



CONFEDILIZIA notizie

www.confedilizia.it

EDITORIALE

- 5 domande per il 2024 2
- Fisco e case green: incontro con la Meloni 2
- Manovra 2024
Maggioranza e opposizione a confronto 3
- Bilancio dello Stato
L'audizione di Confedilizia al Senato 4-5
- Spin Time e l'illegalità che fa comodo 6
- Contratto di locazione e clausola penale 7
- Affitti brevi 8-10
- I pericoli che insidiano la proprietà 11
- Riscaldamento e risparmio
Il decalogo di Enea 14
- I 40 anni di Assindatcolf 16-17
- Rigenerazione urbana e coinvolgimento dei proprietari 20-25

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Decoro architettonico in condominio, recente pronuncia della Cassazione - Casi clinici di condominio - La ripartizione delle spese condominiali - Convocazione dell'assemblea condominiale e avviso di giacenza

CONFEDILIZIA NOTIZIE

Un anno sempre aggiornati



EDITORIALE

5 domande per il 2024

Dicembre 2023. Finisce un anno di battaglie (la proposta di direttiva Ue sulle "case green"), di celebrazioni (il 140° anniversario della costituzione dei suoi primi nuclei associativi della Confedilizia), di successi (l'estensione della cedolare secca alle locazioni prevista dalla riforma fiscale), di delusioni (l'aumento della cedolare secca in caso di affitto breve di due, tre o quattro appartamenti). Un anno vissuto intensamente, con la nostra Confederazione sempre in prima linea nella tutela e nella difesa della proprietà.

Che cosa ci aspetta nel 2024? Non lo sappiamo, ma possiamo almeno dire che cosa auspichiamo. E lo facciamo attraverso alcune domande, confidando che qualcuno possa darci delle risposte (anche negative, se motivate).

1. A quasi mezzo secolo di distanza dalla legge sull'equo canone, non sarebbe ora di mandare in soffitta regole sui contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo del tutto fuori dal tempo e dannose sia per i locatori che per i conduttori?
2. Sempre in tema di affitti non residenziali, non sarebbe il caso di mettere ai primi posti - nella classifica dei principi e criteri direttivi fissati nella legge delega per la riforma fiscale cui dare attuazione - quello che prevede l'estensione a questa tipologia di locazioni della cedolare secca, contemporaneamente cancellando l'odiosa regola che impone la tassazione dei canoni non percepiti?
3. Vogliamo finalmente assicurare una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili, che in tal modo svolgono una funzione economica e sociale fondamentale, accelerando e dando tempi certi alle procedure per il rientro in possesso del bene in caso di morosità o di fine contratto?
4. E poi, a proposito di tasse, dobbiamo rassegnarci all'IMU pensata da Mario Monti o si può immaginare di iniziare a ridurre, pur gradualmente, questa patrimoniale *monstre* da 22 miliardi di euro l'anno?
5. Passata la sbornia superbonus, possiamo sperare che il Governo proceda a un riordino generale del sistema degli incentivi per gli interventi sugli immobili, con una programmazione decennale che sia in grado di dare garanzie a proprietari e operatori e così assicurare un'adeguata riqualificazione del nostro patrimonio edilizio?

Giorgio Spaziani Testa

Incontro con la Presidente Meloni su fisco e direttiva case green

“Nell'incontro a Palazzo Chigi con la Presidente Meloni, il Vice Presidente Salvini, i Ministri Giorgetti, Urso, Fitto e Schillaci, abbiamo ribadito la posizione della Confedilizia sul disegno di legge di bilancio (in particolare a proposito di affitti brevi e plusvalenza superbonus), abbiamo chiesto che venga al più presto attuata la parte della riforma fiscale che prevede l'introduzione della cedolare secca per le locazioni non abitative e abbiamo ribadito il nostro apprezzamento per l'efficace azione di contrasto svolta dal Governo nei confronti degli obblighi previsti dalla proposta di direttiva Ue 'case green'.



Sugli affitti brevi, in particolare, abbiamo evidenziato alla Premier che si tratta di una risorsa da valorizzare e non di un fenomeno da scoraggiare. Tuttavia, se l'intento del Governo è quello di favorire le locazioni di lunga durata in alcune città, abbiamo espresso il parere che la strada da seguire non sia quella delle norme punitive bensì quella degli incentivi e delle tutele. Quanto agli incentivi, abbiamo proposto l'abbattimento dell'Imu in caso di utilizzo dei contratti a canone concordato. Quanto alle tutele, abbiamo suggerito di accelerare gli sfratti attraverso l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari”.

Così Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, a proposito della riunione del 24 novembre a Palazzo Chigi.

Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 24 nov

È comprensibile che gli editorialisti del Corriere della sera non abbiano paura dei prezzi da pagare per rifarsi casa e auto, ma ci sarebbero pure gli altri 😊

C'è poi un filone di rivolta contro i costi della transizione «verde», che soprattutto in nazioni a forte agricoltura può spingere frange di elettori verso i populist. Nei Paesi Bassi è certamente avvenuto, non foss'altro perché uno dei contendenti principali alla carica di primo ministro era quel Timmermans che da Commissario europeo è diventato lo spaurachio di tutti quelli che temono di pagare un prezzo troppo alto alla svolta «green» dell'energia e dell'economia. Questo conflitto rischia di diventare presto la prima causa di rivolta contro l'Europa e la sua regolazione.

da: X (già Twitter)

Direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, proseguono le riunioni del trilatero

Nel contesto della proposta di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia, come riferito nel numero di novembre di questo notiziario, non ci saranno misure minime obbligatorie da due anni contestate dalla Confedilizia. La responsabilità di raggiungere una specifica riduzione dell'uso di energia primaria sarà demandata ai singoli Stati membri che, seguendo una traiettoria definita a livello nazionale, dovranno individuare le misure da adottare.

Continua il *pressing* della Commissione Ue che, nel corso delle riunioni tecniche del trilatero, sta avanzando proposte sempre più ambiziose, travalicando spesso volte gli accordi raggiunti nelle riunioni precedenti.

Il 7 dicembre ci sarà il *redde rationem* e, probabilmente, l'ultima riunione del trilatero. Continueremo a monitorare attentamente l'evoluzione della situazione, riferendo gli sviluppi su questo notiziario.

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

«DOBBIAMO PROGRAMMARE IL POST-SUPERBONUS»

Il presidente Spaziani Testa intervenuto al confronto sulla Manovra 2024 tra maggioranza e opposizione

Convegno

MANOVRA 2024

Maggioranza e opposizione a confronto

28 novembre 2023 - ore 15,30
Confedilizia, Sala Einaudi
Palazzo Bernini al Corso - Via Borgognona 47, Roma

Introduce
Giorgio Spaziani Testa - presidente Confedilizia

Intervengono

Sen. Claudio Borghi (Lega)	Sen. Silvia Fregolent (Iv)	On. Ylenia Lucaselli (FdI)
Sen. Dario Damiani (FI)	On. Alberto Gusmeroli (Lega)	Sen. Daniele Manca (Pd)
On. Gianmauro Dell'Olio (M5S)	Sen. Beatrice Lorenzin (Pd)	On. Marco Osnato (FdI)

Moderà
Luca Cifoni - giornalista economico - Il Messaggero

Caffè di benvenuto

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE
06.679.34.89 | roma@confedilizia.it

Sul sito di *Radio Radicale* è disponibile il video dell'evento.



Il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa con il giornalista economico de Il Messaggero Luca Cifoni



Sen. Dario Damiani



On. Ylenia Lucaselli

Ansa 16:23 28-11-23
Confedilizia, ora programmazione per efficientamento immobili

Spaziani Testa, "dobbiamo programmare il post-Superbonus" (ANSA) - ROMA, 28 NOV - "E' necessario attivare una programmazione per l'efficientamento energetico e sismico degli immobili in Italia, per sapere cosa si dovrà fare in futuro. Serve mettersi intorno a un tavolo e programmare bene il post-Superbonus". Lo ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, a un convegno a Roma sulla manovra.

"Sappiamo che nel nuovo Pnrr ci sarà una misura di sostegno per gli interventi edilizi delle famiglie a basso reddito - ha aggiunto Spaziani Testa - . Noi siamo disponibili a collaborare con le nostre competenze". Il presidente di Confedilizia ha ricordato che, nel recente incontro della sua organizzazione con la premier Meloni, "abbiamo detto che invece di tassare gli affitti brevi, vanno incentivate le locazioni lunghe". Per Confedilizia "c'è necessità di intervenire sugli sfratti. Proponiamo di affiancare altre figure agli ufficiali giudiziari". Inoltre, ha concluso Spaziani Testa, "la norma sulle plusvalenze sul Superbonus va ritoccata". (ANSA)



On. Gianmauro Dell'Olio



Sen. Daniele Manca



On. Alberto Gusmeroli



Sen. Silvia Fregolent



On. Marco Osnato

Commissioni riunite

5ª (Programmazione economica, bilancio) e V (Bilancio, tesoro e programmazione)

SENATO DELLA REPUBBLICA

Disegno di legge recante “Bilancio di previsione dello Stato per l’anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026”

(A.S. 926)

Audizione di Confedilizia - Roma, 7 novembre 2023

Nel presente documento, la Confedilizia concentra la propria attenzione su alcune disposizioni del disegno di legge di bilancio per il 2024 di diretto interesse per la proprietà edilizia.

AUMENTO DELLA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI BREVI (ART. 18, COMMA 1)

L'articolo 18, comma 1, aumenta dal 21 al 26 per cento l'aliquota di imposta in forma di cedolare secca applicabile ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati da persone fisiche, in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta. Prevede inoltre che per i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscono portali telematici, qualora incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, la ritenuta venga operata a titolo di acconto. Modifica, infine, le modalità di adempimento agli obblighi derivanti dalla disciplina fiscale sulle locazioni brevi distinguendo tra soggetti residenti fuori dall'Unione europea, a seconda del fatto che dispongano o meno di una stabile organizzazione in uno Stato membro, e soggetti residenti nell'Unione europea che non dispongano di una stabile organizzazione in Italia.

In merito all'aumento dell'aliquota della cedolare secca sui redditi derivanti da locazioni brevi, il giudizio della Confedilizia è di netta contrarietà. Contrarietà che permarrà anche qualora la norma approvata in Consiglio dei ministri e presentata al Parlamento 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 favorire le locazioni di lunga durata, la strada da seguire non deve essere quella delle norme fiscali puni-

tive, e comunque degli aumenti di tassazione, bensì quella degli incentivi e delle tutele.

In ordine agli incentivi, la Confederazione propone:

1. 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 può essere stimato in circa 250 milioni di euro nella prima ipotesi e di circa 80 nella seconda);

2. un chiarimento legislativo circa l'applicabilità in tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento per gli stessi contratti.

Riguardo alla seconda proposta, si segnala quanto segue.

Con la legge di bilancio 2020 (l. n. 160/2019) si è resa stabile la cedolare secca del 10 per cento per le locazioni abitative a canone concordato nei Comuni indicati dall'art. 3 del d.lgs. n. 23/2011 e cioè:

- nei Comuni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 (vale a dire nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi; negli altri Comuni capoluogo di provincia);

- negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Comitato interministeriale per la programmazione economica.

Con altra disposizione (art. 9, d.l. n. 47/2014, come convertito e come successivamente modificato) si è inoltre confermata l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), l. 24

febbraio 1992, n. 225. È pure prevista l'applicazione della cedolare al 10 per cento nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d.l. n. 18/2016, in cui sia stata individuata, da un'ordinanza sindacale, una “zona rossa”.

Sulla base del quadro normativo sopra descritto, la cedolare secca nella misura ridotta si dovrebbe applicare in tutti i Comuni italiani, in virtù dei diversi d.p.c.m. emanati nel quinquennio in questione.

Senonché, un'interpretazione dell'Agenzia delle entrate ha messo in discussione tale quadro normativo, creando incertezze nei contribuenti su quali siano i Comuni interessati dalle disposizioni sopra indicate, nei quali si possa quindi applicare la cedolare al 10 per cento. Essa, peraltro, obbliga i contribuenti stessi a farsi carico di ricerche dispendiose e di difficile realizzazione.

A fronte di ciò e del fatto che l'analoga agevolazione fiscale (riduzione del 25 per cento dell'Imu) per i contribuenti che hanno scelto il contratto di locazione agevolato, è prevista in tutta Italia e deriva solo dall'aver stipulato tale tipologia di contratto, ragioni di equità ed esigenze di semplificazione renderebbero necessario eliminare le anzidette incertezze, chiarendo che la cedolare con aliquota al 10 per cento – sempre limitatamente ai contratti di locazione a canone concordato – si applica in tutta Italia.

Dare certezza sull'applicabilità della cedolare al 10 per cento in tutti i Comuni servirebbe anche a ridurre il disagio abitativo in quanto sarebbe incentivata la stipula di contratti “concordati” in tutta Italia e, di fatto, si amplierebbe l'offerta di abitazioni in locazione lunga.

In ordine alle tutele, la Confedilizia osserva quanto segue.

Occorre assicurare una maggiore protezione ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili, in specie di tipo residenziale, che in tal modo svolgono una funzione economica e sociale fondamentale.

Nella consapevolezza che

molta parte del problema dell'insufficiente tutela non risiede nella normativa, bensì in prassi affermatesi nel corso degli anni, va però osservato che alcune modifiche legislative – come, ad esempio, l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari, oltre che una più ampia possibilità di avvalersi dell'assistenza della forza pubblica – potrebbero agevolare il raggiungimento dell'obiettivo, con effetti benefici in termini di allargamento dell'offerta abitativa.

TASSAZIONE DELLE PLUSVALENZE IN CASO DI CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI BENI IMMOBILI (ART. 18, COMMI 2-5)

Il comma 2 dell'articolo 18 aggiunge tra i redditi diversi ai sensi del Testo unico sulle imposte sui redditi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal c.d. superbonus. In particolare, la nuova fattispecie riguarda le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 77 del 2020, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo. Ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi,

qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui all'articolo 121, comma 1, lettere a) e b), del citato decreto-legge n. 34 del 2020. Nel caso in cui gli interventi agevolati si siano conclusi da più di cinque anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50 per cento di tali spese, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110 per cento e siano state esercitate le opzioni di cui al periodo precedente. Per i medesimi immobili di cui alla lettera b-bis) del comma 1 dell'articolo 67, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre cinque anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dei periodi precedenti, è rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. Il comma 3 prevede che alle plusvalenze suddette si può applicare l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26 per cento. Il comma 4 dispone che le predette disposizioni si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024.

La previsione presenta criticità sotto più profili.

È noto che costituisce reddito ciò che deriva da un'attività o un provento che costituisce frutto di un bene. Ove ci si riferisca al reddito tassabile, il reddito o il provento devono essere manifestazione di accrescimento della capacità contributiva. Per interpretazione costante, le plusvalenze – oggi previste dal Tuir – su immobili e terreni sono il frutto di attività speculativa (la lottizzazione di un terreno, la compravendita di un immobile in un arco di tempo che sembra preordinato al trarne un vantaggio dalla vendita ravvicinata).

L'arco temporale di dieci anni dal termine di lavori entro il quale viene effettuata la vendita non sembra idoneo a dimostrare con certezza la finalità speculativa; il maggior valore potrebbe derivare da cause di varia natura. Un conto, cioè, è la sequenza "acquisto-ristrutturazione-vendita" entro cinque anni, in cui è sostenibile la finalità di lucrare sul maggior valore, altro è un intervallo fino a dieci anni relativo ad immobili che possono essere stati acquistati anche decenni prima, e per i quali il motivo della vendita sia ricollegabile ad altri eventi (destinazione ad un figlio, trasferimento di lavoro ecc.).

Peraltro, può trattarsi di lavori "trainati" sulla singola unità – che beneficiano dell'intervento

condominiale – o possono essere esclusivamente lavori condominiali. La ricaduta dell'intervento sulla plusvalenza, a ridosso del decimo anno, è intuitivamente diversa.

Ma l'elemento assolutamente incongruo è il fatto che la fattispecie sia riferibile anche ad immobili acquistati decenni prima, per i quali si perde qualsiasi connessione con l'intento speculativo. In questi casi, infatti, il maggior valore acquisito dipende senz'altro da cause estranee al superbonus, a cominciare dall'inflazione (si pensi all'ipotesi di un acquisto in lire di un immobile negli anni '60). Senza dimenticare, comunque, altre cause, come ad esempio una riqualificazione della zona di interesse nel corso dei decenni (si pensi al caso di una zona periferica divenuta centrale oppure di un quartiere servito dalla metropolitana).

Ciò dimostra l'incoerenza della nuova disposizione rispetto all'esistente lettera b), art. 67 Tuir, secondo cui il decorso di cinque anni dall'acquisto esclude qualsiasi finalità speculativa e qualsiasi effetto reddituale. La norma in rassegna, invece, non prevede – come detto – alcuna correlazione tra il corrispettivo conseguito e l'entità della spesa, tale da assicurare che vi sia stata un'attività speculativa e vi sia quindi un reddito. In altre parole, nel caso della nuova lettera b-bis) si va a colpire – con gli stessi criteri di cui alla lettera b) (tassazione progressiva nell'anno salvo opzione per il 26%) – un provento che si può essere formato in decenni: uno stretto arco temporale – cinque anni per la lettera b) – viene tassato, dunque, con gli stessi criteri con cui viene tassato un provento che si forma nell'arco di decenni.

Ma v'è dell'altro. La norma recita: "Alle plusvalenze realizzate ai sensi delle disposizioni introdotte dal comma 2 si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito di cui all'articolo 1, comma 496, legge 23 dicembre 2005, n. 266, con le modalità ivi previste." Tuttavia, la norma richiamata si applica alle sole cessioni di immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni; con la conseguenza che ad oggi non si applicherebbe l'imposta sostitutiva ad immobili acquistati oltre i cinque anni; in tal caso la tassazione sarebbe solo quella progressiva Irpef.

Per tutto quanto precede, si suggerisce di intervenire sulla disposizione in commento attraverso due modifiche:

- prevedendo l'esclusione dei fabbricati in condominio, per i quali l'intento speculativo dei

singoli condòmini (essendo rimessa ogni decisione sui lavori comuni all'assemblea) non è, all'evidenza, rinvenibile;

- riconoscendo soggette a plusvalenza imponibile – nel limite dei dieci anni – esclusivamente le cessioni relative ad immobili acquistati successivamente al momento dell'entrata in vigore della normativa sul superbonus.

AUMENTO DELL'IVIE (ART. 23, COMMA 4, LETTERA A)

L'articolo 24, comma 4, eleva l'aliquota ordinaria dell'IVIE, l'imposta sul valore degli immobili posseduti all'estero, dallo 0,76 all'1,06 per cento.

L'incremento di questa imposta patrimoniale, introdotta nel 2011 dal Governo Monti, suscita forti perplessità. Perplessità che aumentano nel leggere la motivazione a supporto di tale incremento. La relazione che accompagna il disegno di legge, infatti, spiega che l'innalzamento dell'aliquota determina l'equiparazione della stessa all'aliquota massima dell'IMU prevista per gli immobili tenuti a disposizione in Italia, "tenuto conto che i Comuni italiani di maggiore dimensione applicano l'aliquota massima".

Invero, al di là della totale non condivisione della scelta di procedere a una maggioranza di tassazione – che in molti casi, si pensi alle zone di confine, renderà più oneroso il possesso di ordinarie case di villeggiatura di famiglie anche a basso reddito – stupisce la scelta di assumere quasi a modello la tendenza, distruttiva, di molte amministrazioni comunali di colpire con l'aliquota massima consentita il possesso di immobili diversi dalla casa di abitazione. Tanto più se si considera che l'ivie è un'imposta di competenza statale che presenta solo alcune analogie con l'imposta municipale propria (Imu) e ha caratteristiche proprie (quali per esempio la determinazione della base imponibile e le modalità di versamento).

MUTUI "PRIMA CASA" (ART. 3, COMMA 1)

L'art. 3, comma 1, differisce al 31 dicembre 2024 la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% a valere sul Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa.

Confedilizia accoglie con favore la proroga dal 31 dicembre 2023 al 31 dicembre 2024 del regime speciale del Fondo di garanzia prima casa, introdotto dall'art. 64, comma 3, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modifica-

zioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, recante la possibilità per le categorie prioritarie (tra cui i giovani under 36) di fruire di una copertura statale fino alla misura massima dell'80% della quota capitale, qualora siano in possesso di un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40 mila euro annui e richiedano un mutuo superiore all'80% del prezzo dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

Affianco a tale misura, sarebbe però necessario – stanti le attuali previsioni sul mercato immobiliare da parte dei principali osservatori, che stimano un calo di volumi per l'anno 2024 – prorogare anche le agevolazioni fiscali previste dall'art. 64, commi da 6 a 10, del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106 e cioè le agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani "under 36".

