

EDITORIALE

- Auguriamoci buon 2024 2
- Piano Casa: recuperare appartamenti pubblici e rafforzare affitto privato 3
- "Decreto anticipi": novità per locazioni turistiche e brevi 5
- I Comuni vogliono la tassa sulle macerie 6
- Case green: alle radici della direttiva 8
- Superbonus, nessuno chiedeva una proroga 10
- CASA e FISCO 12-13
- Dalle Associazioni territoriali 15
- Legge di Bilancio 16-17
- I *FOCUS* di Confedilizia 21
- Scadenario 2024 del proprietario di casa e del condominio 22-25
- Confedilizia nella cabina di regia PNRR 28
- Scadenario 2024 del datore di lavoro domestico 29

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 30-31)

Comproprietari e comunicazione delle delibere condominiali - Rifacimento di facciata condominiale con bonus al 90% e ditta inadempiente - Casi clinici di condominio



VIII edizione

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

"Corrado Sforza Fogliani"

Liberi di scegliere



*Il programma completo
a pagina 4*

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

PIACENZA

26/27/28 • GENNAIO • 2024

PalabancaEventi (già Palazzo Galli) - via Mazzini, 14



in collaborazione con



EDITORIALE

Auguriamoci buon 2024

Il 2023 si è chiuso con un importante passaggio: la conferenza, nella riunione del 7 dicembre del trilogio (Commissione, Consiglio e Parlamento europei), della nuova impostazione della direttiva Ue sull'efficiamento energetico degli edifici (meglio nota come direttiva "case green"). Un'impostazione di ben maggiore buon senso rispetto a quella che ci aveva accompagnato negli ultimi due anni e che ha visto la Confedilizia in prima linea nella battaglia per contrastarla.

Ora, naturalmente, il tema non è da abbandonare, ma da continuare a seguire con immutato impegno. Va detto, infatti, che se si è riusciti a scongiurare l'imposizione di obblighi diretti di intervento in capo ai proprietari (risultato - si ripete - importantissimo), gli obiettivi di riduzione delle emissioni di combustibili fossili, da parte degli edifici, entro il 2050 sono comunque impossibili da perseguire. Tuttavia, l'eliminazione dal testo della sua parte più pericolosa darà il tempo di tornare a ragionare su questa normativa, magari sfruttando possibili nuovi equilibri politici conseguenti alle prossime elezioni al Parlamento europeo.

A proposito di interventi sugli immobili, l'auspicio è che il 2024 sia l'anno della riorganizzazione del complesso sistema di incentivi stratificatosi nel corso di ben venticinque anni. Anche per far sì che lo Stato si dia e dia delle priorità, individuando interventi prioritari rispetto agli altri: ad esempio, quelli di miglioramento sismico, per ragioni di sicurezza, e quelli di efficientamento energetico, per via della pressione Ue.

Sulla legge di bilancio, illustrata all'interno, c'è poco da dire. Consapevoli della situazione generale, avremmo digerito - pur con qualche difficoltà - una manovra priva di novità positive in termini di riduzione delle imposte, confidando in tempi migliori. Ma l'aumento della cedolare secca sulle locazioni brevi, pur limitato agli appartamenti ulteriori rispetto al primo locato, determina una valutazione negativa della legge di fine anno, anche considerando la mal calibrata norma in tema di superbonus.

Sempre sul terreno della fiscalità, quello che si apre sarà un anno di sollecitazioni al Governo ad attuare un preciso punto della legge delega per la riforma tributaria: quello che impegna l'Esecutivo ad estendere alle locazioni ad uso non abitativo la cedolare secca in essere dal 2011 per gli immobili residenziali. Attuazione alla quale dovrebbe essere accompagnato, quanto alle regole contrattuali, il superamento della legge n. 392 del 1978.

Continua, intanto, l'attività della Confedilizia sul piano culturale e della divulgazione delle idee. Dopo "La proprietà e i suoi nemici", abbiamo appena pubblicato - come Confedilizia edizioni, in collaborazione con Tramedoro - il libro "Sacre scritture e ricchezza", mentre recentissima è anche l'uscita del volume che ha dato l'avvio alla nostra collaborazione con la casa editrice Liberilibri: "La proprietà sotto attacco".

I temi sono tanti, così come le nostre battaglie. Facciamoci allora i migliori auguri per un 2024 di salute e serenità, ma anche di qualche soddisfazione per gli italiani che hanno investito i loro risparmi nel mattone.

Giorgio Spaziani Testa

Una cedolare secca per i nuovi contratti dei negozi in affitto

Locazioni commerciali

Giorgio Spaziani Testa

Sul Sole 24 Ore del 12 dicembre, il sindaco di Bergamo Giorgio Gori si occupa di quella che - non senza fondamento, purtroppo - definisce «crescente moria» di negozi e individua un possibile modo per arginarla nell'estensione alle locazioni commerciali della normativa sui contratti a canone concordato operante dal 1998 per gli affitti residenziali.

In effetti, quello dei locali vuoti è un problema molto serio, e non da oggi, come anche la Confedilizia - quale organizzazione rappresentativa della proprietà immobiliare - non ha mancato, nel tempo, di segnalare. Un problema, peraltro, che ha mille sfaccettature: da quelle economiche a quelle sociali, da quelle relative alla sicurezza a quelle riguardanti il decoro. E bene fa il sindaco Gori a individuare la soluzione a questo problema in un'incentivazione dei contratti di locazione a uso non abitativo.

In questo quadro, senza dubbio la leva fiscale è fondamentale, ma almeno altrettanto importante è garantire un quadro di regole contrattuali moderno e in grado di rispondere alle esigenze di locatori e conduttori.

Ebbene, da questo punto di vista la situazione è tutt'altro che confortante. Nel 2023, i contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo sono ancora disciplinati da una legge che risale a quasi mezzo secolo fa (1978). Una legge nata in un contesto storico, economico e sociale molto distante da quello attuale e tesa a rispondere a bisogni che sono radicalmente mutati nel corso degli ultimi decenni.

Circa dieci anni fa, il legislatore sembrò avvedersi di tutto ciò. Si legge nella relazione a un decreto-legge del 2014 (il numero 133, cosiddetto decreto «Sblocca Italia»): «La disciplina in vigore risale per la gran parte alla originaria legge sull'equo canone (legge n. 392 del 1978) e, nonostante alcuni interventi di riforma, continua a presentare rilevanti elementi di rigidità che non hanno pari nei principali Paesi europei. L'evoluzione del sistema economico ha inoltre portato a constatare come le originarie esigenze di tutela, che vedevano

OCCORRE
PRENDERE
DECISIONI SUBITO
PER EVITARE
CHE CRESCA
IL NUMERO
DI LOCALI VUOTI

aprioristicamente nel conduttore il "contraente debole", risultino largamente superate. L'attuale disciplina vincolistica limita la libertà delle parti di regolare liberamente il rapporto, predeterminandolo in molti elementi essenziali (ad es. vincoli alla durata, ipotesi inderogabili di recesso del conduttore, limitazioni alla possibilità di prevedere liberamente le modalità di revisione del canone, ipotesi inderogabili di prelazione ecc.)».

Senonché, tali norme, inequivocabili e apparentemente incondizionate parole portarono a una disposizione che provvedeva sì a dare alle parti la facoltà di «concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga» alle disposizioni della legge del 1978, ma limitava tale facoltà ai contratti per i quali sia stabilito un canone annuo superiore a 150mila euro (cifra in Parlamento addirittura elevata a 250mila), lasciando così sotto il peso della legge dell'equo canone tutte le locazioni riguardanti le piccole e medie attività commerciali e artigianali.

Per limitare la «moria» di locali commerciali, occorre favorire l'incontro fra domanda e offerta di immobili in locazione. E questo può avvenire, da un lato, estendendo a tutti i contratti la derogabilità della legge in vigore e, dall'altro, riducendo e semplificando la tassazione sui relativi redditi.

Su quest'ultimo aspetto, un passo avanti è stato già compiuto attraverso l'inserimento nella legge delega per la riforma fiscale dell'impegno a estendere anche alle locazioni non abitative il regime della cedolare secca, in atto dal 2011 per quelle residenziali. Occorre attuare questo principio e farlo in fretta. Non ci sono le risorse, come evidenzia il Sindaco Gori? Si inizi a vararla per i soli nuovi contratti (nel 2011, lo ricordiamo, la cedolare fu introdotta immediatamente anche per i contratti in essere). Poi potrà valutarsi la previsione di un sistema di accordi territoriali - peraltro di non facile attuazione in questo settore - finalizzato a canoni «concordati» assistiti da un'aliquota ulteriormente ridotta. Ma intanto si parta.

Presidente Confedilizia

da: Sole 24Ore, 25.12.'23

Piano Casa, Confedilizia: recuperare appartamenti pubblici e rafforzare affitto privato



“In occasione della riunione sul Piano Casa, abbiamo evidenziato al Ministro Salvini che le strade per migliorare la situazione abitativa in Italia sono essenzialmente due. La prima è il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo ecc.). La seconda è il rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell’offerta alloggiativa nel nostro Paese. Tale rafforzamento può avvenire in due modi: da un lato, attraverso misure di incentivazione fiscale (abbattimento dell’IMU e chiarimento circa l’applicazione in tutta Italia della cedolare secca per i contratti a canone concordato) e, dall’altro, mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili (ad esempio, affiancando agli Ufficiali giudiziari nuove figure). Confidiamo che il Ministro – che sappiamo essere sensibile sia al tema della leva fiscale sia a quello delle garanzie dei proprietari – voglia indirizzare in questo senso l’azione del Ministero delle infrastrutture e del Governo”.

Così il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, a commento della riunione del 19 dicembre scorso presso il Ministero delle infrastrutture, convocata dal Ministro Salvini.

Riunione tavolo riqualificazione immobili

Il 19 dicembre si è riunito a Roma il “*Tavolo tecnico per favorire la riqualificazione degli immobili*”, promosso dall’Abi in collaborazione, tra gli altri, con la Commissione europea, Presidenza del Consiglio dei Ministri, Banca d’Italia, Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica, Ministero dell’economia, Enea, ABILab, Ance, Ania, Confedilizia, Federazione ipotecaria europea, Fiaip e le Associazioni dei consumatori.

Il Tavolo, che ha l’obiettivo di promuovere i possibili interventi per sviluppare la domanda e favorire l’offerta di strumenti finanziari per investimenti in riqualificazione energetica e per il contenimento dei rischi sismici e idrogeologici degli edifici, ha approfondito gli esiti del trilogico sulla direttiva europea sulla *performance* energetica degli edifici (EPBD).

Al riguardo, è stata superata l’impostazione iniziale che prevedeva il raggiungimento di specifici *target* di classe energetica dei singoli edifici in tempi ristretti, riconoscendo agli Stati membri maggiore flessibilità nel perseguire gli obiettivi di efficienza energetica degli immobili.

In questo contesto sono state presentate da parte di Abi 10 proposte per favorire lo sviluppo del mercato dei finanziamenti destinati all’acquisto di immobili ad alta prestazione energetica e alla riqualificazione degli edifici che riguardano:

- l’introduzione di specifici strumenti pubblici di mitigazione del rischio di credito;
- l’ampliamento delle possibilità di raccolta da parte delle banche, destinata all’erogazione dei finanziamenti *green*;
- la valutazione del finanziamento come sostenibile dal punto di vista ambientale, secondo la tassonomia europea.

IN G.U.

Energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 28.11.2023, n. 278, la l. 27.11.2023, n. 169 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29.9.2023, n. 131, recante misure urgenti in materia di energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio.

Proroga dei termini normativi e versamenti fiscali

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 28.11.2023, n. 278, la l. 27.11.2023, n. 170 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29.9.2023, n. 132, recante disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali.

Perequazioni automatiche pensioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.11.2023, n. 279, il decreto 20.11.2023 del Ministero dell’economia e delle finanze, di perequazione automatica delle pensioni con decorrenza dal 1° gennaio 2024. Valore della percentuale di variazione – anno 2023. Valore definitivo della percentuale di variazione – anno 2022.

Immigrazione e sicurezza

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 4.12.2023, n. 283, la l. 1.12.2023, n. 176 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5.10.2023, n. 133, recante disposizioni urgenti in materia di immigrazione e protezione internazionale, nonché per il supporto alle politiche di sicurezza e la funzionalità del Ministero dell’interno.



Liberi di scegliere

VIII edizione
FESTIVAL
della **CULTURA**
della **LIBERTÀ**
"Corrado Sforza Fogliani"

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

VENERDÌ 26 GENNAIO

18.00 PRESENTAZIONE DEL LIBRO:

LIBERALE DI NATURA - raccolta di scritti di Corrado Sforza Fogliani

Interventi di:

Giorgio Albonetti, presidente di LSWR Group

Daniele Capezzone, direttore editoriale di "Libero"

Pierluigi Magnaschi, direttore di "Italia Oggi"

SABATO 27 GENNAIO

10.30 SALUTI

(Antonino Coppolino, Giorgio Spaziani Testa, Giuseppe Nenna)

11.00 SESSIONE I:

UNIONE EUROPEA E TRANSIZIONE VERDE

(Daniele Capezzone, Francesco Ramella, Sandro Scoppa, Giorgio Spaziani Testa)

12.15 LECTIO MAGISTRALIS:

LA LIBERTÀ CONTEMPORANEA E I SUOI NEMICI

(Loris Zanatta)

PAUSA

15.00 SESSIONE II:

SIAMO TROPPI PER IL PIANETA? ECOLOGISMO E MALTHUSIANESIMO

(Sergio Belardinelli, Marco Respinti, Michael Severance)

COFFEE-BREAK

16.45 SESSIONE III:

LIBERILIBRI: LE RAGIONI DELLA LIBERTÀ, LE FOLLIE DELL'ECOLOGISMO

(Roberta Modugno, Novello Papafava, Nicola Porro, Michele Silenzi)

18.00 SESSIONE IV:

IL DIBATTITO SCIENTIFICO TRA NUOVE CENSURE E NUOVI DOGMI

(Dario Caroniti, Raimondo Cubeddu, Riccardo Manzotti, Riccardo De Caria)

DOMENICA 28 GENNAIO

9.30 WELCOME COFFEE

10.00 SESSIONE V:

ESTERNALITÀ E PROPRIETÀ PRIVATA. LE RAGIONI DELL'ECONOMIA

(Bernardo Ferrero, Alessio Cotroneo, Riccardo Puglisi)

10.45 SESSIONE VI:

L'UOMO E L'AMBIENTE: UNA PROSPETTIVA POLITICO-GIURIDICA

(Andrea Favaro, Vincenzo Nasini, Andrea Venanzoni, Luigi Marco Bassani)

12.00 LECTIO MAGISTRALIS:

LA CULTURA DELLA LIBERTÀ DI FRONTE ALLA GUERRA

(Angelo Panebianco)

PAUSA

15.00 SESSIONE VII:

RISCALDAMENTO GLOBALE: LE RAGIONI DI UNA SCIENZA LIBERA

(Eugenio Capozzi, Stefano Magni, Martina Pastorelli)

16.15 SESSIONE VIII:

LA MITIZZAZIONE DELLA NATURA: ALLE RADICI DI UNA CULTURA POLITICA

(Guglielmo Piombini, Diana Thermes, Dario Fertilio)

17.30 CONCLUSIONI E SALUTI FINALI

(Carlo Lottieri, Giorgio Spaziani Testa)

Direttore scientifico del Festival:

Carlo Lottieri



in collaborazione con

Per informazioni:

Associazione culturale Luigi Einaudi

luigieinaudiassociazione@gmail.com - tel. 328 2184586

IN G.U.

Regolamento di organizzazione del Ministero del turismo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.12.2023, n. 284, il d.p.c.m. 30.10.2023, n. 177, contenente il regolamento di organizzazione del Ministero del turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance".

Energia e ricostruzione territori alluvionati

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 9.12.2023, n. 287, il decreto-legge 9.12.2023 n. 181 recante disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese, la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia, il sostegno alle imprese a forte consumo di energia e in materia di ricostruzione nei territori colpiti dagli eccezionali eventi alluvionali verificatisi a partire dall'1.5.2023.

