione di un fondo per la rigenerazione urbana e la riqualificazione abitativa, economica e produttiva dei medesimi, sono il tema di una proposta della deputata Silvestri (FdI).

Modifiche all’articolo 146 del codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/2004), in materia di modalità e termini per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica, sono contenute in una proposta di legge del deputato Bof (Lega).

Dalla deputata L’Abbate (M5S) proviene una proposta di legge in materia di contenimento del consumo di suolo, il riuso e la rigenerazione urbana.

Sempre la deputata Silvestri (FdI) ha presentato una proposta di legge in materia di agevolazione fiscale per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di immobili dell’architettura rurale.

**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**

**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 aprile	2022 - aprile	2023	7,9 %
Variazione maggio	2022 - maggio	2023	7,2 %
Variazione giugno	2022 - giugno	2023	6,0 %
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	5,7 %
Variazione agosto	2022 - agosto	2023	5,2 %
Variazione settembre	2022 - settembre	2023	5,1 %

**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 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%
Variazione settembre	2022 - settembre	2023	5,6%

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



*l’organizzazione storica della proprietà immobiliare*

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

*Presidenza e Segreteria generale Uffici operativi e amministrativi*

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

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

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

*Uffici Enti bilaterali*  
Corso Trieste, 10  
tel. 06.44251191 (r.a.)  
00198 Roma

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



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

**Anno 33  
Numero 10**

Direttore responsabile  
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione  
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa  
l’8 novembre 2023

Il numero di ottobre 2023 è stato postalizzato il 18.10.2023