Si tratta – in estrema sintesi – dell'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto ad Iva, del riconoscimento di un credito d'imposta di ammontare pari al tributo corrisposto in relazione all'acquisto della "prima casa" da parte di giovani acquirenti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e con un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui. È prevista, inoltre, al ricorrere dei medesimi presupposti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo.

Permanendo la necessità di sostenere i giovani che si accingono a comprare la loro prima casa anche nel corso del 2024, sarebbe importante prorogare tali misure al 31.12.2024, essendo le stesse in scadenza al 31.12.2023 (ex art. 1, comma 74, della legge n. 197/2022).



PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO
ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA
L'UNIONE FA LA FORZA

Spin Time: quando l'illegalità fa comodo a un settore pubblico inefficiente



Palazzo Ex Inpdap

Una parte è occupata abusivamente dal centro sociale Spin Time

Spin Time

la legalità va ristabilita al più presto,
per il bene di tutti

Dieci anni di occupazione sono intollerabili, rappresentano una **violazione** del patto di convivenza civile che Roma non può permettersi.

Chi non ha un alloggio dovrebbe **poter contare** su un **sistema di edilizia pubblica** adeguato che nella Capitale latita da anni.

L'inefficienza dell'amministrazione cittadina su questo versante è tra le cause dell'ipocrita **tolleranza verso forme di illegalità** come quella di Spin Time.

Della vicenda **Spin Time** quello che stupisce di più non è tanto l'occupazione dello stabile, l'ennesimo in una grande città e in particolare a Roma, ma la narrazione che intorno a essa è stata ricamata nel corso dei dieci anni trascorsi dal 2013. È allora che l'associazione Action Diritti in Movimento occupò **illegalmente** un edificio appartenente un tempo a Inpdap (vi era la Direzione Generale) in via Santa Croce di Gerusalemme, nel rione Esquilino, utilizzandolo sia a scopo abitativo per centinaia di persone che per installarci attività ricreative, artigianali e persino un pub. Il tutto abusivamente perché la proprietà è del fondo InvestiRE Sgr.

Da quel momento Spin Time è stata circondata dall'attenzione di ampi pezzi della **politica, della società civile, dei media e del mondo dello spettacolo**, con un solo obiettivo: **difendere e proteggere l'illegalità** rappresentata dall'occupazione. Gli argomenti utilizzati sono stati prevedibili, si è parlato di "bene comune", contrapposto alla "logica del profitto", di "caso studio di welfare di comunità e di innovazione sociale", addirittura di "infrastruttura culturale". Altri hanno voluto sottolineare il presunto ruolo sociale, perché nello stabile sono presenti decine di associazioni e, soprattutto, **vi risiedono abusivamente quasi 400 persone**, e naturalmente è stato utilizzato mediaticamente anche il fatto che appartengano a 26 diverse nazionalità.

La sua posizione così centrale, nel rione Esquilino, è sicuramente tra i motivi dell'attenzione, così come dello speciale rapporto con **parte della Chiesa**, sfociato nel celebre gesto del cardinale Krajewski, che nel 2019 aveva riallacciato la luce, dopo che il gestore aveva staccato la corrente elettrica, evidentemente non pagata.

L'opportunismo degli occupanti un danno per la collettività

Il fatto che tutto a Spin Time avvenga in totale violazione della legge nell'ambito di questa narrazione viene liquidato con un abile uso delle parole, visto che si parla di **mera "illegalità formale"**, come se si trattasse di un cavillo da legulei, di un fastidioso dettaglio burocratico, che non dovrebbe ostacolare quello che viene chiamato "esperimento sociale" a favore di tutti.

Il rispetto della legge, però, non è un dettaglio, non è solo forma, è sostanza. L'occupazione di un edificio, la violazione della proprietà privata è sanzionata dal Codice penale per un motivo preciso, perché non aiuta, ma **danneggia la convivenza civile alle fondamenta**. È un **azzardo morale** quello che ha luogo in questi casi, ovvero l'opportunismo di chi viola le regole anche perché non dovrà subirne le conseguenze, che invece ricadranno sulla collettività, in vario modo.

Tra le **esternalità negative** di questi gesti ci sono le altre illegalità che, come corollario di quella principale, hanno luogo negli stabili occupati, si pensi al **rave** che proprio a Spin Time si è tenuto nel 2020, per esempio. E poi, naturalmente, il **precedente** che questi atti rappresentano per altri simili: perché l'inquilino moroso dovrebbe pagare l'affitto, perché il proprietario che sta costruendo la propria casa dovrebbe rispettare tutte le regole invece di farlo abusivamente? Perché sempre quest'ultimo dovrebbe pagare le tasse sugli immobili se tanti non solo non lo fanno, **ma vengono addirittura lodati e difesi**?

Le prime vittime dell'illegalità sono i più deboli

Tutto ciò è ben conosciuto da una parte importante di quanti sostengono gli occupanti di Spin Time. Se il cardinale Krajewski può dire di aver agito per impulso umanitario, per salvaguardare i bisogni primari nell'immediato, e se gli artisti potrebbero essere in qualche modo insensapevoli e incompetenti su questi temi, certamente lo stesso non si può dire **dei politici e delle autorità che stanno coprendo l'illegalità**.

La complicità dell'amministrazione comunale non ha solo radici ideologiche, ma anche molto pratiche. In fondo **queste occupazioni tolgono le castagne dal fuoco al settore pubblico**, lo stesso che non riesce ad assegnare in modo legale 10mila degli 81mila appartamenti di edilizia popolare, in gran parte dei casi a loro volta occupati abusivamente. Come in un **circolo vizioso** che fa comodo a molti l'illegalità che caratterizza questi 10mila alloggi alimenta l'illegalità di Spin Time, dove probabilmente ha trovato riparo chi non ha avuto una casa popolare e a sua volta Spin Time e i casi simili a esso "risolvono" il problema della carenza di appartamenti pubblici legali.

A perdersi, naturalmente, sono i più deboli, come sempre quando vince la prepotenza e l'abusivismo: chi decide chi dorme nello stabile di via Santa Croce di Gerusalemme? Come avviene e chi controlla l'assegnazione degli spazi? In base a criteri oggettivi, cioè a chi ne ha effettivamente più bisogno o all'arbitrio e alla forza come ovunque negli alloggi occupati?

Il danno principale dell'illegalità è questo, ed è molto concreto: **una inefficiente, e quindi iniqua, allocazione delle risorse**, che non vanno a chi dovrebbero spettare. È la stessa inefficienza e iniquità che si manifesta nel caso dell'evasione e dell'abusivismo, fenomeno che molti dei politici difensori di Spin Time, invece, non mancano di condannare, facendo così ampio sfoggio di **doppia morale**.

Perché Spin Time, è vero, è un esperimento sociale, ma non nel senso che gli occupanti vorrebbero fare intendere. Nello stabile ex Inpdap **si sperimenta come sarebbe la società se non valessero i diritti di proprietà e le leggi**, una società in cui a prevalere sarebbe solo il più forte, anche se si maschera da "più solidale".

150mila case pubbliche vuote

“Secondo i dati diffusi dal Ministro Salvini, gli appartamenti di edilizia residenziale pubblica utilizzabili ma vuoti sono almeno 70mila in tutta Italia, ma questa cifra non comprende quelli della Capitale, la cui amministrazione non si è neppure presa la briga di comunicare al Ministero il relativo numero (forse perché non ne ha la minima idea). Se si aggiungono gli almeno 50mila alloggi occupati abusivamente, quelli abitati da persone (spesso benestanti) che non pagano da decenni nonché quelli in attesa di ristrutturazione, si può stimare una potenziale disponibilità di 150mila unità immobiliari.

Con un quadro del genere, qualsiasi attribuzione di responsabilità in capo ai proprietari privati per vere o presunte emergenze abitative suona ridicola prima ancora che ingiustificata. Altro che limiti, o aumenti di tasse, per gli affitti brevi. Altro che caro affitti. Altro che allarme sfratti. L'unica cosa da correggere in Italia in materia di casa è la scandalosa inefficienza dello Stato e delle sue articolazioni territoriali”.

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia
Dichiarazione del 9.11.'25

IMPORTANTE SENTENZA DELLA CASSAZIONE

Contratto di locazione e clausola penale

Diverse volte (cfr., da ultimo, *Cn sett.* '23) si è trattato su queste pagine del tema della tassabilità o meno della clausola penale inserita in un contratto di locazione.

Adesso arriva un'importante sentenza della Corte di Cassazione e precisamente la n. 30985 del 7.11.2025.

I supremi giudici – su ricorso dell'Agenzia delle entrate avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 3216/2020 – hanno accolto la tesi favorevole al contribuente (la clausola non è tassabile in via autonoma), respingendo il ricorso dell'Amministrazione finanziaria che invece sostiene il contrario e invia ai locatori atti di accertamento per il mancato pagamento dell'imposta suppletiva di registro.

Nell'occasione la Cassazione ha pronunciato il seguente principio di diritto:

“Ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 151/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata”.

BELLITALIA

“Torino, scovati 133 furbetti del reddito di cittadinanza”

“La Guardia di Finanza di Torino ha condotto un'articolata indagine (...) che ha consentito di individuare 131 soggetti stranieri, residenti nel capoluogo piemontese, che per diversi mesi hanno beneficiato illecitamente del reddito di cittadinanza per un importo complessivo di circa 1,7 milioni di euro. I finanziari (...) hanno rilevato come il contributo fosse stato ottenuto dall'Inps indebitamente, mediante mendaci dichiarazioni, prodotte da tutti i percettori, di residenza ultradecennale in Italia (requisito indispensabile per presentare la domanda di contributo). Tra i soggetti così individuati – originari di diversi Paesi dell'Africa, dell'Asia, dell'America Latina e, in un caso, della Svizzera – le Fiamme Gialle hanno altresì riscontrato la presenza di richiedenti gravati da precedenti penali per reati contro il patrimonio o per spaccio di sostanze stupefacenti e, in alcuni casi, persino destinatari di provvedimenti di espulsione dal territorio nazionale. In una occasione, la percezione indebita si è protratta per 37 mensilità, consentendo l'indebita percezione di oltre 17.800 euro circa, mentre l'importo più alto ricevuto, relativo a 30 mensilità, è stato pari a circa 32mila euro”.

(quotidianodelsud.it 7.11.2025)



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 12 nov

La Cgil continua a chiedere di aumentare le tasse sugli affitti. A danno degli inquilini.

Audizione CGIL su Legge Bilancio 2024

La narrazione secondo cui – in uno scenario particolarmente complicato e con risorse scarse – si sarebbe scelto di sostenere le categorie più deboli, con una particolare attenzione al lavoro, è priva di sostanza. La verità è che – con questa manovra all'insegna del ritorno all'austerità – non si dà risposta all'emergenza salariale in atto e non si implementano politiche industriali e politiche pubbliche, innanzitutto perché non si vogliono recuperare le risorse là dove sono: grandi patrimoni, rendite immobiliari e finanziarie, extraprofiti di tutti i settori, evasione fiscale e contributiva.

da: X (già Twitter)

Napoli, affitti non riscossi Nei conti del Comune un buco da 133 milioni

► Agli inquilini delle case pubbliche mai ► Scoperti alloggi irregolari da oltre 30 anni chiesto di pagare: indaga la Corte dei conti In un caso l'occupante è moglie di un vigile

da: *Il Mattino*, 9.11.'25

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

CORBEILLE

“Il finto avvocato che ha vinto 26 cause senza aver studiato giurisprudenza”

“Un finto avvocato che ruba l'identità a uno vero, riuscendo a vincere decine di cause in tribunale senza avere alcun titolo e senza alcuna preparazione in giurisprudenza. Una truffa geniale, degna di un film di Hollywood, che arriva dal Kenya. Protagonista della vicenda Brian Mwenda: l'uomo si sarebbe introdotto nella *Law Society of Kenya*, l'equivalente dell'Ordine degli avvocati del suo Paese, e avrebbe sostituito i dati di un suo omonimo con il suoi, foto compresa. Dopo essere «diventato» avvocato, Mwenda ha ottenuto grandi risultati, vincendo ben 26 cause in tribunale. La frode è venuta a galla quando il vero Brian Mwenda Ntwiga ha contattato l'Ordine, segnalando di non riuscire a entrare nel suo profilo e le modifiche che erano state apportate dal finto avvocato, poi arrestato dalla polizia. Il caso ha scatenato un'ondata di polemiche in tutto il Kenya. Da un lato gli operatori legali, indignati per le cause vinte dal truffatore senza laurea, che però è stato anche elogiato come «una giovane mente brillante in grado vincere in tribunale senza qualifiche tradizionali». Anche l'ex governatore di Nairobi, Mike Sonko, si è schierato in sua difesa, spiegando che aiuterà l'uomo a ottenere i titoli legali per poter esercitare”.

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 18.10. 2023.

Perugia, “ai domiciliari esce per andare al bar, ma incontra il giudice”

È ai domiciliari ma esce senza autorizzazione, per sua sfortuna al bar incontra il magistrato che si era occupato del suo caso e finisce male. Succede a Perugia, dove un uomo è adesso a processo per evasione. L'uomo (...) si era allontanato da casa per andare dall'avvocato ma non aveva l'autorizzazione. I carabinieri, passati per un controllo, hanno segnalato la sua assenza. Poco dopo l'indagato è andato al bar dove è stato riconosciuto dal magistrato titolare del suo fascicolo. Da qui il nuovo procedimento”.

Così *Today.it* del 15.7. 2025.

Confedilizia: sugli affitti brevi il vero far west è quello delle regole

“Il Ministro del turismo ripete anche dalla kermesse sul lago lo slogan del ‘far west’ degli affitti brevi e preannuncia un’ennesima legge per limitarli.

In realtà, in questo settore il vero far west è quello delle regole: comunali, regionali, nazionali e da ultimo anche europee. Limiti, vincoli, codici e ora anche l'aumento delle tasse sui proprietari. Proviamo a fare un elenco degli ultimi interventi solo a livello nazionale (al quale vanno aggiunte le mille disposizioni regionali e comunali):

2017: obbligo di ritenuta alla fonte della cedolare secca

2017: obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti stipulati

2017: obbligo di applicazione dell'imposta di soggiorno, con relative comunicazioni

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

2019: istituzione della banca dati degli immobili destinati alle locazioni brevi

2019: previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve

2020: trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari destinate alla locazione breve

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

2025: aumento dal 21 al 26 per cento della cedolare secca dal secondo appartamento locato

In questo far west normativo c'è bisogno di uno sceriffo, ma della libertà.

Come abbiamo detto ieri al Presidente del Consiglio, gli affitti brevi sono una risorsa, non un problema. Lo sono per le famiglie che da essi traggono un reddito (utile ad esempio a pagare la patrimoniale IMU), lo sono per muovere l'economia, lo sono per dare più scelta alle persone che viaggiano (non solo per turismo), lo sono per limitare gli effetti dell'impennata dei prezzi delle camere d'albergo, lo sono per rianimare le nostre aree interne.

Non ne possiamo più di questa caccia alle streghe. E non ci consola il fatto che si tratti di una caccia inutile, come accade ogni volta che la politica si illude di fermare il vento”.

Giorgio Spaziani Testa

Presidente Confedilizia

Dichiarazione del 25.11.2023

Ansa 10:05 16-11-23

Via libera Ue a nuove norme per affitti brevi

'Registrazione online gratuita per gli immobili in Ue'

(ANSA) - BRUXELLES, 16 NOV - Arriva l'accordo tra istituzioni

Ue sulle nuove regole per la raccolta e condivisione dei dati sugli affitti a breve termine. Il team negoziale del Parlamento europeo ha trovato mercoledì notte un accordo con la presidenza spagnola sulle nuove norme Ue pensate per aiutare le autorità locali a migliorare i servizi turistici.

Il testo concordato prevede una procedura di registrazione online gratuita per gli immobili in affitto a breve termine nei paesi dell'Ue. Una volta completata la procedura, gli host riceveranno un numero di registrazione che consentirà loro di affittare il proprio immobile. Attraverso la registrazione le autorità competenti saranno al corrente dell'identità dell'ospite e potranno verificare le sue informazioni.

Le piattaforme online, come Airbnb, dovranno garantire che il numero di registrazione dell'host consenta agli utenti di identificare l'immobile nell'annuncio e che le informazioni fornite siano affidabili e complete. Stando al testo i provider dovranno inoltre compiere "sforzi ragionevoli" per condurre controlli su queste informazioni. Le autorità competenti potranno sospendere i numeri di registrazione, chiedere alle piattaforme di rimuovere elenchi illegali o imporre sanzioni a piattaforme o host non conformi. (ANSA).



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 5 nov

Il "Piano strategico del turismo 2023-2027", varato pochi mesi fa dal Governo, dice che le locazioni brevi sono preziose per molti motivi. Perché lo stesso Governo ha deciso di tassarle di più?

Le locazioni turistiche, altra tipologia di offerta extra-alberghiera, sono contemplate dalla legge n. 431/98 sugli affitti, che non impone specifici requisiti per questa forma di locazione e rimanda semplicemente al Codice civile per la parte contrattuale. Rappresenta un'esplicazione del diritto sulla proprietà privata, sancito dalla Costituzione. Le locazioni turistiche riguardano quindi unità abitative private e afferiscono a un ambito normativo statale. Lo Stato è inoltre intervenuto con la legge 96/2017 (D.L. 50/2017), introducendo il nuovo concetto di locazione breve (entro il limite di 30 giorni, non necessariamente ad uso turistico).

Il discrimine tra locazione breve o turistica e strutture ricettive extra-alberghiere è dato quindi dall'offerta o meno di servizi alle persone ospitate. Nella locazione non si possono offrire servizi tipicamente alberghieri come la pulizia dei locali infrasettimanale, il cambio biancheria, la colazione e i pasti in genere o altri servizi accessori. Una prospettiva competitiva con le strutture alberghiere

e con quelle extra alberghiere è, quindi, poco fondata, essendovi una sovrapposizione minima del target di destinazione: il turista che preferisce la comodità e lo standard dell'hotel o la familiarità di un B&B difficilmente opterebbe per una locazione turistica. Inoltre un fattore non trascurabile è la flessibilità della locazione turistica, in grado di costituire una disponibilità di sistemazioni temporanee nei casi di richiesta stagionale o di flussi eccezionali. Significativo è stato il ruolo giocato da tali locazioni nell'ospitare personale sanitario o individui in quarantena durante la pandemia da Covid-19.

L'ospitalità extra-alberghiera rappresenta una ricchezza per il nostro Paese, poiché essa permette l'accoglienza in località dove non esistono strutture alberghiere; attrae fasce di utenti che altrimenti viaggerebbero meno spesso, aumentando così il bacino di accoglienza in tutta Italia; consente alle famiglie italiane di integrare il proprio reddito o di averne uno in un periodo in cui l'economia stenta a garantire un lavoro; arricchisce il mercato offrendo ai viaggiatori più scelta, prezzi più vantaggiosi e qualità superiore.

da: X (già Twitter)

Ansa 17:37 15-11-23
Fregolent, si da Iv al ddl sulle guide turistiche

(ANSA) - ROMA, 15 NOV - "Questo provvedimento avrà il nostro voto favorevole. Ringrazio il ministero per aver portato a termine, senza distruggerlo, il lavoro fatto dal governo precedente, cercando di dare una soluzione a un problema che ci portiamo avanti da anni, quello delle guide turistiche. Una figura che richiede inquadramento, tutela e professionalità. È un provvedimento positivo, per la quasi totalità ripreso dal governo Draghi". Lo ha detto la senatrice di Italia Viva Silvia Fregolent durante le dichiarazioni di voto al Disegno di legge sulle guide turistiche.

"Lo stesso non posso dire di altri provvedimenti sul turismo, come l'accanimento verso gli affitti brevi. Questo governo - ha spiegato Fregolent - compie un errore molto comune, quello di scambiare tutta l'Italia per la città di Roma. Non ho capito l'aumento della cedolare secca, previsto dalla legge di bilancio, sugli affitti turistici e faremo emendamenti su questo, noi che possiamo. Si rischia solo di frenare la rinascita dei piccoli comuni, che avviene grazie agli alberghi diffusi e ai B&B. Non abbiamo paura di votare a favore quando siamo d'accordo, come nel caso delle guide turistiche, e non abbiamo paura di dire apertamente e chiaramente quando non siamo d'accordo". (ANSA).

IN G.U.

Politiche di coesione per il rilancio del Mezzogiorno nonché in materia di immigrazione

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2023, n. 268, la l. 13.11.2023, n. 162, di conversione, con modificazioni, del d.l. 19.9.2023, n. 124, recante "Disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione, per il rilancio dell'economia nelle aree del Mezzogiorno del Paese, nonché in materia di immigrazione".