Diritto all'oblio oncologico

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 18.12.2023, n. 294, la l. 7.12.2023, n. 193 contenente "disposizioni per la prevenzione delle discriminazioni e la tutela dei diritti delle persone che sono state affette da malattie oncologiche".

"Decreto anticipi": novità per locazioni turistiche e brevi

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 295 del 16.12.2023, la l. 15.12.2023, n. 191, di conversione del d.l. n. 145 del 18.10.2023 ("Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili"), noto come "decreto anticipi", contenente alcune novità in materia di locazioni turistiche e brevi.

In particolare, tale provvedimento stabilisce che il Ministero del turismo assegni, tramite apposita procedura automatizzata, "un codice identificativo nazionale (CIN) alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche"; "alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi" (ex art. 4 d.l. n. 50/2017, come convertito in legge); "alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle Province autonome di Trento e di Bolzano". Nei casi in cui Regioni e Province autonome abbiano già attivato specifiche procedure per assegnare codici identificativi, tali enti dovranno provvedere automaticamente alla ricodifica come CIN, aggiungendo un prefisso alfanumerico fornito dallo stesso Ministero. Egualmente dovranno comportarsi i Comuni che abbiano attivato le medesime procedure.

Il CIN viene assegnato dal Ministero del turismo, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte

del locatore ovvero del soggetto titolare della struttura turistico-ricettiva, corredata da una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. n. 445 del 2000, attestante i dati catastali dell'unità immobiliare (o della struttura) e, per i locatori che le gestiscono nelle forme imprenditoriali, la sussistenza dei requisiti di sicurezza degli impianti. Tale codice dovrà essere esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura di interesse, nel rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Dovrà pure essere indicato in ogni annuncio ovunque pubblicato e comunicato.

In linea con quanto previsto in merito al contenuto dell'istanza per l'assegnazione del CIN, si prevede, altresì, che le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o per locazioni brevi, gestite nelle forme imprenditoriali, dovranno essere "munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente". In ogni caso, tutte le unità immobiliari (quindi anche quelle gestite in forma non imprenditoriale) dovranno essere "dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano". Per la tipologia di estintori occorre far riferimento "alle indicazioni contenute al punto 4.4 dell'allegato I al decreto del Ministro dell'interno 3 settembre 2021".

Ulteriori previsioni si occupano di coloro che eser-

citano l'attività di locazione per finalità turistiche o per locazioni brevi in forma imprenditoriale (prevedendo l'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19, l. n. 241/1990, presso lo sportello unico delle attività produttive del Comune del territorio in cui è svolta l'attività); fissano specifiche sanzioni per la violazione dei diversi adempimenti introdotti (da 800 a 8mila euro in caso di assenza del CIN; da 500 a 5mila euro, in caso di mancata esposizione del CIN all'esterno dello stabile o mancata indicazione di tale codice negli annunci pubblicati; da 600 a 6mila euro in caso di mancato rispetto - esclusivamente, però, per le locazioni turistiche o brevi gestite in forma imprenditoriale - dei sopra descritti requisiti di sicurezza); disciplinano i controlli da svolgere da parte delle autorità preposte.

Le disposizioni saranno operative dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del CIN.

Da ultimo si segnala che il provvedimento dispone che "chiunque propone o concede in locazione, per finalità turistiche" una unità immobiliare ad uso abitativo o una porzione di essa, è tenuto ad osservare gli obblighi previsti dall'art. 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza e dalle normative regionali e provinciali di settore.

Oggi si paga l'Imu

Stangata da 11 miliardi per i proprietari di casa

Senza la "cura" Monti dal 2012 avremmo sborsato 160 miliardi in meno di tasse sugli immobili. Ultimo giorno per non perdere l'accesso alla Rottamazione-quater

da: *Libero*, 18.12.'23



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

I Comuni vogliono la tassa sulle macerie

In Italia la patrimoniale c'è: si chiama Imu, colpisce gli immobili e pesa per 22 miliardi di euro l'anno. Fin qui mancherebbe la notizia, anche se per alcuni politici che non lo sanno, o fanno finta di non saperlo, è bene ribadire il concetto. La notizia, invece, è che ci sono alcune amministrazioni comunali che hanno scritto al Ministero delle finanze per farsi benedire la scelta di applicare l'Imu persino sui ruderi. Lo si apprende da una risoluzione del Dipartimento delle Finanze del Mef (la numero 4 del 16 novembre), dove si riferisce che "è stato chiesto un parere in ordine alla legittimità o meno della pretesa, da parte di diversi Comuni, del pagamento dell'Imu sui fabbricati collabenti (categoria catastale F/2), considerati ai fini del tributo alla stregua dei terreni fabbricabili".

E che cosa sono questi fabbricati collabenti? Lo spiega lo stesso Dipartimento delle finanze nel testo nella sua risposta ai Comuni ingordi di patrimoniale. Si tratta di "immobili diroccati, ruderi, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante". Fatta la precisazione, la risposta del Ministero in merito all'ipotizzata tassabilità di questi immobili è netta: "La soluzione adottata dai Comuni e riportata nel quesito in esame non può ritenersi giuridicamente valida".

Bene, almeno questa ce la siamo scampata. Ci mancava pure la tassa sulle macerie. Al di là del diritto, però, la questione è politica, e prima ancora di buon senso. Possibile che certe amministrazioni comunali siano così assetate di denari da pretendere di tassare persino dei ruderi, e cioè immobili (appartenenti per il 90% a persone fisiche) che finiscono in condizioni di fatiscenza per il trascorrere del tempo o, addirittura, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati proprio a evitare almeno il pagamento della patrimoniale su delle vere e proprie zavorre?

Peraltro, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle entrate, relativi allo stato del patrimonio immobiliare italiano nel 2022, il numero di questi immobili è aumentato del 2,7% rispetto all'anno precedente. Ma il dato più allarmante emerge quando si confrontano i numeri pre e post Imu: dal 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 610.085, con un incremento del 119%. Di fronte a questa situazione disastrosa, l'unica cosa che viene in mente a certe amministrazioni comunali è tassare?

Giorgio Spaziani Testa
(da: www.nicolaporro.it)

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e risoluzioni di nostro interesse

Modifiche all'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 27.7.1934, n. 1265, in materia di costruzione di nuovi edifici nelle aree circostanti i cimiteri, sono richieste dal deputato **Fabrizio Rossi** (Fdl).

La Sottosegretaria all'economia, **Sandra Savino**, rispondendo ad un'interrogazione della deputata **Cavandoli** (Lega), con la quale si chiedeva se l'Esecutivo intendesse consentire i versamenti fiscali attraverso l'utilizzo di un rapporto interbancario diretto o altro strumento elettronico (dando attuazione a parte della "delega fiscale"), ha evidenziato che gli uffici stanno esaminando iniziative per migliorare le disposizioni normative al fine di renderle coerenti con le norme tributarie esistenti. In particolare, con riferimento al versamento dell'Imu, ha sottolineato che si sta lavorando per rendere la disposizione più adatta alle esigenze delle entrate tributarie locali, considerando l'impatto sul Fondo di solidarietà comunale delle somme riscosse per tale imposta.

Dal deputato **Alfonso Colucci** (M5S) proviene una proposta di legge volta ad incrementare la detrazione per gli oneri sostenuti nell'anno 2023 in dipendenza di mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale.

Il Ministro dell'Interno, **Matteo Piantedosi**, rispondendo ad un'interrogazione del deputato **Borrelli** (AVS) in merito ad un immobile arbitrariamente occupato, ha fatto presente che il Governo è fortemente impegnato nella prevenzione e contrasto del fenomeno degli immobili occupati abusivamente e delle attività illecite connesse, attraverso la promozione dell'esecuzione coattiva degli sgomberi. Dall'ottobre 2022 – ha ricordato il Ministro – sono stati effettuati 105 interventi di sgombero di occupazioni abusive nelle città metropolitane e, inoltre, è stata prevista l'introduzione di un reato di occupazione arbitraria di immobile nel disegno di legge sulla sicurezza pubblica.

I senatori **Gasparri** e **Lotito** (FI) hanno presentato una risoluzione con la quale, tra l'altro, criticano l'assenza di un regolamento statale sull'imposta di soggiorno e promuovono una revisione generale della stessa per renderla più chiara, gestibile e conforme ai criteri normativi.

Il deputato **Sergio Costa** (M5S) ha depositato due distinte proposte di legge con le quali rispettivamente intende:

- introdurre disposizioni concernenti l'eliminazione di sussidi ambientalmente dannosi, delegando il Governo al riordino degli incentivi destinati al settore energetico
- modificare l'articolo 7 del d.lgs. n. 102/2014, in materia di interventi in favore delle famiglie che versano in condizioni di povertà energetica.

Un piano per difendere il bene primario degli italiani

Basta salassi a chi possiede un'abitazione

■ Tra gli obiettivi prioritari del governo, come da programma, c'è sicuramente quello di ridurre la pressione fiscale. Ma pensare di circoscrivere l'operazione alle imposte sul reddito significa dimenticare quello che è accaduto e che accadrà a chi possiede una casa, bene primario degli italiani. Il passato lo conosciamo. Se Mario Monti non avesse introdotto l'Imu (che fortunatamente è stata

poi tolta sulle prime case) a quest'ora avremmo pagato 160 miliardi di balzelli in meno sugli immobili. Il presente è un confuso contrasto di interessi tra proprietari e imprenditori del turismo che rischia di favorire questi ultimi a scapito dei primi (affitti brevi). Il futuro si chiama case green. Per quanto si potrà ammorbidente, la transizione ecologica sarà un salasso per i proprietari. **S.I.A.C.**

da: *Libero*, 18.12.'23

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Farsi sentire serve

Ansa 12:16 28-12-23

Milleproroghe: Confedilizia, no alla norma anti-proprietà

Va eliminato il divieto di aggiornare i canoni d'affitto alla Pa (ANSA) - ROMA, 28 DIC - "La bozza del decreto Milleproroghe prevede, all'articolo 3 (comma 1), l'ennesima reiterazione del divieto di aggiornamento dei canoni per le locazioni passive degli enti pubblici, introdotto per la prima volta dal Governo Monti nel 2012". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, parlando degli immobili presi in affitto dalle pubbliche amministrazioni per svolgere le proprie attività.

In sostanza, spiega Spaziani Testa, "se non ci saranno ripensamenti, per il tredicesimo anno consecutivo lo Stato calpesterà i diritti dei proprietari privati e deciderà di non riconoscere loro gli aumenti derivanti dall'inflazione, dovuti per legge, ogni qualvolta conduca in locazione un immobile. Si tratta di un abuso intollerabile. Chiediamo al Governo Meloni di interromperlo". (ANSA).

Ansa 17:35 02-01-24

Milleproroghe: via lo stop all'adeguamento degli affitti Pa

Spaziani Testa (Confedilizia), 'piccolo ma importante segnale' (ANSA) - ROMA, 02 GEN - Salta dal testo definitivo del milleproroghe pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale la norma per sospendere anche per tutto il 2024 l'adeguamento Istat per i canoni delle locazioni passive per finalità istituzionali degli enti pubblici e delle autorità indipendenti. Lo fa sapere il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa in una nota.

"Giovedì scorso - ricorda in una nota - abbiamo segnalato che la bozza del decreto Milleproroghe conteneva l'ennesima reiterazione del divieto di aggiornamento dei canoni per le locazioni passive degli enti pubblici, introdotto per la prima volta dal Governo Monti nel 2012. Al proposito, avevamo evidenziato che, se non vi fossero stati ripensamenti, per il tredicesimo anno consecutivo lo Stato, ogni qualvolta conduca in locazione un immobile, avrebbe calpestato i diritti dei proprietari privati e deciso di non riconoscere loro gli aumenti derivanti dall'inflazione, dovuti in base alla legge e ai contratti. Sembra che il ripensamento da noi auspicato vi sia stato: il testo del decreto pubblicato in Gazzetta Ufficiale, infatti, non contiene la norma presente nella bozza. Si tratta di un piccolo, ma importante, segnale".

La proroga era contenuta in una delle bozze del milleproroghe. Lo stop al rialzo degli affitti era stato deciso nel 2012, "in considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica", e da allora era stato finora sempre prorogato. (ANSA).

Tasso di interesse legale al 2,5%

Si segnala che dall'1.1.2024 è stata fissata al 2,5% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto ha stabilito il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita da Confedilizia, che da tempo si interessa alla pubblicazione dei dati.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
3%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2003
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,3%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020 al 31 dicembre 2020
0,01%	dall'1 gennaio 2021 al 31 dicembre 2021
1,25%	dall'1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022
5%	dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023
2,5%	dall'1 gennaio 2024

"Percorsi conciliativi" per le locazioni commerciali

È stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la l. n. 314 del 30 dicembre 2023 recante la "Legge annuale per il mercato e la concorrenza 2022". Tra le norme di interesse si segnala, in particolare, la previsione che riscrive l'art. 31, comma 2, d.l. n. 201/2011 (come convertito in legge), in tema di liberalizzazioni degli esercizi commerciali, riconoscendo ai Comuni una generica facoltà di promuovere percorsi conciliativi tra esercenti e proprietari dei locali nell'ambito dei centri storici. Di seguito il testo. "Secondo la disciplina dell'Unione europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali nel territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali, nonché alla salvaguardia della sicurezza, del decoro urbano o delle caratteristiche commerciali specifiche dei centri storici o di delimitate aree commerciali. Per tali finalità le regioni, le città metropolitane e i Comuni, fermo restando quanto previsto dall'articolo 52 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, possono prevedere, d'intesa con le associazioni degli operatori e senza discriminazioni tra essi, limitazioni all'insediamento di determinate attività commerciali in talune aree o l'adozione di misure di tutela e valorizzazione di talune tipologie di esercizi di vicinato e di botteghe artigiane, tipizzati sotto il profilo storico-culturale o commerciale, anche tramite costituzione di specifici albi volti a valorizzarli. I Comuni possono altresì promuovere percorsi conciliativi tra esercenti e proprietari dei locali, volti a evitare fenomeni di espulsione di operatori commerciali qualificati dai centri storici". La disposizione in commento si applicherà a far data dall'1.5.2024.

CASE GREEN

Alle radici della direttiva, più delle preoccupazioni ambientali contano gli interessi delle grandi aziende

Chi in Europa voleva una direttiva “case green” con regole più stringenti sulle emissioni degli edifici? A osservare il dibattito ormai aperto da anni, non si tratta tanto dei cittadini, preoccupati per i costi che comporterebbe, né dei governi, sempre più freddi sull'argomento, bensì di molte grandi aziende che si sono alleate ai gruppi ambientalisti per chiari interessi economici, del resto dichiarati in modo abbastanza esplicito durante le attività di lobbying che hanno portato avanti a favore della direttiva.

Basterebbe solo leggere la nota che a inizio 2023 è stata inviata alla Commissione Industria Ricerca ed Energia del Parlamento Europeo, a favore di un'accelerazione nella revisione della EU *Energy Performance of Buildings Directive* (EPBD). È stata scritta da tre grandi network di aziende e investitori, *Corporate Leaders Group* (CLG) Europe, *Climate Group* e *Institutional Investors Group on Climate* (IIGCC).

Il lungo elenco delle aziende interessate all'EPBD

Al cittadino comune queste sigle non dicono quasi nulla, ma tra i membri di questi gruppi di azione vi sono le maggiori multinazionali europee e mondiali. Parte di CLG Europe sono, per esempio, Amazon, Ikea, Microsoft, Unilever, Coca Cola, GlaxoSmithKline.

A Climate Group, invece, aderiscono ancora più imprese, come Goldman Sachs e Deutsche Bank, e tra queste alcune operano direttamente nell'ambito dell'edilizia, dell'efficientamento energetico e degli elettrodomestici in tutto il mondo. Per esempio, la turca Arcelik, con il suo brand Beko, o Bam e Berkley Group, del comparto real estate inglese, e persino l'indiana Dalmia Cement.

Di IIGCC fanno parte poi i più importanti gestori di fondi del Vecchio Continente, da Amundi a Allianz a Jp Morgan. A firmare il documento sono stati, oltre ai tre network principali, anche 16 think tank e gruppi di pressione pauropei e nazionali.

