

EDITORIALE

- Basterebbe il buonsenso 2
- Tasse sulla casa: l'Agenzia delle entrate smentisce Ocse e Ue 3
- La Fornero e il surreale dibattito sulla patrimoniale 6-7
- Quando i giovani vengono abituati all'illegalità 10
- Ministero delle infrastrutture Seconda riunione sul "Piano casa" 13
- Festival della cultura della libertà 14 e 16-19
- UIPI: giornata di confronto a Bruxelles 22
- Master aperto a tutti per conoscere meglio la politica 24
- CASA E FISCO 27
- Comunità energetiche: pubblicato il decreto sugli incentivi 28
- Superbonus e ditta inadempiente: risarcimento solo se c'è la prova del danno 28

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 30-31)

Casi clinici di condominio - Installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi - Rumori, tollerabilità da valutare anche se rispettano i limiti generali



Corrado Sforza Fogliani

un *“liberale di natura”*



Articolo a pag. 15

EDITORIALE

Basterebbe il buon senso

Siamo davvero stanchi dei continui allarmi sul “caro affitti” e sull’aumento delle locazioni brevi, che quasi sempre sottintendono – quando non esplicitano – una colpevolizzazione dei proprietari di casa, cui segue la trovata punitiva di turno.

Lo abbiamo detto anche al Ministro Salvini in occasione delle riunioni sul “Piano Casa” al Ministero delle infrastrutture: le principali azioni da svolgere per migliorare la situazione abitativa in Italia sono il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili e il rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell’offerta alloggiativa nel nostro Paese.

Sul primo punto possiamo fare poco, se non rinnovare il nostro sdegno per una situazione intollerabile e il nostro invito a porvi rimedio in tempi rapidi.

Sul secondo, abbiamo delle proposte concrete. A nostro giudizio, il rafforzamento della locazione privata può avvenire in due modi: 1. attraverso misure di incentivazione fiscale, e una può essere l’abbattimento, fino al suo azzeramento, dell’Imu per le abitazioni locate a canone concordato; 2. mediante una maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili, ad esempio affidando le esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari.

Per rilanciare l’affitto occorrono incentivi e tutele, non allarmi e minacce.

Siamo stanchi anche della demagogia post-superbonus, con le battutine sui favori ai proprietari di castelli o delle ville al mare che impediscono ciò che sarebbe necessario: un’analisi serena e obiettiva di ciò che è stato fatto e di ciò che si potrebbe fare.

Sul tema dei cosiddetti “bonus” è arrivato il momento delle scelte, che però non riguardano solo il Governo italiano, ma anche quello europeo. Gli incentivi per gli interventi sugli immobili esistono ormai da più di un lustro e sono stati via via introdotti per rispondere a diverse esigenze ritenute di interesse pubblico: la riduzione dell’evasione fiscale (l’originaria detrazione per le ristrutturazioni edilizie), la riqualificazione delle città (il bonus facciate), il risparmio energetico (l’ecobonus), il miglioramento sismico (il sismabonus), il superamento della crisi determinata dal lockdown (il superbonus).

Nessuno di questi incentivi deve considerarsi “dovuto” o può ritenersi indispensabile. Potrebbero scomparire tutti oppure rimanerne molti ma, come già previsto, senza il sistema superbonus/cessione del credito/sconto in fattura. In entrambi i casi, però, si deve essere determinati nel completamento del lavoro svolto sulla direttiva “case green”, abrogandola del tutto. Nessun individuo a contatto con la realtà, infatti, può pensare che gli obiettivi di azzeramento delle emissioni di CO2 entro il 2050 siano conseguibili attraverso risorse economiche private.

Basterebbe il buon senso, per parlare di questioni abitative come di incentivi edilizi. Ma è merce rara.

Giorgio Spaziani Testa

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

L’Ocse è un disco rotto

“Puntuale come le tasse, arriva la periodica richiesta di tasse (sugli immobili) da parte dell’Ocse. Nel nuovo *Economic Survey* sull’Italia si legge, tanto per cambiare, che occorre ‘spostare l’imposizione dal lavoro ai beni immobili e alle successioni’ e che ‘lo spostamento dell’imposizione dal lavoro alle successioni e ai beni immobili renderebbe il mix fiscale più favorevole alla crescita, consentendo al contempo di incrementare le entrate’.

Curiosamente, l’ennesimo appello a colpire il risparmio degli italiani, motivato con la (non dimostrata) tesi secondo la quale le tasse sugli immobili sarebbero più favorevoli alla crescita, arriva pochi giorni dopo che questa tesi – già smentita da autorevoli studi, oltre che dai fatti – è stata sonoramente bocciata in un articolo pubblicato nella rivista scientifica dell’Agenzia delle entrate.

Ma tant’è. L’Ocse (come il Fmi e la Commissione Ue) insiste nella sua cantilena. Smetterà di farlo solo quando, come diceva Margaret Thatcher, i ‘soldi degli altri’ finiranno”.

gst

**LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN’ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN’ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT’INSIEME**

**Aumentare l’imposta di successione?
No, grazie**

“Perché non reintrodurre l’Imu sulla prima casa?”, chiede a Carlo Cottarelli il giornalista de *La Stampa* nel numero del 20 gennaio. Perché “sarebbe un suicidio politico”, risponde Cottarelli. Aumentiamo invece l’imposta di successione!

Bene! Tasse, tasse e ancora tasse. Questa volta motivandole col fatto che quella prescelta sarebbe più bassa in Italia rispetto ad altri Paesi.

Quanto manca il prof. Francesco Forte, che insegnava come sia sbagliato confrontare i singoli tributi dei vari Paesi anziché i sistemi tributari nel loro complesso (e quindi senza considerare i tributi, magari sugli stessi soggetti passivi o sulle stesse basi imponibili, che in Italia sono più alti rispetto ai Paesi con cui si fa il confronto). Anche perché ragionando come Carlo Cottarelli, andremmo a copiare da ogni Paese le tasse più alte e poi le sommeremo. Provate a immaginare il risultato.

Cottarelli aggiunge che il gettito derivante dall’aumento dell’imposta di successione “andrebbe poi utilizzato per ridurre le tasse sul lavoro e sui profitti, questo perché il totale dell’imposizione fiscale in Italia è già alto”.

Siamo alle solite. Anziché ridurre le tasse, si pensa a spostarle. Non c’è speranza.

gst

Tasse sulla casa: l'Agenzia delle entrate smentisce Ocse e Ue

“In termini di politiche fiscali, negli ultimi anni è invalso il riferimento al paradigma del ‘*tax shifting*’, che consiste nell’ipotizzare (o nell’attuare) un trasferimento dell’imposizione fiscale dai fattori produttivi al patrimonio immobiliare. Sia l’Ocse che la Commissione europea raccomandano, quasi annualmente, tali interventi ai Paesi membri, sebbene il convincimento che tale spostamento del carico fiscale abbia effetti benefici sull’economia e sulla crescita appare più teorico che fondato su effettivi rilievi di causa-effetto. D’altronde, la complessità delle dinamiche relative allo sviluppo (o alle recessioni) delle economie nazionali probabilmente non consente delle analisi esaustive sull’argomento, al di là della tetragonicità di alcune affermazioni”.

Traduciamo per noi del popolo? Ecco: la teoria secondo la quale le tasse sugli immobili farebbero bene alla crescita è una bufala.

Chi ha scritto questo testo? La Confedilizia, per difendere le ragioni dei proprietari di casa? No, l’Agenzia delle entrate su una sua rivista scientifica, *Territorio Italia*, in un numero pubblicato proprio nei giorni in cui la professoressa Elsa Fornero, Ministro del lavoro nel Governo Monti – quello che ha triplicato la tassazione patrimoniale sugli im-

mobili – proponeva su *La Stampa* nientedimeno che... una patrimoniale sugli immobili con un articolo significativamente intitolato “Perché la patrimoniale serve alla crescita”.

In effetti, ancora pochi mesi fa – nel suo rapporto “*Economic Policy Reforms 2023: Going for Growth*” – l’Ocse così scriveva: “*Tax systems could also be made more growth- and equity-friendly, by shifting the tax burden towards immovable property, broadening the tax base, and reducing the fragmentation of the tax system*”. Cioè a dire: i sistemi tributari potrebbero anche essere resi più favorevoli alla crescita e all’equità, spostando il carico fiscale verso la proprietà immobiliare, ampliando la base imponibile e riducendo la frammentazione.