Piano strategico Italia-Africa: Piano Mattei

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.11.2023, n. 267, il d.l. 15.11.2023, n. 161, contenente "Disposizioni urgenti per il «Piano Mattei» per lo sviluppo in Stati del Continente africano".

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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
Venerdì	12 aprile,	ore 10	Catania
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.

Ansa 18:45 06-11-23

Manovra: Garavaglia, su affitti brevi bandierina inutile

'Gettito esiguo e non cambierà assolutamente nulla' (ANSA) - ROMA, 06 NOV - La norma sugli affitti brevi inserita in manovra è "una bandierina inutile, non solo per il gettito esiguo ma anche perché, se l'obiettivo era far cambiare idea e quindi piuttosto che affittare a breve affittare a lungo, non serve a niente". Lo ha detto il presidente della Commissione Finanze del Senato, Massimo Garavaglia, a Sky Tg24 Economia.

"Chi affitta a breve continuerà ad affittare a breve. - ha spiegato l'esponente della Lega - Chi è quel pazzo che affitta a lungo se poi dopo si fanno proroghe degli sfratti all'infinito e se hai una figlia da mettere dentro e non ci riesci? - si è chiesto Garavaglia - Ovviamente solo a Milano ci sono quasi 30.000 appartamenti sfitti, non perché la gente non vuole affittare ma perché ha paura che poi non si riesce a liberare l'immobile. Per cui non cambierà assolutamente niente nella propensione ad affittare a breve piuttosto che a lungo", ha insistito. (ANSA).

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

96

a cura di Flavio Saltarelli

Le riparazioni degli impianti elettrico ed idrico sono a carico del conduttore o del proprietario?

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, salvo prova contraria, 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., ha l'obbligo di mantenere costantemente l'immobile in stato da servire all'uso convenuto.

Vendita del fondo su cui vi è il capannone locato: c'è prelazione?

Il diritto di prelazione di cui all'art. 38 l. 27 luglio 1978 n. 392 non sussiste nel caso in cui venga alienato l'intero fondo su parte del quale insiste un capannone oggetto della locazione (in questo senso anche Corte appello Cagliari, 28/04/1984).

Sanatoria da abuso edilizio: può presentare la domanda anche il conduttore?

Secondo la recente decisione del Consiglio di Stato, sez. II, 21/07/2023, n.7158, pronunciata in annullamento di sentenza del Tar Molise, l'istanza di sanatoria di abuso edilizio può essere chiesta da ogni soggetto che si trovi in posizione di detenzione qualificata del bene, anche nell'ambito di un rapporto di locazione.

Attività commerciale illegittima: è ugualmente dovuta l'indennità per perdita d'avviamento?

Secondo la Suprema Corte (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 14/07/2023, n.20350) il locatore è tenuto a pagare al conduttore l'indennità per la perdita dell'avviamento di cui all'art. 34 della l. n. 392 del 1978 anche se il locatario ha svolto nei locali un'attività commerciale, implicante rapporti con terzi, senza il rispetto delle prescrizioni amministrative; fattispecie differente e non sovrapponibile a quella di attività svolta senza alcuna autorizzazione e, dunque, in diretta violazione di legge.

I guasti possono determinare una riduzione del canone?

Costituiscono vizi della cosa locata, idonei a fondare il diritto a ottenere la riduzione del canone per il periodo di parziale godimento dell'immobile *ex art.* 1578 e 1581 c.c., i difetti gravi e non facilmente eliminabili, se non attraverso un'opera di risanamento comportante un sacrificio economico per il locatore. Non determinano, invece, una riduzione del canone i guasti, che sono alterazioni transitorie e connaturali all'uso e al godimento del bene, eliminabili attraverso opere di semplice riparazione (in questo senso anche Tribunale Benevento, 07/02/2020, n. 294).

Riparazioni
degli impianti
elettrico ed idricoVendita fondo
e prelazione
capannoneDomanda
sanatoriaAttività illegittima
e indennità
avviamentoGuasti e riduzione
del canone**CORBEILLE****Slovacchia, autovelox scatta foto di un'auto guidata da un cane**

"In Slovacchia, nel villaggio di Sterusy, un'auto è stata immortalata dall'autovelox mentre superava i limiti di velocità. Ma alla guida non c'era un uomo, bensì un cane. I poliziotti non riuscivano a credere ai propri occhi. Il proprietario del mezzo, che è stato multato per «violazioni del codice della strada», si è giustificato sostenendo che il suo amico a quattro zampe, un cane da caccia di colore marrone, gli è improvvisamente saltato in grembo e dunque nella foto sembra aver preso il suo posto alla guida del mezzo. Tuttavia, la versione del proprietario della macchina non ha convinto gli agenti del villaggio di Sterusy, secondo i quali le immagini mostrano che non ci sarebbe stato alcun movimento improvviso all'interno dell'auto".

Così Tgcom24 in un articolo del 30.9.2023.

"Le banche in Uganda preferiscono dare soldi ai correntisti «panzoni»"

"In Uganda avere la pancia può consentire di avere maggior credito dalle banche. In questo che è tra i Paesi più poveri del mondo, dove gli istituti bancari hanno ben poche informazioni per valutare l'affidabilità dei clienti, l'obesità segnala una situazione di sicurezza finanziaria. Il fenomeno è stato studiato dalla *Brown University*, che ha messo in correlazione l'aspetto fisico e la disponibilità delle banche ugandesi a concedere credito. È stato confermato che essere grassi rappresenta un segno di ricchezza familiare oltre che un ideale culturale".

Così *La Verità* del 30.6.2023.

I PERICOLI CHE INSIDIANO LA PROPRIETÀ

Pubblichiamo la prefazione del presidente Spaziani Testa al volume di Carlo Lottieri "La proprietà sotto attacco", che inaugura il rapporto di collaborazione tra la Confedilizia e l'editore *Liberilibri*

Questo volume di Carlo Lottieri inaugura il rapporto di collaborazione fra la Confedilizia e Liberilibri. A farlo, non poteva che essere una riflessione accurata e originale sulla proprietà: sui suoi valori, ma anche sui pericoli che la insidiano. E sulla sua "crisi profonda", secondo la tesi esposta da Lottieri. Pubblichiamo la prefazione di Giorgio Spaziani Testa.

Questo volume di Carlo Lottieri inaugura il rapporto di collaborazione fra la Confedilizia – l'associazione storica della proprietà edilizia italiana, che nel 2023 ha celebrato i 140 anni dalla nascita dei suoi primi nuclei associativi – e *Liberilibri*. A farlo, non poteva che essere una riflessione accurata e originale sulla proprietà: sui suoi valori, ma anche sui pericoli che la insidiano. E sulla sua "crisi profonda", secondo la tesi esposta da Lottieri.

In effetti, se dall'analisi speculativa ci si cala nella realtà di tutti i giorni, le conferme di una crisi – o, comunque, di una situazione di grande difficoltà – si rinvencono facilmente, almeno per ciò che riguarda l'Italia e una specifica tipologia di proprietà, quella immobiliare (il libro, invece, non ha analoghi limiti, né territoriali, né sostanziali).

Partiamo dal fisco. Scrive Lottieri: "Naturalmente nelle società moderne – dalle monarchie secentesche in poi – non si ama riconoscere come 'esproprio' o addirittura 'rapina' la sottrazione forzosa di denaro attuata da chi dispone del monopolio della violenza. Usare quei termini dinanzi all'imposizione tributaria sembra una provocazione; eppure è chiaro che se la tassazione ha una storia lunghissima, mai in precedenza essa era arrivata a livelli così alti, né mai aveva ottenuto la legittimazione di cui gode ora".

È proprio così: se si usano i termini "forti" citati da Lottieri, si corre il rischio di essere etichettati come eversivi, ma – se ci si riflette – come può non considerarsi espropriativa un'imposta come l'Imu? La tassazione patrimoniale – con la sua pretesa di un versamento in denaro a cadenza annuale



indipendente da qualsiasi redditività del bene inciso – erode progressivamente il valore di quel bene, in questo caso l'immobile. Non è configurabile come espropriazione, questa?

Scrivo, poi, Lottieri: "I diritti di proprietà non sono aggrediti esclusivamente da una tassazione espropriatrice, perché in molte circostanze – e su questo non si riflette con la dovuta attenzione – la stessa regolazione è un modo per dissolvere, svuotare e alla fine distruggere la proprietà".

Anche qui, l'esperienza del nostro Paese conferma la riflessione, e gli esempi che possono farsi sono numerosi.

Si pensi alla locazione. Nel 1998 abbiamo salutato come una grande conquista una legge che ha relegato in soffitta il concetto di "equo canone", vale a dire la sottrazione per legge alle parti – il proprietario e l'inquilino – della libertà di decidere autonomamente e concordemente il "prezzo" della prestazione oggetto del contratto (il canone) e la fissazione di quel prezzo da parte dello Stato. Ancora oggi viene definito "libero" il contratto che – grazie alla riforma del 1998 – consente a locatore e conduttore di stabilire, si badi bene, il solo canone iniziale, visto che per tutta la durata stabilita (quattro anni più altri quattro di rinnovo pressoché automatico) esso può essere incrementato esclusivamente sulla base degli indici Istat relativi all'aumento del costo della vita (aggiornamento, peraltro, non ammesso in caso di tassazione del reddito da locazione attraverso la ce-

dolare secca in luogo dell'Irpef).

Del resto – e il discorso può essere esteso all'approccio che i Governi hanno con la tematica degli sfratti – a contribuire a questa iper-regolamentazione c'è anche un altro elemento ben descritto nel libro. "Se il potere pubblico regola ogni rapporto economico, la ragione ultima – nota Lottieri – sta nel fatto che perfino nel diritto privato s'è affermata l'idea che vi siano parti 'deboli' che vanno protette (dal lavoratore dipendente all'inquilino), anche se questo comporta il venir meno dell'autonomia negoziale".

Sempre nel campo delle locazioni, e qui l'analisi può non essere circoscritta ai confini nazionali, si consideri il caso dei cosiddetti "affitti brevi", da più parti indicati come la causa della perdita di residenti nei centri storici delle città. Una falsa rappresentazione la cui diffusione è stata agevolata dalla diabolica alleanza fra portatori di interessi corporativi (le imprese alberghiere), politici in cerca di capri espiatori sui quali far ricadere le colpe delle loro mancanze (i Sindaci) e nemici diffusi del risparmio immobiliare.

Ebbene, a questo fenomeno sembra attagliarsi perfettamente un'altra frase amaramente convincente di Carlo Lottieri, quando rileva che "nel corso dei secoli la filosofia politica e la riflessione sul diritto hanno progressivamente legittimato un crescente controllo statale sulla proprietà", e aggiunge: "Nella visione prevalente, il progressivo venir meno del controllo che il titolare esercita sui suoi beni è ritenuto qualcosa di assolutamente legittimo, ordinario e necessario".

Nel caso degli "affitti brevi", la naturalezza con la quale si parla – e a volte si dispone in norme di legge – di limiti alla libertà di mettere a disposizione di altri il proprio appartamento (non più di X notti, non più di X case ecc.) rende evidente come la constatazione di Lottieri sia più che fondata.

Il condominio è un altro campo nel quale la regolazione produce le limitazioni non fiscali della proprietà sulle quali ci stiamo soffermando. Nonostante una solidissima, e originale, tradizione di proprietà di tipo condominiale, l'Italia è anche un Paese in cui si registra

una presenza ingombrante dello Stato anche nella "legge" fondamentale di questa particolare tipologia di comunione, il regolamento, quella sorta di statuto che contiene le norme relative all'uso delle cose comuni e alla ripartizione delle spese. La mano pubblica, dunque, è presente in modo rilevante anche nelle regole di convivenza e amministrazione comune che si danno i proprietari di un edificio.

Un'ultima annotazione – fra le tante che potrebbero farsi – la meritano i riferimenti che Lottieri fa alla "offensiva ecologista contro la proprietà", con il suo carico di "fanatismo" e di "terrorismo climatico".

Qui la mente corre subito alla direttiva europea denominata "case green", vale a dire a quel provvedimento che – giustificato, come gli altri interventi normativi inquadrati nel Green Deal europeo, dall'obiettivo della riduzione delle emissioni di gas a effetto serra e del consumo energetico – pretende di imporre rilevanti e costosi interventi di "efficientamento" a tutti gli immobili (salvo poche eccezioni) presenti sul territorio europeo. Con effetti devastanti, in particolare, su un patrimonio edilizio particolare – per storia, conformazione e pregio architettonico – come quello italiano.

Il confronto quotidiano, dalla parte della proprietà, con questi e altri problemi "contingenti" di un istituto che alla base dell'idea di libertà si gioverà dell'inquadramento di tali problemi nel contesto teorico sapientemente illustrato da Carlo Lottieri. Ma confidiamo che il libro venga letto anche da qualche "regolatore".

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Direttiva Ue efficienza energetica Fatto il punto nella sede Confedilizia



Da sinistra: Alessandro Vitale, Giorgio Spaziani Testa, Carlo Lottieri, Sandro Scoppa

Al link www.radioradicale.it/scheda/714529/presentazione-del-libro-la-proprietà-e-i-suoi-nemici-a-cura-di-sandro-scoppa è disponibile la registrazione audio-video – effettuata da *Radio Radicale* – dell’evento svoltosi il 30 novembre nella sede della Confedilizia, nel corso del quale si è fatto il punto sulla proposta di direttiva europea cosiddetta “case green” ed è stato presentato il libro “La proprietà e i suoi nemici”.

Sono intervenuti – oltre a **Carlo Lottieri** (Università di Verona), **Sandro Scoppa** (presidente Confedilizia Catanzaro e Calabria), **Giorgio Spaziani Testa** (presidente nazionale Confedilizia), **Alessandro Vitale** (Università di Milano) – l’on. **Alessandro Giglio Vigna**, presidente della Commissione politiche dell’Unione europea della Camera dei deputati, e l’on. **Isabella Tovaglieri**, relatrice ombra della direttiva al Parlamento europeo.



L’on. Alessandro Giglio Vigna



L’on. Isabella Tovaglieri

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Irregolarità urbanistiche o edilizie e responsabilità del mediatore

“Il mediatore, ai sensi dell’art. 1759, primo comma, cod. civ., deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, o che avrebbe dovuto conoscere con l’uso della diligenza impostagli dalla natura professionale dell’attività esercitata, relative alla valutazione e alla sicurezza dell’affare, che possano influire sulla conclusione di esso o determinare le parti a perfezionare il contratto a diverse condizioni; ne consegue che, ove l’affare sia concluso, può sussistere la responsabilità risarcitoria del mediatore in caso di mancata informazione del promissario acquirente circa l’esistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie non ancora sanate relative all’immobile oggetto della promessa di vendita, dovendosi comunque verificare l’adempimento di tale dovere di informazione da parte del mediatore con esclusivo riferimento al momento stesso della conclusione dell’affare”. In punto va peraltro precisato che la suddetta “responsabilità risarcitoria del mediatore reticente o mendace può correlarsi al minore vantaggio o al maggiore aggravio patrimoniale derivanti dalle determinazioni negoziali della parte che siano state effetto del *deficit* informativo subito (...) o anche all’importo della provvigione corrisposta nella prospettiva di un affare che avrebbe richiesto una diversa valutazione economica per raggiungere gli scopi prefissi dal contraente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11371 del 2.5.2023.

Violazione delle distanze legali e legittimazione passiva

“In tema di riduzione in pristino di opere illegittime per violazione delle distanze legali, la domanda di arretramento della costruzione realizzata dall’usufruttuario dell’immobile deve essere proposta nei soli confronti del nudo proprietario, potendo il titolare del diritto reale di godimento, al più, intervenire in giudizio, in via adesiva, ai sensi dell’art. 105, secondo comma, cod. proc. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 40984 del 21.12.2021.

Appalto e risoluzione del contratto per inidoneità dell’opera

“Nel caso di risoluzione del contratto di appalto per totale inidoneità dell’opera alla sua destinazione, il risarcimento dovuto al committente, liberato dall’obbligo del pagamento del prezzo, non può comprendere l’intero prezzo dal committente medesimo sostenuto per procurarsi, mediante la conclusione di un altro contratto di appalto, la stessa utilità perseguita con il contratto risolto, ma solo quella differenza fra tale ulteriore spesa e la minor somma che egli avrebbe dovuto versare all’appaltatore rimasto inadempiente”. Tale principio trova applicazione, peraltro, anche laddove la risoluzione sia intervenuta prima dell’inizio dell’esecuzione del contratto. Infatti, “non vi è differenza, ai fini del risarcimento in discorso, fra il caso della totale inidoneità dell’opera, con il mancato versamento del prezzo, e quello della non esecuzione del contratto”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 17453 del 17.6.2021.

Cessione del contratto di locazione e cessione di azienda

La cessione del contratto di locazione, operata dal conduttore in occasione della cessione dell’azienda esercitata all’interno dell’immobile concesso in locazione, non ha bisogno del consenso del locatore, ma deve essergli comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento (o con modalità diverse, purché idonee a consentire la conoscenza della modificazione soggettiva del rapporto). Tale comunicazione, peraltro, non costituisce requisito di validità della cessione nel rapporto tra conduttore cedente e terzo cessionario; condiziona, tuttavia, l’efficacia della cessione nei confronti del contraente ceduto, nel senso che essa non gli è opponibile sino a quando la comunicazione non avvenga. Da ciò consegue che la conoscenza *aliunde* della cessione da parte del locatore non rileva, a meno che questi, avendola conosciuta, l’abbia accettata secondo la disciplina comune dettata dall’art. 1407 cod. civ.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11623 del 4.5.2021.

Invito alla
presentazione
del libro

Giovedì
30
NOVEMBRE
2023
ore 17



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

DIRETTIVA UE EFFICIENZA ENERGETICA
In vista della riunione a Bruxelles
del 7 dicembre, alcune riflessioni
sull’ambiente e sulla casa con

Carlo Lottieri
Università di Verona

Sandro Scoppa
presidente Confedilizia Catanzaro e Calabria

Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Alessandro Vitale
Università degli Studi di Milano

Sono previsti interventi
di parlamentari europei

INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE

☎ 06.679.34.89 ✉ roma@confedilizia.it



AI PRESENTI (CON PRECEDENZA AGLI ASSOCIATI CONFEDILIZIA) SARÀ RISERVATA COPIA DEL VOLUME

LETTO PER VOI

“Demenza negli anziani: il *Tai Chi* alleato contro il decadimento cognitivo”

“Il *Tai Chi* (o *Tai ji quan*) è un’arte marziale cinese che si caratterizza per la lentezza e l’armonia dei movimenti. Che questa disciplina favorisca il rilassamento e l’equilibrio, riducendo il rischio di cadute e migliorando la salute in generale – fisica e psichica –, era già noto. Ora, grazie a un nuovo studio pubblicato sulla rivista *Annals of Internal Medicine*, è stato dimostrato che può mitigare il rischio di demenza, negli anziani con lieve declino cognitivo o di memoria, un programma di *Tai Chi* «potenziato», preparato appositamente dagli studiosi con esercizi specifici tratti da questa disciplina orientale. Il declino cognitivo lieve, che può essere un sintomo precoce di un problema più serio come la demenza, colpisce dal 16 al 20 per cento delle persone con più di 65 anni. Questa condizione può causare problemi di memoria e di pensiero e compromettere (...) l’abilità nello svolgere due attività contemporaneamente (...). Sia il declino cognitivo che la minore abilità a eseguire due compiti simultaneamente sono associati a un rischio più elevato di cadute, aumento dei costi sanitari e anche della mortalità. Le attuali Linee guida raccomandano l’esercizio fisico per preservare la funzione cognitiva e mitigare il declino cognitivo negli anziani, ma gli effetti benefici del *Tai Chi* sul miglioramento di questa condizione non erano del tutto noti”.

È quanto riporta un articolo pubblicato su *corriere.it* dell’8.11.2023.

CONFEDILIZIA

l’organizzazione in grado di assistere condomini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Fondo nazionale reddito energetico

Con il decreto 8.8.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell’8.11.2023, n. 261) del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica è stato istituito il “Fondo nazionale reddito energetico” e sono state disciplinate le sue modalità di funzionamento, i requisiti degli interventi e dei soggetti beneficiari e le modalità di presentazione della domanda di accesso alle agevolazioni destinate alla realizzazione di impianti fotovoltaici in assetto di autoconsumo a servizio di unità immobiliari di tipo residenziale nella disponibilità di nuclei familiari in condizione di disagio economico.

Il “Fondo reddito energetico” – alla cui operatività lavora il Gestore servizi energetici-GSE – è di natura rotativa e mette a disposizione per le annualità 2024-2025 complessivi 200 milioni di euro, per gran parte nel Mezzogiorno: sono infatti destinatari dell’80% delle risorse le Regioni Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia. Il Fondo – ha sottolineato il Ministero dell’ambiente – può essere incrementato con un versamento volontario da parte di amministrazioni centrali, Regioni, Province, ma anche organizzazioni pubbliche e realtà no-profit.