Nella lettera sopra citata si sottolineano quelli che, a dire dei firmatari, sarebbero i vantaggi economici e occupazionali degli investimenti nell'efficienza energetica, per esempio in nuove pompe di calore e sistemi di aria condizionata più ecologici. Dato rilevante: si sottolinea anche come tali opportunità debbano venire da investimenti del settore privato, ovvero, potremmo dire in modo più esplicito, maggiori spese delle famiglie.

Gli appelli dell'industria del solare e degli isolanti

Ma questo è solo uno degli esempi; ve ne sono molti altri. A fine 2022 un'altra lettera che invitava le istituzioni europee a essere più ambiziose nella nuova direttiva è stata inviata direttamente, senza passare da network, da 30 aziende. Si trattava di quelle attive nei segmenti degli isolanti termici, come Knauf, o dei materiali dell'edilizia, come Saint Gobain, delle applicazioni in vetro, come ACG Glass Europe.

Prima ancora, nel settembre 2022, era stata pubblicata la posizione, naturalmente a favore dell'EPBD, di 4 net-

work di imprese impegnate nel comparto dell'energia elettrica e solare, del rame, delle pompe di calore, come SolarPower Europe, European Copper Institute, European Heat Pump Association, Europon.

Anche in questo caso sigle sconosciute ai più, ma ben note agli addetti ai lavori. Agli appelli pubblici hanno accompagnato un'attività di lobbying, che, come sappiamo, a Bruxelles è intensissima, con più di ottomila aziende e network di società registrati, che spendono circa 1,3 miliardi di euro all'anno per cercare di influenzare le politiche europee.

La pressione delle industrie tedesche

Molto più recente, lo scorso ottobre, e forse più importante, è la lettera della Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW), che raggruppa le aziende tedesche del settore idrico e energetico, e della Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI), che rappresenta ben 39 associazioni industriali, sempre tedesche, in tutti i campi. Si tratta di un appello a due deputati cristiano-democratici perché si oppongano all'annacquamento della direttiva “case green” a opera dei governi tedesco e italiano. Di fatto si tratta anche di una presa di posizione contro quei politici tedeschi socialdemocratici e liberali che sono stati molto scettici sulla direttiva.

È un curioso e molto illuminante rovesciamento di ruoli, in cui gruppi di pressione tradizionalmente conservatori e certo non famosi per simpatie ambientaliste spingono per politiche “verdi”, mentre formazioni più progressiste vanno in direzione contraria. È l'ennesima conferma del fatto che più che istanze ecologiste l'EPBD persegue obiettivi economici, ovvero il profitto che tante industrie avrebbero dalla maggior spesa delle famiglie in pompe di calore, doppi vetri, cappotti termici, impianti solari ecc.

Un'idea distorta di libero mercato

Naturalmente tutto ciò è più che legittimo. L'elaborazione delle leggi, a qualsiasi livello, deve tenere conto anche delle posizioni degli operatori economici in una democrazia in cui vige il libero mercato.

Tuttavia qui siamo di fronte a un'azione di lobbying perlomeno atipica: non viene chiesto alle istituzioni politiche di rendere più efficienti o tagliare delle regole o dei vincoli, né di incentivare un comportamento virtuoso tramite, per esempio, detrazioni fiscali. Un gruppo numeroso di aziende domanda, invece, di imporre ai privati di spendere, di creare domanda artificiale, che evidentemente sarebbe alternativa sia al risparmio sia alla domanda di altri beni e servizi in altri settori.

Tale richiesta viene da imprese che spesso si sono opposte a distorsioni della concorrenza e agli aiuti di Stato, eppure di fatto ora sono loro stessi che chiedono. In altre occasioni hanno protestato per un'eccessiva tassazione o una regolamentazione troppo burocratica, ma di fatto domandano che questa sia imposta a soggetti molto più vulnerabili di loro, le famiglie, i privati, a prescindere dal loro reddito. Questo dovrebbe farci riflettere.

CASE GREEN

Ansa 10:21 08-12-23
Confedilizia, su case green risultato raggiunto

Impostazione ideologica sostituita da un approccio realistico (ANSA) - ROMA, 08 DIC - "Sulla proposta di direttiva Ue 'case green' siamo arrivati al traguardo. La Confedilizia ha cominciato a lanciare l'allarme su questa proposta proprio due anni fa. Per tutto questo periodo ci siamo battuti - tra scetticismo, accuse di "negazionismo", attacchi da parte delle tante categorie interessate ai lavori e qualche ironia di presunti competenti - affinché un'impostazione ideologica e molto pericolosa per l'Italia fosse sostituita da un approccio realistico e di buon senso.

La riunione di ieri ha confermato il cambio di rotta del 12 ottobre. Il risultato, quindi, è stato raggiunto": Lo afferma su X il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando l'accordo di ieri.

"Bisogna sempre battersi, anche quando ci sono poche speranze di prevalere. Se si prevale, si gioisce. Altrimenti, si è soddisfatti lo stesso. Per essersi battuti", aggiunge. (ANSA).

Salta l'assalto alla casa

La versione approvata della direttiva è un freno al fondamentalismo e un aiuto al ceto medio. Il progetto «casa green» è il punto d'incontro di alcuni dei peggiori fraintendimenti culturali che segnano la politica del nostro tempo; ed è bene che, alla fine, la montagna abbia partorito il topolino. L'iniziativa era nata con l'obiettivo (tipico del fondamentalismo ambientalista) di combattere l'aumento della temperatura a qualunque prezzo e in qualsiasi modo.

Nel caso specifico si punta a una riduzione della produzione di anidride carbonica, anche obbligando i proprietari a spendere molti soldi per nuovi infissi e cappotti. La classe politica ci vende per dogmi, però, quelle che sono ipotesi. Secondo un recente articolo scientifico di Demetris Koutsoyiannis e altri, ad esempio, non sarebbe la CO2 a causare il riscaldamento, perché la causalità sarebbe inversa.

Come sempre, insomma, le nostre conoscenze sono imperfette e obbligare ognuno di noi a svenarsi non necessariamente produrrà risultati. Oltre a ciò, una simile direttiva poteva venire in mente soltanto a chi non ha il minimo rispetto per la proprietà. E infatti c'è chi teorizza che la proprietà familiare delle abitazioni dovrebbe essere superata, dato che nella società del futuro le case dovrebbero essere di grandi gruppi pubblico-privati, dai quali dovremmo ottenere un (temporaneo) diritto d'uso.

Per i potenti della terra, in effetti, una società di cittadini senza nulla è assai più facile da controllare. In fondo, stava accadendo con le abitazioni quello che è già stato deciso per le automobili: con la messa fuori uso dei motori a scoppio e l'obbligo di passare a quelli elettrici. In sostanza il progressismo verde ha dichiarato guerra ai poveri, dato che la direttiva sulla casa non riguarda quanti hanno lussuose ville di recente costruzione, né chi vive in palazzi del Seicento, ma invece i ceti medi e bassi.

Per giunta, questa vicenda la dice lunga sul decadimento dell'Unione europea. Non solo stavamo per farci molto male senza comunque produrre rilevanti risultati, se nel resto del mondo (dalla Cina all'India) le priorità sono altre. Al tempo stesso una direttiva così concepita ha creato una spaccatura tra il Nord Europa (dove isolare la casa può anche avere un senso) e il Sud Europa, dove le temperature sono meno rigide e investimenti massicci in quella direzione sono irragionevoli. Questo ai tecnocrati di Bruxelles sembrava interessare assai poco, ma per fortuna c'è chi li ha costretti a compiere più di un passo indietro.

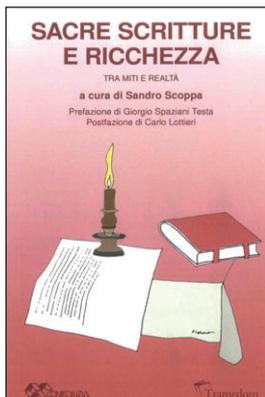
Carlo Lottieri
(da: *il Giornale*, 8.12.'23)

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Responsabilità del conduttore per il ritardo nella restituzione dell'immobile locato

“La responsabilità del locatario per il ritardo nella restituzione dell'immobile ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., ha natura contrattuale perché deriva dalla violazione dell'obbligo del conduttore di restituire la cosa locata alla cessazione del contratto”; ne discende che “il diritto al risarcimento dei danni derivati dall'inadempimento a tale obbligo, ancorché in parte normativamente determinato con riferimento al corrispettivo convenuto, si prescrive nell'ordinario termine decennale”. Il conduttore, rimasto nella detenzione dell'immobile dopo la cessazione del contratto, “è infatti tenuto al pagamento, da tale momento, dell'indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e non già del canone secondo le scadenze pattuite, perché, cessato il rapporto di locazione, la protrazione della detenzione costituisce inadempimento dell'obbligo di restituzione della cosa locata”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 38970 del 7.12.2021.



La copertina del volume

I RAPPORTI TRA ETICA ED ECONOMIA NELL'ULTIMO LIBRO EDITO DA CONFEDILIZIA

La collana editoriale di Confedilizia si arricchisce di una nuova opera, fresca di stampa: *Sacre scritture e ricchezza, tra miti e realtà*, a cura di Sandro Scoppa (prefazione di Giorgio Spaziani Testa, postfazione di Carlo Lottieri, introduzione di Bruno Bordignon, edito appunto da Confedilizia in collaborazione con Tramedoro). Il libro – che si avvale dei contributi, oltre che del curatore, di Domenico Bilotti, Dario Caroniti, Beniamino Di Martino, Andrea Favaro, Michael Severance – offre al

lettore percorsi argomentativi, elaborati da diverse angolature tematiche e ricchi di spunti di riflessione, sui molti miti di una presunta incompatibilità tra il messaggio evangelico e la ricchezza. Il che porta a considerare come sia sempre più attuale l'esigenza di adottare nuovi canoni ermeneutici per i testi sacri da cui poter desumere la compatibilità tra il cristianesimo e i principi fondamentali della libertà individuale e della cooperazione sociale libera e volontaria.

Decreto su superbonus e detrazione barriere architettoniche

Nessuno chiedeva una proroga del superbonus

Come detto e ridetto, nessuno chiedeva una "proroga" del superbonus. Né la Confedilizia per conto dei proprietari, né l'Ance per conto delle imprese edili, né Forza Italia in Parlamento. La richiesta era quella di uscire con meno danni possibili da una situazione molto complessa, basata su leggi dello Stato e che lo Stato stesso ha fortemente contribuito a complicare.

Il decreto approvato dal Consiglio dei ministri il 28 dicembre ben difficilmente consentirà di concludere i lavori, in particolare nei condomini: solo qualche proprietario, infatti, avrà diritto a un sostegno, e comunque dovrà prima aver effettuato i pagamenti. Di conseguenza, il provvedimento non riuscirà ad evitare caos e contenzioso, inutile nascondere la realtà. Salverà, però, dalla richiesta di restituzione, da parte dell'Agenzia delle entrate, dei denari risparmiati per i lavori sin qui effettuati. E questo è importante.

Per i nuovi interventi, nessuno pretendeva di proseguire col "sistema superbonus" (la cui caratteristica principale, peraltro, non è la percentuale di detrazione, quanto la combinazione della detrazione col meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura). Ma coerenza avrebbe voluto che i tanti che hanno tenuto ogni giorno a precisare quanto in realtà era già stato deciso da tempo – e cioè che il "sistema superbonus" non sarebbe proseguito – avessero affiancato la Confedilizia nella sua battaglia di due anni contro la proposta di direttiva europea che pretendeva di imporre, già dal 2030, rilevanti e costosi interventi di efficientamento energetico degli edifici. Non è stato così: anzi, in qualche caso quelle stesse persone hanno anche difeso il provvedimento di matrice Ue e persino attaccato noi. Salvo non spiegarci dove prendere i soldi per tutti i lavori pretesi dalla direttiva (il cui testo finale è molto meno stringente, ma mantiene pur sempre obiettivi al 2050 del tutto irrealizzabili).

g.s.t.

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, ed è in vigore dal 30 dicembre 2023, il d.l. 29 dicembre 2023, n. 212, recante misure urgenti su superbonus e barriere architettoniche.

Di seguito le norme di interesse.

Disposizioni in materia di bonus nel settore dell'edilizia (art. 1)

Viene previsto che le detrazioni per gli interventi oggetto di superbonus (ex art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge), per le quali sia stata esercitata l'opzione di sconto in fattura o cessione del credito sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati fino al 31 dicembre 2023, non siano oggetto di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate, in caso di mancata ultimazione delle opere, "ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche". Ciò, sempreché non "sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, degli altri requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta". In questo contesto, viene anche disposta la corresponsione di un contributo per i soggetti interessati dalla previsione che precede con un reddito di riferimento (determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, d.l. n. 34/2020) inferiore a 15.000 euro che abbiano raggiunto il 60% di avanzamento lavori entro il 31 dicembre 2023 e abbiano sostenuto le spese per gli interventi in discorso dal 1° gennaio 2024 al 31 ottobre 2024. Il Ministro dell'economia e delle finanze, con apposito decreto, disciplinerà i criteri e le modalità di erogazione di tale contributo, che non concorrerà alla formazione della base imponibile delle imposte sui redditi e per il quale – al momento – sono stati stanziati fondi pari a 16.441.000 euro.

Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali e misure relative agli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici (art. 2)

Viene stabilito che, a partire dal 30 dicembre 2023, le norme sull'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito siano applicabili solo agli interventi di demolizione e ricostruzione con richiesta di titolo abilitativo antecedente a tale data, così circoscrivendo la deroga in materia prevista dall'art. 2, comma 2, lett. c), secondo periodo, d.l. n. 11/2023 (come convertito in legge). Tale disposizione, infatti, prevedeva che il blocco delle opzioni previsto dallo stesso d.l. n. 11/2023 non operasse, tra l'altro, per gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici, relativi alle

zone sismiche 1, 2 e 3, compresi in piani di recupero del patrimonio edilizio esistente o di riqualificazione urbana comunque denominati che, anteriormente alla data di entrata in vigore del citato d.l. n. 11/2023, risultassero approvati dalle amministrazioni comunali.

Viene previsto, poi, che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, per gli interventi oggetto di superbonus avviati successivamente alla data del 30 dicembre, i contribuenti interessati stipulino "entro un anno dalla conclusione dei lavori oggetto dei suddetti benefici, contratti assicurativi a copertura dei danni cagionati ai relativi immobili da calamità naturali ed eventi catastrofali verificatisi sul territorio nazionale". Ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro delle imprese e del made in Italy viene assegnato il compito di stabilire le relative modalità di attuazione.

Revisione della disciplina sulla detrazione fiscale per l'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 3)

Viene rivista – a far data dal 30 dicembre 2023 – la disciplina in tema di detrazione fiscale del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 119-ter, d.l. 34/2020 (come convertito in legge). In particolare, viene circoscritto l'ambito oggettivo dell'agevolazione in questione limitandola alle "spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025" aventi ad oggetto "esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici". In quest'ottica, viene anche, per un verso, abrogato il comma 3 del predetto art. 119-ter (che ricomprendeva nel beneficio gli interventi riguardanti l'automazione di specifiche tipologie di impianto: porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche); per altro verso, imposto che il rispetto dei requisiti di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989, risulti "da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati".

Sempre ai fini di circoscrivere l'ambito di applicazione del bonus barriere architettoniche, viene infine limitata al 31 dicembre 2023 la deroga – fino a quel momento vigente in materia – al blocco dell'esercizio delle opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito. Restano fuori da questa stretta: a) i "condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa"; b) le "persone fisiche,

CONTINUA DA PAGINA 10

Decreto su superbonus...

in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro" (determinato ai sensi del comma 8-bis.1 del citato art. 119). Tale requisito reddituale non si applica, tuttavia, "se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104". Escluse restano anche le spese sostenute in relazione agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche per i quali in data antecedente al 30 dicembre 2023: "a) risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario; b) per gli interventi per i quali non è prevista la presentazione di un titolo abilitativo, siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo".