Non solo. Il 22 gennaio, l’Ocse ha diffuso il suo periodico *Economic Survey*

sull’Italia e che cosa ha scritto, tanto per cambiare? Che occorre “spostare l’imposizione dal lavoro ai beni immobili e alle successioni” e che “lo spostamento dell’imposizione dal lavoro alle successioni e ai beni immobili renderebbe il mix fiscale più favorevole alla crescita, consentendo al contempo di incrementare le entrate”.

Ma siamo fiduciosi, *gutta cavat lapidem*. La cantilena delle tasse sugli immobili favorevoli alla crescita, ripetuta mille volte e quindi presentata come verità (non solo dall’Ocse e dalla Ue, anche dal Fmi), viene smontata persino dall’Agenzia delle entrate. Che si avvicini l’ora del rinsavimento? Chissà. Nel frattempo, gli italiani continuano a pagare ogni anno la patrimoniale *monstre* sul mattone.

Giorgio Spaziani Testa
(da: www.nicolaporro.it,
22.1.’24)

La fissazione degli affitti brevi

Le capita mai di sentirsi “impotente” rispetto all’amministrazione di una città così grande?

In realtà ci sono tante cose che il sindaco di Roma non può fare. Per esempio la regolamentazione degli Airbnb per limitarne l’ipertrofia e favorire la residenzialità nei quartieri centrali: i miei colleghi di New York e di Parigi possono farlo. Qui no, serve una legge del Parlamento. Più in ge-

Segnaliamo al Sindaco di Roma che il suo “collega di New York”, che ha di fatto vietato gli affitti brevi in città, ha ottenuto (come qualsiasi persona di buon senso avrebbe previsto) due soli effetti (non certo quello di “favorire la residenza nei quartieri centrali”): aumento degli affitti in nero e incremento dei prezzi delle camere d’albergo.

Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane (Annscsu)

Dalla collaborazione tra l’Agenzia delle entrate e l’Istituto nazionale di statistica, in accordo con l’Associazione nazionale Comuni italiani (Anci), è nato l’Archivio nazionale dei numeri civici delle strade urbane-Annscsu, una banca dati interattiva con le strade e i numeri civici che appartengono al territorio dei Comuni italiani. Grazie al nuovo database Annscsu, cittadini, imprese e pubbliche amministrazioni possono disporre ora di un riferimento unico per tutto il territorio nazionale, contenente l’elenco delle strade (denominazioni delle aree di circolazione) e i numeri civici dei Comuni italiani. Il nuovo servizio offre la possibilità di verificare gli indirizzi e di visualizzarne il posizionamento su una mappa con dati che sono forniti, aggiornati e certificati dai Comuni. Sono, infatti, già più di 7.500 i Comuni italiani (oltre il 95% del totale) che hanno completato l’inserimento dei dati. Tali Comuni, che hanno già popolato l’Annscsu, utilizzeranno esclusivamente questo archivio per tutte le proprie attività. In particolare, l’Agenzia e l’Istat curano i contenuti, i criteri di aggiornamento dell’Annscsu e i relativi servizi; le Entrate assicurano la gestione informatica dell’Archivio, lo sviluppo e l’accessibilità dei servizi e l’assistenza agli utenti; l’Istituto nazionale di statistica definisce, ai sensi del regolamento anagrafico (d.p.r. n. 223/1989), le regole cui i Comuni si devono attenere. Inoltre, le Entrate e i Comuni collaborano per un costante allineamento degli indirizzi delle unità immobiliari urbane nel sistema informativo catastale.

CONFEDILIZIA

l’organizzazione
in grado di assistere
condòmini
e proprietari di casa

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi:

www.confedilizia.it

IN G.U.

Statuto dei diritti del contribuente

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3.1.2024, n. 2, il d.lgs. 30.12.2023, n. 219, recante modifiche allo statuto dei diritti del contribuente.

Contenzioso tributario

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3.1.2024, n. 2, il d.lgs. 30.12.2023, n. 220, contenente disposizioni in materia di contenzioso tributario.

Adempimento collaborativo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3.1.2024, n. 2, il d.lgs. 30.12.2023, n. 221, contenente disposizioni in materia di adempimento collaborativo.

Carte della cultura Giovani e del merito

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.1.2024, n. 12, il decreto 29.12.2023, n. 225 del Ministero della cultura, con il quale è stato predisposto il “Regolamento recante criteri e modalità di attribuzione e di utilizzo della Carta della cultura Giovani e della Carta del merito”.

Fondo caregiver familiare: modalità di utilizzo anno 2023

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.1.2024, n. 12, il decreto 30.11.2023 della Presidenza del Consiglio dei Ministri che stabilisce “criteri e modalità di riparto di utilizzo delle risorse del Fondo per il sostegno del ruolo di cura e di assistenza del caregiver familiare per l’anno 2023”.

Confedilizia a Rai Italia



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto il 19 gennaio alla trasmissione “Casa Italia”, sul canale Rai Italia, nell’ambito di una puntata dedicata ai temi del turismo.

Gli affitti brevi incoronano Francia, Spagna e Italia

La voglia di viaggiare dei cittadini europei è uscita trasformata dagli anni della pandemia, virando con decisione sugli affitti brevi, anche grazie alla crescita delle piattaforme online. Dai dati di Eurostat la classifica delle regioni europee per pernottamenti in appartamento

da: *Il Sole 24Ore*, 6.1.'24

“If it moves, tax it. If it keeps moving, regulate it. And if it stops moving, subsidize it”.

Ronald Reagan

Confedilizia a “Mi manda Rai 3”



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto il 20 gennaio a “Mi manda Rai 3” in una puntata dedicata al tema degli affitti brevi.

Il video della trasmissione è disponibile sul sito Internet della Confederazione (www.confedilizia.it).

BELLITALIA

“Furbetti del cartellino a Foggia, tutto in prescrizione”

«Non doversi procedere in ordine ai reati loro rispettivamente ascritti perché estinti per intervenuta prescrizione». Finisce con un nulla di fatto il processo ai «furbetti del cartellino» (...). L'operazione risale agli inizi del 2018. Venti dipendenti del Comune di Foggia presso la sede del servizio integrato attività economiche (...) vennero beccati dai carabinieri per assenteismo. 13 finirono ai domiciliari, 7 semplicemente sospesi dall'incarico. Praticamente tutto l'ufficio. A turno tutti avrebbero marcato il cartellino per conto degli altri favorendo una pratica diffusa di assenteismo. Stando all'impianto accusatorio dell'epoca, i dipendenti uscivano per fare la spesa o persino recarsi in palestra. Qualcuno venne visto arrivare vestito in un modo e tornare qualche ora dopo in tuta. Altri con buste della spesa. «Nonostante i timori, o la quasi certezza di essere scoperti, continuavano ad assentarsi», riferirono i carabinieri evidenziando un danno erariale per migliaia di euro. «Uno di loro tentò di rimuovere una delle nostre telecamere con la scopa». Periodo delle indagini (partite grazie ad una segnalazione) febbraio-aprile del 2015. Tutto prescritto”.

(*immediato.net*
del 10.1.2024)

**La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali**

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

Confedilizia a “Tg 3 Fuori Tg”



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto il 17 gennaio alla trasmissione “Tg3 Fuori Tg”, su Rai 3, per parlare degli affitti brevi, del superbonus e degli altri incentivi per interventi sugli immobili.