In estrema sintesi, possono beneficiare delle agevolazioni in commento esclusivamente le persone fisiche appartenenti a nuclei familiari in condizione di disagio economico e cioè i nuclei familiari aventi un “indicatore della situazione economica equivalente” (ISEE) inferiore a 15.000 euro oppure inferiore a 50.000 euro nel caso di nuclei familiari con almeno 4 figli a carico.

Gli interventi per i quali è ammesso il contributo (nelle misure e con le modalità indicate dal decreto 8.8.2023) sono quelli di installazione di impianti fotovoltaici realizzati in assetto di autoconsumo, connessi ad utenze di consumo per le quali è attivo, al momento della presentazione della istanza di accesso alle agevolazioni, il contratto di fornitura di energia elettrica nella titolarità del soggetto beneficiario o di altro appartenente al nucleo familiare ai fini ISEE. Detti interventi devono garantire che una quota dell’energia elettrica prodotta dall’impianto fotovoltaico, definita nell’ambito del regolamento del Fondo, sia autoconsumata e comprendere altresì i seguenti servizi, per una durata non inferiore a dieci anni: polizza multi-rischi, servizio di manutenzione e servizio di monitoraggio delle performance dell’impianto. Le utenze di con-

sumo devono servire le unità immobiliari di residenza anagrafica del nucleo familiare al momento della presentazione dell’istanza di accesso alle agevolazioni di categoria catastale del gruppo A (escluse quelle accatastate nelle categorie A1, A8, A9 e A10).

Gli interventi, tra gli altri requisiti, devono essere realizzati (esclusivamente da imprese abilitate all’installazione degli impianti di cui all’art. 1, comma 2, lettera a), del decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell’ambiente e della tutela del territorio e del mare, n. 57/2008, in regola relativamente ai requisiti di formazione e aggiornamento obbligatori richiesti per le attività di installazione e

manutenzione di impianti da fonti di energia rinnovabile, e, eventualmente, iscritte ad un apposito registro previsto del decreto 8.8.2023) su coperture e/o superfici di edifici, unità immobiliari e/o relative pertinenze, ovvero su aree e spazi pertinenziali, per i quali il soggetto beneficiario è titolare di un valido diritto reale. Devono poi rispettare i requisiti tecnici definiti nell’ambito del regolamento del Fondo e prevedere una potenza nominale degli impianti fotovoltaici non inferiore a 2 kW e non superiore a 6 kW, e comunque di potenza non superiore alla potenza disponibile in prelievo sul punto di connessione al momento della presentazione dell’istanza di accesso alle agevolazioni.

Sondaggio congiunturale Banca d’Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate sul mercato delle abitazioni

L’indagine condotta da Banca d’Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle entrate, su 1.451 agenti immobiliari nel III trimestre del 2023, rivela un peggioramento nel saldo tra giudizi di aumento e diminuzione delle quotazioni immobiliari, nonostante la maggioranza delle valutazioni sia ancora orientata alla stabilità. I tempi di vendita e la riduzione media del prezzo rispetto alle richieste iniziali sono rimasti stabili a livelli contenuti, mentre la domanda rimane debole, con un aumento dei giudizi di riduzione dei potenziali acquirenti.

Le difficoltà nell’ottenere mutui per l’acquisto di abitazioni sono segnalate ad un livello non registrato dalla fine del 2014. Nel III trimestre è stato registrato un lieve aumento dei canoni di locazione, ma stabili nel trimestre in corso. Le prospettive sul mercato immobiliare sono negative sia a livello locale, che nazionale.

Nel III trimestre del 2023, la quota di operatori che prevedono una diminuzione delle quotazioni immobiliari è aumentata, specialmente nel Centro-Sud. La percentuale di agenzie che hanno concluso almeno una transazione è diminuita, con una maggioranza che ha venduto solo abitazioni preesistenti. La domanda rimane debole, evidenziata da un saldo negativo tra giudizi di crescita e diminuzione dei potenziali acquirenti.

Nonostante il pessimismo nel settore, gli sconti medi sui prezzi di vendita e i tempi di vendita rimangono stabili a livelli contenuti. Tuttavia, le difficoltà nell’ottenere mutui sono in aumento, e la quota di compravendite finanziate con mutuo è diminuita al valore più basso dalla fine del 2014.

Le aspettative future sono negative, con agenti che si aspettano un ulteriore calo dei prezzi di vendita. Le modifiche normative al “Superbonus 110%” hanno avuto un impatto negativo sia sulla domanda che sull’offerta di immobili nel 2023, con previsioni di ulteriori effetti negativi nel 2024.

Infine, nel III trimestre del 2023, gli agenti segnalano un aumento dei canoni di affitto, soprattutto nel Mezzogiorno e nel Nord-Est, con aspettative di stabilità per il IV trimestre, ma con un saldo tra aumenti e diminuzioni che rimane invariato.

Per il testo integrale dell’indagine:
<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2023-sondaggio-abitazioni/03/index.html>

CASA E FISCO**Modalità e contenuti della nuova comunicazione crediti non utilizzabili**

Con provvedimento del 25.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha determinato le modalità di comunicazione dei crediti d'imposta non utilizzabili ex art. 25, comma 1, d.l. n. 104/2023. Si tratta cioè dei crediti derivanti dall'esercizio delle opzioni di cessione del credito o sconto in fattura di cui all'art. 121, comma 1, lett. b e c, del d.l. n. 34/2020, risultati non utilizzabili per cause diverse dal decorso dei termini di cui al comma 3 dello stesso art. 121. Per tali crediti (e cioè per quelli derivanti da interventi superbonus e altri bonus edilizi), l'art. 25 citato ha introdotto una nuova comunicazione da effettuarsi a cura dell'ultimo cessionario all'Agenzia delle entrate, entro 30 giorni dall'avvenuta conoscenza dell'evento che ha determinato la non utilizzabilità del credito. La predetta disposizione si applica a partire dall'1.12.2023 e, nel caso in cui la conoscenza dell'evento sia avvenuta entro il 30.11.2023, la comunicazione va effettuata entro il 2.1.2024 (cfr. *Cn* notizie sett. '23).

Con il provvedimento in commento, l'Agenzia delle entrate ha stabilito che la comunicazione vada fatta direttamente da parte dell'ultimo cessionario titolare dei crediti stessi tramite un apposito servizio *web* disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate, all'interno della "Piattaforma cessione crediti", e ha individuato nel contempo i contenuti della comunicazione stessa.

Comunicazione crediti non utilizzabili: chiarimenti delle Entrate

Sul sito dell'Agenzia delle entrate, con *Faq* pubblicata il 25.11.2023, sul tema della nuova comunicazione da fare per i crediti d'imposta inutilizzabili, le Entrate hanno chiarito quanto segue:

"Al riguardo, in considerazione della *ratio* dell'articolo 25 del d.l. n. 104 del 2023, che può essere individuata nella necessità di una maggiore chiarezza nel computo dell'ammontare dei crediti effettivamente esigibili, si ritiene che i crediti sottoposti a sequestro non debbano essere oggetto di comunicazione all'Agenzia delle entrate, atteso che tale informazione è già in possesso della stessa. Il sequestro di tali crediti, infatti, viene comunicato dall'Autorità giudiziaria all'Amministrazione finanziaria che ne sospende tempestivamente la possibilità di utilizzo in compensazione, eliminandoli dal cassetto fiscale. Diversamente, si ritiene che rientrino nell'ambito della comunicazione i crediti che siano stati oggetto di irregolarità procedurali che ne inibiscono l'utilizzo".

Aggiornato il modello di dichiarazione di successione

Con il provvedimento dell'8.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento del modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali, delle relative istruzioni nonché delle specifiche tecniche per la loro trasmissione telematica.

Ciò si è reso necessario al fine di adeguare il modello dichiarativo ai recenti chiarimenti interpretativi intervenuti con la circolare n. 29/E del 19.10.2023 sul trattamento del coacervo successorio e donativo (cfr. *Cn* nov. '23).

La circolare infatti recepisce l'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui l'istituto del coacervo successorio deve ritenersi superato, con la conseguenza che lo stesso non può considerarsi applicabile né per determinare le aliquote di imposta né ai fini del calcolo delle franchigie in materia successoria.

In ragione di tale novità, è stato eliminato dal modello lo specifico quadro dedicato agli atti a titolo gratuito tra cui le donazioni effettuate in vita dal defunto a favore degli eredi e legatari (Quadro ES).

Dal 9.11.2023 sono disponibili, sul sito Internet www.agenzia-entrate.gov.it, i prodotti di compilazione e controllo per la predisposizione del modello di dichiarazione di successione.

Con il provvedimento in questione è stato infine previsto che "per agevolare i contribuenti e gli operatori" fino al 9.1.2024 è comunemente possibile trasmettere le dichiarazioni di successione già predisposte e controllate utilizzando la precedente versione dei rispettivi prodotti *software*, che necessitano del solo invio all'Agenzia delle entrate.

A Venezia anche gli hotel puntano sugli affitti brevi. Gli appartamenti pubblicizzati online sono a decine

da: *La nuova Venezia*, 15.11.'23

Come risparmiare con i riscaldamenti: il decalogo di Enea**Installa sistemi di monitoraggio e controllo**

Monitorare i consumi energetici attraverso contatori intelligenti è fondamentale per acquisire consapevolezza sulle proprie abitudini di consumo e per individuare tempestivamente eventuali perdite o malfunzionamenti.

Esegui la manutenzione degli impianti

Un impianto consuma e inquina meno quando è regolato correttamente, è pulito e senza incrostazioni di calcare. Per chi non effettua la manutenzione del proprio impianto è prevista una multa a partire da 500 euro (D.P.R. 74/2015).

Controlla la temperatura degli ambienti

Bastano 19°C per garantire il comfort necessario. Per ogni grado in meno si risparmia fino al 10% sui consumi di combustibile.

Attenzione alle ore di accensione

Controlla in quale delle 6 zone climatiche d'Italia vivi: il numero di ore massime di accensione varia, per legge, in base alla zona climatica. Accendere l'impianto un'ora in meno al giorno e ridurre di un grado di temperatura, può portare a un risparmio energetico di circa il 15%.

Schermare le finestre durante la notte

Persiane e tapparelle o anche tende pesanti riducono le dispersioni di calore verso l'esterno.

Non coprire i radiatori

Evita di porre schermature davanti ai termosifoni, come tende o mobili, che ostacolano la diffusione del calore verso l'ambiente. Bene, invece, inserire materiali riflettenti tra muro e termosifone: anche un semplice foglio di carta stagnola contribuisce a ridurre le dispersioni verso l'esterno.

Non lasciare le finestre aperte troppo a lungo

Per rinnovare l'aria in una stanza bastano pochi minuti, mentre lasciare le finestre aperte troppo a lungo comporta inutili dispersioni di calore.

Fai un check-up dell'abitazione

Affidati a un tecnico qualificato e fai valutare l'efficienza dell'impianto di riscaldamento e lo stato dell'isolamento termico di pareti e finestre. Puoi abbattere i consumi fino al 40%.

Installa valvole termostatiche

Obbligatorie per legge nei condomini, le valvole termostatiche permettono di ridurre i consumi fino al 20%.

Scegli soluzioni di ultima generazione

Sostituisci il vecchio impianto con uno a condensazione o a pompa di calore ad alta efficienza e adotta cronotermostati, sensori di presenza e regolatori elettronici a distanza.

I FOCUS DI CONFEDILIZIA – NOVEMBRE 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di novembre 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. 39 del 10.11.2023	Condominio	Impugnazione della delibera e valore della causa (ordinanza n. 29499 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Rimborso delle spese di gestione delle parti comuni (ordinanza n. 29336 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Nozione di decoro architettonico contenuta nel regolamento di condominio (ordinanza n. 28908 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Limiti all'uso del bene comune (ordinanza n. 28908 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Impugnazione di delibera assembleare e onere della prova (ordinanza n. 28262 del 2023, Corte di Cassazione)
	Mediazione	Diligenza qualificata dell'intermediario (sentenza n. 1486 del 2023, Tribunale di Venezia)
	Locazione	Mancato pagamento delle spese e onere della prova (sentenza n. 6786 del 2023, Tribunale di Milano)
N. 41 del 24.11.2023	Edilizia urbanistica	Muro di sostegno di un terrapieno e distanze legali (ordinanza n. 18108 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Costituzione coattiva di servitù di passaggio (ordinanza n. 17714 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi (sentenza n. 31101 del 2023, Corte di Cassazione)
N. 41 del 24.11.2023	Condominio	Presunzione di condominialità (ordinanza n. 30975 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Regolamento, forma e approvazione (ordinanza n. 29838 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Assemblea condominiale e invalidità delle singole deliberazioni (ordinanza n. 29504 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Controversia giudiziaria tra condominio e singolo condomino (ordinanza n. 29504 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Comproprietà e occupazione di bene comune (ordinanza n. 31105 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI		
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 41 del 24.11.2023	Proprietà	Usucapione di bene comune (ordinanza n. 30765 del 2023, Corte di Cassazione)
	Locazione	Immobile condotto in locazione e responsabilità per danni (sentenza n. 10983 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Modifica di servitù di passaggio (ordinanza n. 18137 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Mantenimento di costruzione abusiva a distanza inferiore a quella di legge (ordinanza n. 25843 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI		
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 38 del 3.11.2023	Bonus fiscali	Superbonus: sconto in fattura e cessione del credito nel 2024 (risposta ad interrogazione parlamentare n. 5-01516 del 24.10.2023)
	Redditi	Decorrenza degli effetti di un accordo di riduzione del canone (sentenza n. 135 del 2023, Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Veneto)
	Redditi	Cedolare secca: proroga del secondo acconto per taluni titolari di partita Iva (art. 4 del d.l. 18.10.2023 n. 145)
N. 40 del 17.11.2023	Locazione	Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione (sentenza n. 30983 del 2023, Corte di Cassazione)
	Bonus fiscali	"Bonus colonnina", anno 2023: domande dal 9 novembre al 23 novembre
	Successioni e donazioni	Coacervo successorio e donativo (circolare n. 29/E del 2023, Agenzia delle entrate)
	Successioni e donazioni	Aggiornamento modello di dichiarazione di successione e domanda di volture catastali (provvedimento dell'8.11.2023, Agenzia delle entrate)

Buone notizie da Enea

Dal confronto tra i consumi registrati da agosto 2022 a marzo 2023 e la media dei consumi registrati nello stesso periodo dei 5 anni precedenti (tra il 2017 e il 2022), emerge un risparmio di gas metano di circa 10 miliardi di m³, pari al 18%, superiore all'obiettivo di 8,2 miliardi di m³ fissato dal Piano nazionale di contenimento dei consumi di gas naturale pubblicato il 6.9.2022.

Ansa 21:49 12-11-23
Grillo, il Superbonus era un'idea, doveva durare 5 anni

Eravamo d'accordo con Mario Draghi (ANSA) - ROMA, 12 NOV - "Nella politica hai idee e poi è ovvio che quando entri nelle istituzioni, quell'idea viene frammentata. Era un'idea anche il superbonus edilizio, con Draghi eravamo d'accordo che doveva durare 5 anni. Eravamo d'accordo anche sul reddito di cittadinanza, abbiamo pensato ai navigator e poi ho lanciato le brigate di cittadinanza..". Così Beppe Grillo durante il programma 'Che tempo che fa' in onda sul canale Nove. (ANSA).

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

I QUARANT'ANNI

Due pagine del nostro Notiziario dedicate al quarantesimo dei datori di lavoro domestico, per sottolineare

Il messaggio del presidente onorario Renzo Gardella

Questo il messaggio integrale del presidente onorario Renzo Gardella, inviato in occasione delle celebrazioni per il 40° anniversario al presidente Andrea Zini e letto ai partecipanti i festeggiamenti.

Carissimo Andrea, sono molto dispiaciuto di non essere con tutti voi stasera e di non festeggiare tutti insieme i 40 anni della nostra Associazione. Scrivo a te, con la preghiera però di comunicare i miei sentimenti di partecipazione e di affetto a tutti gli amici presenti.

Quaranta anni costituisce un traguardo importante per la nostra Associazione. È stata costituita su impulso di Confedilizia e tutta la sua attività si è svolta ed ha progredito con gli apporti e la copertura della medesima Confedilizia, alla quale siamo e dobbiamo rimanere intimamente legati.

Con l'incitamento di Corrado Sforza Fogliani, con gli apporti prima dei Cav. Casprini e, successivamente, del Dott. Dario Lupi (al quale va riconosciuto il merito di aver impostato lo sviluppo di Assindatcolf), con l'impegno dei primi pionieri Gardenghi, Romagnoli e principalmente la Dott.ssa Benvenuto ed, infine, per i meriti degli attuali Dott. Zini, Presidente, Avv. Alessandro Lupi e Dott. Dario dal Verme e di tutti i presenti che in Assindatcolf operano con grande valore, l'Associazione ha raggiunto una importanza a livello nazionale e di settore che era inimmaginabile all'inizio.

Di questo sono molto contento e fiero.

Auguro all'Associazione ed a tutti voi ulteriori successi ed affermazioni, che sicuramente arriveranno in considerazione dell'impegno e delle capacità degli attuali responsabili e di tutti voi che vi trovate riuniti qui stasera, legati da un comune impegno e da una sincera vicinanza sentimentale con Assindatcolf.

L'augurio di quaranta più quaranta o, come dicevano gli antichi romani, "ad multos annos"

Con amicizia e grandissimo affetto vi abbraccio.

Renzo Gardella

L'essenza della famiglia è la cura. Affidare i nostri cari (anziani, bambini), la nostra casa, a lavoratori qualificati significa vivere sereni, avere opportunità di crescita, emanciparsi. Significa contribuire al cambiamento della società che ha bisogno del lavoro di cura e di assistenza per affrontare grandi sfide: denatalità, invecchiamento della popolazione, diverso di genere, migrazioni.

Assindatcolf, da 40 anni rappresenta e tutela la famiglia

Assindatcolf da 40 anni parla alla politica di diritti fondamentali, di libertà, di autodeterminazione, di dignità perché tutti possano scegliere come conciliare vita privata e lavoro. Senza rinunce. Con tenacia, dal 1983 l'Associazione ha promosso un cambiamento culturale nell'interesse delle famiglie, per un welfare equo e sostenibile. Lo ha fatto per accompagnare il cambiamento e per creare valore nel tempo. Adesso Assindatcolf guarda al futuro con lo stesso coraggio che ha segnato i suoi traguardi, nella consapevolezza che andare avanti è una sfida ma anche una scelta.

A destra, la cartolina con l'annullo filatelico in occasione del compleanno di Assindatcolf

Cerimonia annullo filatelico



Da sinistra: Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Roberta Sarrantonio, Poste Italiane Corporate affairs filatelia, Vittorio De Paolis, Poste Italiane Corporate affairs filatelia, Andrea Zini, presidente Assindatcolf

Una cerimonia di annullo filatelico da parte di Poste Italiane per il 40° anniversario dalla costituzione di Assindatcolf. È in questo modo che l'Associazione ha deciso di celebrare un avvenimento tanto importante della propria vita associativa. Un primo traguardo che – come sottolineano da Assindatcolf – “ci aiuta a ricordare chi siamo. Per farlo abbiamo simbolicamente scelto delle immagini, quelle stampate sul francobollo e sulla cartolina, elementi importanti nel cammino della nostra Associazione. Il francobollo propone, con una grafica stilizzata, una famiglia, la stessa che da 40 anni assistiamo e tuteliamo e di cui, negli anni, siamo diventati punto di riferimento su tutto il territorio nazionale. Sulla cartolina abbiamo voluto stampare l'immagine a noi cara della nostra storica campagna promozionale. Quello slogan ci accompagna tuttora: «Competenti NOI, senza problemi VOI!». Forti della nostra esperienza guardiamo al futuro nella convinzione di poter continuare a sostenere le famiglie non solo sotto il profilo amministrativo, ma anche per rappresentarle a livello istituzionale, politico e sindacale. Il nostro obiettivo resta quello di contribuire affinché il welfare familiare e il prezioso lavoro di cura possano sempre più essere centrali nell'agenda politica”.



DI ASSINDATCOLF

anniversario dalla costituzione dell'Associazione nazionale
creare lo stretto rapporto con la Confedilizia

Family (Net) Work

In occasione delle celebrazioni del 40° anniversario di Assindatcolf è stato presentato il Rapporto 2023 "Family (Net) Work - Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", da novembre disponibile anche *on line* sul nuovo sito Internet www.family-net-work.it, sia in italiano che in inglese.

CHE COS'È



Family (Net) Work - Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico è il nuovo progetto editoriale promosso da Assindatcolf. Un gioco di parole - lavoro in casa ma anche rete familiare - per cercare di rendere le innumerevoli sfaccettature che il lavoro domestico porta con sé nelle moderne società.