**UN MODO
DI INFORMARSI
CONTRO
IL PENSIERO UNICO**

**UN MONDO
DI INFORMAZIONI
CHE NON TROVI
ALTROVE**

I SOCI sono l'unica vera NOSTRA FORZA, ASSOCIATI per il 2024 e diventa PROTAGONISTA delle nostre battaglie

www.confedilizia.it

LETTO PER VOI

L'aggiornamento del canone della locazione dopo la rinuncia all'opzione per la cedolare secca

"L'aggiornamento del canone della locazione dopo la rinuncia all'opzione per la cedolare secca" è il titolo dell'articolo dell'avv. Paolo Scalettaris (Vicepresidente Confedilizia e Presidente Confedilizia Udine) pubblicato sul numero 12/2023 della rivista *Immobili & proprietà* (WKI), pag. 687 e segg.

Nel pezzo – dopo un breve *excursus* sulla disciplina della cedolare secca (regime fiscale alternativo all'Irpef per la tassazione dei canoni di locazione abitativa di immobili abitativi *ex* art. 3, d.lgs. n. 23/2011) – viene affrontata (e risolta positivamente) la questione se sia possibile procedere all'aggiornamento del canone di locazione dopo la rinuncia all'opzione per la cedolare secca (cd. revoca).

L'autore prima ricorda che è la norma stessa a disporre che "nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente", evidenziando che "viene disposta la 'sospensione' della facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone" e non anche l'abolizione o la rinuncia definitiva della stessa.

Il che conduce a ritenere che la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, una volta che sia cessata la sospensione, potrà essere nuovamente esercitata. E ciò in quanto quello che si sospende – e che dunque non può operare nella costanza dell'opzione per la cedolare – è la facoltà di chiedere l'aggiornamento e non l'aggiornamento in sé che, se previsto in contratto, resta sempre possibile.

Dopo aver chiarito che risulta evidente che, una volta cessata la sospensione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento possa essere nuovamente esercitata, l'autore affronta la questione di come debba essere effettuato l'aggiornamento del canone.

Ciò che dispone la norma – viene sottolineato nell'articolo in commento – "è che la cessazione della sospensione consegua alla revoca dell'opzione" da parte del locatore. Considerato che l'opzione per tale regime "determina la 'sospensione' della facoltà di richiedere l'aggiornamento deve ritenersi dunque che la revoca dell'opzione determini appunto la cessazione di tale sospensione dando luogo alla reviviscenza della facoltà in parola. Ne deriva che dal momento in cui venga revocata l'opzione il locatore avrà la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone (ovviamente soltanto nel caso in cui il contratto di locazione gli attribuisca tale facoltà): tra le due cose (la revoca dell'opzione per la cedolare; la possibilità di chiedere l'aggiornamento del canone) vi sarà diretta consequenzialità senza alcun intervallo sul piano dei tempi. Ciò è pienamente coerente con la considerazione che se l'esercizio dell'opzione dà luogo alla sospensione della facoltà, la revoca dell'opzione comporta il ripristino della possibilità di esercizio della facoltà. Fin dal momento della revoca dell'opzione dunque il locatore potrà pretendere – esercitando la relativa facoltà e formulando la relativa richiesta nei confronti del conduttore – il pagamento del canone aggiornato".

Sul tema, evidenzia l'autore, l'unico chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 26/E del 2011 relativo alla revoca della cedolare all'inizio del secondo anno di locazione, deve ritenersi "un'ipotesi specifica e isolata".

L'aggiornamento in questione, quindi, una volta chiarito che a decorrere dal momento della revoca dell'opzione per la cedolare il locatore può pretendere l'aggiornamento del canone, è chiaro che potrà essere preteso nella misura e secondo le modalità fissate dalla clausola del contratto di locazione.

Ed il criterio da seguirsi – conclude l'autore, secondo l'indirizzo univoco della giurisprudenza sia per le locazioni abitative sia per le locazioni non abitative – sarà quello che tiene conto della variazione assoluta degli indici Istat.

CASA E FISCO

**Contributo Superbonus al 90%:
determinata la percentuale**

Con provvedimento del 24.11.2023, l'Agenzia delle entrate ha determinato nel 100% la percentuale per il calcolo del contributo a fondo perduto riconosciuto ai sensi dell'art. 9, comma 3, del decreto-legge n. 176/2022 e relativo alle spese sostenute dall'1.1.2023 al 31.10.2023 da soggetti con determinate caratteristiche tra cui un reddito di riferimento, determinato ai sensi dell'art. 119, comma 8-bis.1, del decreto-legge n. 34/2020, non superiore a 15.000 euro per gli interventi di efficienza energetica, sismabonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici su immobili adibiti ad abitazione principale e/o sulle parti comuni condominiali (cfr. Cn ott. 2023). Ne consegue che l'importo del contributo erogabile a ciascun beneficiario è pari al contributo richiesto risultante dall'ultima istanza validamente presentata secondo quanto previsto dal provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 22.9.2023.

Fabbricati collabenti esenti da Imu

Con la risoluzione n. 4/DF del 16.11.2023, il Dipartimento finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha risposto ad alcuni quesiti in materia di Imu.

In particolare, ha esaminato il trattamento Imu dei fabbricati collabenti (fabbricati iscritti in catasto in categoria F/2 e privi di rendita, trattandosi di immobili diroccati, ruderi, ovvero di beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado). Secondo il quesito arrivato al Dipartimento, taluni Comuni ritengono che i predetti fabbricati possano essere annoverati ai fini dell'Imu tra le aree fabbricabili, con la conseguenza che pur non essendo tassabili come fabbricati, perché privi di rendita catastale, lo sarebbero quali aree fabbricabili.

La risoluzione in esame ha respinto tale interpretazione sulla base delle seguenti considerazioni.

In primo luogo è stato evidenziato che i fabbricati collabenti sono e restano beni immobili presenti nell'archivio del Catasto edilizio urbano (o Catasto dei fabbricati), seppur privi di rendita. In particolare, sono classificati nella categoria catastale F/2, ed il notevole livello di degrado ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante.

La principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria, priva di rendita – precisa la risoluzione – è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestatario) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito, individuazione che non può prescindere da quanto risulta al Catasto.

Sulla base della formulazione dell'art. 1, comma 741, lett. a) della l. n. 160 del 2019 il quale stabilisce che "a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, (...)", la risoluzione perviene alle seguenti conclusioni:

1. i fabbricati collabenti sono a tutti gli effetti "fabbricati" e la circostanza che siano "privi di rendita" li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini Imu, che sono esclusivamente quelli "con attribuzione di rendita", indice, quest'ultimo, sintomatico di capacità

contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all'art. 53 della Costituzione;

2. i fabbricati collabenti sono e restano "fabbricati", motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente, come vorrebbero invece i Comuni che li definirebbero "terreni edificabili".

A conforto della propria tesi, il Ministero ha richiamato precedente giurisprudenza sia ai fini Ici che Imu (a dimostrazione che da tempo taluni Comuni insistono sulla tesi sopra respinta) nella quale si afferma che "è pacifico che il fabbricato collabente, oltre a non essere tassabile ai fini dell'I.M.U. come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito" (Cass. ord. n. 28581 del 15.12.2020, che richiama Cass. ord. n. 8620 del 28.5.2019, in tema di Ici).

**Chiarimenti del Mef sull'esenzione Imu
immobili occupati abusivamente**

Il 12.12.2023, con un apposito comunicato stampa, il Ministero dell'economia e delle finanze – su sollecitazione di Confedilizia – ha colto l'occasione del prossimo pagamento del saldo dell'Imu per chiarire che l'esenzione dall'imposta per gli immobili abusivamente occupati (per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i reati previsti dagli artt. 614, secondo comma, e 633 c.p., o per i quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale) spetta anche se non è stato ancora adottato il decreto di attuazione, che riguarda solo il modello dichiarativo.

I contribuenti – ha precisato pure il Ministero – che fruiscono dell'esenzione dovranno poi presentare la dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, entro il 30.6.2024.

**Prospetto informatico Imu:
in vigore dal 2025**

Con il comunicato stampa del 30.11.2023, il Dipartimento finanze del Ministero dell'economia e delle finanze ha segnalato la proroga all'anno di imposta 2025 dell'obbligo per i Comuni di redigere le delibere di approvazione delle aliquote dell'IMU utilizzando l'applicazione informatica messa a disposizione sul portale del Ministero dell'economia e delle finanze (cd. prospetto informatico ex art. 1, commi 756 e 757, della l. n. 160 del 2019).

Tale proroga è stata disposta dall'art. 6-ter, del decreto-legge n. 132/2023, come convertito "in considerazione delle criticità riscontrate dai Comuni, a seguito della fase di sperimentazione, nell'elaborazione del prospetto di cui all'articolo 1, commi 756 e 757, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, e dell'esigenza di tener conto di alcune rilevanti fattispecie attualmente non considerate dal predetto prospetto".

Il Dipartimento ha precisato che l'obbligo di redigere la delibera di approvazione delle aliquote dell'IMU tramite l'elaborazione del prospetto, accedendo all'applicazione informatica disponibile nel Portale del federalismo fiscale, decorrerà dall'anno di imposta 2025. Conseguentemente, l'applicazione informatica denominata "Gestione IMU" con cui i Comuni possono individuare le fattispecie in

CASA E FISCO

CONTINUA DA PAGINA 12

Prospetto informatico Imu: in vigore dal 2025

base alle quali diversificare le aliquote dell'IMU nonché elaborare e trasmettere il relativo Prospetto – aperta ai Comuni all'interno dell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale, in esito all'entrata in vigore del decreto 7 luglio 2023, a decorrere dal 22 settembre 2025 – resterà a disposizione dei Comuni, ai fini del proseguimento della fase sperimentale (che indicherà il 2024 come anno di compilazione), volta a simulare l'elaborazione del Prospetto.

Il Ministero ha anche evidenziato che poiché l'obbligo di utilizzare l'applicazione informatica decorrerà solo dall'anno di imposta 2025, i prospetti inseriti durante la fase sperimentale non avranno alcuna valenza.

Per l'anno di imposta 2024, quindi, i Comuni devono continuare a trasmettere la delibera di approvazione delle aliquote dell'Imu secondo le modalità sinora utilizzate, previste dall'art. 13, commi 15 e 15-bis, del d.l. n. 201 del 2011, come convertito, vale a dire tramite l'inserimento del testo della delibera stessa nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale. Ne deriva che, per l'anno 2024, non vige l'obbligo di diversificare le aliquote dell'Imu utilizzando le fattispecie individuate nel decreto del 7.7.2023 e che, in mancanza di una delibera approvata e pubblicata nei termini di legge, si applicano le aliquote vigenti nell'anno di imposta 2023.

Tra le altre cose, il Dipartimento ha precisato che “nei confronti dei Comuni appartenenti alla regione Friuli-Venezia Giulia e alle province autonome di Trento e di Bolzano – vigendo, rispettivamente, le norme di cui alla legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, istitutiva dell'imposta locale immobiliare autonoma (ILIA), alla legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14, relativa all'imposta immobiliare semplice (IMIS), e alla legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3, sull'imposta municipale immobiliare (IMI) – non trovano applicazione le disposizioni di cui alla legge n. 160 del 2019 in materia di IMU e, quindi, non sussiste l'obbligo di redigere la delibera tramite l'elaborazione del Prospetto”.

Bilanci locali e tributi 2024: proroga al 15 marzo

Il Ministero dell'interno, con decreto del 22.12.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.2023, n. 303) ha differito dal 31.12.2023 al 15.3.2024 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2024/2026 degli enti locali.

A tale data, quindi, slitta il termine per deliberare le aliquote e le tariffe dei tributi locali (come l'Imu, l'addizionale Irpef e le tariffe dei servizi pubblici locali) nonché per approvare i relativi regolamenti. Il tutto con effetto dall'1.1. 2024.

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

Primo modulo della riforma Irpef: d.lgs. n. 216 del 2023

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 30.12.2023, n. 303, il decreto legislativo 30.12.2023, n. 216, di “attuazione del primo modulo di riforma delle imposte sul reddito delle persone fisiche e altre misure in tema di imposte sui redditi”.

In particolare, viene disposto che per l'anno 2024, nella determinazione dell'Irpef, l'imposta lorda sia calcolata applicando, in luogo delle aliquote previste dall'art. 11, comma 1, del Tuir, le seguenti aliquote per scaglioni di reddito:

- a) fino a 28.000 euro, 23%;
- b) oltre 28.000 euro e fino a 50.000 euro, 35%;
- c) oltre 50.000 euro, 45%.

Inoltre, sempre per l'anno 2024, la detrazione riconosciuta per i lavoratori dipendenti (*ex art. 15, comma 1, lettera a), primo periodo, del Tuir*), viene innalzata, se il reddito complessivo non supera 15.000 euro, da 1.880 euro a 1.955 euro; mentre la somma a titolo di trattamento integrativo (*ex art. 1, comma 1, primo periodo, del decreto-legge n. 3/2020*) viene riconosciuta a favore dei contribuenti con reddito complessivo non superiore a 15.000 euro, qualora l'imposta lorda determinata sui redditi di cui agli artt. 49, con esclusione di quelli indicati nel comma 2, lettera a), e 50, comma 1, lettere a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l), del Tuir, sia di importo superiore a quello della detrazione anzidetta, diminuita dell'importo di 75 euro rapportato al periodo di lavoro nell'anno.

Il decreto legislativo in commento, tra le altre cose, stabilisce che nella determinazione degli acconti dovuti ai fini dell'Irpef e relative addizionali per i periodi d'imposta 2024 e 2025 si assume, quale imposta del periodo precedente, quella che si sarebbe determinata non applicando le nuove disposizioni.

Inoltre viene previsto che per i contribuenti titolari di un reddito complessivo superiore a 50.000 euro l'ammontare della detrazione dall'imposta lorda, spettante per l'anno 2024 sia diminuito di un importo pari a 260 euro per le seguenti voci di spesa:

- gli oneri la cui detraibilità è fissata nella misura del 19% dal Tuir (quali per esempio gli interessi passivi sui mutui, i compensi di intermediazione per l'acquisto dell'abitazione principale, i premi per assicurazioni anticriminalità per unità immobiliari ad uso abitativo) o da qualsiasi altra disposizione fiscale, fatta eccezione per le spese sanitarie di cui all'art. 15, comma 1, lettera c) del predetto testo unico;
- le erogazioni liberali in favore dei partiti politici di cui all'art. 11 del decreto-legge n. 149/2013;
- i premi di assicurazione per rischio eventi calamitosi di cui all'art. 119, comma 4, quinto periodo, del decreto-legge n. 34/2020 (cioè per le assicurazioni – stipulate in occasione di un intervento di supersismabonus, in caso di cessione del corrispondente credito ad un'impresa di assicurazione e di contestuale stipulazione di una polizza che copre il rischio di eventi calamitosi – per le quali la detrazione prevista nell'art. 15, comma 1, lettera f-bis), del Tuir spetta nella misura del 90%).

Il reddito complessivo di cui sopra è assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze di cui all'art. 10, comma 3-bis, del citato Tuir.

I BONUS FISCALI PER L'EDILIZIA ANCORA ATTIVI NEL 2024 E NEL 2025

	2024	2025
Superbonus	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 70%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</p>	<p>Solo per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 65%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l'aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</p>
Bonus per l'eliminazione delle barriere architettoniche	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura</p>	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p>
Bonus casa	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
Bonus mobili	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</p>	NON PREVISTA
Ecobonus	<p>Aliquota variabile da 50% a 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
Sismabonus	<p>Aliquota variabile da 50% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
Eco-sismabonus combinati sulle parti comuni edifici	<p>Aliquota variabile da 80% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 136.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTA
Bonus verde	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTA

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Il 14 dicembre si è svolta, presso la sala convegni dell'Ordine dei dottori commercialisti di Catanzaro, la presentazione del "Rapporto immobiliare residenziale della Calabria – Statistiche regionali anno 2022".

Dopo i saluti di Antonio Abate, vice presidente Confedilizia Catanzaro, e di Rosamaria Petitto, presidente dell'Ordine ospitante, sono intervenuti Sandro Scoppa, presidente Confedilizia Calabria, Katia Trentinella, per la Commissione regionale Abi Calabria, Orlando Farenza del Collegio dei geometri di Catanzaro, Danilo Lentini, notaio e consigliere distrettuale, Salvatore Passafaro, dottore commercialista, Andrea Barbuto, agente immobiliare Tecnocasa, e Pasquale Anastasio, per l'Agenzia delle entrate.