Confedilizia a Re Italy



“Bisogna cambiare politica per quanto riguarda gli affitti brevi: queste locazioni, oggi penalizzate, possono convivere con gli alberghi e aiutare a dare vita ai territori, alle città, alla loro bellezza”. Lo ha detto a Re Italy Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Primo via libera

Evitata l'ecostangata Ue Passa l'intesa salva-case

La commissione energia dell'Europarlamento approva il testo che smussa i vincoli ambientali sulle abitazioni. La Lega resta cauta

ALLARME DEBITO PUBBLICO: IL RAPPORTO CHE SPAVENTA IL MONDO

Perché la patrimoniale serve alla crescita

ELSA FORNERO

In un recente intervento televisivo in cui Romano Prodi era ospite principale, ho sostenuto l'opportunità dell'introduzione di un'imposta patrimoniale. La risposta di Prodi è stata che «con le imposte si perdono le elezioni»; un'obiezione, quindi,



non tanto sulla sostanza bensì sul rischio di pagare un prezzo elettorale. Forse è vero. Eppure, ci possono essere molte buone ragioni per le quali il nostro Paese potrebbe considerare un'imposta patrimoniale. - PAGINA 3

BARBERA E GORIA - PAGINE 2 E 3

 da: *La Stampa*, 14.1.'24

La patrimoniale sugli immobili c'è già

È sconcertante. La professoressa Fornero era ministro nel Governo che nel 2011 ha istituito la più pesante patrimoniale sugli immobili della storia d'Italia (per sua informazione, si chiama Imu), sulla quale ha fondato gran parte della sua manovra di bilancio. E la notizia – sempre per la professoressa, non per chi l'Imu la paga da dodici anni – è che quella patrimoniale nessuno l'ha poi eliminata, gravando ancora per 22 miliardi di euro l'anno (c'è stata solo la cancellazione della parte sull'abitazione principale, meno di 4 miliardi, cancellazione dalla quale sono escluse le case considerate, peraltro con criteri cervellotici, di lusso).

Dal 2012, anno della sua istituzione da parte del Governo Monti, l'Imu ha pesato su individui, famiglie e imprese per ben 270 miliardi di euro. Se fosse rimasta l'Ici, nello stesso periodo di tempo si sarebbero pagati 160 miliardi in meno.

A proposito di numeri, la Confedilizia ha reso noti recentemente quelli riguardanti le cosiddette “unità collabenti”, ovvero gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro elevato livello di degrado. Ebbene, secondo gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate relativi allo stato del patrimonio immobiliare italiano nel 2022, il numero di tali immobili, classificati nella categoria catastale F2, è aumentato del 2,7 per cento 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 119,36 per cento.

Questa situazione ha evidenti conseguenze sulle aree in cui tali edifici insistono, creando un serio problema di degrado urbano e sociale. Si tratta di immobili, appartenenti per il 90 per cento a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il mero trascorrere del tempo ma, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati a evitare almeno il pagamento dell'Imu. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – quella che secondo la professoressa Fornero non c'è, anche se l'ha introdotta il suo Governo – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

Giorgio Spaziani Testa

(14.1.'24)

Il surreale dibattito sulla patrimoniale

Anche questa volta il dibattito sulla patrimoniale – che la professoressa Elsa Fornero ha proposto sugli immobili – ha preso la piega sbagliata, assumendo contorni surreali: da una parte coloro che la vogliono, dall'altra coloro che dicono che non la metteranno. In mezzo, coloro che tacciono.

Il problema è che la patrimoniale sugli immobili c'è già: si chiama Imu, vale 22 miliardi di euro l'anno e l'ha introdotta proprio il Governo (Monti) nel quale la professoressa Fornero era Ministro, sfilando in 12 anni ben 270 miliardi di euro dalle tasche dei proprietari.

Non c'è niente da “non mettere”, quindi. L'impegno da assumere, semmai, dovrebbe essere quello a iniziare a ridurla.

Ma tant'è. La maggioranza – che non aspetta altro che assist del genere – dice che non metterà nessuna patrimoniale sugli immobili, parlando come se non ci fosse già. Tassatori seriali, nemici della proprietà immobiliare diffusa e nostalgici dei Governi tecnici rialzano la testa. L'opposizione – tranne piccole eccezioni – tace, per prudenza.

Tutto questo porta a un solo risultato: il mantenimento di un fardello di tassazione progressivamente espropriativa di una forma di risparmio che dovrebbe, al contrario, essere protetta e tutelata. Il Governo in carica, che ha individuato nell'interesse nazionale la sua “ragione sociale”, dovrebbe essere particolarmente attento a premiare i tanti italiani che hanno deciso di investire i loro risparmi, frutto di lavoro e fatica, nel loro Paese. Ma naturalmente le ragioni per almeno attenuare il carico impositivo sugli immobili vanno ben oltre e rimandano agli studi del professor Francesco Forte e del professor Riccardo Puglisi, che hanno dimostrato come sia fallace – e vada, anzi, capovolta – la tesi che vede in quella sugli immobili la forma di tassazione meno distorsiva dell'economia e meno nemica della crescita. Le cose stanno in modo tutt'affatto diverso. E a dirlo è il buon senso, prima ancora che l'analisi economica più avveduta.

In sintesi: non aumentare la patrimoniale Imu non basta, occorre iniziare a ridurla.

Giorgio Spaziani Testa

(16.1.'24)

BELLITALIA

Furbetti del reddito di cittadinanza

“Hanno percepito irregolarmente il reddito di cittadinanza per due anni, 2022-2023, per un costo complessivo per lo Stato pari a 309.728 euro. Sono state smascherate e denunciate dalla guardia di finanza di Pisa 45 persone a seguito di mirati approfondimenti che hanno rilevato omissioni nella dichiarazione di situazioni anagrafiche e reddituali e il mancato possesso del requisito della residenza in Italia (...). In alcuni casi i controlli sono scattati a seguito dell'individuazione di lavoratori «in nero», in bar, ristoranti o nell'edilizia, poi risultati anche percettori del beneficio. È stato anche riscontrato che ad aver percepito il sostegno sono stati migranti giunti da poco tempo in Italia, quando il presupposto è la residenza da almeno 10 anni, senza la minima conoscenza della lingua italiana, elemento questo fondamentale per la percezione dell'aiuto economico”.

(*agenziainpress.it*
del 15.1.2024)

PATRIMONIALE

C'è ancora un'Italia che è nemica della proprietà immobiliare

DI STEFANO CIANCIOTTA



Le affermazioni di Elsa Fornero sulla necessità di una patrimoniale sugli immobili, è la conferma che esiste una parte dell'Italia che rivendica il proprio ruolo di nemico della proprietà immobiliare.

Quello che però dimenticano i nostalgici dei governi tecnici e i tassatori seriali, come li ha definiti in un tweet il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, è che una patrimoniale sugli immobili esiste già, e guarda caso ad introdurla fu proprio il governo Monti, di cui la Fornero era ministro del Lavoro.

L'introduzione dell'Imu, infatti, fu giustificata con il fatto che l'Italia, nonostante fosse il paese europeo con la più alta pressione fiscale, era anche quello con la più bassa tassazione della proprietà immobiliare.

E andava pertanto stabilito un riequilibrio, che agli Italiani da allora è già costato 270 miliardi di euro, cioè a dire all'1% del Pil. La maggioranza di governo si è impegnata a non promuovere alcuna patrimoniale, ma in realtà questa imposta esiste già, e in una fase macroeconomica complicata da decifrare bisognerebbe pertanto provare almeno a ridurla.

Il mercato immobiliare residenziale in Italia sta vivendo infatti una fase delicata, all'interno di uno scenario reso difficile dalla concomitanza di diverse cause. L'inflazione più alta degli ultimi 35 anni, l'aumento dei tassi di interesse della Bce, la Direttiva Green della UE, i conflitti in atto, il calo demografico, l'aumento delle famiglie unipersonali; tutti fattori che stanno determinando il rallentamento

delle compravendite, la cui diminuzione era già cominciata nel 2022 (-5,6% sul 2021), come ha opportunamente segnalato già alla fine di ottobre dell'anno scorso il Centro Studi Ance interpretando i dati Nomisma. La tendenza negativa è aumentata anche nel 2023, con una variazione del 12,8%.