Il Rapporto 2023 è stato presentato a Roma il 9 novembre del 2023, in occasione della celebrazione dei 40 anni di Assindatcolf.

Visita il nuovo sito dedicato: troverai approfondimenti sui Paper, sui dati e potrai scaricare l'intero rapporto, in italiano ed in inglese.

COSA FA



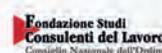
Family (Net) Work è un vero e proprio Laboratorio di idee che punta a una visione d'insieme e approfondita delle tematiche che riguardano le relazioni fra le famiglie italiane e i lavoratori domestici, le politiche e i provvedimenti che regolano tali relazioni, i mutamenti che si producono sul piano demografico, economico, della salute, del welfare e che hanno effetti diretti sul rapporto fra domanda e offerta di lavoro domestico.

Il Rapporto 2023 affronta 4 temi, i cui contenuti si intrecciano con le tendenze economiche e sociali della situazione italiana: il lavoro domestico come risorsa per il welfare; il fabbisogno aggiuntivo di manodopera straniera nel comparto domestico; il lavoro domestico, non autosufficienza e natalità in Europa; caratteristiche, evoluzione e tendenze recenti delle collaborazioni domestiche sul piano occupazionale.

IL NETWORK



Family (Net) Work nasce su iniziativa di Assindatcolf in partnership con il Censis, Effe (European Federation for Family Employment & Home Care), Fondazione Studi Consulenti del Lavoro e Centro Studi e Ricerche Idos.



SCANSIONA IL QR CODE

www.family-net-work.it



SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo e ordinario trova il suo criterio distintivo nell’essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell’alloggio, che segna il momento a partire dal quale l’operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all’esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell’ambito di un rapporto paritetico”. Ne consegue che “la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l’ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell’amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l’illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l’alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull’esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”.

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. V *ter*), con sentenza n. 14236 del 26.9.2023.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oriana sulla manovra

“Cambiano Governi, maggioranze e addirittura epoche politiche, ma non cambia mai il rifiuto dei Governi e, in particolare, dei Ministri dell’economia e delle finanze di fare della fiscalità immobiliare uno strumento di politica economica per la crescita e non di depressione. A questo storico atteggiamento negativo – più grave con Governi come il Prodi 2 e il Monti 1 ma comunque costante – ora si aggiunge la conseguenza dell’allontanamento anche dalla prospettiva “green” richiesta dalla Ue, perché non rinnovare nemmeno la parziale agevolazione per l’acquisto di appartamenti ad elevata efficienza energetica significa di fatto volere fare restare vecchio il patrimonio abitativo italiano, mentre ci si lamenta – giustamente – che è impossibile rinnovarlo subito e tutto”.

Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Conferenza organizzativa a Venezia

La conferenza organizzativa di Gesticond, che si è svolta a Venezia il 10 novembre scorso, è stata un’importante occasione per parlare dell’amministratore del futuro e delle nuove tecnologie, l’intelligenza artificiale (IA) tra tutte, applicate alla professione.

All’evento ha preso parte il professor Emanuele Frontoni, docente dell’Università di Macerata, esperto di IA, che ha presentato le possibili applicazioni e le opportunità che la tecnologia può offrire anche al settore dell’amministrazione condominiale.

Grazie al costante lavoro del suo giovane gruppo di ricerca, il professor Frontoni ha mostrato agli intervenuti il progetto che Gesticond, in collaborazione con l’Università di Macerata, porta avanti a favore della professione.

Successivamente i lavori si sono sviluppati in due distinti mo-

menti. Nel primo, sono stati affrontati tre *focus* principali: la sicurezza degli impianti condominiali, la corretta redazione del rendiconto e l’importanza della polizza assicurativa per il condominio. I numerosi esperti che si sono succeduti in qualità di oratori – tra i quali: Monica Del Toro, Francesco Moreschini, Giulia Pappalopore, Andrea Boreatti, Carla Ricci, Francesco Veroi, Raffaele Campisi, Marco Armenante ed Edoardo Valentino – hanno fornito preziose indicazioni agli amministratori presenti.

La seconda parte della giornata è stata dedicata alla discussione sull’amministratore del futuro. Tra i relatori: il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa e quello del Centro studi Gesticond, Fabio Ramadori. Nel suo intervento, il presidente Spaziani Testa ha affrontato molteplici tematiche, tra le quali alcune presenti nel disegno di legge di bilancio all’esame del Parlamento. Sul punto ha sottolineato l’importanza di evitare l’aumento della cedolare secca per le locazioni brevi e la necessità di incentivare quelle a lungo termine attraverso agevolazioni fiscali e tutele.

Sono state inoltre trattate problematiche connesse all’amministrazione condominiale svolta in forma societaria e ai rumori e alle vibrazioni presenti negli edifici condominiali, problematiche alle quali hanno risposto rispettivamente l’avvocato Augusto Tortorelli e l’ingegner Alessandra Fantini.

La due giorni veneziana di Gesticond è stata conclusa dall’intervento del Presidente Massimo Bargiacchi che, oltre a dichiararsi soddisfatto per le tematiche affrontate e per gli spunti concreti emersi durante i dibattiti, ha dato appuntamento agli eventi inseriti nel calendario del 2024.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust opachi soggetti IRES e comunicazione titolare effettivo

Come è ben noto, l’11 dicembre 2023 è il termine ultimo per procedere alla comunicazione del titolare effettivo, alla competente Camera di Commercio territoriale, da parte di imprese dotate di personalità giuridica nonché per *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti a fini fiscali e istituti giuridici affini al *trust*.

Mentre le prime dichiarazioni cominciano a confluire nel registro, esistono ancora alcune criticità soprattutto con riferimento al titolare effettivo in caso di *trust*.

Nelle linee guida pubblicate il 31.10.2023 Feder Fiduciarie, Sindacato nazionale delle Fiduciarie professionali italiane vigilate, conclude evidenziando come la comunicazione dei titolari effettivi da parte dei *trust* è dovuta esclusivamente dai *trust* assoggettati ad Ires “qualificabili come opachi, con esclusione di quelli che si configurano come trasparenti”.

Tale ricostruzione interpretativa si evince dall’art. 21 D.lgs. 231/2007, il quale prevede che i *trust* [residenti] “produttivi di effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali” comunichino le informazioni relative al titolare effettivo al registro delle imprese. Feder Fiduciarie precisa che per *trust* “residenti” si debbano intendere unicamente i *trust* con *trustee* soggetto fiscalmente in Italia e che per *trust* produttivi di “effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali” si debba considerare la soggettività passiva ai fini IRES, con la conseguenza che la comunicazione sarà dovuta unicamente dai *trust* “qualificabili come opachi, con esclusione dei *trust* che si configurino come trasparenti”. Questo perché in caso di *trust* trasparenti la tassazione è imputata direttamente per trasparenza in capo ai beneficiari.

Ma c’è di più, le linee guida sottolineano che il requisito debba considerarsi soddisfatto soltanto qualora “il *trust* sia effettivamente tenuto al versamento d’imposte” e che quindi “un *trust*, anche se opaco, che non è tenuto a versare imposte sui redditi in quanto non ne possiede, non sarà tenuto all’adempimento [comunicazione del titolare effettivo], in quanto non può considerarsi produttivo di effetti giuridici rilevanti ai fini fiscali”.

Allo stato attuale bisognerà attendere i primi riscontri da parte delle Camere di Commercio per verificare se tale, interessante, ricostruzione interpretativa sarà considerata valida o meno.



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

A Bruxelles la tappa belga del *Renovation tour*



Si è svolta a Bruxelles una tappa del *Renovation tour*, quella italiana lo scorso maggio era stata ospitata a Bologna (cfr. *Cn 6/25*). L'iniziativa ideata dall'Uiipi e, per l'edizione belga, svolta in collaborazione con il *Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires*, intende informare i proprietari e gli altri attori dell'immobiliare sulle politiche europee che riguardano le ristrutturazioni energetiche degli edifici. Nel corso della manifestazione sono state segnalate le opportunità locali esistenti e gli strumenti di natura finanziaria idonei e disponibili per sostenere gli interventi. Ci si è in fine soffermati sul tema relativo alle Comunità energetiche.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lotta all'evasione fiscale per colf e badanti

Per combattere l'evasione fiscale in ambito domestico arriva lo scambio dati tra gli archivi dell'Inps e quelli dell'Agenzia delle entrate. È quanto è stato previsto dall'art. 17 del disegno di legge di bilancio 2024 in corso di approvazione dal Parlamento.

Una misura valutata negativamente da Assindatcolf, che ha evidenziato il suo parere all'interno di una memoria messa a disposizione della 5ª Commissione Bilancio del Senato. Assindatcolf ha, fra l'altro, rilevato come per combattere le irregolarità servano in via prioritaria sostegni economici per le famiglie, sempre più in affanno a causa del caro vita e degli aumenti retributivi del personale legati all'inflazione, ma anche incentivi per la regolare assunzione.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al "Servizio quesiti" (coram@confedilizia.it), possono ricevere, dai consulenti di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

Di seguito si riportano due quesiti con la relativa risposta che vengono anche pubblicati sulla rivista – edita da *La Tribuna* – "Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare".

D. In un condominio vi sono tre colonne di scarico in corrispondenza delle tre colonne dei bagni dei vari alloggi. Una colonna si è rotta e deve essere sostituita.

Il regolamento di condominio nulla prevede al riguardo.

Si chiede come vada ripartita la relativa spesa.

R. Salvo diverse situazioni non conosciute né esposte, ai sensi dell'art. 1125, terzo comma, cod. civ. la spesa grava sui condòmini che fanno uso del bene oggetto di intervento.

D. Si vuol sapere se l'attività di amministratore di condominio rientra tra quelle che hanno l'obbligo del POS per incassare i pagamenti.

R. L'obbligo del POS, previsto a partire dal 30.6.2014, riguarda i soggetti che effettuano l'attività di vendita di prodotti e di prestazione di servizi, anche professionali. Il condominio, di norma, non svolge attività commerciali o professionali. Quindi va escluso un obbligo generalizzato per i condominii di dotazione di POS.

Diverso è il caso dell'amministratore, il quale se ne deve dotare, come un qualunque altro professionista, per permettere agli interessati (cioè ai condominii da lui gestiti) di poter effettuare i pagamenti delle sole sue prestazioni professionali tramite POS. Sul punto comunque la questione appare meramente teorica. Tale compenso, infatti, di solito viene pagato con bonifico e non viene corrisposto tramite POS, posto che la sanzione, in vigore dal 30.6.2022, scatta solo nei casi di mancata accettazione di un pagamento, di qualsiasi importo, effettuato attraverso carte di pagamento (carta di debito, carta di credito e carta prepagata).



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Entro il 31 gennaio, pagamento premio annuo assicurazione obbligatoria per infortuni domestici

Entro mercoledì 31 gennaio 2024 deve essere pagato il premio annuo, pari a 24 euro, dell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 67 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abituale e sistematicamente, anche se non continuamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Tale premio non è frazionabile su base mensile mentre è deducibile ai fini fiscali.

Chi compie 67 anni nel corso dell'anno, se è in possesso degli altri requisiti previsti dalla legge, deve in ogni caso pagare il premio assicurativo pieno.

L'iscrizione coincide con il pagamento del premio e la copertura assicurativa opera dal giorno successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.

Per il pagamento deve essere utilizzato unicamente l'avviso di pagamento PagoPA elaborato dai sistemi dell'Inail e reso disponibile nei servizi on-line che l'Istituto ha riservato all'assicurazione contro gli infortuni in ambito domestico. Il pagamento può essere effettuato tramite il sistema PagoPA disponibile sul sito dell'Inail, di Poste Italiane spa, delle banche e di altri prestatori di servizi (la lista è pubblicata su www.pagopa.gov.it) oppure in tutti gli uffici di Poste Italiane, in banca, al bancomat, presso le ricevitorie, i tabaccai e i supermercati abilitati al servizio, utilizzando contanti, carte o addebito in conto corrente.

Tutti gli avvisi PagoPA, sia ai fini della prima iscrizione sia ai fini del rinnovo dell'assicurazione, sono di tipo cd. "incrementale". Di conseguenza, in caso di pagamento effettuato oltre il termine di scadenza riportato sugli stessi, l'importo da pagare sarà aggiornato con la somma aggiuntiva, prevista dall'art. 6 del decreto ministeriale 15.11.2019, calcolata automaticamente dal sistema in base ai giorni di ritardo (12 euro in caso di versamento entro i 60 giorni dal termine e 24 euro in caso di pagamento effettuato oltre i 60 giorni). Resta fermo che, in caso di pagamento effettuato oltre il termine di scadenza, la copertura assicurativa decorrerà dal giorno successivo al pagamento.

Il premio è a carico dello Stato per le persone che possiedono un reddito personale complessivo lordo fino a 4.648,11 euro l'anno e fanno parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo lordo non supera i 9.296,22 euro l'anno.

COORDINAMENTO URBANISTICO

Coinvolgimento attivo dei proprietari nella rigenerazione urbana

Ad ogni legislatura si fa strada con inesorabile regolarità almeno una proposta di legge volta a promuovere la questione della rigenerazione urbana. Neppure la XIX ne è rimasta esente. Sul tema, infatti, sono state depositate da differenti gruppi parlamentari una dozzina di proposte normative.

Nel corso degli anni il Coordinamento urbanistico della Confedilizia ha offerto, in occasione di audizioni parlamentari, opinioni, suggerimenti e spunti sui testi che di volta in volta erano posti all'esame delle Commissioni competenti.

Di recente, su impulso dell'avv. Bruna Gabardi Vanoli, responsabile del Coordinamento, e dell'avv. Giovanni Govi, componente del Coordinamento stesso, è stata operata la decisione di delineare una puntuale posizione della Confedilizia sul tema, predisponendo un articolato, che si riporta di seguito.

Uno degli obiettivi principali dell'iniziativa è l'incentivazione dell'effettiva attuazione degli interventi di rigenerazione urbana. A tal fine, vengono proposti l'utilizzo di istituti come la perequazione e la stipula di accordi con proprietari e soggetti economici attuatori. Un punto significativo è l'accento posto sull'accordo come modalità preferenziale per l'attuazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana.

L'approccio generale della proposta si orienta verso il coinvolgimento attivo dei proprietari, iniziando dalla fase di individuazione degli ambiti da rigenerare. Si mantiene l'idea di semplificare gli interventi, ma si ampliano le possibilità di insediare usi eterogenei, senza pregiudizi o limitazioni e favorendo funzioni turistico-ricettive.

Si evidenzia inoltre l'importanza della certezza dei rapporti per gli immobili oggetto di sanatoria per silenzio assenso, richiedendo al Comune di attestare formalmente il conseguimento della sanatoria su richiesta dell'interessato. Tale esigenza di chiarezza, ad avviso dei proponenti dovrebbe essere inclusa anche nel Testo unico dell'Edilizia.

Per quanto riguarda le deroghe alle distanze tra le costruzioni, nel testo si cerca di conciliare la possibilità di deroga alle norme esistenti con le esigenze di tutela delle proprietà limitrofe, mantenendo il rispetto delle distanze dettate dal codice civile.

Nel contesto della semplificazione delle procedure, sono inoltre previsti interventi attuabili con intervento diretto, esenzioni o riduzioni del contributo di costruzione e ulteriori incentivi economici e fiscali.

In fine, l'articolo 12 dell'articolato è finalizzato a garantire continuità agli interventi, indipendentemente da eventuali cambi di maggioranza in consiglio comunale.

In sintesi, la proposta si focalizza su una serie di obiettivi chiave, tra cui semplificazione, coinvolgimento attivo dei proprietari, incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana e la creazione di un quadro normativo che favorisca la certezza dei rapporti e la continuità degli interventi.

Disposizioni in materia di rigenerazione urbana

Art. 1 (Finalità)

1. La presente legge, in attuazione dell'art. 117 Cost., definisce i principi fondamentali in materia di rigenerazione urbana e individua i diversi compiti affidati ai diversi livelli istituzionali nonché le risorse e gli incentivi per gli interventi da realizzare al fine del recupero del patrimonio immobiliare per migliorarne la qualità, la efficienza energetica e idrica, la sicurezza sismica, la dotazione tecnologica, la sostenibilità ecologica e la dotazione di aree verdi.

2. Ai fini della presente legge, la rigenerazione urbana persegue una o più delle seguenti finalità:

a) favorire il riuso, la rinnovazione o la sostituzione di aree già edificate che risultino strategiche per la città, ovvero di aree degradate, o dismesse o in via di dismissione, o di scarsa utilizzazione edificatoria; favorire il riuso, la rinnovazione o la sostituzione di complessi edilizi o di edifici pubblici o privati, legittimamente realizzati o successivamente sanati, dismessi o inutilizzati o in uso ma in via di dismissione o da rilocalizzare;

in tutti i casi consentendone e incentivandone la riqualificazione sia fisico-funzionale che tecnologica ed energetica in funzione del miglioramento della qualità urbana ed architettonica, della riduzione del consumo energetico e delle emissioni inquinanti;

- b) migliorare la permeabilità dei suoli nel tessuto urbano, tramite il principio del riuso, favorendo la sostenibilità ecologica, la presenza di aree verdi e il rimboschimento, l'attuazione di soluzioni tecnologiche, architettoniche e ingegneristiche per la sicurezza sismica e l'efficientamento energetico;
- c) realizzare infrastrutture strategiche per lo sviluppo ecosostenibile e per la realizzazione di opere di difesa e messa in sicurezza del territorio e del costruito ubicato in contesti a rischio idrogeologico;
- d) privilegiare interventi di densificazione urbana;
- e) elevare la qualità della vita, nei centri storici come nelle periferie, con l'integrazione funzionale di residenze, attività economiche, artigianali, commerciali e direzionali, servizi pubblici, attività lavorative e tecnologiche e spazi dedicati al *coworking* e al lavoro agile, servizi e attività sociali, culturali, educativi e didattici promossi da soggetti pubblici e privati, nonché spazi e attrezzature per il tempo libero, per l'incontro e la socializzazione, anche in considerazione delle esigenze delle persone con disabilità;
- f) tutelare i centri storici nelle peculiarità identitarie, culturali, paesaggistiche incentivando le funzioni residenziali, commerciali e direzionali, e dei servizi connessi, attraverso interventi di rigenerazione edilizia di qualità, nonché favorendo le funzioni turistico-ricettive e le funzioni connesse all'ospitalità;
- g) integrare i sistemi di mobilità sostenibile con il tessuto urbano delle aree oggetto di rigenerazione urbana, con particolare riferimento alla rete dei trasporti collettivi, alla ciclabilità ed ai percorsi pedonali;
- h) favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale allo scopo di soddisfare la domanda abitativa debole e la coesione sociale;
- i) favorire la partecipazione attiva dei proprietari immobiliari e degli abitanti alla progettazione e alla gestione dei programmi di rigenerazione urbana;
- l) attrarre gli investimenti privati coerenti con gli obiettivi pubblici della rigenerazione urbana;

3. Gli obiettivi della rigenerazione urbana vengono perseguiti attraverso gli strumenti dell'urbanistica concordata, la perequazione e la compensazione urbanistica, attraverso gli incentivi volumetrici e la commerciabilità dei diritti edificatori, nonché attraverso incentivi economici e fiscali.

4. Le regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio nel rispetto dei principi della rigenerazione urbana contenuti nella presente legge. Le regioni, entro sei mesi dalla sua entrata in vigore, procedono, ove necessario, all'adeguamento delle disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio ai principi fondamentali contenuti nella presente legge.

5. I Comuni, nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, disciplinano e attuano l'attività di rigenerazione urbana in conformità alla normativa vigente.

Art. 2 (Definizioni)

1. Ai fini della presente legge, si intendono per:

a) "ambiti urbani da rigenerare": le aree e gli isolati ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, caratterizzati da attività di notevole consistenza, dismesse o da dismettere, strategiche per la città, ovvero degradate, o di scarsa utilizzazione edificatoria, nonché le parti significative di quartieri urbani in-

teressate dal sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi;

- b) “rigenerazione urbana”: un complesso sistematico di trasformazioni urbanistiche ed edilizie in ambiti urbani su aree e complessi edilizi caratterizzati prioritariamente da degrado urbanistico edilizio, ambientale o socio economico;
- c) “aree o complessi edilizi caratterizzati da degrado urbanistico edilizio, ambientale o socio economico”: aree già urbanizzate o complessi edilizi interessati da scarsa qualità sotto il profilo architettonico e edilizio, o da incongruenze con il contesto paesaggistico – ambientale e urbanistico, o inadeguati dal punto di vista della sicurezza statica e antisismica, dell’efficienza energetica e dell’impatto ambientale; le aree, gli edifici e i complessi edilizi caratterizzati da abbandono, pericolosità sociale, microcriminalità, sottoutilizzazione, sovrappollamento, impropria utilizzazione, presenza di edifici ed immobili precedentemente destinati ad attività produttive, economiche o commerciali dismesse e non più riattivate; le aree, gli edifici e i complessi edilizi connotati da condizioni di compromissione degli equilibri ecosistemici dovute a inquinamenti, antropizzazioni, squilibri degli *habitat*, mancata manutenzione del territorio ovvero da accertate situazioni di rischio concernenti le strutture edilizie, ovvero la situazione ambientale.