L'intervento del presidente di Confedilizia Calabria Sandro Scoppa

Genova



Giorgio Spaziani Testa e Vincenzo Nasini

Il 12 dicembre, presso il Salone di Rappresentanza della sede della BPER, si è svolto il convegno "Confedilizia: 140 anni di battaglie in difesa della proprietà immobiliare".

Hanno aperto l'evento Luigi Zanti, direttore territoriale Liguria BPER, Stefano Balleari, consigliere Regione Liguria, Mario Mascia, assessore Comune di Genova, Andrea Carratù, presidente Municipio I Centro-Est, e Paolo Prato, presidente Confedilizia Liguria.

Poi vi sono stati gli interventi di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, e Vincenzo Nasini, presidente Ape Confedilizia Genova. L'evento è stato anche l'occasione per la presentazione del volume "La proprietà e i suoi nemici. Dalla direttiva UE Case Green alla libertà".

Piacenza

Ne hanno parlato: Sandro Scoppa, presidente Confedilizia Calabria, Alessandro Vitale, Università degli Studi di Milano e Sonia Paglialonga, consigliere e consulente Confedilizia Genova. Ha moderato la discussione Sara Tagliente, giornalista di *Telegenova*.



Da sinistra: Maurizio Mazzoni, Alessandra Egidi, Giorgio Spaziani Testa e Antonino Coppolino

Il 15 dicembre si è tenuta, presso la Sala Einaudi della sede di Confedilizia Piacenza, una conferenza stampa per un aggiornamento sui principali temi che riguardano l'immobiliare. Vi hanno partecipato Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Alessandra Egidi, segretario generale Confedilizia, Antonino Coppolino e Maurizio Mazzoni, rispettivamente presidente e direttore Confedilizia Piacenza. Durante l'incontro, si è parlato delle novità della legge di bilancio e del "decreto anticipi" per il settore immobiliare (affitti brevi, plusvalenza su vendita immobili che hanno usufruito del superbonus, ecc...), della scadenza del saldo Imu 2023, con l'esenzione dal versamento per gli immobili occupati abusivamente e con la proroga concessa ai Comuni dei termini per la pubblicazione sul portale del federalismo fiscale delle delibere Imu per l'anno 2023.

Il presidente Spaziani Testa ha colto l'occasione per fare questo nuovo appello al Governo: "Come abbiamo detto direttamente al Presidente del Consiglio e al Ministro dell'economia e delle finanze in occasione dell'incontro a Palazzo Chigi del 24 novembre scorso, vi è la necessità di salvare almeno in parte le situazioni di difficoltà che sono in essere nei condomini. Per questo, ribadiamo la nostra richiesta al Governo di procedere a un'estensione di tre mesi del termine del 31 dicembre per la conclusione degli interventi assistiti da superbonus, limitatamente ai casi in cui si sia giunti, entro la fine dell'anno, come minimo al 60 per cento dello stato di avanzamento dei lavori. Si permetterebbe, così, la chiusura di qualche cantiere e si eviterebbe una parte dell'ingente contenzioso che la conclusione della vicenda di questo incentivo inevitabilmente porterà".

Legge di Bi

Sul Supplemento Ordinario n. 40 alla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30.12.2023, è stata pubblicata la legge 30.12.2023, n. 213, contenente la manovra di bilancio per l'anno 2024 ("Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2024 e bilancio pluriennale per il triennio 2024-2026").

Di seguito si riassumono le norme di nostro maggiore interesse.

Mutui prima casa

(art. 1, commi da 7 a 13)

Si interviene sulla disciplina del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, prorogando al 31.12.2024 (dal 31.12.2023) la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie (*under 36*, giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi, conduttori di alloggi di case popolari - IACP o altra denominazione) aventi specifici requisiti. Viene altresì prorogata, sempre al 31.12.2024 (dal 31.12.2023), la norma che prevede che la garanzia pubblica massima dell'80% sulla quota capitale dei mutui destinati alle predette categorie prioritarie possa essere concessa anche quando il tasso effettivo globale-TEG sia superiore al tasso effettivo globale medio-TEGM, nel rispetto di determinate condizioni.

Per l'anno 2024, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose, vengono inoltre inclusi tra le categorie prioritarie anche i nuclei familiari rispettivamente: con 3 figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 40.000 euro annui; con 4 figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 45.000 euro annui; con 5 o più

figli di età inferiore a 21 anni con Isee non superiore a 50.000 euro annui.

Contributo straordinario per il primo trimestre 2024 ai titolari di bonus sociale elettrico (art. 1, comma 14)

Viene riconosciuto per i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2024 un contributo straordinario ai clienti domestici titolari di bonus sociale elettrico con le medesime modalità di cui all'art. 3, comma 1, d.l. n. 34/2023, come convertito.

Riduzione del canone Rai

(art. 1, comma 19)

Limitatamente all'anno 2024, il canone annuale della Rai di abbonamento alla televisione per uso privato viene ridotto da 90 a 70 euro.

Misure di contrasto all'evasione nel settore del lavoro domestico

(art. 1, commi da 60 a 62)

Al fine di contrastare l'evasione fiscale e contributiva nel settore del lavoro domestico, viene previsto che l'Agenzia delle entrate e l'Istituto nazionale della previdenza sociale (Inps), con modalità definite d'intesa tra loro, realizzano la piena interoperabilità delle banche dati per lo scambio e l'analisi dei dati, anche attraverso l'utilizzo di tecnologie digitali avanzate.

Inoltre, si prevede che, per favorire l'adempimento spontaneo, l'Agenzia delle entrate metta a disposizione del contribuente i dati e le informazioni così acquisiti e li utilizzi altresì per la predisposizione della dichiarazione precompilata e per la segnalazione al medesimo contribuente di eventuali anomalie.

Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi

(art.1, comma 63)

Si stabilisce che per i redditi derivanti dai con-

tratti di locazione breve (di durata non superiore a 30 giorni) l'aliquota della cedolare secca passi dal 21% al 26%. Viene contestualmente previsto che tale aumento non si applichi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. Viene altresì disposto che la ritenuta del 21% operata dai 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, venga operata a titolo di acconto.

Vengono, da ultimo, riscritte le modalità di adempimento degli obblighi derivanti dalla disciplina fiscale sulle locazioni brevi *ex art. 4, commi 5 e 5-bis*, d.l. n. 50/2017, 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.

Plusvalenze in caso di cessione onerosa di immobili oggetto di superbonus

(art. 1, commi da 64 a 67)

Tra i redditi diversi di cui all'art. 67 del Testo unico sulle imposte sui redditi (Tuir), vengono aggiunte le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano eseguito interventi agevolati da superbonus (*ex art. 119, d.l. n. 34/2020*, come convertito), che si siano conclusi da non più di 10 anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adi-

biti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei 10 anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a 10 anni, per la maggior parte di tale periodo.

All'uopo viene previsto che per determinare il valore di tali immobili, acquisiti o costruiti, alla data della cessione, da oltre 5 anni, il prezzo di acquisto o il costo di costruzione, determinato ai sensi dell'art. 68 del Tuir, sia rivalutato in base alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Nel caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di 5 anni, alle plusvalenze suddette può trovare applicazione l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26% *ex art. 1, comma 496, l. n. 266/2005*.

Si dispone poi che, ai fini della determinazione dei costi inerenti al bene, nel caso in cui gli interventi agevolati da superbonus si siano conclusi da non più di 5 anni all'atto della cessione, non si tenga conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni della cessione del credito o dello sconto in fattura. Nel caso in cui gli interventi agevolati anzidetti si siano conclusi da più di 5 anni all'atto della cessione, nella determinazione dei costi inerenti al bene si tiene conto del 50% di tali spese.

Tale normativa si applica alle cessioni poste in essere a decorrere dall'1.1.2024.

Norma di interpretazione autentica sull'esenzione Imu per immobili destinati a finalità sociali

(art. 1, comma 71)

lancio 2024

Viene introdotta una norma di interpretazione autentica della normativa che prevede l'esenzione Imu per gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive o attività di religione o di culto.

Nello specifico, si prevede che l'art. 1, comma 759, lettera g), l. n. 160/2019, nonché le norme da questo richiamate o sostituite, si interpretano nel senso che: "a) gli immobili si intendono posseduti anche nel caso in cui sono concessi in comodato a un soggetto di cui all'articolo 75, comma 1, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali; b) gli immobili si intendono utilizzati quando sono strumentali alle destinazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo n. 504 del 1992, anche in assenza di esercizio attuale delle attività stesse, purché essa non determini la cessazione definitiva della strumentalità".

Sanatoria delibere enti locali

(art. 1, commi da 72 a 74)

Limitatamente al 2023, si prevede che le delibere regolamentari e di approvazione delle aliquote e delle tariffe concernenti alcuni tributi comunali, tra cui l'Imu, sono da consi-

derarsi tempestive (e quindi efficaci) qualora inserite nell'apposita sezione del Portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2023 e pubblicate nel sito internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze entro il 15.1.2024.

Di conseguenza, viene disposto che l'eventuale differenza positiva tra l'Imu, calcolata sulla base degli atti pubblicati entro il 15.1.2024, e quella versata entro il 18.12.2023, calcolata ai sensi dell'art. 1, comma 762, l. n. 160/2019 (cioè sulla base delle aliquote e dei regolamenti vigenti l'anno precedente), sia dovuta, senza applicazione di sanzioni e interessi, entro il 29.2.2024. Nel caso in cui emerga invece una differenza negativa, il rimborso - viene specificato nella disposizione in esame - sarà dovuto secondo le regole ordinarie.

Viene infine previsto che, a decorrere dall'anno 2024, nel caso in cui i termini del 14 ottobre e del 28 ottobre (rispettivamente il termine entro cui gli enti locali debbono inserire nel portale del federalismo fiscale le delibere e i regolamenti di alcuni tributi tra cui l'Imu e il termine entro cui gli stessi vanno pubblicati sul sito del Ministero ai fini dell'efficacia degli atti in questione ex art. 15, comma 15-ter, d.l. n. 201/2011, come convertito, e art. 1, commi 762 e 767, l. n. 160/2019) scadano nei giorni di sabato o di domenica, gli stessi siano prorogati al primo giorno lavorativo successivo.

Misure in materia di variazione dello stato di immobili oggetto di superbonus

(art. 1, commi 86 e 87)

Viene disposto che l'Agenzia delle entrate, con rife-

rimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi superbonus, verifichi, sulla base di specifiche liste selettive "elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati", se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione di variazione di stato del bene ex art. 1, commi 1 e 2, decreto del Ministro delle finanze 19.4.1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.

Nei casi anzidetti, per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente un'apposita comunicazione.

Aumento della ritenuta dei bonifici "cd. parlanti"

(art. 1, comma 88)

A decorrere dall'1.3.2024, viene innalzata dall'8% all'11% l'aliquota della ritenuta d'acconto sull'imposta sui redditi dovuta dai beneficiari all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta (tra i quali quelli per usufruire delle detrazioni fiscali in edilizia).

Aumento dell'Ivie

(art. 1, comma 91)

Viene elevata dallo 0,76% all'1,06% l'aliquota ordinaria dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie).

Modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica

(art. 1, commi da 282 a 284)

Al fine di contrastare il disagio abitativo sul territorio nazionale, si prevede che con decreto del Ministro delle infrastrutture e

dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro per gli affari regionali e le autonomie, da adottare entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio 2024, siano definite le linee guida per la sperimentazione di modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica coerenti con le seguenti linee di attività: "a) contrasto al disagio abitativo mediante azioni di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di riconversione di edifici aventi altra destinazione pubblica, secondo quanto previsto nel programma nazionale pluriennale di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, di cui all'articolo 28-quinquies, comma 2, del decreto-legge 22 giugno 2023, n. 75, convertito, con modificazioni, dalla legge 10 agosto 2023, n. 112; b) destinazione a obiettivi di edilizia residenziale pubblica o sociale delle unità immobiliari di edilizia privata rimaste invendute, in accordo con i proprietari; c) realizzazione di progetti di edilizia residenziale pubblica tramite operazioni di partenariato pubblico-privato disciplinato dal libro IV del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, finalizzate al recupero o alla riconversione del patrimonio immobiliare esistente ai sensi della lettera a) ovvero alla realizzazione di nuovi edifici su aree già individuate come edificabili nell'ambito dei piani regolatori generali".

Viene di conseguenza istituito un fondo per il contrasto al disagio abitativo con una dotazione pari a 50 milioni di euro per il 2027 e 50 milioni di euro per il 2028.

SISTEMA CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**Giurisdizione
in caso di rilascio
di immobile
occupato
senza titolo**

Spetta al giudice ordinario la controversia sul rilascio dell'immobile di edilizia residenziale pubblica a seguito di occupazione abusiva o senza titolo anche quando l'interessato, per paralizzare la pretesa di rilascio, abbia allegato di possedere i requisiti per l'assegnazione di un alloggio e di avere diritto a subentrare all'originaria assegnataria nel godimento dell'alloggio, collocandosi la vicenda "al di fuori di un procedimento amministrativo di assegnazione cui l'occupante abbia partecipato come titolare di un legittimo interesse pretensivo ad essere utilmente collocato nella relativa graduatoria". Si tratta, in altri termini, di una controversia che si svolge in un ambito puramente paritetico, atteso che "il subentro nell'assegnazione, per un verso, discende direttamente dalla previsione legislativa in presenza di determinate condizioni, il cui accertamento non implica una valutazione discrezionale da parte della P.A.; per l'altro verso, esso costituisce una possibile evoluzione del rapporto sorto in esito all'assegnazione e non già l'instaurazione di uno nuovo e diverso". Ciò che "comprova che la controversia attiene alla fase successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio".

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. V ter), con sentenza n. 13574 del 4.9.2023.

FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Report immobiliare sull'andamento
del mercato turistico**

È stato presentato, presso la sala stampa della Camera dei deputati, il report sull'andamento del mercato immobiliare turistico, elaborato dal Centro studi della Fiaip.

Nei primi nove mesi del 2023, si legge nel rapporto, la percentuale di acquisti di seconde case da parte di privati è salita all'88% del numero complessivo delle compravendite. Sempre più italiani hanno deciso di investire i loro risparmi nell'acquisto di immobili nelle zone a vocazione turistica.

Francesco La Commare, presidente del Centro studi della Federazione, ha evidenziato che, nonostante gli effetti inflattivi, l'aumento dei tassi dei mutui ipotecari e i conflitti militari in corso, nei primi sei mesi del 2023 le compravendite complessive degli immobili sono cresciute dell'1,2%, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il Presidente della Fiaip, Gian Battista Baccarini, ha commentato sottolineando l'interconnessione esistente tra il settore immobiliare e quello turistico, comparti che contribuiscono al Pil nazionale per oltre il 35%. Ha pertanto auspicato che vi sia un approccio sistemico facendo "rete" tra tutte le componenti che contribuiscono allo sviluppo del comparto.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

**Il Tar del Lazio sospende l'operatività
del registro dei titolari effettivi**

L'11 dicembre 2023 doveva essere la data finale per effettuare la comunicazione del titolare effettivo, alla competente Camera di Commercio territoriale, da parte di imprese dotate di personalità giuridica private nonché per *trust* produttivi di effetti giuridici rilevanti a fini fiscali e istituti giuridici affini al *trust*.

Il passato è d'obbligo in quanto l'ordinanza n. 15566, depositata il 7 dicembre scorso, della IV sezione del Tar del Lazio, accogliendo una istanza cautelare di sospensione presentata da alcune fiduciarie, *trust company* e oltre trenta *trust*, ha bloccato l'operatività del registro, almeno fino alla prossima primavera 2024.

Nella sua ordinanza il Tribunale amministrativo ha ravvisato l'esistenza di un *periculum in mora*, rintracciabile nella rilevanza delle situazioni giuridiche passibili di essere incise irrimediabilmente dall'invio dei dati concernenti il titolare effettivo. Ne deriva quindi che le società di capitali, i soggetti privati riconosciuti, i *trust* e gli istituti giuridici affini non dovranno inviare i dati dei rispettivi titolari effettivi alle Camere di Commercio e queste ultime non potranno rilasciare alcun accreditamento che consenta di accedere ai dati già comunicati al registro da parte delle Autorità, dei soggetti obbligati agli adempimenti antiriciclaggio e da parte dei terzi portatori di un interesse meritevole di tutela.