Al netto delle grandi aree metropolitane che assorbono la gran parte delle transazioni immobiliari, una buona parte del patrimonio abitativo collocato nelle aree interne e nella provincia italiana si è deprezzato progressivamente dal 2011 per una serie di concause, a cui non è estranea proprio la stessa introduzione dell'Imu. Eppure l'indicatore sulle intenzioni di acquisto di abitazioni misurato dall'Istat ha registrato una crescita quasi costante a partire dal 2020, fino a raggiungere ad inizio 2022 punte vicine ai massimi della serie storica, con la quota di famiglie che dichiarava di essere interessata all'acquisto di un'abitazione nei successivi dodici mesi pari al 4,7%. La domanda abitativa era quindi ancora robusta. L'esperienza del Covid ha dimostrato che la casa si è trasformata in uno spazio multifunzionale, in modo da corrispondere con flessibilità alle esigenze di tutti i componenti della famiglia. Oggi però oltre un terzo del budget familiare viene assorbito dall'abitazione, con evidenti effetti negativi sulla condizione economica di alcuni gruppi di famiglie. La compressione della spesa legata all'abitazione, attraverso una seria politica di accessibilità al bene casa, è un tema di politica economica non più rinviabile.



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

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

UN'AMNESIA DA 270 MILIARDI DI EURO E 610MILA RUDERI

Introdurre
un'imposta
sul patrimonio
immobiliare

Elsa Fornero

**Versati oltre
270 mld dal 2012**

L'IMU è un'imposta sul **patrimonio immobiliare** istituita nel 2012 dal Governo Monti nel quale Elsa Fornero era ministro.

Più che raddoppiati tra il 2011 e il 2022 gli immobili ridotti in ruderi: **+119,36%**

Ad oggi sono **610.065** gli immobili collabenti la cui fatiscenza in molti casi è effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati ad evitare il pagamento dell'IMU.

Sono soggetti alla patrimoniale immobiliare persino i fabbricati definiti **"inagibili o inabitabili"**, ma non ancora considerati "ruderi".

BELLITALIA

Furbetti del reddito di cittadinanza

“Furbetti del reddito di cittadinanza (...) bloccati a Linate con i bagagli pieni di denaro (...). L'indagine della guardia di finanza partita dai controlli sui passeggeri che, in aeroporto, trasportavano contanti senza giustificata provenienza (...). Tutto denaro che diversi immigrati egiziani – 39 in tutto quelli scoperti e denunciati dai militari delle fiamme gialle – (...) percettori in Italia del reddito di cittadinanza senza averne i requisiti, cercavano di portare nel loro Paese d'origine, provocando un danno alle casse dello Stato valutato in 456mila euro (e un risparmio immediato di altri 120mila euro dopo la comunicazione delle irregolarità all'Inps, ente erogatore)”.

(milano.corriere.it del 3.8.2023)

LUNEDÌ
22 GENNAIO 2024

21

Scrivete a lettere@laverita.info
oppure a La Verità, via Vittor Pisani, 28 - 20124 Milano

RISPONDE
MARIO GIORDANO

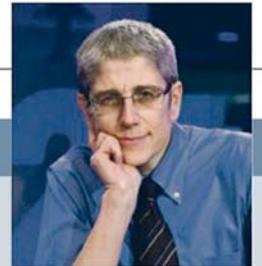
Nel nostro Paese il possesso diventa un diritto

■ Caro Giordano, a *Fuori dal Coro* abbiamo di nuovo visto i ladri di casa. Una volta la violazione di domicilio veniva punita col carcere. Perché è stata fatta una nuova legge e non è stata applicata questa, che esiste da sempre?

Donato Conserva
email

■ Mettiamo ordine, caro Donato: intanto la nuova legge non è ancora entrata in vigore. Prevede cose buone, ma si dovrà scontrare anch'essa con il pregiudizio diffuso nel nostro Paese, e soprattutto nella magistra-

tura, per cui il possesso (cioè il diritto di chi sta dentro la casa in quel momento) vale più della proprietà. È un pregiudizio che pone le basi nelle lotte per il diritto alla casa e che non tiene conto di una verità semplice, e cioè che il diritto alla casa deve essere garantito dalle istituzioni, quando necessario, e non può gravare sulle spalle dei proprietari. Per altro, poi, la nuova legge non dice nulla su un'altra fattispecie di «furto di casa» molto diffusa: il furto di chi non sfonda la porta, ma semplicemente smette di pagare l'affitto e resta lì per anni, anche



di fronte allo sfratto esecutivo deciso dal giudice. L'altro giorno in Parlamento il ministro Nordio, interrogato su questo punto, ha detto che avrebbe agito subito per dare una scossa agli ufficiali giudiziari che devono eseguire gli sfratti. Stiamo aspettando. Nel frattempo le storie dei ladri di casa a *Fuori dal Coro* vanno avanti con nuove sorprese. Non si perda la prossima puntata.

Su *La Verità* – come a “Fuori dal coro” – Mario Giordano richiama l'attenzione su un problema troppo spesso trascurato (salvo poi gridare alla mancanza di case disponibili): quello della tutela dei proprietari che affittano.

32

Cronaca di Roma

21
Domènica 23 Gennaio 2024
www.limesaggi.it



La protesta di un'inquilina che chiede più case da destinare ad edilizia pubblica

IL CASO

Oltre duemila case popolari di proprietà del Campidoglio sono abitate abusivamente da persone che non ne hanno diritto. Un dato preciso ancora non c'è. In attesa di una ricognizione puntuale che manca da anni, considerata anche la sanatoria regionale introdotta nel 2020. Ma la stima dell'amministrazione parla di una quota di occupazioni illegittime che si aggira tra il 7 e l'8 per cento delle circa 30 mila unità immobiliari comunali – l'8 per cento in compresenza regionale nella Capitale ne ha altre 50 mila - con dati evidenti

L'emergenza abitativa Duemila case comunali occupate dagli abusivi «Servono regole diverse»

►Quasi l'8% degli immobili dell'Erp risulta abitato da persone irregolari

►Allo studio la proposta di destinare agli studenti gli appartamenti pubblici in Centro

(Iniziativa volte a velocizzare le esecuzioni giudiziarie finalizzate a restituire ai legittimi proprietari i beni immobili occupati abusivamente – n. 3-00917)

PRESIDENTE. La deputata Bisa ha facoltà di illustrare la sua interrogazione n. 3-00917 (*Vedi l'allegato A*).

INGRID BISA (LEGA). Grazie, Presidente. Buon pomeriggio, signor Ministro. Oggi, parliamo, in questa interrogazione, dei cosiddetti ladri di appartamento. Infatti, ci sono proprietari di appartamenti che vengono spossessati dei propri immobili da soggetti prevalentemente stranieri che, dopo aver pagato solo una caparra o i primi canoni di affitto o, addirittura, nulla, impossessandosi del bene non lo rilasciano più. Quindi, chiedo a lei e al suo Ministero quali iniziative di natura amministrativa o normativa si vogliono adottare per velocizzare le esecuzioni e se ritenga che sussistano i presupposti per promuovere ispezioni presso gli uffici notificazioni esecuzioni e protesti (UNEP) presso le corti d'appello interessate dal servizio, appunto, del giornalista Giordano del 10 gennaio 2024, da cui prende spunto questa interrogazione (*Applausi dei deputati del gruppo Lega-Salvini Premier*).

PRESIDENTE. Il Ministro della Giustizia, Carlo Nordio, ha facoltà di rispondere.

CARLO NORDIO, Ministro della Giustizia. Presidente, onorevole, ricordo che in effetti il diritto all'abitazione, tutelato dall'articolo 42 della Costituzione, è valutato positivamente dall'ordinamento penale, che tutela il bene giuridico protetto, e devo dire che anche nella mia esperienza, anche qui, di magistrato, **non sempre ho visto da parte della magistratura la legge rispettata. La legge c'è; bisogna applicarla.** Ci chiedete cosa possiamo fare di più? E' intervenuto un disegno di legge approvato dal Consiglio dei ministri in data 16 novembre 2023 con il quale si intende inserire nel codice la nuova fattispecie di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui. Si prevede l'arresto facoltativo in flagranza, ma soprattutto l'arresto obbligatorio in caso di inottemperanza all'ordine di rilascio dell'immobile e si stabilisce che gli ufficiali e gli agenti di Polizia giudiziaria che ricevano la denuncia del reato di occupazione arbitraria debbano effettuare sommarie verifiche sugli atti e recarsi entro 24 ore presso l'immobile occupato, al fine di ordinare l'immediato rilascio dello stesso a reintegrare il legittimo detentore, anche con l'uso della forza. Mi si rimprovererà - e lo ammetto - che stiamo tornando di nuovo al panpenalismo, però bisogna anche rendersi conto che quando alcune situazioni sono assolutamente intollerabili per la civiltà, per il raziocinio, per il risparmio delle persone, per la guerra tra poveri, perché queste persone che trovano l'abitazione abusivamente occupata, non sono proprietari di castelli o di grandi attici, sono persone che magari hanno comprato l'appartamento con il TFR o altro e se lo trovano occupato. Che deve fare lo Stato? Dobbiamo dire noi non interveniamo perché vogliamo essere buoni? No, non vogliamo essere buoni, vogliamo essere efficienti e vogliamo essere giusti (*Applausi dei deputati del gruppo Lega-Salvini Premier*). Noi avevamo presentato questo disegno di legge e stia sicura che interverremo con la forza della legalità, per evitare queste situazioni che sono intollerabili, perché toccano diritti primari di cittadini che hanno lavorato un'intera vita per prendersi un bene che poi viene abusivamente occupato da altri (*Applausi dei deputati del gruppo Lega-Salvini Premier*).