Art. 5

(Soggetti istituzionali della rigenerazione urbana)

1. I soggetti istituzionali della rigenerazione urbana sono:

- a) Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l’edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali;
- b) le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano;
- c) i Comuni.

2. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti – Direzione generale per l’edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali esercita l’indirizzo e il coordinamento delle politiche della rigenerazione urbana e, in particolare, le seguenti funzioni:

- a) promuove il coordinamento dei fondi pubblici, a qualsiasi titolo disponibili, per l’attuazione degli interventi in materia di rigenerazione urbana;
- b) svolge attività di monitoraggio e valutazione degli interventi di rigenerazione urbana, nonché di analisi e di ricerca sui temi della rigenerazione urbana;
- c) favorisce l’apporto e la partecipazione di soggetti investitori nazionali ed esteri, anche del Terzo settore, per progetti di progettazione, nonché per la realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana.

3. Ferme restando le norme regionali in materia coerenti con i principi della presente legge e gli effetti già prodotti, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, nell’ambito delle proprie competenze in materia di governo del territorio:

- a) sulla base degli obiettivi del Programma di cui all’articolo 4 della presente legge, identificano le priorità di intervento nell’ambito degli strumenti regionali di pianificazione del territorio e, in ordine ad essi, individuano le risorse di propria competenza da destinare al finanziamento di interventi di rigenerazione con bandi di partecipazione rivolti ai Comuni e a soggetti privati;
- b) in base alla specificità del territorio, individuano modalità, incentivi e semplificazioni ulteriori a quelli stabiliti dalla presente legge per favorire gli interventi pubblici e privati di rigenerazione urbana per l’attuazione della presente legge e tra essi:
 - 1) il riconoscimento di un indice perequativo all’ambito urbano da rigenerare e, come misura compensativa o premiale, di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente;
 - 2) la possibilità di delocalizzare i diritti edificatori scaturiti dall’indice perequativo e dalla volumetria aggiuntiva di cui al numero 1) in area o aree diverse, anche all’esterno dell’ambito urbano da rigenerare;
 - 3) la possibilità di effettuare modifiche della sagoma e di ottenere deroghe alle distanze tra fabbricati di cui all’art. 9, commi 2 e 3, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, nonché alle densità fondiari di cui all’art. 7 e alle altezze massime di cui all’art. 8 del medesimo decreto ministeriale, necessarie per l’armonizzazione archi-

tettonica degli interventi con gli organismi edilizi esistenti e anche in applicazione ed attuazione di quanto previsto ai numeri 1) e 2) della lettera b) del presente comma; resta, comunque, fermo il rispetto delle norme del codice civile ed il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui all’art. 9, comma 1, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 o di quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori; per quanto concerne gli edifici ricompresi nell’ambito urbano da rigenerare, da demolire e ricostruire, sono possibili, tra gli edifici stessi, deroghe alle distanze minime tra fabbricati di cui all’art. 9, comma 1, del detto decreto Ministeriale n. 1444/1968 con il consenso di tutti i proprietari interessati;

- 4) l’ammissibilità delle modifiche di destinazione d’uso anche in deroga allo strumento urbanistico;
- 5) la disciplina relativa ai procedimenti amministrativi semplificati per l’approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali dei Comuni finalizzate all’attuazione dei Piani comunali di rigenerazione urbana, di cui all’art. 5 della presente legge;
- c) promuovono specifici programmi di rigenerazione urbana nelle aree di edilizia residenziale pubblica (ERP), anche con interventi complessi di demolizione e ricostruzione, con particolare riguardo alle periferie e alle aree di maggiore impatto sociale;
- d) favoriscono l’aggregazione della piccola proprietà immobiliare in consorzi unitari al fine di agevolare gli interventi privati di ristrutturazione urbanistica e l’attuazione degli interventi di rigenerazione urbana; ai fini della costituzione dei consorzi è necessaria l’adesione della totalità dei proprietari e, nel caso di cui alla successiva lettera e), degli operatori economici a cui siano riconosciuti i diritti edificatori scaturiti dall’indice perequativo e dalla volumetria aggiuntiva di cui al numero 1), lettera b), del presente comma; resta, comunque, garantita la partecipazione di tutti i proprietari anche alla fase di elaborazione, valutazione e monitoraggio dei programmi;
- e) prevedono la possibilità che i diritti edificatori scaturiti dall’indice perequativo e dalla volumetria aggiuntiva di cui al numero 1), lettera b), del presente comma siano riconosciuti dai Piani comunali di rigenerazione urbana, di cui all’art. 5 della presente legge, previa stipula di apposito contratto con i proprietari degli immobili, direttamente agli operatori economici che attuino gli interventi, previa stipula di apposita convenzione trascritta ai sensi dell’art. 2643, comma primo, numero 2 – bis, del codice civile, con la quale detti operatori economici, a pena di decadenza, si impegnino a utilizzare i diritti edificatori acquisiti entro il termine perentorio stabilito dalla convenzione stessa. Nel caso di stipula degli accordi di cui all’art. 7 della presente legge, tale impegno è contenuto nello stesso accordo.

4. I Comuni, fermo restando quanto previsto dall’art. 5 della presente legge, provvedono alla definizione della seguente attività di programmazione:

- a) entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, al fine di individuare il perimetro dei centri storici, dei centri urbani e dei nuclei abitati e delle località produttive ove realizzare gli interventi di rigenerazione urbana, provvedono alla pubblicazione di appositi avvisi pubblici di manifestazione di interesse, e, nel corso della predisposizione del Piano comunale di rigenerazione urbana, possono stipulare accordi con i proprietari che abbiano avanzato istanza di partecipazione. I proprietari possono manifestare il proprio interesse anche dopo l’approvazione del Piano comunale di rigenerazione urbana e provvedere alla stipula della convenzione entro il termine stabilito dal Piano stesso;
- b) entro sei mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera a) che precede, i Comuni, sulla base degli esiti delle manifestazioni di interesse di cui alla medesima lettera a), individuano, sulla cartografia del proprio vigente strumento di pianificazione generale, il perimetro dei centri storici, dei centri urbani, dei nuclei abitati e delle località produttive ove realizzare gli interventi di rigenerazione urbana;
- c) entro sei mesi dalla scadenza del termine di cui alla lettera a) che precede, individuano, altresì, le restanti aree destinate alle attività agricole nelle quali sono esclusi gli interventi della presente legge, nonché i terreni ed i manufatti ricadenti all’interno di dette aree con funzioni integrate, complementari o connesse ovvero compatibili con le medesime attività e funzioni ai quali sono invece applicabili gli interventi di cui alla presente legge;

- d) sulla base della perimetrazione di cui alle lettere b) e c) che precedono, individuano gli ambiti urbani oggetto di interventi di rigenerazione a valere esclusivamente sulle risorse statali, regionali o comunali che confluiscono nel Piano comunale di rigenerazione urbana;
- e) entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definiscono le esenzioni o riduzione del contributo di costruzione e le riduzioni dei tributi o canoni di qualsiasi tipo con riferimento agli interventi e alle occupazioni del suolo pubblico connessi alla realizzazione degli interventi di rigenerazione urbana;
- f) i Comuni esercitano le proprie funzioni in materia di rigenerazione urbana singolarmente, ovvero nelle forme associate previste dalla legislazione regionale, ovvero avvalendosi delle regioni, delle province o città metropolitane sulla base degli istituti di cooperazione previsti dalla legislazione statale e regionale.

Art. 4

(Programma nazionale per la rigenerazione urbana)

1. Il Programma nazionale per la rigenerazione urbana si compone dei seguenti strumenti:

- a) in via straordinaria, i progetti, i piani e i programmi di rigenerazione urbana previsti dal PNRR, con finanziamenti, modalità e termini previsti da quest'ultimo;
- b) a regime, il Piano nazionale per la rigenerazione urbana, adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro 3 mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, su proposta del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, sentiti il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU) e la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281.

2. Il Piano di cui al comma 1, lettera b), è inserito annualmente nell'allegato Infrastrutture del Documento di economia e finanza (DEF) e contiene le seguenti indicazioni:

- a) la definizione degli obiettivi della rigenerazione urbana;
- b) la scelta dei criteri, basati su indicatori territoriali e socio-economici, per definire le priorità di intervento;
- c) le tipologie di intervento oggetto di finanziamento statale;
- d) le risorse disponibili e le relative forme di finanziamento;
- e) il sistema di monitoraggio e valutazione sull'attuazione del Programma di cui al presente articolo.

3. I programmi di rigenerazione urbana, approvati dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano precedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, mantengono la loro efficacia fino al loro completamento.

Art. 5

(Piani comunali di rigenerazione urbana)

1. A seguito dell'individuazione delle aree ove realizzare gli interventi di rigenerazione urbana ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 3, comma 4, della presente legge, il Comune procede, tramite i propri uffici, alla redazione del Piano comunale di rigenerazione urbana il quale provvede:

- a) a riportare, con apposita individuazione cartografica, il perimetro dei centri storici, dei centri urbani e dei nuclei abitati e delle località produttive ove realizzare gli interventi di rigenerazione urbana nonché i terreni ed i manufatti ricadenti all'interno del territorio rurale con funzioni integrate, complementari o connesse ovvero compatibili con le attività e funzioni agricole ai quali sono applicabili gli interventi di cui alla presente legge;
- b) a definire gli obiettivi generali che l'intervento intende perseguire in termini di messa in sicurezza, manutenzione e rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, di realizzazione di insediamenti multifunzionali in grado di offrire contemporaneamente servizi pubblici e privati utili alla collettività e propedeutici all'integrazione sociale e con i territori circostanti, di rivitalizzazione sociale ed economica, di riduzione del consumo del suolo e della permeabilità dei suoli, di bilancio energetico e idrico, di razionalizzazione del ciclo dei rifiuti, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi, dei servizi di quartiere, di accessibilità con i mezzi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione;
- c) a indicare l'insieme organico degli interventi necessari al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b) del presente articolo e la stima dei costi relativi;

2. I soggetti pubblici e privati aventi titolo possono presentare all'amministrazione comunale una proposta di Piano comunale di rigenerazione urbana, al fine di verificarne la coerenza con gli indirizzi, i criteri e gli obiettivi indicati dallo strumento urbanistico comunale. Tale proposta di Piano prevede, nell'ambito delle aree individuate, gli obiettivi generali che si intendono perseguire, nei medesimi termini di cui al comma 1, e l'insieme degli interventi ritenuti necessari per garantire il conseguimento dei predetti obiettivi.

3. Le proposte di Piano di cui ai commi I e II devono essere corredate dalla seguente documentazione:

- a) l'indicazione delle proposte progettuali di massima sulle aree e sugli edifici ricadenti negli ambiti urbani oggetto del Piano stesso;
- b) la relazione tecnico-illustrativa del Piano;
- c) la relazione economica contenente un piano economico-finanziario;
- d) uno schema di accordo con una ipotesi di previsione di massima degli impegni dei soggetti interessati.

4. Le proposte di Piano devono, altresì, contenere:

- a) l'indicazione di un *range* di indice perequativo, minimo e massimo, da applicare alle aree ed agli immobili oggetto di rigenerazione urbana;
- b) gli interventi pubblici e i benefici connessi alla rigenerazione urbana indicando gli incrementi di volumetria previsti con indicazione di incrementi da un minimo del 20% della volumetria esistente sino al massimo incremento possibile, sempre espresso in una percentuale della volumetria esistente;
- c) gli interventi finalizzati alla realizzazione di servizi, pubblici e privati, di valorizzazione degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi di quartiere;
- d) una quota, espressa in termini di percentuale minima e massima, di edilizia residenziale sociale (ERS) ed i criteri per l'eventuale monetizzazione della stessa;
- e) gli interventi coerenti finalizzati a pareggiare o migliorare il bilancio dei servizi ecosistemici, energetico e idrico;
- f) gli interventi di accessibilità alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione e di connessione delle stesse con le reti di energia, gas e acqua;
- g) gli interventi per l'accessibilità e mobilità sostenibile nelle aree della rigenerazione attraverso il trasporto pubblico, i mezzi pubblici, i percorsi pedonali e ciclabili;
- h) gli interventi connessi al ciclo dei rifiuti e dei materiali di demolizione e di costruzione.

5. Le proposte di Piano non possono avere ad oggetto interventi di rigenerazione urbana riguardanti:

- a) immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, ovvero in relazione ai quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta del titolo in sanatoria;
- b) immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti disposizioni normative applicabili.

6. I Piani comunali di rigenerazione urbana e i relativi interventi di attuazione sono ammessi sugli immobili individuati come testimoniali dagli strumenti urbanistici comunali e sugli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 11 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. n. 42/2004, ferma l'applicazione delle misure di protezione e conservazione rispettivamente previste dalla normativa urbanistica comunale e dal citato decreto legislativo.

7. La proposta di Piano è adottata dall'organo comunale competente all'adozione degli strumenti urbanistici comunali, secondo la normativa regionale vigente.

8. Una copia completa del Piano adottato è depositata presso la sede del Comune precedente ed è pubblicata sul sito web dello stesso Comune, per il periodo stabilito dalla normativa regionale vigente, comunque non inferiore a sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuto deposito del Piano.

9. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.

10. Anche in adesioni ad osservazioni presentate, l'amministrazione comunale precedente può stipulare accordi integrativi con i privati aventi titolo.

11. Gli accordi di cui al comma 10 che precede sono stipulati nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

12. L'accordo di cui al comma 10 che precede costituisce parte integrante del Piano adottato ed è assoggettato alle stesse forme di pubblicità. L'accordo è subordinato alla conferma dei suoi contenuti nel Piano approvato.

13. Agli accordi disciplinati ai commi 10, 11 e 12 del presente articolo si applica l'art. 11 della L. n. 241/1990 per quanto non disciplinato dalla presente legge.

14. La proposta di Piano è approvata dal consiglio comunale, esaminate e decise le osservazioni presentate. Qualora il Piano richieda, per la sua completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di più Comuni, di province, città metropolitane e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, il medesimo è approvato mediante accordo di programma ai sensi dell'art. 54 del d.lgs. n. 267/2000.

Art. 6 (Attuazione degli interventi)

1. Ai fini dell'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana si applicano gli strumenti di cui al presente articolo, alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 580 e alle leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia purché conformi alla presente legge.

2. Ai fini della presente legge, negli ambiti ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana e nel rispetto delle previsioni di tale Piano, sono ammessi:

- interventi diretti di ristrutturazione edilizia;
- salvo quanto previsto dall'art. 5, comma 6, della presente legge, interventi diretti di demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- interventi diretti di cambio delle destinazioni d'uso;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi di addensamento o sostituzione urbana, consistenti in processi di riqualificazione, anche incrementale, quali, a titolo esemplificativo, la modifica del disegno dei lotti, degli spazi aperti e della rete delle infrastrutture stradali, la delocalizzazione degli immobili con trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del Piano comunale di rigenerazione urbana, la realizzazione di nuove funzioni, anche in aggiunta a quelle in essere, la realizzazione o l'adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici, la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS).

3. Gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente comma II possono prevedere la diversa distribuzione volumetrica, diverso posizionamento sulle aree di sedime, modifiche della sagoma, delle altezze e dei prospetti.

4. I cambi d'uso senza opere o con mero frazionamento o accorpamento di unità già esistenti all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 25-ter del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 580 sono esenti dal costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione.

5. Gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del precedente comma 2 si attuano attraverso accordo, secondo quanto disciplinato dal successivo art. 7 della presente legge, con la totalità dei proprietari interessati o, previa stipula di apposito contratto con i proprietari degli immobili, direttamente con gli operatori economici che attuino gli interventi, con impegno trascritto negli stessi operatori economici a utilizzare, a pena di decadenza, i diritti edificatori acquisiti entro il termine perentorio stabilito dall'accordo stesso. Detto accordo può avere valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio, ove il Comune accerti che ne ricorrono i requisiti e le condizioni e ove siano stati acquisiti i prescritti pareri, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati.

6. Le varianti ai titoli edilizi di assenso, anche esplicito, degli in-

terventi di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2 del presente articolo sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui agli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 580.

7. Nei casi di interventi diretti di rigenerazione comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento dal Piano comunale di rigenerazione urbana possono essere realizzati anche con intervento fuori sagoma dell'edificio demolito, nonché in deroga alle densità fondiari di cui all'art. 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444.

8. Il Piano comunale di rigenerazione urbana per quanto riguarda gli interventi di rigenerazione urbana dei centri storici è adottato previa intesa con la Soprintendenza archeologica, beni culturali e paesaggio e, per i relativi interventi attuativi di rigenerazione, non è richiesta l'autorizzazione paesaggistica. Sono esclusi dalla deroga di cui al presente comma gli immobili ricadenti nei centri storici sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 11 del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. n. 42/2004.

9. Per quanto riguarda gli interventi di rigenerazione urbana dei centri storici, i Comuni, previa valutazione urbanistica e apposita votazione in consiglio comunale, possono ridurre la dotazione obbligatoria di parcheggi al servizio delle unità immobiliari fino al 10%, a fronte della corresponsione al Comune da parte dei soggetti interessati di una somma equivalente al valore medio di mercato, ridotta del 20%, di un parcheggio pertinenziale nella medesima zona. Le somme corrisposte per tale finalità sono destinate dal Comune alla realizzazione di opere di urbanizzazione nell'ambito urbano oggetto di rigenerazione.

10. In caso di immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in difformità o con variazioni rispetto allo stesso ovvero in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità ad essa, il Comune, entro trenta giorni dalla richiesta del soggetto interessato, rilascia l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta del titolo in sanatoria.

11. Per la gestione dei rifiuti derivanti dagli interventi di demolizione e di ricostruzione si applicano le disposizioni di cui al d.lgs. n. 152/2006.

Art. 7 (Accordi con i privati interessati)

1. Le previsioni del Piano comunale di rigenerazione urbana relative agli interventi di ristrutturazione urbanistica e agli interventi di addensamento o sostituzione urbana si attuano attraverso accordi con la totalità dei proprietari interessati o, previa stipula di apposito contratto con i proprietari degli immobili, direttamente con gli operatori economici che attuino gli interventi, con impegno trascritto negli stessi operatori economici a utilizzare, a pena di decadenza, i diritti edificatori acquisiti entro il termine perentorio stabilito dall'accordo stesso.

2. I Comuni, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, promuovono la presentazione di proposte di accordi mediante la pubblicazione di avvisi pubblici di invito a presentare proposte di accordi, esplicitando le finalità da perseguire per l'attuazione del Piano comunale di rigenerazione urbana.

3. I proprietari interessati o gli operatori economici di cui al comma 1 del presente articolo presentano al Comune una proposta di accordo, nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano comunale di rigenerazione urbana, corredata dalla seguente documentazione:

- analitica proposta progettuale con riferimento alle aree e agli edifici ricadenti nell'ambito o negli ambiti urbani oggetto della proposta di accordo;
- analitica relazione economico-finanziaria che dimostri la fattibilità e la sostenibilità degli interventi privati e pubblici programmati;
- la convenzione urbanistica con indicazione degli impegni dei privati, dell'indice perequativo da applicare alle aree e agli immo-

bili oggetto di rigenerazione, degli incrementi di volumetria previsti, della quota di edilizia residenziale (ERS) da applicare allo specifico ambito di rigenerazione e dell'eventuale percentuale di monetizzazione della stessa, del cronoprogramma degli interventi e delle garanzie finanziarie che i privati si impegnano a prestare con riferimento alla cessione di aree al Comune e alla realizzazione e cessione al medesimo Comune delle opere pubbliche previste dalla proposta progettuale di cui alla lettera a) del presente comma.

4. Copia della proposta di accordo è pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede del medesimo Comune per consentire a chiunque di prenderne visione.

5. Entro sessanta giorni dal ricevimento, il Comune valuta la rispondenza della proposta d'accordo al Piano comunale di rigenerazione urbana. Detto termine può essere prorogato, previo motivato provvedimento comunale, per il caso di proposte particolarmente complesse.

6. Successivamente, entro il termine stabilito dalla normativa regionale vigente, comunque, non superiore a trenta giorni, il Comune, positivamente valutata la rispondenza della proposta d'accordo al Piano comunale di rigenerazione urbana, concorda con i proponenti l'eventuale inserimento di modifiche e procede al deposito della proposta d'accordo presso la sede comunale per il periodo stabilito dalla normativa regionale vigente, comunque non inferiore a sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuto deposito. Entro la scadenza del termine di deposito chiunque può formulare osservazioni.