In assenza di interventi legislativi, poco probabili in tempistiche così brevi, la situazione rimarrà completamente cristallizzata fino al termine del giudizio di merito, che inizierà il prossimo 27 marzo 2024.

Conseguentemente nessuna sanzione potrà essere emanata nei confronti dei soggetti che non si siano adoperati entro la data limite dell'11 dicembre.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Scadenze e remissione *in bonis*,
guida alle comunicazioni di opzione
per cessione del credito o sconto in fattura**

Il processo di remissione *in bonis* per le comunicazioni di opzione per la cessione del credito o sconto in fattura, rappresenta un passaggio cruciale per i beneficiari delle agevolazioni relative agli interventi edilizi, regolate dall'art. 121 del DL n. 34/2020, come convertito.

Inizialmente, il modello per l'esercizio dell'opzione, approvato con il provvedimento n. 35873 del 5.2.'22, richiedeva l'invio entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese. Tuttavia, il decreto "Milleproroghe" (d.l. n. 198/2022) ha esteso il termine al 31.3.'23, per le spese sostenute nel 2022 e per le rate residue, non fruite, relative al 2020 e 2021.

Il mancato rispetto delle scadenze rende inefficace l'op-

zione nei confronti dell'Agenda delle entrate, privando il beneficiario del riconoscimento del credito oggetto di cessione. In caso di ritardo, l'unica soluzione è applicare l'istituto della remissione *in bonis*.

L'Agenda delle entrate, con la circolare n. 33/E del 2022, consente la presentazione tardiva della comunicazione, a patto che siano rispettate alcune condizioni: siano soddisfatti tutti i requisiti sostanziali per la detrazione; il comportamento del contribuente sia coerente con l'esercizio dell'opzione; non siano state avviate attività di controllo sulla spettanza del beneficio fiscale; venga versato l'importo corrispondente alla sanzione minima prevista.

Ulteriori possibilità, inoltre, sono state previste dal d.l. n. 11/2023, cosiddetto "cessioni", che ha introdotto un'ulteriore opportunità di remissione *in bonis*, limitata alle situazioni in cui manchi uno dei presupposti per fruire dell'istituto e le spese siano cedute a soggetti qualificati. Questa eccezione è applicabile solo se la cessione è stata effettuata entro il 31.3.'23.

La circolare n. 27/E dell'Agenda delle entrate, del settembre scorso, precisa che la remissione *in bonis*, prevista dal d.l. n. 11/2023, deve avvenire entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile, fissata al 30.11.'23.

In caso di inadempimento, il contribuente è tenuto a versare una sanzione di 250 euro per ciascuna comunicazione di cessione non effettuata entro il 31.3.'23. Il pagamento deve essere effettuato tramite il mod. F24 ELIDE, utilizzando il codice tributo "8114" stabilito dalla risoluzione n. 46/E dell'11.5.'12, successivamente modificato con la risoluzione n. 42/E dell'1.6.'18.

La corretta gestione delle scadenze e l'attenta adesione alle condizioni previste consentiranno ai contribuenti di beneficiare delle agevolazioni fiscali senza incorrere in penalizzazioni, assicurando il riconoscimento del credito e la corretta applicazione dell'istituto della remissione *in bonis* in caso di ritardo.



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

Verdetto finale sulla direttiva "case green", i co-legislatori optano per la flessibilità

A Bruxelles, dopo quasi due anni di procedura legislativa, i negoziati sulla revisione del testo della proposta di direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (EPBD) sono giunti al termine. Si è raggiunto un accordo politico tra **Parlamento, Consiglio e Commissione europea** nella serata del 7 dicembre scorso. Si tratta di una tappa fondamentale per il futuro del patrimonio edilizio energeticamente efficiente in Europa.

L'Uiipi, che ha seguito passo dopo passo il lungo *iter* legislativo, che dovrà essere formalizzato nel 2024, ha accolto con favore l'esito finale. Vengono introdotti obiettivi chiari oltre a una **flessibilità** sufficiente per raggiungerli. Le norme obbligatorie minime di prestazione energetica sono ora considerate uno strumento volontario per raggiungere gli obiettivi della direttiva nel settore edilizio residenziale.

Sin dalla pubblicazione della proposta della Commissione, l'Uiipi si è battuta affinché venisse concessa maggiore **flessibilità** agli Stati membri nell'individuazione dei **target nazionali**, da individuare nella media degli edifici con le peggiori prestazioni di efficienza energetica, piuttosto che nei singoli edifici.

Per il settore residenziale, dopo il negoziato finale, gli Stati membri dovranno garantire una diminuzione del consumo energetico primario medio, dell'intero patrimonio edilizio residenziale, del 16% entro il 2030 e del 20-22% entro il 2035. Per raggiungere questi obiettivi, la maggior parte delle ristrutturazioni (55%) dovrà essere concentrata sugli edifici meno performanti, specificamente definiti come il 43% degli edifici meno performanti nel patrimonio nazionale.

Per gli edifici non residenziali, i co-legislatori hanno concordato il raggiungimento del 16% degli edifici meno performanti entro il 2030, e entro il 2033 il 26%.

A seguito di questo negoziato, i co-legislatori dovranno procedere ad adottare formalmente l'accordo prima che la nuova direttiva possa essere pubblicata nella Gazzetta Ufficiale dell'Ue e quindi entrare in vigore. Sarà quindi compito degli Stati membri recepirla ed attuare i suoi requisiti per raggiungere gli obiettivi prefissati.



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

Decreto flussi per il lavoro domestico: quote esaurite nei primi 4 minuti

Solo 1 lavoratore su 8, tra quelli che hanno partecipato al decreto flussi del 2023, potrà entrare in Italia per motivi di lavoro nel campo dell'assistenza familiare e socio sanitaria. È questo, ad oggi, il bilancio del primo *Click Day* per il lavoro domestico che si è svolto lo scorso 4 dicembre. Secondo quanto comunicato dal Ministero dell'Interno, al 5 dicembre erano infatti state acquisite oltre 76mila domande, che dovranno però "contendersi" 9.500 quote tra quelle riservate al settore dell'assistenza familiare e socio sanitaria per l'anno in corso. Il Viminale ha inoltre comunicato che nei primi 4 minuti dopo l'avvio della procedura erano state inviate ben 11.363 domande, superando di gran lunga l'intera quota annuale. Perplessità sono state espresse da Assindatcolf, che ha registrato forti rallentamenti sul portale dedicato all'invio delle istanze.

L'Associazione nazionale dei datori di lavoro domestico ha, quindi, lanciato un appello alla politica e alle Istituzioni, non solo chiedendo un superamento del meccanismo del *Click Day* ma anche un allargamento delle quote. Secondo le stime fatte grazie ad uno studio commissionato al Centro studi e ricerche Idos, per coprire il fabbisogno delle famiglie nel settore domestico servirebbero almeno 25mila unità l'anno, circa 68mila nel triennio. Tuttavia, i numeri del primo *Click Day* dimostrano che le richieste delle famiglie superano anche le aspettative. Intanto il 7.2.2024 si terrà il secondo *Click Day* del triennio 2023-2025: quote aperte per altre 9.500 unità.

SISTEMA CONFEDILIZIA



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. La strada di accesso ad un condominio è gravata da una servitù a favore di un altro condominio. Si chiede se il fondo dominante, che nei titoli gode di servitù pedonale e carrabile, abbia l'obbligo di contribuire alle spese necessarie per l'illuminazione, il passo carrabile e la manutenzione dello stradello. Si precisa che nei rogiti nulla è indicato in merito alla suddivisione di eventuali spese.

R. Premesso che sarebbe opportuno esaminare il titolo costitutivo della servitù, la legge prevede che, qualora si tratti di spesa per l'utilità di entrambi i fondi, i rispettivi proprietari sono tenuti a contribuire in proporzione ai rispettivi vantaggi.

D. Un condominio senza dipendenti è tenuto alla redazione del Duvri?

R. L'art. 26 del d.lgs. n. 81/2008 prevede che il documento in questione debba essere elaborato dal "datore di lavoro committente".

Quindi il condominio, che non è datore di lavoro, non ha tale obbligo.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XIV Giornata nazionale Adsi

La prossima XIV Giornata Nazionale dell'Associazione dimore storiche italiane si terrà domenica 26 maggio 2024.

Castelli, rocche, ville, parchi, giardini lungo tutta la penisola apriranno gratuitamente le loro porte per accogliere tutti coloro che vorranno immergersi in luoghi unici della storia e del patrimonio artistico e culturale italiano.

La Giornata Nazionale Adsi rappresenta un'importante occasione per riscoprire le bellezze del nostro Paese facendo visita a quei complessi monumentali che insieme costituiscono il più grande museo diffuso d'Italia. La loro riscoperta è determinante per far luce su un patrimonio troppo spesso ignorato, che non solo rappresenta la migliore storia e tradizione italiana, ma che – prima della pandemia – riusciva ad accogliere 45 milioni di visitatori l'anno.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aspesi al tavolo sul nuovo "Piano Casa"

"Occorrono detassazioni fiscali orizzontali e obiettive per operazioni ritenute meritevoli di sostegno pubblico a prescindere da chi le mette in atto: bonifiche, demolizioni, permuta. In particolare, queste ultime favorirebbero la sostituzione di immobili nuovi e performanti energeticamente a immobili vecchi che verrebbero poi ristrutturati con un salto di classe energetica".

Così, fra l'altro, il Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, intervenendo il 19 dicembre, al Ministero delle Infrastrutture, all'incontro sul "Piano Casa" convocato dal Ministro Salvini.

Borse di studio
anno 2022/2023
per i dipendenti
da proprietari
di fabbricati

L'Ebinprof ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e soggetti a questi assimilati) dei dipendenti

da proprietari di fabbricati.

Le borse sono in tutto 120 per un importo complessivo pari a 260.000 euro.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che – non avendo superato i 40 anni – siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: **58 borse di studio da 1.500 euro** cadauna per **diplomati** presso istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2022/2023 (3 delle quali prioritariamente destinate a studenti diversamente abili); **46 borse di studio da 2.000 euro** cadauna per **studenti universitari** che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2022/2023, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti dal piano di studi presentato (3 delle quali prioritariamente destinate a studenti diversamente abili); **33 borse di studio da 3.000 euro** cadauna per **neolaureati** che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2023; **3 borse di studio da 4.000 euro** cadauna a **neolaureati** che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro, scienze sociali o scienze economiche nell'anno 2023.

Il termine per la presentazione delle domande è il 15.4.2024.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet www.ebinprof.it.

"Padroni di casa"?

Con le tasse che paghiamo
siamo tutti inquilini.

Dello Stato e del Comune

Il “decreto energia” è legge

È stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale*, la l. n. 169 del 27.11.2023, di conversione del d.l. n. 131 del 29.9.2023 (c.d. “decreto energia”), che introduce misure urgenti in materia di energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio.

Per quanto di interesse, il quadro finale che emerge è il seguente.

Si interviene sulle agevolazioni tariffarie riconosciute ai clienti domestici economicamente svantaggiati per la fornitura di energia elettrica e di gas e ai clienti domestici in gravi condizioni di salute per la fornitura di energia elettrica (cd. bonus sociali), disponendo la cessazione, nel quarto trimestre 2023, delle compensazioni complementari integrative invece previste fino al terzo trimestre. Contestualmente si introduce un contributo straordinario, per il quarto trimestre 2023, a favore dei clienti domestici titolari di bonus sociale elettrico, “crescente con il numero di componenti del nucleo familiare secondo le tipologie già previste per il medesimo bonus sociale”. Questo contributo opera in luogo del contributo straordinario di cui all’art. 3 del d.l. n. 34 del 30.3.2023 (come convertito), il quale era invece previsto a favore dei clienti domestici diversi da quelli titolari di bonus sociale, con riferimento ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2023, nel caso in cui la media dei prezzi giornalieri del gas naturale sul mercato all’ingrosso superasse la soglia di 45 euro/MWh.

Si azzerano gli oneri di sistema relativi al gas naturale.

Nelle fatture emesse per i consumi stimati o effettivi dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2023, si diminuisce al 5% l’aliquota Iva per le somministrazioni di gas metano usato per combustione per usi civili e industriali e per le forniture di servizi di teleriscaldamento e per le somministrazioni di energia termica prodotta con gas metano.

Mercato elettrico: differimento attivazione Stg

L’Arera, con delibera 600/2023/R/EEL del 19.12.2023, ha differito all’1.7.2024, rispetto al previsto 1.4.2024, la data di attivazione del servizio a tutele graduali (Stg); servizio a cui saranno assegnati i **clienti domestici non vulnerabili dell’elettricità** che ancora non avranno scelto il mercato libero al momento del fine tutela.

Il passaggio al libero mercato (per chi effettuerà una scelta in tal senso) o al Stg (per chi non opererà alcuna scelta) a partire dal prossimo 1° luglio non interesserà, invece, i cosiddetti clienti vulnerabili del settore elettrico. Sono così considerati – in estrema sintesi – coloro che, alternativamente: si trovano in condizioni economicamente svantaggiate (es.: percettori di bonus); versano in gravi condizioni di salute da richiedere l’utilizzo di apparecchiature medico-terapeutiche alimentate dall’energia elettrica (oppure presso i quali sono presenti persone nelle anzidette condizioni); sono disabili ex art. 3, l. n. 104/1992; hanno un’utenza in una struttura abitativa di emergenza a seguito di eventi calamitosi; hanno un’utenza in un’isola minore non interconnessa; hanno un’età superiore ai 75 anni.

Tale genere di clientela continuerà, quindi, a rientrare, anche dopo luglio, nel servizio di maggior tutela.

I FOCUS DI CONFEDILIZIA – DICEMBRE 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di dicembre 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. 43 del 15.12.2023	Condominio	Aree destinate a parcheggio (ordinanza n. 33122 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Risanamento di un pilastro (sentenza n. 32475 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Condominio parziale (sentenza n. 32475 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Servitù discontinua e sua costituzione per usucapione (ordinanza n. 32816 del 2023, Corte di Cassazione)
	Servitù	Servitù di veduta (ordinanza n. 32816 del 2023, Corte di Cassazione)
	Appalto	Direzione dei lavori (ordinanza n. 22037 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI		
NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 42 dell’1.12.2023	Bonus fiscali	Modalità e contenuti della nuova comunicazione crediti non utilizzabili (provvedimento del 23.11.2023, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Comunicazione crediti non utilizzabili: chiarimento delle Entrate (Faq del 23.11.2023, Agenzia delle entrate)
	Bonus fiscali	Determinazione percentuale contributo superbonus al 90% (provvedimento del 24.11.2023, Agenzia delle entrate)
	Imu	Fabbricati collabenti (risoluzione n. 4/DF, Dipartimento finanze del Ministero dell’economia e delle finanze)
N. 44 del 22.12.2023	Compravendita	Benefici prima casa (ordinanza n. 30594 del 2023, Corte di Cassazione)
	Cedolare secca	Termine per opzione degli eredi (sentenza n. 4359 del 2023, Corte di giustizia tributaria di Firenze)
	Tasso di interesse legale	Fissato il tasso di interesse dall’1.1.2024 (decreto del 29.11.2023, Ministero dell’economia e delle finanze)
	Imu	Prospetto informatico Imu: in vigore dal 2025 (comunicato stampa del 30.11.2023, Ministero dell’economia e delle finanze; art. 6-ter, d.l. n. 132 del 2023, come convertito)
Imu	Chiarimenti del Mef sull’esonazione Imu immobili occupati abusivamente (comunicato stampa del 12.12.2023, Ministero dell’economia e delle finanze)	

Lo scadenziario 2024 del propri

16 Gennaio 2024 - 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.

16 Febbraio 2024 - Venerdì

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 gennaio 2024, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2023 e all'anticipo 2024.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

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

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2024 - Mercoledì

Comunicazione "bonus acqua potabile"

Tra il 1° febbraio e il 28 febbraio va comunicato – tramite il servizio *web* disponibile nell'area riservata o i canali telematici dell'Agenzia delle entrate – l'ammontare delle spese sostenute nel 2023 per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare, finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti.