PRESIDENTE. La deputata Bisa ha facoltà di replicare.

INGRID BISA (LEGA). Signor Presidente, signor Ministro, la ringrazio per la sua risposta che ritengo assolutamente esaustiva nel merito. Nel metodo, sul tipo di strumento - lei parlava di un disegno di legge -, vista l'urgenza forse è più opportuno che la norma venga inserita in un decreto-legge, perché le tempistiche dei disegni di legge sappiamo che appunto sono più lunghe e c'è necessità di dare risposta al Paese. Come Lega, siamo sempre stati attenti alla tematica, tanto che era stata incardinata la proposta di legge che poi è stata inserita nel disegno di legge che era stato votato come testo base quello della Lega in Commissione giustizia sia nella precedente legislatura che in questa.

Quindi, Ministro, mi raccomando il problema c'è ed è molto sentito e la necessità che gli immobili vengano liberati il più velocemente possibile, perché su questo c'è il *gap* nel nostro ordinamento attualmente, anche perché i danni dell'immobile che queste persone fanno sono enormi e la proprietà, come lei diceva, il diritto di abitazione è un diritto costituzionalmente garantito. Quindi, ci deve essere massima attenzione. Come lei diceva, appunto da magistrato ha visto situazioni ma dall'altra parte da avvocato ne ho viste altrettante, ho assistito a più di qualche liberazione di immobili detenuto in maniera illegittima ed erano veramente fatiscenti. Non è possibile che un diritto di proprietà, diritto di abitazione costituzionalmente garantito, venga calpestato in questo modo (*Applausi dei deputati del gruppo Lega-Salvini Premier*).

“Non sempre ho visto da parte della magistratura la legge rispettata”.

In questa frase del Ministro della Giustizia – pronunciata alla Camera dei Deputati il 17 gennaio – è gran parte del problema della tutela del diritto di proprietà in Italia. Che non è tanto una questione di leggi da modificare, quanto di mentalità da cambiare.

Quando i giovani vengono abituati all'illegalità

Anche le occupazioni studentesche alla base del mancato rispetto della proprietà

Anche nel primo scorcio dell'anno scolastico 2023/2024 è andato in scena il consueto rito delle **proteste studentesche**, che hanno preso varie forme, dagli "scioperi" alle autogestioni, fino all'**occupazione degli istituti** con l'interruzione forzata delle lezioni.

Il periodo è sempre lo stesso, dall'inizio di novembre a Natale, e secondo l'osservatorio di Skuola.net nell'autunno 2023 è stato coinvolto il 14% degli studenti, sia come protagonisti attivi che come spettatori passivi. Il 6% ha assistito o ha partecipato all'occupazione del proprio istituto. Non si tratta di cifre piccole, considerando che nel nostro Paese vi sono 2 milioni e 632mila iscritti alle scuole secondarie superiori, **parliamo di quasi 160mila studenti** ai quali vanno aggiunti quelli che frequentano gli istituti in cui hanno avuto luogo le co-gestioni e le autogestioni, l'8%.

Non è stato un anno "caldo", all'inizio dell'anno scolastico 2022/2023 le occupazioni avevano riguardato il 9% degli studenti e un terzo di essi è stato coinvolto in qualche forma di protesta. Nell'autunno del 2021, alla fine della didattica a distanza, il fenomeno era stato ancora più intenso: ad avere preso parte o assistito a un'occupazione era stato uno studente su dieci, **circa 273mila ragazzi e ragazze**.



Le occupazioni scolastiche, una palestra di illegalità

Ogni anno il rito si ripete: **migliaia di scuole superiori sono occupate** dagli studenti.

È così che centinaia di migliaia di ragazzi e ragazze **vengono abituati all'illegalità** e imparano a non rispettare il diritto alla proprietà.

L'illegalità normalizzata

I numeri oscillano in base alle circostanze, per esempio il varo di una riforma dell'istruzione scolastica particolarmente sgradita, ma questo rito ha sempre avuto luogo negli ultimi decenni. Ogni anno diverse centinaia di migliaia di studenti, direttamente o indirettamente (magari assistendo a quanto avviene negli istituti degli amici) sono stati abituati a pensare che interrompere illegalmente le lezioni, occupare fisicamente le aule, **sia un metodo legittimo** per fare sentire la propria voce.

È questo il punto fondamentale: quella che avviene ogni anno è **un'educazione all'illegalità** che plasma le menti dei più giovani e li porta a ritenere che alcune leggi possano essere violate impunemente, **in primis quelle che riguardano la proprietà, pubblica o privata**. È qui che troviamo molte delle radici delle occupazioni degli immobili che vediamo in tante città, *l'esempio di Spin Time* è molto eloquente in questo senso.

Questo insegnamento pratico dell'ideologia dell'illegalità è iniziato molto tempo fa, al punto che oggi l'occupazione è qualcosa che **viene accettato non solo dalle autorità, ma anche dai genitori**. Secondo le rilevazioni demoscopiche, solo il 35% dei padri e delle madri di coloro che vi hanno partecipato si è opposto a questa pratica, il 14% è stato indifferente, mentre la maggioranza, il 51%, l'ha appoggiata e il 16% ha addirittura aiutato il figlio nel metterla in pratica.

È la dimostrazione che questa ideologia ha ormai **radici profonde, intergenerazionali**, significa che coloro che occupano le proprietà altrui illegalmente si sentono forti di un sistema di (dis)valori affermato da tempo all'interno della loro bolla. Che poi paradossalmente è una **bolla privilegiata**: gli stessi dati di Skuola.net ci dicono che le occupazioni scolastiche hanno luogo maggiormente nelle grandi città, nei licei, che in provincia.

Il risultato delle occupazioni: la violazione dei diritti altrui

Che questi atti, quelli che avvengono nelle scuole o negli edifici pubblici e privati, non siano realmente legati al disagio economico lo sappiamo già. Sono collegati al desiderio di affermare la propria ideologia e l'esito lo conosciamo, è la **violazione dei diritti altrui**.

Anche qui siamo davanti a un paradosso. Gli occupanti di *Spin Time* o dei vicini licei romani parlano moltissimo dei loro diritti **mentre violano quelli degli altri**. Sono, nel caso delle occupazioni scolastiche, quello al **diritto all'apprendimento**, soprattutto dei tanti che secondo le rilevazioni demoscopiche all'occupazione della propria scuola non partecipano, il 42%. Si tratta di un **doppio standard** che poi si riprodurrà, da adulti, quando verrà impedito ai proprietari la fruizione del proprio immobile, o agli assegnatari di utilizzare la casa popolare che è stata loro data.

Il fatto è che siamo permeati da una visione della società **quanto più lontana dalla cultura liberale**, quella per cui la propria libertà si ferma davanti alla libertà altrui e in cui tra i diritti fondamentali, assieme a quello alla vita e alla libertà, c'è il **diritto alla proprietà**.