7. La proposta di accordo è approvata dal consiglio comunale, esaminate e decise le osservazioni presentate, e l'efficacia dello stesso è subordinata alla stipula dell'accordo stesso tra i privati proponenti, ai sensi del comma 1 del presente articolo, ed il Comune in persona del suo legale rappresentante.

8. I privati proponenti, ai sensi del comma 1 del presente articolo, ed il legale rappresentante del Comune, entro il termine previsto dalla normativa regionale vigente, comunque non superiore a venti giorni, decorrente dall'approvazione di cui al comma 7 che precede, stipulano l'accordo.

9. Copia completa dell'accordo sottoscritto è pubblicata sul sito web del Comune ed è depositata presso la sede dello stesso Comune per la consultazione da parte del pubblico. Sul BURERT è dato avviso di avvenuto deposito dell'accordo sottoscritto.

11. L'accordo disciplinato dal presente articolo ha valore ed effetti di piano urbanistico attuativo ed allo stesso si applica l'art. 11 della L. n. 241/1990 per quanto non disciplinato dalla presente legge.

12. L'accordo disciplinato dal presente articolo può avere valore ed effetti di titolo abilitativo edilizio, ove il Comune accerti che ne ricorrono i requisiti e le condizioni e ove siano stati acquisiti i prescritti pareri, autorizzazioni e atti di assenso comunque denominati.

Art. 8

(Partecipazione delle comunità locali)

1. Le regioni, le province, le province autonome di Trento e Bolzano, le città metropolitane e i Comuni, singoli o associati, disciplinano le forme e i modi per assicurare la partecipazione diretta, a livello locale, dei cittadini nella definizione degli obiettivi dei piani di rigenerazione urbana e la piena informazione sui contenuti dei progetti, anche attraverso la predisposizione di portali web informativi e forme di dibattito pubblico.

2. Nei provvedimenti approvativi dei piani comunali di rigenerazione urbana devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dai singoli enti locali.

Art. 9

(Destinazione dei proventi dei titoli abilitativi edilizi)

I proventi dei titoli abilitativi edilizi e delle sanzioni previste dal d.P.R. n. 380/2001, nonché i contributi ai Comuni a titolo di rimborso del minor gettito derivante dalle agevolazioni di cui all'articolo 11 della presente legge, sono destinati esclusivamente alla realizzazione, all'adeguamento e alla razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, non comportanti nuovo consumo di suolo, all'interno degli ambiti da rigenerare,

nonché al risanamento di edifici pubblici e di complessi edilizi pubblici e a interventi di riuso dei detti edifici e complessi di edifici siti all'interno degli ambiti da rigenerare.

Art. 10

(Fondo nazionale per la rigenerazione urbana)

1. È istituito, nello stato di previsione del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il Fondo nazionale per la rigenerazione urbana, di seguito denominato "Fondo", con una dotazione pari a ___ milioni di euro annui per gli anni 2024 e 2025 e ___ milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 e fino al 2036. Le risorse del Fondo sono destinate al finanziamento degli interventi di rigenerazione attuativi del Piano nazionale per la rigenerazione urbana di cui all'art. 4, comma 1, lett. b) della presente legge.

2. Le risorse del Fondo sono destinate annualmente, in modo vincolato per finanziamento degli interventi ricompresi nei Piani comunali di rigenerazione urbana, comprendendo tra le spese esigibili le seguenti:

- spese per la redazione di studi di progettazione e di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria di interventi di rigenerazione urbana;
- spese per la progettazione delle opere e dei servizi pubblici o di interesse pubblico;
- spese per la ristrutturazione, la rigenerazione ed il riuso del patrimonio immobiliare pubblico;
- oneri per il trasferimento temporaneo delle unità abitative e dei nuclei familiari coinvolti nel programma secondo modalità socialmente sostenibili;
- spese per gli interventi finalizzati alla realizzazione delle aree verdi e, più in generale, per misure di adattamento e mitigazione dei cambiamenti climatici;
- spese per la demolizione delle opere incongrue;
- spese per il reclutamento di figure professionali a tempo determinato destinate ai Comuni esclusivamente per gli adempimenti previsti dalla presente legge nei primi tre anni dalla sua entrata in vigore, nonché spese per interventi di assistenza tecnica esclusivamente riferiti agli interventi di rigenerazione urbana di cui alla presente legge.

3. Le risorse assegnate annualmente al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, e tra i Comuni richiedenti, con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, su proposta del Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU), previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla base di criteri di riparto coerenti con le priorità individuate nel Programma nazionale per la rigenerazione urbana e degli indicatori in esso utilizzati.

4. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano nonché i Comuni direttamente assegnatari delle risorse del Fondo, certificano l'avvenuta utilizzazione dei finanziamenti di cui al presente articolo mediante apposita comunicazione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. In caso di mancata o parziale utilizzazione dei finanziamenti, le corrispondenti risorse sono versate all'entrate del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo.

5. Entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 e con l'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, sono stabiliti, nel rispetto della presente legge, i criteri, le modalità ed i termini per la presentazione delle richieste di attribuzione delle risorse del Fondo da parte dei Comuni interessati.

Art. 11

(Incentivi economici e fiscali)

1. Gli immobili oggetto di interventi di rigenerazione urbana non sono soggetti, dall'inizio degli interventi previsti nel Piano comunale di rigenerazione urbana e fino ai due anni successivi alla conclusione degli stessi:

- all'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 759 a 785, della legge 27 dicembre 2019 n. 160;
 - alla tassa sui rifiuti (TARI) di cui all'articolo 1, comma 641, della legge 27 dicembre 2013, n. 147.
2. I Comuni, per gli interventi di rigenerazione urbana di cui alla

COORDINAMENTO URBANISTICO

presente legge, deliberano la riduzione dei tributi o canoni di qualsiasi tipo, dovuti per l'occupazione del suolo pubblico. Tale riduzione può essere deliberata anche in misura superiore al 50% dei detti canoni o tributi.

3. In relazione agli interventi di rigenerazione urbana, non è dovuto il contributo straordinario, di cui all'art. 16 comma 4, lettera d-ter), del d.P.R. n. 380/2001.

4. Ferma l'esenzione prevista dal precedente comma 3, in relazione agli interventi di rigenerazione urbana, il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del detto d.P.R. n. 380/2001 è ridotto del 25%. Resta ferma la non debenza del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione prevista dall'art. 6, comma 4, della presente legge.

5. Ai trasferimenti di immobili e di diritti edificatori, comunque denominati, nei confronti di soggetti che attuano interventi di rigenerazione urbana si applicano, ove dovute, le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200 ciascuna.

6. La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 5 agosto 2013 n. 90, si applica nella misura del 70 per cento delle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana. Per tali spese, il contribuente, in luogo della detrazione, può optare per la cessione del corrispondente credito agli istituti di credito o agli intermediari finanziari o ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. La detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 5 agosto 2013 n. 90, si applica nella misura del 70 per cento delle spese sostenute, documentate e rimaste a carico del contribuente, per gli interventi realizzati sugli edifici ricompresi nel Piano comunale di rigenerazione urbana. Per tali spese, il contribuente, in luogo della detrazione, può optare per la cessione del corrispondente credito agli istituti di credito o agli intermediari finanziari o ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità di attuazione delle disposizioni del presente comma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 6 e 7 del presente articolo si applicano anche agli interventi di demolizione di edifici e di successiva ricostruzione dei medesimi.

9. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 60 per cento dell'importo corrisposto per il pagamento dell'imposta sul valore aggiunto in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese a seguito degli interventi previsti nel piano comunale di rigenerazione urbana. La detrazione di cui al primo periodo è pari al 60 per cento dell'imposta dovuta sul corrispettivo d'acquisto ed è ripartita in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

10. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali degli strumenti urbanistici, negli ambiti oggetto di rigenerazione urbana sono consentite, allo scopo di favorire gli interventi di rigenerazione urbana e di consolidamento antisismico degli edifici, la realizzazione di schermature solari delle facciate e dei tetti, la realizzazione di strutture di supporto per pannelli fotovoltaici sui tetti e di maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico e acustico, alla captazione diretta dell'energia solare, alla ventilazione naturale e alla riduzione dei consumi energetici o del rumore, per una dimensione massima pari al 10 per cento, nel rispetto delle norme del codice civile per le distanze tra fabbricati e nel rispetto dell'art. 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968. A tali interventi, si applicano le disposizioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo, purché gli edifici ammessi ai benefici raggiungano almeno la classe B di certificazione energetica o riducano almeno del 50 per cento i consumi degli edifici ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

Relativamente agli immobili sottoposti alle tutele di cui agli articoli 10 e 11 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di cui al presente comma possono essere realizzati previa autorizzazione della competente Soprintendenza archeologica, beni culturali e paesaggio.

Art. 12 (Disposizioni per garantire la continuità degli interventi di rigenerazione urbana)

1. All'articolo 42 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

"2-bis. Il consiglio subentrante, a seguito della cessazione del mandato del sindaco ai sensi degli articoli 52 e 53, ha l'obbligo di dare continuità all'attuazione degli interventi di rigenerazione urbana, già avviati dall'amministrazione precedente".



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

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Biella

Il 22 novembre, presso l'Aula Magna I.I.S. Gae Aulenti di Biella, si è tenuta una tavola rotonda dal titolo "La casa: dall'acquisto alla gestione in condominio. Cautele, verifiche preliminari e profili deontologici", organizzata dalla Confedilizia di Biella.

Dopo i saluti istituzionali e l'introduzione dell'avv. Daniela Ardizzone, sono intervenuti gli avvocati Rodolfo Rosso, Franco Enoch e Stefano Fulcheri nonché i geometri Marcello Mazzia Picot e Roberto Porro, l'ing. Anna Porro, il rag. Paolo Lebole e Franco Busoni. Ha moderato l'evento l'avv. Stefania Militello.

Cagliari

Il 24 novembre, presso il Consiglio notarile di Cagliari, si è tenuta la presentazione della "Guida pratica alla locazione e alla compravendita immobiliare". Durante l'evento – organizzato dal Notariato e dalla Confedilizia di Cagliari – si sono tenuti gli interventi dell'avv. Carmelo Idda, presidente Confedilizia Cagliari, dei notai Fabrizio Fadda, Davide Porru, Andrea Onano e Antonio Galdiero.

L'evento è stato moderato dal notaio Maura Franceschi.

Forlì

In occasione del 90° anno di attività dell'Associazione, il 24 novembre, presso la Sala Bonavita della Camera di Commercio di Forlì, si è svolto l'incontro pubblico "Confedilizia Forlì-Cesena, 1933-2023: 90 anni di presenza per un sogno... CASA".

Dopo i saluti istituzionali del presidente della Confedilizia Forlì-Cesena, Carlo Caselli e del presidente vicario Stefano Senzani, si sono tenuti gli interventi di Franco Bagnara, membro del Centro studi Ape Confedilizia Forlì, Annamaria Terenziani, presidente Federazione regionale Emilia Romagna. Hanno partecipato pure l'on. Alice Buonguerrieri (Fdi), l'on. Jacopo Morrone (Lega), l'on. Rosaria Tassinari (F.I.), l'avv. Massimiliano Pompignoli, consigliere Regione Emilia-Romagna, e l'avv. Alessandra Ascari Raccagni, presidente del Consiglio comunale di Forlì.

Ha portato un suo saluto attraverso un videomessaggio anche il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, trattenuto a Roma da un incontro a Palazzo Chigi con il Governo.

Ha moderato l'evento Vincenzo Bongiorno, giornalista e segretario della Confedilizia Forlì-Cesena.

Nel corso dell'incontro sono stati consegnati i "contributi Confedilizia" in segno di solidarietà dopo la devastante alluvione dello scorso maggio al Gruppo scout agesci Forlì 7 del quartiere Romiti (per l'impegno dagli stessi profuso nelle ore dell'emergenza e per sostenere il prosieguo delle loro meritorie attività), alla Società sportiva calcistica di Modigliana (per sostenere il prosieguo delle loro attività con i giovani anche nel periodo in cui attenderanno i lavori di ricostruzione del centro sportivo attualmente impraticabile) e all'Associazione "IL PALAZZONE" della frazione Villafranca di Forlì (per l'impegno e il coinvolgimento che come Associazione hanno avuto nei confronti degli alluvionati di Villafranca, San Benedetto e Romiti durante l'emergenza). Tali contributi sono il frutto delle donazioni raccolte da Confedilizia in occasione della campagna a sostegno delle popolazioni dell'Emilia-Romagna.

Reggio Emilia

Il 15 dicembre, presso la sede della Confedilizia Reggio Emilia, si terrà la lezione pratica di composizioni artistiche (da portare poi a casa) della serie "Come ornare la Vostra casa a Natale" con la docente Letizia Cagnolati.

Come di consueto, l'evento gratuito è riservato agli iscritti Confedilizia e i materiali sono forniti dall'Associazione.



ASSOCIAZIONE
**AMICI
VERI**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il disperato saluto di un cane alla bara del proprietario

"La scena straziante del cane disperato che sale sulla bara del suo proprietario per salutarlo ha commosso tantissimi utenti sui social network che l'hanno ripostata e fatta girare in quasi tutto il mondo. L'animale triste, che non vuole abbandonare l'uomo con chi ha vissuto, tocca il cuore. Il video, registrato in Perù, è stato caricato da un utente TikTok (...): le immagini mostrano un gruppo di persone in abiti neri intorno a un feretro bianco chiuso. Mentre i partecipanti si avvicinano al defunto, il pelo-

setto in lutto appoggia le zampe anteriori sul coperchio e piange, come se stesse cercando di aprire la «scatola» in cui si trova il suo amato proprietario (...). Non è la prima volta che vediamo animali domestici reagire alla perdita della persona amata, dimostrando, fino all'ultimo momento, il loro affetto e l'immensa gratitudine. Questo episodio ci mostra l'amore incondizionato e l'affetto profondo che gli animali possono provare per i loro umani del cuore: l'amore condiviso con loro è indelebile".

Così *La Stampa*, in un articolo del 28.10.2023, pubblicato su www.lastampa.it.

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



Ricettario
di Marco Fantini

Gnocchi di mamma Nuccia

Ingredienti per 4 persone

Gnocchi di patate (250 gr. a persona), 300 gr. di lombo di maiale macinato, olio, burro, aglio, cipolla, formaggio grana, pomodori, acqua o brodo, sale e pepe q.b..

Procedimento

Rosolare con olio e burro 2 spicchi d'aglio e mezza cipolla. Aggiungere il lombo, rosolare, indi i pomodori spellati. Continuare la cottura per 5 minuti, aggiungere acqua o brodo, coprire e cuocere a fuoco lento per circa 1 ora.

Lessare gli gnocchi e scolarli appena vengono a galla. Saltarli nel ragù, aggiungere il formaggio grana indi servire.

INDISCRETO

“La più antica lirica italiana risale a Federico II di Svevia”

“Un saggio (...) ha ricostruito la vicenda di quella che appare essere la prima poesia scritta in italiano durante il Medioevo, «La più antica lirica italiana. *Quando eu stava in le tu cathene* (Ravenna 1226)» (...), della storica della lingua Roberta Cella e del paleografo Antonino Mastruzzo dell'Università di Pisa. Il volume ricostruisce le vicende della pergamena a partire dal suo ritrovamento novecentesco nell'Archivio arcivescovile di Ravenna, e ne analizza la genesi. Secondo i due studiosi, la poesia sarebbe stata scritta intorno al 1226. In quell'anno, fra aprile e maggio, l'imperatore Federico II (1194-1250) e la sua corte sono bloccati a Ravenna dalla Lega lombarda che impedisce loro di procedere verso Cremona dove doveva svolgersi una dieta per dare inizio alla crociata promessa a papa Onorio III. In questa circostanza sarebbe stata composta la canzone di 50 versi *Quando eu stava in le tu cathene*, cantata alla corte dell'Imperatore e trascritta poi su pergamena probabilmente da un notevole ravennate. Anche se la nuova datazione sposta in avanti di quasi 50 anni (cioè dal 1180 circa al 1226) la data della composizione, lascia alla lirica il primato di poesia italiana più antica, anticipando la celebre *Rosa fresca aulentissima* della scuola siciliana di Cielo d'Alcamo. L'analisi, inoltre, risolve anche un *rebus* linguistico che aveva fatto supporre l'esistenza di un filone lirico settentrionale precedente o coevo a quello siciliano. Secondo Roberta Cella, infatti, l'ortografia appare settentrionale (determinata da chi l'ha messa in pagina materialmente) ma «la struttura sillabica è di solido impianto centro-meridionale. Sotto la patina romagnola, il vocalismo è inequivocabilmente siciliano». Il testo, che tratta di pene d'amore, può anche essere interpretato politicamente, suggeriscono i due studiosi, alla luce della situazione di stallo in cui si trovava la corte imperiale nel momento della sua composizione.”

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

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – GENNAIO 2024

16 Gennaio – Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2023.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2023, a

seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2023

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – GENNAIO 2024

10 Gennaio – Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cass Colf

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

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Ante litteram

Ante litteram è una locuzione latina il cui significato letterale è “prima della lettera”. In passato indicava la prova tipografica di un'incisione d'arte tirata prima di apporre la didascalia (*littera*, lettera). Oggi, in senso figurato, viene comunemente usata, invece, per riferirsi a personaggi, opere, movimenti o correnti di pensiero che hanno percorso i tempi.

Amico Fritz

Con “amico Fritz” si allude, in senso scherzoso, a qualcuno noto agli interlocutori che però si preferisce non nominare esplicitamente.

L'espressione deriva dall'omonima commedia lirica in tre atti di Pietro Mascagni, su libretto di Nicola Daspuro (tratto dal romanzo e poi dramma *L'ami Fritz* del 1864 di Erckmann-Chatrian), rappresentata la prima volta a Roma nel 1891. Nell'opera si parla di Fritz Kobus, ricco e giovane possidente, che scommette con il rabbino David che questi non riuscirà mai a convincerlo a sposarsi. Ma Fritz, alla fine, si innamora, ricambiato, di Suzel, figlia del suo fattore, alla quale – anche grazie ad un tranello teso dallo stesso David – confesserà l'intenzione di sposarla, così perdendo la scommessa.

LETTO PER VOI

“Dai topi nuove chance per puntare alla longevità”

“*L'elisir* di lunga vita potrebbe in un futuro passare dalle leggende ai libri di medicina. A far sognare la produzione della pozione è un team di scienziati che ha allungato la vita di vecchi topi collegando i loro vasi sanguigni a quelli di giovani topolini. A raccontare il lavoro di James White, biologo cellulare presso la *Duke University School of Medicine*, è stato *The New York Times*. L'autore dello studio (...) ha sperimentato l'infusione di sangue giovane nei roditori più anziani e ha rilevato che questi potevano vivere dal 6 al 9% in più: se dovessimo traslare la cosa sugli esseri umani, si potrebbe stimare un allungamento della vita di circa 6 anni, anche se, come viene precisato, lo studio non sia focalizzato su un trattamento anti-età per le persone (...). «È un cocktail utile», ha sintetizzato White che, nei fatti, ha attuato la parabiosi, una tecnica chirurgica già sperimentata anche nel XIX secolo. Negli anni, poi, sono stati diversi gli studi simili effettuati sui roditori, ma è dagli anni Duemila che, grazie a tecnologie più evolute, gli esperti sono riusciti a capire gli effetti della condivisione del flusso sanguigno tra esemplari giovani e anziani: in particolare i muscoli e il cervello dei topi anziani erano ringiovaniti, ma quelli dei topi giovani erano invecchiati. Da questa evidenza è partita la ricerca per perfezionare le procedure di parabiosi e capire meglio la genesi dell'effetto *anti-age*”.

Così *ItaliaOggi* in un articolo del 29.1.2023.

I SOCI SONO L'UNICA VERA NOSTRA FORZA



ASSÓCIATI A CONFEDILIZIA PER IL 2024
E DIVENTA PROTAGONISTA DELLE NOSTRE BATTAGLIE

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati sulla locazione, sul condominio e sulla casa in generale.

www.confedilizia.it

 CONFEDILIZIA

TUTTOCONDominio

Decoro architettonico in condominio, recente pronuncia della Cassazione

“Ai fini della tutela prevista dall’art. 1120, secondo comma, cod. civ., in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell’edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall’innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull’immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28908 del 18.10.2023, nella quale viene anche precisato che un regolamento di condominio di origine contrattuale “può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa” di quella accolta dal citato art. 1120 cod. civ., “estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all’estetica, all’aspetto generale dell’edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva”.