29 Febbraio 2024 - Giovedì

Imu 2023

Ultimo giorno per il versamento dell'eventuale terza rata dell'Imu per il 2023, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando i conguagli, sulla base delle delibere inserite nel portale del federalismo fiscale entro il 30 novembre 2023 e pubblicate, alla data del 15 gennaio 2024, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

18 Marzo 2024 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assisten-

ziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Agenzia delle entrate - Comunicazione telematica opzione cessione di credito o sconto in fattura

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2023, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per Superbonus110% e altre detrazioni fiscali.

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica (utilizzando il modello "sintetico") riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2023 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Agenzia delle entrate - Trasmissione telematica Certificazione unica 2024

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni (utilizzando il modello "ordinario") relative ai redditi dell'anno 2023 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

16 Aprile 2024 - 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 marzo 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Maggio 2024 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio

etario di casa e del condominio

della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

17 Giugno 2024 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

Ultimo giorno per il versamento della prima rata dell'imposta municipale propria per il 2024 pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. È anche possibile scegliere di versare l'imposta per tutto l'anno in unica soluzione, utilizzando le aliquote e le detrazioni previste per l'anno 2024.

1 Luglio 2024 - Lunedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2023 e la prima rata in acconto per il 2024.

Cedolare secca

Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2023 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2024.

Versamento della ritenuta del 4%

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

Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 (redditi 2023) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Imu - Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2023.

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, da parte dei contribuenti che hanno fruito dell'esenzione Imu 2023 per immobili occupati abusivamente.

16 Luglio 2024 - 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 giugno 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

22 Agosto 2024 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute,

Segue a pagina 24

Continua - Lo scadenziario 2024...

sempre sulle competenze di luglio 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2024 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Settembre 2024 - Lunedì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2024 (redditi 2023) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Ottobre 2024 - Mercoledì

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 settembre 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle compe-

tenze di settembre 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Ottobre 2024 - Giovedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2023.

18 Novembre 2024 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Dicembre 2024 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2023 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2024.

Irpef - Trasmissione telematica Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 (redditi 2023).

Trasmissione telematica Quadro AC del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle

somme pagate, mediante bonifico “parlante”, dal condominio all’impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Dicembre 2024 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all’Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell’acconto dell’addizionale comunale all’Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell’imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell’anno 2024.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell’Imu per il 2024, pari al saldo dell’imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base delle delibere pubblicate, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell’economia e delle finanze.

20 Dicembre 2024 - Venerdì

Versamento della ritenuta del 4%

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

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque possibile il pagamento in un’unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

CANONE UNICO

Dal 1° gennaio 2021 è in vigore il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria (cd. canone unico) sostitutivo di **Tosap** (tassa occupazione spazi e aree pubbliche), **Cosap** (canone per l’occupazione di spazi e aree pubbliche) e altri tributi locali. Tale canone è disciplinato dagli enti con apposito regolamento, alle cui disposizioni si rinvia.

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all’ufficio delle entrate, oltre all’atto, l’attestato di versamento dell’imposta,

ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto. In caso di versamento con il modello F24 Elide, è necessario comunicare la cessione, la risoluzione e la proroga all’ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l’imposta entro 30 giorni dall’inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l’intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca immobili ad uso abitativo

I nuovi contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, per i quali il locatore opti per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati – senza pagamento delle imposte di bollo e di registro – entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l’opzione, tramite presentazione all’ufficio delle entrate del modello RLI ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell’opzione vanno effettuate presentando all’ufficio anzidetto il modello RLI entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L’opzione per la cedolare può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello RLI entro 30 giorni dall’inizio dell’annualità. Finché perdura l’opzione, non deve essere versata l’imposta di registro.

Regime cedolare secca immobili ad uso commerciale (C1)

Può essere esercitata l’opzione per la cedolare secca per i contratti stipulati nel 2019 (e registrati a tassazione ordinaria) anche alla relativa scadenza infrannuale.

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.

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario mensile del proprietario di casa e del condominio, presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).



Attestazione per una locazione “a canone concordato”?
Vieni in Confedilizia

DICEMBRE: PRESENTAZIONE LIBRO

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 13 dicembre, si è svolta la presentazione del libro "Witness 3 - Il cinema al banco dei testimoni", edito da Porto Seguro.

"Nel terzo volume di Witness, Umberto Berlinghini continua la sua narrazione attraverso i film e le produzioni dagli anni Sessanta a oggi, accompagnandoci in un mondo in cui i film sono più di una passione, sono un'ossessione, una malattia. Si comincia con *Maigret a Pigalle* di Mario Landi del 1966 e si finisce con *La notte più lunga dell'anno* di Simone Aleandri del 2021, passando per pellicole come *Il Messia* di Roberto Rossellini, *Una giornata particolare* di Ettore Scola e *Un paese quasi perfetto* di Massimo Gaudioso. Witness si conferma una lettura imprescindibile per gli amanti della settima arte, che si rimangono affascinati di fronte alle storie, alla regia, alla recitazione, ma oltre al film vogliono conoscere chi lo ha fatto e come e scoprire ogni segreto che si cela dietro a una pellicola.

Perché il cinema ha la capacità magica di trasformare la realtà. Tutto ciò che entra in un film diventa più bello, più interessante, più romantico, più erotico, più profondo, più divertente. E conoscerne i segreti ci porta a credere che un po' di quella magia possa raggiungerci, rendendoci più belli, più interessanti, più romantici, più erotici, più profondi e più divertenti." (tratto dal sito della Porto Seguro Editore).

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, sono intervenuti, in colloquio con l'autore Umberto Berlinghini, Giancarlo De Cataldo, scrittore e sceneggiatore, Alessandro Pondi, regista e sceneggiatore, Riccardo Rossi, attore e regista.

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



BELLITALIA

"Falsi braccianti e furbetti del reddito di cittadinanza: truffa da oltre un milione"

"Nardò (Lecce). Falsi braccianti assunti da un imprenditore agricolo per ottenere indennità previdenziali per oltre 300mila euro e 53 furbetti del reddito di cittadinanza che hanno ricevuto il sussidio senza averne diritto per un importo stimato di circa 800mila euro: sono alcuni dei numeri della truffa ai danni dello Stato ipotizzata dai finanziari del comando provinciale di Lecce, che (...) hanno scoperto più di 90 soggetti che avrebbero richiesto ed ottenuto indebitamente benefici previdenziali ed assistenziali".

(Lecceprima.it 7.12.2023)

"Scoperti 55 furbetti del reddito di cittadinanza nel Foggiano"

"I militari del comando provinciale della Guardia di Finanza di Foggia (...) hanno individuato 55 beneficiari che risultano aver indebitamente richiesto il reddito di cittadinanza per un ammontare complessivo di oltre 300mila euro. Durante i controlli (...) sono state riscontrate diverse irregolarità, che vanno dalla mancanza del requisito della residenza effettiva nel territorio nazionale alle mendaci dichiarazioni inerenti la composizione del nucleo familiare, dall'omessa dichiarazione dello svolgimento di attività lavorative, in diversi casi esercitate in nero, alla perdita del diritto al beneficio in conseguenza dello stato di detenzione".

(Foggiatoday.it 15.11.2023)

Invito alla presentazione
del libro di
Umberto Berlinghini

Witness 3

**IL CINEMA AL BANCO
DEI TESTIMONI**

**Mercoledì 13 dicembre 2023
ORE 18**

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

Saluto introduttivo

Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Interverranno



Giancarlo De Cataldo
(scrittore e sceneggiatore)



Alessandro Pondi
(regista e sceneggiatore)



Riccardo Rossi
(attore e regista)

Seguirà aperitivo



INGRESSO LIBERO SU PRENOTAZIONE
☎ 06.679.34.89 ✉ roma@confedilizia.it

CONFEDILIZIA

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

Le novità per le locazioni inferiori a 30 giorni. Aumentano pure gli adempimenti burocratici

Affitti brevi, l'imposta à la carte

Mix di regimi fiscali. È rischio caos per i modelli dichiarativi

Pagina a cura

DI GIULIANO MANDOLESI

Fisco e burocrazia da incubo per le locazioni brevi. Da quest'anno, infatti, per "tassare" i redditi generati dalle locazioni sotto i 30 giorni ci sarà un mix di regimi fiscali differenti: l'Irpef, su opzione la cedolare secca al 26% con possibilità di utilizzo dell'aliquota "ridotta" al 21% su un immobile a scelta; il "regime imprenditoriale" qualora gli immobili locati in modalità "breve" siano più di quattro. Il caos fiscale si riverserà inevitabilmente sui modelli dichiarativi, con ulteriori complicazioni previste per la compilazione dei quadri RB ed RL del modello redditi e dei quadri B e D del 730. A partire dall'anno appena

I regimi fiscali per le locazioni brevi

L'irpef	Sempre applicabile fino a 4 appartamenti locati sotto i 30 giorni (i regimi a tassa piatta sono opzionali)
Cedolare secca	Applicabile su opzione ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve con aliquota al 26% e aliquota ridotta al 21% su un immobile a scelta del contribuente (sempre fino a 4 appartamenti utilizzati per locazioni sotto i 30 giorni)
Regime "imprenditoriale"	Dopo 4 appartamenti locati in modalità "breve" scatta l'obbligo di apertura della partita Iva (ordinaria o forfettaria) e dell'iscrizione all'Inps

I nuovi obblighi amministrativi e le sanzioni

stico ricettiva di una specifica istanza corredata da dichiarazione sostitutiva attestante i dati catastali dell'unità oltre la sussistenza di determinati requisiti di sicurezza degli impianti. Per i titolari di una struttura priva di Cin o per chiunque conceda in locazione per finalità turistiche unità immobiliari o porzioni di esse è prevista una sanzione pecuniaria da 800 euro a 8 mila euro a seconda della dimensione dell'immobile o della struttura.

È stabilita inoltre una sanzione da 500 euro a 5 mila euro (sempre a seconda delle dimensioni dell'immobile) per chi, sebbene provvisto di Cin, non rispetti l'ulteriore obbligo di esposizione del codice all'interno della struttura.

Il secondo comma riguarda

Per fare un favoretto a un'associazione di albergatori piccola piccola, non solo è stata aumentata per la prima volta – tirando su due spiccioli – quella cedolare secca saggiamente introdotta dal Governo Berlusconi nel 2011, ma la si è anche maledettamente complicata. Oltre a essere stati introdotti adempimenti palesemente finalizzati a scoraggiare gli affitti brevi.

gst

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

97

a cura di Flavio Saltarelli

Nella locazione di immobili commerciali è valido un accordo verbale di riduzione del canone?

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, il patto verbale con il quale le parti concordino la modifica del canone, non è di per sé affetto dalla nullità prevista dall'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, se non registrato, poiché la disposizione deve essere interpretata restrittivamente, in quanto norma eccezionale, e trovare pertanto applicazione ai soli accordi modificativi o novativi preordinati ad eludere la disciplina fiscale (cfr. in punto la recente Cassazione civile sez. III, 24/07/2023, n. 22163).

È nulla una clausola del contratto di locazione contenente il divieto di ospitalità?

La clausola del contratto di locazione nella quale sia previsto un divieto di ospitalità è nulla. Detto divieto si pone, infatti, in contrasto con il dovere di solidarietà sociale e della famiglia sancito dall'art. 2 della Costituzione, posto a presidio di tutte le aggregazioni sociali compresa la famiglia di fatto. In punto è bene ricordare che, nel regolamentare

l'autonomia negoziale, la meritevolezza di tutela degli interessi regolati convenzionalmente deve sempre essere parametrata ai superiori valori costituzionali posti a garanzia degli specifici interessi (si segnala in argomento anche Corte d'Appello Roma sez. II, 12/05/2023, n. 3396).

Quali sono i servizi minimi igienico-sanitari?

La giurisprudenza si è occupata poco del tema, si rinviene comunque una datata decisione della Pretura di Taranto in data 29.07.1980 secondo la quale si considera l'unità immobiliare priva di servizi igienico-sanitari se, all'interno dell'alloggio e in appositi locali, non siano presenti almeno tazza, lavabo e vasca da bagno o doccia.

L'uso promiscuo dell'immobile commerciale locato impedisce il maturarsi dell'indennità di avviamento?

L'uso promiscuo dell'immobile locato a uso commerciale, ove non venga provata dal conduttore la prevalenza dell'attività di commercio al dettaglio rispetto al contestuale esercizio di ven-

dita all'ingrosso, impedisce il maturarsi dell'indennità di avviamento di cui all'art. 34 l. n. 392/1978 (in questo senso anche Cassazione civile sez. III, 02/02/2023, n. 3265).

Basculante garage rotto: chi paga?

Secondo i principi generali codicistici vigenti in materia – e più volte in questa stessa rubrica richiamati – le spese di riparazione del portone basculante (se trattasi di piccola manutenzione) sono a carico del conduttore, mentre le spese della sua eventuale sostituzione fanno carico al proprietario essendo obbligo del locatore mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto; stato che non sarebbe più tale in ipotesi d'impossibilità di riparazione.

Contratto di locazione ad uso diverso e modifiche verbali

Clausola che vieta l'ospitalità

Quali sono i servizi minimi igienici

Uso promiscuo e indennità avviamento

Basculante garage rotto

Confedilizia nella cabina di regia PNRR

Con il d.p.c.m. adottato il 21.11.2023 (ai sensi dell'art. 1, comma 4, lettera b, punto 2 del d.l. n. 13/2023, come convertito) sono stati individuati i rappresentanti del partenariato economico e sociale partecipanti alle sedute della cabina di regia PNRR. Tra questi vi è, in rappresentanza della proprietà immobiliare, la Confedilizia.

Tale decreto - ha evidenziato il Ministro Fitto nella lettera inviata agli interessati - "suggerisce il percorso, avviato dal Governo all'atto del suo insediamento e consolidato con l'emanazione del decreto-legge n. 13 del 24.2.2023, di maggiore valorizzazione del ruolo del partenariato economico e sociale nell'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Come noto, il citato decreto-legge, attraverso l'introduzione della nuova *governance* del PNRR, ha inteso fornire nuovo impulso alla fase attuativa del Piano e, anche accogliendo le istanze partenariali espresse in sede di confronto istituzionale, riconoscere l'effettiva partecipazione dei rappresentanti delle parti sociali e delle categorie produttive nell'ambito del coordinamento strategico del PNRR.

Si tratta di una precisa scelta politica che individua, nell'interlocuzione con il sistema partenariale, un valore aggiunto alla qualità degli investimenti e delle riforme inserite nel Piano, nonché una fondamentale garanzia di collaborazione tra tutti i soggetti coinvolti nell'attuazione delle misure previste.

A tal fine, è stata prevista la diretta inclusione dei rappresentanti del partenariato alle sedute della Cabina di regia PNRR, l'organo di indirizzo e coordinamento del Piano, con una partecipazione che non risulta più limitata alla consultazione nell'ambito di un separato tavolo tecnico, come avveniva in passato".

CORBILLE

Positiva all'alcoltest chiama il padre, anche lui ubriaco: patente ritirata a entrambi

"Va a prendere la figlia appena multata per guida in stato di ebbrezza, ma risulta anche lui positivo all'alcoltest. È accaduto a Rimini dove la giovane, fermata da una pattuglia della polizia municipale mentre era alla guida della sua auto, è stata trovata positiva. Ha chiamato il padre, ma anche lui aveva assunto alcol. E così gli agenti hanno ritirato la patente a entrambi".

Così *Tgcom24* in un articolo del 6.12.2023.