Occupazioni a Milano

INTERNO

Interrogazioni a risposta scritta:

DE CORATO. – *Al Ministro dell'interno.*
– Per sapere – premesso che:

dopo ben 11 anni di occupazione abusiva, il comune di Milano ha assegnato, senza alcun bando, al centro sociale Lambretta alcuni immobili di sua proprietà, situati nel quartiere Sarto di Milano;

gli attivisti del Lambretta si sarebbero resi più volte protagonisti di atti illeciti, soprattutto durante il periodo della pandemia, tenendo sotto scacco interi quartieri tra feste ed eventi esentasse, danneggiando soprattutto i commercianti regolari, costretti a rimanere chiusi;

secondo quanto dichiarato dagli stessi militanti del centro sociale sui propri canali social, tale assegnazione è avvenuta, al fine di evitare lo sgombero, a seguito di una lunga e faticosa interlocuzione col comune di Milano, il quale non sembra aver mai tenuto in considerazione gli illeciti da questi commessi nel corso degli anni, quali ad esempio l'occupazione di beni pubblici e privati, reato procedibile d'ufficio ex articolo 633 del codice penale, i reiterati comportamenti criminosi dei frequentatori abituali, che molto spesso ad avviso dell'interrogante rendono il centro tutt'altro che un luogo di cultura e aggregazione, o ancora la promozione di cortei non autorizzati con invettive contro le forze dell'ordine –:

quali iniziative intenda assumere al fine di garantire la sicurezza e la legalità nelle nostre città, anche attraverso l'adozione di iniziative normative volte a scongiurare affidamenti di immobili in violazione delle leggi vigenti. (4-02042)

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

La modifica all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie, in materia di crediti nei confronti del condominio e di tutela dei condòmini in regola con i pagamenti, è contenuta in una proposta di legge della deputata **Montaruli** (Fdl).

L'incremento della detrazione per gli oneri sostenuti nell'anno 2023 in dipendenza di mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale è il tema di una proposta di legge del deputato **Colucci** (M5S).

Dal senatore **Sallemi** (Fdl) proviene un disegno di legge volto a modificare l'art. 568 del codice di procedura civile, in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato.

Il deputato **Toni Ricciardi** (Pd) è il primo firmatario di una proposta di legge destinata ad introdurre disposizioni per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi sonori.

Il deputato **Lupi** (Noi moderati) sollecita, con un'interrogazione parlamentare, il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica per sapere quali iniziative intenda adottare il Governo al fine di incentivare la costituzione delle comunità energetiche, promuovendo una maggiore informazione e consapevolezza degli enti coinvolti o anche attraverso la semplificazione della normativa vigente.

Un nutrito numero di deputati del Gruppo parlamentare della Lega, prima firmataria **Bisa**, interroga il Ministro della giustizia per conoscere quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo al fine di velocizzare le esecuzioni immobiliari e, inoltre, se il Ministro interrogato non ritenga sussistano i presupposti per promuovere ispezioni presso gli uffici notificazioni esecuzioni e protesti presso le Corti di appello per verificare il corretto svolgimento delle procedure.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, i deputati **Cappelletti**, **Pavanelli** e **Appendino** (M5S) chiedono a quanto ammonti la stima dei risparmi generati dagli impianti fotovoltaici e dai sistemi di accumulo installati tramite il superbonus, attualmente non inclusi nel calcolo complessivo e se non ritenga opportuno che tali dati siano ricompresi nei rapporti predisposti dall'Enea, al fine di ottenere un quadro esaustivo utile al raggiungimento degli obiettivi europei sull'efficienza energetica.

Alcuni senatori del Gruppo parlamentare del Movimento 5 Stelle, primo firmatario **Cataldi**, interrogano il Ministro delle infrastrutture per sapere quali iniziative intenda assumere il Governo al fine di pervenire in tempi brevi alla nomina dell'alta commissione per la valutazione dei progetti relativi ai progetti Pinqua (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare).

Salvatore Losso da Firenze, con due distinte petizioni depositate presso la Presidenza del Senato, chiede, rispettivamente, l'esenzione dal pagamento dell'Imu e della Tari sulla prima casa per i cittadini italiani residenti all'estero nonché, per i medesimi cittadini, la possibilità di trasferire la residenza nel Comune italiano in cui si possiede un immobile.

CONTATTI

facebook @Confedilizia

twitter X @Confedilizia_

BELLITALIA**Furbetti del reddito di cittadinanza**

“Nuovo colpo contro i furbetti del reddito di cittadinanza. La guardia di finanza di Trapani ha denunciato 135 persone accusate di avere percepito il bonus indebitamente, con un danno complessivo di un milione e mezzo di euro per le casse dello Stato. La scoperta grazie all'incrocio dei dati provenienti dalle domande presentate con quelli in possesso delle fiamme gialle. A queste indagini si sono aggiunti alcuni sopralluoghi per accertare la veridicità delle dichiarazioni presentate dai beneficiari del reddito di cittadinanza. A Castelvetrano il bonus era stato richiesto anche da 24 persone che avevano ricevuto provvedimenti di allontanamento dai propri figli minorenni e che quindi non potevano essere inclusi nel nucleo familiare, dato necessario per l'ottenimento del sussidio”.

(rainews.it
del 22.12.2023)

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI

Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

Botta e risposta su norma anti-proprietà

Ansa 09:44 24-01-24
Milleproroghe: FdI, stop aggiornamento affitti enti pubblici

Emendamento propone la proroga anche nel 2024 (ANSA) - ROMA, 24 GEN - Prorogare anche al 2024 il divieto di aggiornamento dei canoni per le locazioni passive degli enti pubblici, introdotto per la prima volta dal governo Monti nel 2012. Lo chiede un emendamento di FdI al decreto Milleproroghe, firmato da Paolo Trancassini. La norma era comparsa in una prima bozza del provvedimento ma non era poi stata inclusa nella versione finale. (ANSA).

Ansa 10:17 24-01-24
Milleproroghe: Confedilizia, stop affitti abuso intollerabile

'Norma antiproprietà, speriamo sia iniziativa personale' (ANSA) - ROMA, 24 GEN - "Ci auguriamo vivamente che la presentazione di un emendamento che ripropone la norma anti-proprietà contenuta nella bozza del decreto legge Milleproroghe, ma assente dal testo presentato in Parlamento, sia dovuta a un'iniziativa personale. Se questo emendamento fosse approvato, infatti, per il tredicesimo anno consecutivo lo Stato calpesterebbe i diritti dei proprietari non riconoscendo loro gli aumenti dei canoni derivanti dall'inflazione, dovuti per legge e per contratto, ogni qualvolta conduca in locazione un immobile. Si tratterebbe di un abuso intollerabile, avviato dal Governo Monti, di cui avevamo salutato positivamente l'eliminazione". Lo afferma il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, di fronte all'emendamento del deputato di FdI Paolo Trancassini. (ANSA).

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Ansa 16:13 17-01-24
Fava, 'l'Inps ha 26.000 immobili, circa 16.000 non utilizzati'

Audizione alla Camera del presidente designato dell'Istituto (ANSA) - ROMA, 17 GEN - L'Inps possiede "circa 26.000 unità immobiliari, di cui circa 16.000 non sono utilizzate, su tutto il territorio nazionale". A fornire questi dati il presidente designato dell'Istituto per la previdenza sociale, Gabriele Fava, intervenendo in audizione in questi minuti nella Commissione Lavoro della Camera, dopo essere stato ascoltato nel pomeriggio di ieri dallo stesso organismo parlamentare del Senato. (ANSA).

Ma il problema sono sempre i proprietari privati che si permettono di fare affitti brevi...

Piano casa: seconda riunione

Il 16 gennaio si è tenuta la seconda riunione del tavolo di consultazione "Piano casa", organizzato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel corso della quale sono stati illustrati da parte del Ministro Salvini e del suo staff i temi



prioritari sottoposti all'attenzione dei componenti del tavolo, a cui partecipa anche la Confedilizia. Su tali temi, e precisamente sul riordino e sulla semplificazione della normativa di settore nonché sulla definizione di modelli sperimentali, il Ministero sta definendo gruppi di lavoro in cui coinvolgere, secondo le competenze, gli enti interessati.