La pronuncia si pone pienamente in linea con l’orientamento espresso in materia da giudici ed interpreti. Secondo la giurisprudenza, infatti, per “decoro architettonico” deve intendersi “l’estetica dell’edificio, costituita dall’insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia” (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 27551 del 14.12.2005). Egualmente in dottrina è stato sottolineato come la nozione di decoro architettonico sia senz’altro assimilabile al concetto di armonia del fabbricato (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 260).

Da evidenziare come giurisprudenza e dottrina siano, da tempo, anche concordi nell’interpretare il concetto di “alterazione” del decoro architettonico come un generico “peggioramento” del carattere estetico-decorativo dell’immobile o, comunque, una riduzione del suo prestigio, escludendo decisamente che per alterazione si debba intendere “deturpazione” (in tal senso, Cass. sent. n. 2513 del 7.5.1988, e in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 209).

Ultimissime di giurisprudenza

Impugnazione di delibera condominiale e valore della causa

“Nell’azione di impugnazione delle deliberazioni dell’assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell’atto impugnato, e non sulla base dell’importo del contributo alle spese dovuto dall’attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell’istante e nei limiti della sua ragione di debito”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29499 del 24. 10.2023.

Degrado del lastrico solare ad uso esclusivo e azione di risarcimento

“Il titolare di una unità immobiliare compresa in un edificio condominiale può esperire azione risarcitoria contro il condominio, in base all’art. 2051 cod. civ., per i danni derivanti dalle condizioni di degrado di un lastrico solare di uso esclusivo, ancorché tali difetti siano imputabili già all’originario venditore, unico proprietario *pro indiviso* dell’edificio, e siano stati oggetto di transazione con i condòmini acquirenti al momento della costituzione del condominio, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell’art. 1490, secondo comma, cod. civ., in quanto il condominio non subentra quale successore a titolo particolare nella responsabilità posta a carico del venditore, ma assume dal momento della sua costituzione l’obbligo, quale custode dei beni e dei servizi comuni, di adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28253 del 9.10.2023.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

53

a cura di Flavio Saltarelli

Ponteggi Superbonus e passaggio - Natura giuridica del sottotetto - Contributi non versati dall’impresa pulizia - Fondo per opere straordinarie - Condominio minimo - Orario per innaffiare

Il condomino impedito dai ponteggi può impedire i lavori del Superbonus?

Al fine di consentire la realizzazione delle opere di miglioramento energetico connesse al cosiddetto “Superbonus”, il condomino è obbligato a consentire l’accesso e il passaggio nella sua proprietà per l’esecuzione dei lavori deliberati dall’assemblea, ma i ponteggi debbono essere installati con modalità tali da consentire il passaggio del veicolo del condomino per il tempo strettamente necessario all’esecuzione dei lavori.

Come si fa ad accertare se il sottotetto è privato o comune?

Per accertare la natura giuridica privata o condominiale del sottotetto bisogna innanzitutto verificare l’esistenza di un titolo; in mancanza, o comunque qualora il titolo esistente nulla specifichi, il sottotetto deve ritenersi di titolarità esclusiva o comune se risulti o meno, nella fattispecie concreta e per le sue caratteristiche funzionali e strutturali, oggettivamente destinato all’uso condominiale.

Il condominio risponde in solido per i contributi non versati dall’impresa di pulizie?

Il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, i quali sono persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriali o professionali. Ne consegue che, qualora un condominio sia committente in un contratto di appalto, il medesimo condominio non è anche responsabile in solido con l’impresa appaltante per la retribuzione e il versamento dei contributi dei lavoratori impiegati per la realizzazione delle opere. Il condominio, infatti, non svolge attività di impresa e non assume ai fini lavoristici un rilievo giuridico diverso da quello dei singoli con-

dòmini, posto che si tratta di un ente di gestione dei beni comuni (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. lav., 10/07/2023, n. 19514).

La mancata costituzione del fondo per la realizzazione di opere straordinarie vizia la delibera assembleare?

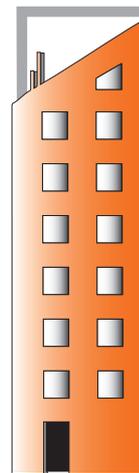
La mancata costituzione di un fondo per le spese di opere di manutenzione straordinaria dell’edificio condominiale, come previsto dall’art. 1155, comma 1, n. 4, c.c. (il quale statuisce che l’assemblea in tali fattispecie debba costituire obbligatoriamente un fondo speciale pari all’ammontare dei lavori o almeno agli stati di avanzamento previsti) vizia di nullità la delibera di approvazione.

La normativa condominiale si applica anche al condominio minimo?

La disciplina prevista dal legislatore per il condominio di edifici può essere applicata anche al cosiddetto “condominio” minimo, cioè al condominio composto da due soli partecipanti. E ciò sia in relazione alla regolamentazione dell’organizzazione interna, sia con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti.

C’è un orario da rispettare per innaffiare i fiori sui balconi?

Salvo il regolamento condominiale preveda la fattispecie imponendo limiti, è possibile innaffiare i fiori sul proprio balcone a qualsiasi ora. In punto si consideri comunque che nel caso di caduta d’acqua e terriccio mentre s’innaffia può configurarsi il reato previsto all’art. 674 del Codice penale, “Getto pericoloso di cose”, come ha precisato la Corte di Cassazione in più occasioni.



CONEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime
di giurisprudenza

Legittimazione passiva dell'amministratore condominiale

“In tema di condominio negli edifici, la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1151, secondo comma, cod. civ., ha portata generale, in quanto estesa ad ogni interesse condominiale, e sussiste, pertanto, anche con riguardo alla domanda, proposta da un condomino o da un terzo, di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, senza che sia necessaria la partecipazione al giudizio di tutti i condòmini (...). L'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio o alla comunione, infatti, presuppone che sia formulata una domanda, in via principale o riconvenzionale, idonea a mettere in discussione la proprietà di una determinata porzione dell'edificio o di un'area ottenendo, sul punto, una pronuncia avente efficacia di giudicato. Questa ipotesi ricorre, ad esempio, nel caso in cui il singolo condomino, che sia stato convenuto dal condominio per il rilascio di uno spazio comune abusivamente occupato, proponga domanda riconvenzionale per l'accertamento della proprietà esclusiva sul detto bene: in questo caso, il contraddittorio va esteso a tutti i condòmini, poiché la controdmanda incide sull'estensione dei diritti dei singoli partecipanti al condominio (...). Ove, invece, la questione dell'appartenenza, o meno, di un bene immobile ad un condominio, ovvero della sussistenza della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 cod. civ., formi oggetto di un accertamento meramente incidentale, privo (in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 54 cod. proc. civ.) di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, il giudizio si può svolgere nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condòmini in una situazione di litisconsorzio necessario”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27957 del 4.10.2023.

La ripartizione delle spese condominiali è una questione estremamente delicata. È importante, quindi, avere ben presente il quadro normativo di riferimento.

Iniziamo dall'art. 1125 cod. civ. Tale disposizione, formata da tre commi, specifica, in via generale, i criteri per la ripartizione in questione, salvo – beninteso – che non vi sia una “diversa convenzione” (quale può essere un regolamento condominiale di origine contrattuale che stabilisca una differente disciplina).

In particolare, il criterio normale di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza è indicato al primo comma, il quale prevede che tali spese siano sostenute in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condòmino. In dottrina è stato osservato che la previsione in parola regola, in sostanza, il criterio di riparto delle c.d. “spese generali di proprietà”, così definendosi tutti quegli esborsi che riguardano il godimento delle cose comuni (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 875).

Eccezioni al suddetto principio sono, tuttavia, contenute nei successivi due commi. Il secondo comma stabilisce, infatti, che, se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, la divisione delle spese vada fatta in proporzione all'uso che ciascun condòmino può fare del bene comune. L'uso che conta, peraltro, non è quello effettivo ma quello potenziale, per cui non ha alcun rilievo il fatto che un condòmino non utilizzi la cosa comune ovvero la utilizzi in maniera inferiore o superiore alla media. Il terzo comma prevede, invece, che se un edificio ha più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condòmini che ne trae utilità.

Si tratta di ciò che in dottrina sono state definite situazioni di “partecipazione differenziata” (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 905), che costituiscono la base giuridica per la formazione delle tabelle millesimali che disciplinano il riparto delle spese afferenti la manutenzione e la gestione dei beni destinati

ad essere usufruiti in modo diverso dai vari condòmini.

Specificazione dei principi generali di cui al citato 1125 cod. civ. possono essere considerati, poi, i criteri di riparto contenuti nell'art. 1124 cod. civ., che disciplina la manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori, e nell'art. 1126 cod. civ., che tratta dei lastrici solari ad uso esclusivo.

La prima di queste due norme – il cui testo è stato modificato dalla legge di riforma del condominio (sulla scorta di un consolidato orientamento della giurisprudenza) con l'inserimento, in particolare, del riferimento agli ascensori – prevede, per quanto di interesse, che le scale e gli ascensori siano “mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono” e che la spesa relativa debba essere “ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo”. C'è da dire, in proposito, che il criterio di riparto è rimasto immutato rispetto al testo previgente. V'è stata solo l'aggiunta dell'avverbio “esclusivamente” che sembra trovare la sua giustificazione nella volontà del legislatore della riforma di vietare il ricorso ad altri criteri, in passato di fatto utilizzati (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, III edizione, 2022, 133).

L'art. 1126 cod. civ. regola,

invece, il riparto delle spese relativamente ai lastrici solari (cioè, in relazione a quelle superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), stabilendo che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni, mentre gli altri due terzi siano a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Un'ulteriore previsione di particolar interesse, ancorché di portata più limitata riguardando in genere i rapporti tra due singoli condòmini, è, infine, l'art. 1125 cod. civ., che tratta delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. Tale norma dispone che dette spese debbano essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Al riguardo è da tener presente che anche questa previsione è caratterizzata dalla naturale derogabilità che concerne tutte le disposizioni riguardanti la ripartizione delle spese: essa trova applicazione, pertanto, solo in mancanza di diverso accordo intervenuto tra i soggetti interessati.

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

FORMAZIONE 2023/2024



PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
WWW.CONFEDILIZIA.IT
NUMERO VERDE 800.400.762

CONFEDILIZIA

TUTTOCONDOMINIO
Convocazione dell'assemblea condominiale e avviso di giacenza

Una questione in relazione alla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale riguarda il mancato rispetto dei termini previsti dall'art. 66 disp. att. cod. civ. circa la comunicazione dell'avviso di convocazione. E ciò, in particolare, nel caso in cui la lettera raccomandata recante tale avviso non venga consegnata per assenza del destinatario e di altra persona abilitata a riceverla.

Occorre allora aver presente che del problema si è interessata la Cassazione la quale, con sentenza n. 25396 del 6.10.2017 (ma in senso conforme si veda anche la successiva sent. n. 8275 del 25.3.2019), ha precisato – in linea, peraltro, con il dominante orientamento in punto della giurisprudenza (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1188 del 21.1.2014) – che la lettera raccomandata recante la convocazione in parola si presume conosciuta nel caso di mancata consegna per assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), dal momento del rilascio del relativo avviso di giacenza nella cassetta delle lettere dell'interessato. Ciò, in applicazione del generale principio di cui all'art. 1355 cod. civ., secondo il quale gli atti ricettizi si reputano conosciuti allorché giungono all'indirizzo del destinatario.

Più in dettaglio, nella circostanza, i giudici di legittimità – dopo aver evidenziato la “dissonanza”, rispetto al quadro della giurisprudenza e ai principi da questa sanciti, dell’“isolata” pronuncia, sempre della Suprema Corte, n. 25791/2016, secondo cui, in caso di mancata consegna della raccomandata è da considerarsi quale *dies a quo* lo scadere del termine di giacenza presso l'ufficio postale o, se anteriore, il ritiro del piego da parte dell'interessato (in analogia alla disciplina di cui alla l. n. 890/1982, in materia di notificazioni di atti giudiziari a mezzo posta) – hanno osservato che l'avviso di convocazione “deve qualificarsi quale atto di natura privata” in particolare, quale “atto unilaterale recettizio”, del tutto svincolato “in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari”. Sicché, “al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di cinque giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle deliberazioni, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione dell'art. 1355 cod. civ.”, dimostri

“la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario”. Momento questo – hanno sottolineato ancora i Supremi giudici – coincidente, ove la convocazione sia stata inviata mediante lettera raccomandata, e questa non sia stata consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), “con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico” e “non già con altri momenti successivi (quali il momento in cui la lettera sia stata effettivamente ritirata o in cui venga a compiersi la giacenza)”.

Di interesse, peraltro, risultano anche le considerazioni svolte nella pronuncia in questione con riguardo alle indicazioni contenute nell'avviso di giacenza.

I giudici infatti, sul rilievo che la prassi si è evoluta nel senso che “tale avviso, oltre che indicare il luogo (ufficio postale o centro di distribuzione), indica altresì

la data e l'ora a partire dalle quali il ritiro può essere effettuato”, si sono posti il problema se sia “il rilascio da parte dell'agente postale dell'avviso di giacenza a segnare il momento di pervenimento della raccomandata all'indirizzo del destinatario ai fini anzidetti, o se invece detto momento debba essere postposto alla data e ora successive, a partire dalle quali il plico ritorni effettivamente disponibile per la consegna”.

La conclusione è stata per l'esclusione di tale differimento. Ciò in quanto – secondo la Corte – la circostanza che “fasi temporali successive” al rilascio dell'avviso di giacenza “evidenzino ostacoli di mero fatto alla materiale conoscenza dell'atto” (ostacoli legati alle esigenze organizzative del servizio postale) “non può valere a introdurre differenziazioni nell'interpretazione della disciplina” di cui al più volte citato art. 1155 cod. civ.

Ultimissime di giurisprudenza

Impugnazione di delibera assembleare e onere della prova

“Il condomino che impugna una deliberazione dell'assemblea, deducendo vizi relativi alla regolare costituzione o alla approvazione con maggioranza inferiore a quella prescritta, ha l'onere di provare la carenza dei *quorum* stabiliti dall'art. 1156 cod. civ., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condòmini intervenuti in rapporto al valore dell'intero edificio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28262 del 9.10.2023.

Quando il lastrico solare ad uso esclusivo copre parti condominiali

L'art. 1126 cod. civ. stabilisce, in tema di lastrici solari (cioè, di superfici piane orizzontali di copertura dell'edificio), che quando l'uso di essi o di parte di essi non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne abbiano l'uso esclusivo siano tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni; gli altri due terzi siano, invece, “a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno”.

Ciò posto, è il caso di fare chiarezza su come vada applicato questo criterio nel caso in cui il lastrico in questione serva da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali.

Occorre allora evidenziare che sulla questione è intervenuta la Cassazione che, con ordinanza n. 11484 del 10.5.2017, ha precisato che il predetto art. 1126 cod. civ., “allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura”. Con la conseguenza che “restano esclusi gli altri condòmini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni”.

Più in particolare, secondo la Corte l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei suaccennati due terzi della spesa non deriva “dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante” al lastrico oggetto della riparazione. Infatti – osservano ancora i giudici di legittimità a sostegno della loro tesi – è inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra “una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione”.

Insomma, laddove un lastrico solare ad uso esclusivo serva anche da copertura a beni comuni, ciò comunque non rileva ai fini di quanto previsto dal più volte citato art. 1126 cod. civ. Naturalmente è appena il caso di precisare che, ove un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente in punto, è a tale previsione che occorre necessariamente far riferimento.

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 “Diritti di firma”, disponibile nelle Filiali della Banca e sul sito Internet IntesaSanpaolo.com. Il rilascio della garanzia è subordinato all'approvazione della banca.

La senatrice Ronzulli eletta vice presidente del Senato

Giovedì 23 novembre si sono svolte nell'Aula di Palazzo Madama le votazioni per l'elezione di un vice presidente del Senato, a seguito delle dimissioni del vice presidente Gasparri.

Al termine delle votazioni è risultata eletta, con 102 preferenze, la senatrice Licia Ronzulli.

Vivi allegramenti dalla Confedilizia.

Istituita la settimana nazionale delle discipline scientifiche, tecnologiche, ingegneristiche e matematiche

Il Senato ha approvato in via definitiva la proposta di legge che istituisce un periodo dedicato alle discipline scientifiche, tecnologiche, ingegneristiche e matematiche (comunemente note come materie STEM).

Il provvedimento è stato varato, in sede deliberante, dalla Commissione Istruzione di Palazzo Madama, all'unanimità.

Una volta che la legge verrà promulgata dal Capo dello Stato ed entrerà in vigore, il periodo intercorrente dal 4 all'11 febbraio di ciascun anno sarà dedicato alla scienza e alle nuove tecnologie. Nel provvedimento si legge che la Repubblica riconosce la "Settimana nazionale delle discipline scientifiche, tecnologiche, ingegneristiche e matematiche" (STEM). Questa settimana mira a sensibilizzare e stimolare l'interesse, la scelta e l'apprendimento di tali discipline. Durante la Settimana nazionale il Ministero dell'università e della ricerca promuoverà cerimonie, incontri e altre iniziative in scuole, università, istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica, nonché nei principali musei nazionali della scienza e della tecnica. La finalità della Settimana è promuovere l'orientamento, l'apprendimento, la formazione e l'acquisizione di competenze nelle discipline STEM per favorire l'innovazione e la prosperità della Nazione. Le iniziative promosse includono percorsi di orientamento post-scolastico, valorizzazione delle esperienze nel curriculum degli studenti, campagne di sensibilizzazione, supporto alla didattica, corsi di formazione per il personale docente, collaborazioni tra settore pubblico e privato, iniziative extracurricolari per gli studenti delle scuole primarie e secondarie, e molto altro.

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Modifiche all'articolo 1126 del codice civile e agli articoli 65 e 67 delle disposizioni per la sua attuazione, in materia di disciplina del condominio negli edifici, sono contenute in una proposta di legge del deputato Zan (Pd).

L'istituzione di un elenco nazionale dei Comuni virtuosi per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, al fine dell'attribuzione di forme di premialità nella partecipazione a bandi di finanziamento nazionali è il tema di una proposta di legge del deputato Stefani (Lega).

Il deputato Santillo (M5S) è il primo firmatario di una proposta di legge che prevede un programma nazionale di edilizia residenziale sociale, agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché disposizioni per sostenere l'accesso alla locazione di immobili abitativi e il pagamento dei canoni di locazione.

Sul tema del superbonus il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato da un'interrogazione della deputata Comaroli (Lega), per sapere se l'Esecutivo possa confermare, come indicato dall'Agenzia delle entrate, che il parametro da prendere in considerazione ai fini del calcolo del numero di unità immobiliari figurative ai sensi dell'articolo 119, comma 10-bis, del decreto-legge n. 54 del 2020, sia la superficie lorda dell'immobile e che tale valore sia quello riportato nelle visure catastali concernenti i predetti immobili, nonché se non ritenga opportuno adottare iniziative normative volte a correggere la formulazione del comma 10-bis citato, al fine di evitare ogni dubbio interpretativo ed eventuali contenziosi.

Il Sottosegretario al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Tullio Ferrante, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Simiani (Pd) in relazione al mancato rifinanziamento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e del Fondo per la morosità incolpevole, ha riferito che il Ministero ha avviato un nuovo programma sulla casa, in risposta a una valutazione complessiva sul disagio abitativo. Tale valutazione ha evidenziato una domanda abitativa più articolata che non può essere affrontata solo con gli strumenti tradizionali e l'obiettivo del progetto è superare la frammentazione delle politiche abitative attuali attraverso una revisione organica. L'Esecutivo mira a una concezione multidimensionale dell'intervento pubblico, integrando strumenti come programmi di rigenerazione urbana, edilizia sociale, senior co-housing, co-housing intergenerazionale e valorizzazione del patrimonio residenziale pubblico esistente. Il progetto prevede inoltre operazioni di partenariato pubblico-privato e misure di sostegno, compreso il rifinanziamento del Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e del Fondo morosità incolpevole. Queste iniziative sono parte di un programma pluriennale, di medio e lungo termine, volto a soddisfare la domanda di edilizia residenziale pubblica per le fasce di popolazione più bisognose e a superare le criticità della gestione precedente.

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 maggio	2022 - maggio	2023	7,2 % 5,400%
Variazione giugno	2022 - giugno	2023	6,0 % 4,500%
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	5,7 % 4,275%
Variazione agosto	2022 - agosto	2023	5,2 % 3,90%
Variazione settembre	2022 - settembre	2023	5,1 % 3,825%
Variazione ottobre	2022 - ottobre	2023	1,7 % 1,275%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
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%
Variazione ottobre	2022 - ottobre	2023	1,8%

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



L'organizzazione storica della proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa del proprietario di casa

Presidenza e Segreteria generale
Uffici operativi e amministrativi

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

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

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

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

www.confedilizia.it



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

**Anno 33
Numero 11**

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 5 dicembre 2023

Il numero di novembre 2023 è stato postalizzato il 21.11.2023