PAGINA MENSILE *ItaliaOggi*

ItaliaOggi

CONFEDILIZIA

Mercoledì 3 Gennaio 2024 31

Proposte al ministro delle infrastrutture Salvini per migliorare la situazione abitativa

Piano casa, ricetta in due mosse

Recupero alloggi edilizia pubblica e potenziare l'affitto

«In occasione della riunione sul Piano casa, abbiamo evidenziato al ministro Salvini che le strade per migliorare la situazione abitativa in Italia sono essenzialmente due. La prima è il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo e altro). La seconda è il rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell'offerta alloggiativa nel nostro Paese. Tale rafforzamento può avvenire in due modi: da un lato, attraverso misure di incentivazione fiscale e (abbattimento dell'Imu e chiarimento circa l'applicazione in tutta Italia della cedolare secca per i contratti a canone concordato) e, dall'altro, mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili (ad esempio, affiancando agli ufficiali giudiziari nuove figure). Con-



Giorgio Spaziani Testa

Webinar: dalla manovra all'immobiliare

Mercoledì 10 gennaio, dalle ore 10 alle ore 12 si svolgerà un seminario web dal titolo "Casa e immobiliare: le novità per il 2024". L'evento sarà introdotto da Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, il quale illustrerà la posizione della Confederazione sulla manovra di bilancio approvata, soffermandosi anche sulle prospettive future delle politiche riguardanti il settore immobiliare. Andrea Carotio, componente del Coordinamento tributario della Confedilizia, Cristiano Dell'Orto, giornalista del Sole 24 Ore, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e giornalista pubblicista e Francesco Verol, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, faranno il punto sulle novità legislative di natura tributaria sulla casa (superbonus e altri incentivi per gli immobili Imu, affitti brevi e altro ancora). Il seminario sarà trasmesso in diretta, con possibilità di accesso per iscritto, sul sito Internet, sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.



CASA E IMMOBILIARE: LE NOVITÀ PER IL 2024

Interventi di: Andrea Carotio, Cristiano Dell'Orto, Giuliano Mandolesi, Francesco Verol. Organizzato da Confedilizia.

Iscriviti a Confedilizia, ecco perché ti conviene

SOCI SONO L'UNICA VERA NOSTRA FORZA



ASSOCIATI A CONFEDILIZIA PER IL 2024

www.confedilizia.it

Gli iscritti alle associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di avvalersi dei servizi (tra cui anche l'assistenza nei contratti di locazione a canone concordato al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali previste) e delle consulenze in materia immobiliare da parte dell'associazione territoriale di riferimento, nonché di ricevere il mensile Confedilizia notizie.

Inoltre, gli associati possono godere pure di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia (maggiori informazioni al sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero 06.679.34.89).

Locazioni, tasso al 2,5% per i depositi cauzionali



È fissata al 2,5%, a decorrere dal primo gennaio 2024, la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto prevede un decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale - sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno.

Sul sito di Confedilizia è possibile scaricare una tabella riepilogativa che riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione (a partire dal 21 aprile 1992) come ricostruita da Confedilizia.

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

A PIACENZA 8° Festival della cultura della libertà

La 8ª edizione del Festival della cultura della libertà si svolgerà sabato 27 e domenica 28 gennaio 2024 a Piacenza su iniziativa di Confedilizia, dell'Associazione liberali piacentini e di European Students For Liberty, con la direzione scientifica di Carlo Lettieri. Il Festival avrà un'intera giornata venerdì 26 alle 17, quando la figura di Corrado Storza Fogliani, ideatore dell'iniziativa, sarà ricordata attraverso



Corrado Storza Fogliani

la presentazione di un libro a lui dedicato dal titolo "Liberalità e memoria", raccolto di scritti di Corrado Storza Fogliani, curato da Vittorio Colaninzi. Nel corso dell'evento, che sarà moderato da Emanuele Gallo, vi saranno gli interventi di Giorgio Albenzetti, Daniele Capozzone e Pierluigi Magnanoli. Il programma completo sarà disponibile a breve sul sito www.confedilizia.it

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali
Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)



ASSINDATCOLF
ASSOCIAZIONE SINDACALE NAZIONALE
DEI DATORI DI LAVORO DOMESTICO
Associazione riconosciuta

Obiettivo
"FORMATO FAMIGLIA"

L'OFFERTA FORMATIVA GRATUITA
A "DIMENSIONE" DI FAMIGLIA
PER COLF, BADANTI E BABY SITTER



SCADENZARIO 2024

GENNAIO

L	M	M	G	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

FEBBRAIO

L	M	M	G	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29			

MARZO

L	M	M	G	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

APRILE

L	M	M	G	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

MAGGIO

L	M	M	G	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

GIUGNO

L	M	M	G	V	S	D
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

LUGLIO

L	M	M	G	V	S	D
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

AGOSTO

L	M	M	G	V	S	D
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

SETTEMBRE

L	M	M	G	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

OTTOBRE

L	M	M	G	V	S	D
1	2	3	4	5	6	
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

NOVEMBRE

L	M	M	G	V	S	D
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

DICEMBRE

L	M	M	G	V	S	D
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

LEGENDA DELLE SCADENZE

- **VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI INPS E CAS.SA.COLF**
Ultimo giorno per il versamento dei contributi INPS e CAS.SA.COLF per il lavoro domestico relativi al trimestre precedente.
- **PREDISPOSIZIONE PROSPETTO PAGA**
In ottemperanza al Contratto Collettivo Nazionale del lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.
- **CERTIFICAZIONE DELLA RETRIBUZIONE**
Il datore di lavoro è tenuto - in ottemperanza al Contratto Collettivo Nazionale del lavoro Domestico - a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2023.

- **FERIE**
Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto Collettivo Nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.
- **TREDICESIMA**
Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.
- **FESTIVITÀ**
La festività coincidente con la domenica deve essere pagata a tutti i lavoratori in aggiunta alla retribuzione mensile o in alternativa può essere compensata con il riposo in altra giornata.

TUTTOCONDOMINIO

Comproprietari e comunicazione delle delibere condominiali

Una questione da chiarire, in ambito condominiale, è se l'amministratore sia tenuto a comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare ai comproprietari di un'unità immobiliare intervenuti per mezzo del loro rappresentante.

Sul punto non constano specifiche pronunce giurisprudenziali. Ciò nonostante – e salvo il caso che si tratti di assemblea in videoconferenza per la quale l'art. 66 disp. att. cod. civ. (come da ultimo modificato) prevede espressamente che il verbale venga "trasmesso a tutti i condòmini" – è da ritenersi che si possa rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali. Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti "presenti" alla discussione (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004, 228, e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12119 dell'11.11.1992). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ., dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa.

Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", precisa che tale termine decorre dalla data della loro "comunicazione", per gli "assenti"; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzienti o astenuti). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di "obbligo" si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008, 709) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consiglino lo stesso detta comunicazione). E poiché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare – e non v'è motivo per non applicare tale principio pure al rappresentante della comunione – deve allora concludersi che nei confronti dei comproprietari che abbiano partecipato all'assemblea per mezzo del loro rappresentante la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

Rifacimento di facciata condominiale con bonus al 90% e ditta inadempiente

In caso di rifacimento di una facciata condominiale con ricorso al bonus 90% e sconto in fattura, l'impresa affidataria, ove senza giustificati motivi, ometta di dar corso alle opere concordate, è tenuta a restituire al condominio la somma ricevuta, "pari al 10% del valore dell'importo dei lavori", oltretché al rimborso degli oneri tecnici relativi all'asseverazione di congruità delle spese, alla stesura del computo metrico e al visto di conformità.

È quanto statuito da una recente sentenza del Tribunale di Torino (la n. 3756 del 2.10.2023) che, nell'esprimere il suddetto principio, ha riconosciuto la legittimità, da parte del condominio coinvolto nella vicenda, ad esercitare il diritto di recesso contrattualmente previsto e a richiedere il rimborso delle somme fino a quel momento versate.

Si noti, tuttavia, che nessun riferimento contiene la pronuncia in questione relativamente al rimborso dell'importo dei lavori corrisposto all'impresa – con il sistema dello sconto in fattura – nella misura del 90%. Ricordiamo, infatti, che, in caso di lavori edilizi non completati, il contribuente risponde della detrazione fruita indebitamente, maggiorata di interessi e sanzioni.

Nel caso di specie, evidentemente, i crediti originati da tale sistema erano rientrati nella disponibilità del condominio-committente. Diversamente, infatti, nell'incardinare il giudizio si sarebbe necessariamente dovuto evidenziare anche tale problema.

Quanto sopra senza considerare, peraltro, che, in una pronuncia del Tribunale di Frosinone di poco successiva (sent. n. 1080 del 2.11.2023), in cui l'inadempimento ineriva lavori edilizi oggetto di superbonus 110% con sconto in fattura, il giudice ha condannato l'impresa anche a risarcire il committente per il danno pari alla "percentuale minima del beneficio fiscale andata perduta a causa del verificarsi dell'inadempimento". Aspetto, anche questo, non valutato affatto nella decisione del Tribunale piemontese.

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

Ultimissime di giurisprudenza*Presunzione di condominialità*

"La presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della *res*, sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta *probatio diabolica*. Ne consegue che quando un condòmino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 cod. civ., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condòmino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30975 del 7.11.2023.

Assemblea condominiale ed invalidità delle singole deliberazioni

"L'assemblea dei condòmini, ancorché sia redatto un unico processo verbale per l'intera adunanza, pone in essere tante deliberazioni ontologicamente distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione, con la conseguente astratta configurabilità di ragioni di invalidità attinenti all'una o all'altra delibera, e perciò non necessariamente comuni a tutte".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 29504 del 24.10.2023.

Inferriate e decoro architettonico - Danni da fognature - Assemblea convocata per e-mail - Spese lucernari "privati" - Certificato prevenzione incendi - Assemblea su "Superbonus" - Esalazione odori e reato

Installare le inferriate sul balcone lede il decoro architettonico dell'edificio?

In tema di condominio, la giurisprudenza ritiene (Tribunale Milano sez. XIII, 17/01/2020, n. 451) sia legittimo installare inferriate sul balcone e sulle finestre purché non si cagioni un danno agli altri vicini. Ciò in considerazione della preminente necessità di tutelare la sicurezza e la proprietà privata dei condòmini.

Chi risponde dei danni da fognature al condomino?

Il Tribunale di Bari con un'esemplare sentenza (sez. III, 30/05/2011, n. 1890) così risponde a questo quesito: in base all'interpretazione di cui all'art. 1117 n.3, c.c., se la fognatura causa danni ad un condomino, ne risponde il condominio se derivano da infiltrazioni provenienti dal tratto di fognatura che arriva fino al punto di innesto alla rete pubblica. Se, invece, i danni derivano dalla parte esterna dell'impianto, ne risponde il Comune, se dovuti a cattiva manutenzione. Se poi il danno proviene dalla fognatura posta a servizio di una sola scala o parte di essa, la spesa grava sui condòmini che traggono utilità dall'impianto che ha provocato il danno, in proporzione ai rispettivi millesimi, tenendo presente che in un condominio la presunzione di comproprietà, prevista dall'art. 1117 n. 3, c.c. anche per l'impianto di scarico delle acque, opera con riferimento alla parte dell'impianto che raccoglie le acque provenienti dagli appartamenti, e, quindi, che presenta l'attitudine all'uso ed al godimento collettivo, con esclusione delle condutture (ivi compresi i raccordi del collegamento) che, diramandosi dalla colonna condominiale di scarico, servono un appartamento di proprietà esclusiva. Se, infine, si dimostra che l'occlusione della fognatura, e quindi il danno, sono riconducibili a fatto del singolo condomino, dei danni risponde soltanto quest'ultimo.

Si può convocare l'assemblea per e-mail?

Per quanto attiene la convocazione dell'assemblea condominiale le disposizioni di attuazione al Codice civile statuiscano che l'avviso di convocazione per la riunione deve essere comunicato ai condòmini esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata, con posta elettronica certificata (Pec), mediante fax; con lettera consegnata a mani, controfirmata per accettazione.

Tali modalità di convocazione sono da considerarsi tassative; ne consegue, pertanto, che, nel caso di mancato rispetto di tali forme, è prevista l'annullabilità dell'assemblea svoltasi.

In punto va anche ricordato che la giurisprudenza sancisce l'annullabilità anche qualora un condomino, che non sia stato convocato, partecipi ugualmente e spontaneamente all'assemblea.

Chi paga la manutenzione ordinaria dei lucernari che danno luce ai singoli appartamenti?

La manutenzione ordinaria di lucernari – la cui funzione prevalente è quella di dare aria e luce all'appartamento su cui si affacciano – esistenti sul tetto dell'edificio condominiale, non può essere addebitata all'intero condominio, ma solo ed esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare a cui danno aria e luce.

Certificato prevenzioni incendi non richiesto: quale responsabilità per il nuovo amministratore?

L'amministratore di condominio subentrante se non richiede il certificato di prevenzione incendi rischia di incorrere nella responsabilità penale prevista dall'art. 20 del dlgs n. 139/2006 che ha disposto il "Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229".

L'assemblea può approvare lo studio di fattibilità del Superbonus non previsto nell'ordine del giorno?

L'omessa individuazione nell'ordine del giorno del punto relativo allo studio di fattibilità sui lavori oggetto di "Superbonus" comporta l'annullabilità della delibera per violazione dell'art. 66 disp. att. c.c., atteso che l'ordine del giorno deve specificatamente, sia pure non in modo analitico e minuzioso, indicare tutti gli argomenti da trattare sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (in questo senso Tribunale Pavia sez. III, 24/02/2022, n. 234).



L'esalazione di odori del vicino può costituire reato?

Gli odori di un condomino che arrivano a casa del vicino che abita nel medesimo condominio possono costituire reato secondo quanto ha ritenuto anche la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 14467/2017. Infatti, l'art. 674 del Codice penale, rubricato "Getto pericoloso di cose", recita: "Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a duecentosei euro".

La norma è evidentemente diretta a tutelare l'ordine pubblico, anche in ambito condominiale. Per la sussistenza del reato è indispensabile il requisito della offensività della condotta, ovvero che la cosa gettata, versata o emessa sia diretta a molestare.

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**

Avere la pazienza di Giobbe

“Avere la pazienza di Giobbe” vuol dire, nel linguaggio comune, essere molto pazienti, sopportare con rassegnazione molestie, ingiustizie e tribolazioni. Giobbe, principale personaggio dell’omonimo libro della Bibbia, è, infatti, la personificazione del giusto che tutto sopporta inchinandosi al volere divino. Ricco e potente, fu messo alla prova da Dio che gli tolse progressivamente i beni, i figli e la salute. Di fronte a tutto ciò, però, non perse la fede e il suo commento fu: “Dio ha dato, Dio ha tolto: sia benedetto il nome del Signore”.


Ricettario
di Marco Fantini

**Risotto
al limone**
Ingredienti per 4 persone

3,2 etti riso vialone nano, 2 limoni, dado vegetale, olio, vino bianco, burro, prezzemolo.

Procedimento

Preparare un brodo vegetale con il dado. Pelare i limoni ed immergere le bucce nel brodo. Spremere i limoni e conservare il succo. Soffriggere la cipolla in olio, aggiungere il riso a pioggia e tostarlo, il succo di limone, il vino bianco; proseguire la cottura col brodo vegetale.

A metà cottura, aggiungere le bucce di limone dopo averle sminuzzate. Terminare col restante brodo la cottura, unire una noce di burro e prezzemolo.

Vino consigliato:

“Ortugo dei colli piacentini”



LIBERALE DI NATURA

raccolta di scritti di
CORRADO SFORZA FOGLIANI

26 GENNAIO 2024, ORE 18:00

Piacenza, PalabancaEventi,
via Mazzini 14


INTERVENGONO

Giorgio Albonetti, Presidente di LSWR Group
Daniele Capezzone, Direttore editoriale di Libero
Pierluigi Magnaschi, Direttore di Italia Oggi

MODERA

Emanuele Galba, giornalista



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 34
Numero 1**

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

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

Impaginazione
fotocomposizione e stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

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

Licenziato per la stampa
il 9 gennaio 2024

Il numero di dicembre 2023
è stato postalizzato il 19.12.2023

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 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 novembre	2022 - novembre	2023	0,7 %	0,525%

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 giugno	2022 - giugno	2023	6,7%	6,3%
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	6,3%	5,9%
Variazione agosto	2022 - agosto	2023	5,5%	5,1%
Variazione settembre	2022 - settembre	2023	5,6%	5,2%
Variazione ottobre	2022 - ottobre	2023	1,8%	1,7%
Variazione novembre	2022 - novembre	2023	0,6%	0,6%

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