In particolare i tavoli riguarderanno:

- 1) la ricognizione delle caratteristiche distintive dei programmi di edilizia residenziale pubblica e di edilizia sociale e dei relativi fabbisogni;
- 2) il riordino e la semplificazione delle procedure di valorizzazione e recupero degli immobili pubblici dismessi, in modo da individuare le misure di semplificazione necessarie a promuoverne la destinazione a obiettivi di edilizia residenziale e sociale;
- 3) l'individuazione di linee guida e *best practices* per il riordino degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica;
- 4) l'avvio di un confronto sulle iniziative di competenza delle cooperative edilizie e degli enti previdenziali, al fine di verificare le condizioni per promuovere un rilancio dei relativi programmi abitativi.

A tali gruppi si affiancherà la riflessione sui modelli sperimentali da attivare in attuazione della legge di bilancio 2024 con appositi "progetti pilota".

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



Canto del cigno

L'espressione "canto del cigno" indica, in senso figurato, l'ultima e più pregevole opera di un artista e, per estensione, qualsiasi impresa notevole che sia l'ultima di una prestigiosa carriera. Deriva dalla credenza secondo la quale il cigno selvatico, poco prima di morire, avrebbe un canto armonioso. In realtà i cigni, a seconda delle specie, emettono suoni simili a schiocchi o a trombe. Lo fanno però raramente, quando si sentono minacciati.

Lo strano elogio dei ladri

Questo Papa ha un problema con la proprietà privata

DANIELE CAPEZZONE

Bisogna assolutamente resistere alla tentazione di un commento rozzo - e dunque massimamente (...)

segue a pagina 13

(omissis)

È più che mai necessaria una operazione culturale alternativa. Occorre ricordare che la proprietà è - prima di ogni altra cosa - presidio di libertà per sé e le proprie famiglie: è ad esempio grazie alla casa di proprietà e a qualche risparmio che gli italiani sono riusciti ad ammortizzare l'impatto delle crisi degli ultimi anni. E occorre - anche politicamente - premiare chi sia disposto a impegnarsi e lavorare duramente per migliorare la propria posizione sociale: la signora Thatcher scommise innanzitutto su questo, sul capitalismo popolare e su una società di proprietari. L'Italia ha tutte le condizioni per puntare su queste carte: siamo un Paese con il 70% delle famiglie che sono proprietarie di un immobile e con un meraviglioso tessuto di molti milioni di partite Iva e piccole imprese, a testimonianza di uno spirito di intrapresa che scorre nelle nostre vene.

(...) inadeguato - alle parole di ieri del Pontefice. Papa Francesco, parlando in udienza generale, ha infatti proposto un singolare e assai spiazzante elogio dei ladri: «Anche i ladri ci aiutano spesso a non essere avari». Sì, certo, ha precisato, il loro comportamento è «censurabile», ma può anche rappresentare «un ammonimento salutare» contro l'avarizia. Muovendosi su un crinale insidioso, papa Francesco ha aggiunto che al momento della morte non sarà possibile portarsi dietro i beni accumulati, chiosando in questi termini: «In altri casi, sono i ladri a renderci questo servizio. Anche nei Vangeli essi hanno un buon numero di apparizioni e, sebbene il loro operato sia censurabile, esso può diventare un ammonimento salutare».

da: *Libero*, 25.1.'24

Casa e immobili: le novità per il 2024

Il 10 gennaio scorso si è svolto un seminario *web* - organizzato dalla Confedilizia - dal titolo "Casa e immobili: le novità per il 2024".

L'evento è stato introdotto dal presidente Spaziani Testa, il quale ha illustrato la posizione della Confederazione sulla manovra di bilancio approvata, soffermandosi anche sulle prospettive future delle politiche riguardanti il settore immobiliare.

Andrea Cartosio, componente del Coordinamento tributario della Confedilizia, Cristiano Dell'Oste, giornalista del *Sole 24 Ore*, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e giornalista pubblicista, e Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, hanno poi fatto il punto sulle novità legislative di natura tributaria sulla casa (superbonus e altri incentivi per gli immobili, Imu, affitti brevi ecc.).

Per coloro che non avessero potuto seguirlo, la registrazione dell'evento è presente sul sito Internet www.confedilizia.it.

MERCOLEDÌ 10 GENNAIO - DALLE 10 ALLE 12

Diretta web su:

[facebook](#)

[YouTube](#)

www.confedilizia.it



CASA E IMMOBILI: LE NOVITÀ PER IL 2024

Introduzione
Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Interventi
Andrea Cartosio
componente Coordinamento tributario Confedilizia
Cristiano Dell'Oste
giornalista il Sole 24 Ore
Giuliano Mandolesi
dottore commercialista, giornalista pubblicista
Francesco Veroi
responsabile Coordinamento tributario Confedilizia



Carlo Lottieri

RADICALISMO VERDE

Ecologia senza ideologia Il capitalismo è la tutela migliore

Torna il Festival della libertà. Contro il fanatismo ambientalista e l'utilizzo strumentale del «green»

Giunto ormai all'ottava edizione, il Festival della cultura della libertà che si terrà a Piacenza nel prossimo fine settimana porrà al centro la questione ambientale; e le ragioni che hanno indotto a scegliere questo tema sono evidenti. Da un lato è fuor di dubbio che la protezione della natura sia una questione cruciale. Un individuo o un'impresa che inquinano non si limitano a peggiorare il mondo in cui viviamo, ma stanno ledendo nostri ben precisi diritti. Per questo è urgente che le tesi liberali in materia di proprietà, esternalità e fallimenti dei beni collettivizzati siano meglio conosciute, così che tornino a essere alla base delle norme che regolano la nostra vita: come era nel diritto romano delle immissiones e nel diritto inglese del law of nuisance. Se non difenderemo nel modo più rigoroso i diritti individuali, anche l'ambiente finirà per degradare. D'altro lato è chiaro, e su tale questione verteranno molte delle relazioni del festival, che l'appello alla natura è oggi la nuova arma brandita dai collettivisti di ogni colore. In fondo, alla maggior parte degli uomini politici riesce assai opportuno evocare imminenti catastrofi ambientali e sempre nuove minacce ecologiche, specie se questo può servire a moltiplicare i divieti, infittire le regole, inventare ulteriori imposte.

Com'ebbe a sostenere qualche anno fa il compianto Corrado Sforza Fogliani, a cui da quest'anno il festival è intitolato (e che con tanti sforzi per anni sostenne questa iniziativa), «il clima è diventato il cavallo di Troia di una ideologia anticapitalista». Gli eredi di quanti in passato volevano socializzare tutto in nome dell'odio sociale e della giustizia proletaria, ora stanno perseguendo un analogo obietti-

vo sostenendo che l'espansione del potere statale sarebbe necessaria a preservare le foreste, evitare l'innalzamento della temperatura e sconfinare quello che chiamano lo «specismo»: la convinzione, in altre parole, che un bambino abbia una dignità superiore a quella di un'anatra oppure una salamandra.

Come le varie sessioni di sabato e di domenica metteranno in risalto, bisogna comunque prendere atto che il trionfo mediatico e intellettuale dell'estremismo ambientalista poggia su vari pilastri e su una micidiale alleanza tra interessi e ideologia. La cultura politica verde, emersa dapprima in California e poi diffusa in Germania e in tutto il mondo, ha in larga misura riabilitato le tesi di Robert Malthus contro la crescita demografica, ha fatto propria una visione dirigista e tecnocratica (basti vedere le recenti scelte in tema di auto elettriche e case green), ha sposato logiche volte a spostare le decisioni governative sempre più lontano dai cittadini: si tratti dell'Unione europea oppure delle organizzazioni internazionali. Ha poi riformulato e radicalizzato le contestazioni rivolte all'economia di mercato.

Questo ha favorito una crescente saldatura tra l'ambientalismo ideologico e la finan-

za parassitaria. Per molti capitalisti privi di scrupoli non è parso vero poter realizzare utili colossali grazie a questa o quella normativa, oppure tramite finanziamenti di Stato. Le cosiddette «fonti alternative», così la transizione verde che tutti i politicanti di destra e sinistra stanno promuovendo

a ogni latitudine, hanno favorito il perverso matrimonio tra gli interessi dei legislatori e quelli di uomini d'affari più interessati a sfruttare il potere che a soddisfare le esigenze dei consumatori. Oltre a ciò, sposare l'ideologia ambientalista ha permesso al capitalismo woke di sottrarsi alle accuse provenienti dal moralismo reazionario e post-marxista, che circa un secolo impediva al mondo industriale di essere un fattore di distruzione. Quelli che prima erano i cattivi inquinatori ora si autorappresentano come i difensori di un futuro sostenibile, ambientalista e sociale, incassando dividendi a molti zeri.

Tale tradimento di una parte rilevante e forse maggioritaria del mondo imprenditoriale, che ha sposato lo Stato contro il mercato, ha anche ragioni di ordine psicologico e culturale. Se infatti nel dopoguerra vari eredi di imperi industriali pensarono di affrancarsi dalle proprie «colpe» sposando il marxismo rivoluzionario, oggi non pochi manager di aziende multinazionali ritengono sia necessario dipingere di verde ogni iniziativa per conseguire un'analogia innocenza. In questo senso, il radicalismo ecologista del World Economic Forum interpreta perfettamente sia la cultura, sia gli interessi di un pezzo significativo

delle classi dirigenti.

Al riguardo una questione cruciale è il riscaldamento globale, su cui naturalmente ci si intratterà in vario modo a Piacenza. Senza necessariamente entrare nei dibattiti che vedono opporsi climatologi, fisici, storici e altri specialisti, è fuor di dubbio che nella prospettiva delle élite contemporanea se il riscaldamento globale non ci fosse, varrebbe proprio la pena d'inventarlo. L'idea che quasi ogni azione contribuisca a distruggere il pianeta permette a quanti ci comandano di mettere sotto accusa qualsiasi comportamento, bloccare in mille modi il libero mercato, esercitare un minuzioso controllo delle nostre attività e, infine, spostare sempre più a livello globale le decisioni politiche: perché secondo le tesi dominanti, non saranno certo il Liechtenstein e neppure l'Italia ad assumere le decisioni necessarie a risolvere la questione.

Due momenti speciali del festival saranno la *lectio magistralis* di sabato, affidata a Loris Zanatta, e quella di domenica, che vedrà protagonista Angelo Panebianco. Nel primo caso, lo studioso del mondo latino-americano si soffermerà su «La libertà e i suoi nemici», mentre lo scienziato politico bolognese affronterà un tema che purtroppo è di bruciante attualità, dato che parlerà de «La cultura della libertà di fronte alla guerra».

Dal programma del festival - promosso dall'associazione culturale Luigi Einaudi di Piacenza, dalla Confedilizia e da altre realtà - emerge in modo assai netto che bisogna proteggere l'ambiente dagli ambientalisti e dalle loro follie. Ancor più, però, dobbiamo imparare a tutelare le nostre libertà fondamentali e i nostri diritti, dato che l'evocazione delle questioni ecologiche è ormai l'ultimo e più efficace espediente utilizzato da quanti vogliono disporre di noi e delle nostre vite.

A PIACENZA NEL WEEKEND

Trentacinque relatori per i dibattiti

Torna anche quest'anno al PalabancaEventi a Piacenza l'appuntamento, questo weekend, con il Festival della cultura della libertà, da questa edizione intitolato al suo ideatore, Corrado Sforza Fogliani, scomparso poco più di un anno fa, e con la direzione scientifica di Carlo Lottieri. Il tema sul quale si confronteranno 35 relatori: «Dall'ambientalismo all'ambiente, dall'ideologia alla realtà». L'evento è organizzato dall'Associazione culturale Luigi Einaudi con Confedilizia, Banca di Piacenza, Fondazione di Piacenza e Vigevano, European Students for liberty, Associazione dei Liberali Piacentini.

da: *il Giornale*, 25.1.'24

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

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

PIACENZA
26/27/28 • GENNAIO • 2024

PalabancaEventi (già Palazzo Galli) - via Mazzini, 14



in collaborazione con

«Un maestro di liberalismo che pensava al futuro»

Ricordato a Piacenza Corrado Sforza Fogliani con la presentazione del volume de *La Tribuna* (Liberalismo di natura, sostenuto da Confedilizia e Banca di Piacenza) che raccoglie i suoi scritti a un anno dalla morte – Gli appassionati interventi di Pierluigi Magnaschi, Daniele Capezzone e Giorgio Albonetti

«Inguaribilmente piacentino ma non provinciale, uomo nazionale, liberale, individualista, che pensava al futuro. È stato maestro di tanti che ne hanno condiviso i valori, perché era uno che costruiva. La Confedilizia e la Banca di Piacenza sono esempi concreti di due importanti realtà che portano avanti la sua opera». Questo un frammento dell'intervento di **Pierluigi Magnaschi** all'Anteprima dell'ottava edi-



Giorgio Spaziani Testa ed Alessandra Egidi all'Anteprima del Festival della cultura della libertà

foto Del Papa

Il giornalista piacentino ha raccontato un episodio eloquente di una delle sue innumerevoli coerenze: «Quando è nata la “disperata” iniziativa di *Italia Oggi* che si poneva in concorrenza con un colosso come *24Ore* (dove Sforza collaborava), non esitò un secondo a scrivere anche per noi. Allora il *Sole* era crudele: se passavi al nemico non collaboravi più con loro (oggi non è più così, infatti era tornato a



Pierluigi Magnaschi

zione del Festival della Cultura della libertà, dedicata alla memoria di Corrado Sforza Fogliani, che si è tenuta al PalabancaEventi, nella Sala a lui intitolata, gremita in ogni ordine di posti. La presentazione del volume realizzato dall'Editrice *La Tribuna* (*Liberalismo*



Giorgio Albonetti

di natura) con una raccolta di suoi scritti, è stata l'occasione per il direttore di *Italia Oggi*, per **Giorgio Albonetti**, presidente di LSWR Group e per **Daniele Capezzone**, direttore editoriale di *Libero*, di omaggiare chi, il Festival, l'aveva ideato nel 2017.

La prefazione del presidente Spaziani Testa

UNA LETTURA PREZIOSA

Per la Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani è stato una guida sicura e autorevole. Per la proprietà immobiliare, un punto di riferimento fondamentale. Per tutti, un esempio di libertà di pensiero e di azione in un periodo di omologazione totale.

Per me, Corrado Sforza Fogliani è stato anche un maestro. Per questo mi onora particolarmente – e mi responsabilizza ancor più – scrivere la prefazione a un volume contenente i suoi scritti.

Leggere questa raccolta – che costituisce soltanto una piccola parte della sua copiosa produzione intellettuale – dà la misura della statura dell'uomo.

Gli articoli legati alla sua attività di Presidente della Confedilizia (che sono la maggior parte di quelli selezionati) evidenziano, oltre al grande spessore culturale, un'ampiezza di vedute e una capacità di elaborazione teorica che ben difficilmente (per non dire mai) si rinvergono in un rappresentante di un'associazione di categoria.

La ragione di ciò non risiede soltanto nel superiore livello intellettuale che caratterizzava Corrado Sforza Fogliani rispetto a qualsiasi altro esponente di organizzazioni di settore, ma anche nella concezione del ruolo associativo – del “fare lobbying” – che egli aveva e metteva in pratica. Una concezione – anch'essa originale, se non unica – che non era mai circoscritta al mero interesse “corporativo”, ma era bensì sempre fondata sull'affermazione e sulla difesa di principi.

È (anche) per questo che la lettura che segue risulterà preziosa per chi l'affronterà, che in essa troverà tante informazioni, tanti

riferimenti alla storia normativa degli ultimi decenni, tante analisi giuridiche, tanti riferimenti culturali. Sempre con la barra dritta sui principi.



Daniele Capezzone

scrivere pure lì). Ma questo a lui non importava, in nome di una convinzione che aveva, quella che il monopolio è la morte della libertà e spesso mi ripeteva anche che il capitalismo è il miglior sistema economico di quelli conosciuti, considerando derivate le forme oligopolistiche e monopolistiche». Magnaschi ha quindi ricordato come a 20 anni Sforza avesse già espresso le sue potenzialità di leader: «Attrava l'attenzione dei suoi amici liceali del Gioia attraverso i Fori giovanili che organizzava ogni sabato al teatro della Filo, dove riusciva a riunire 200 persone. Era capo naturalmente – ha aggiunto il direttore di *Italia Oggi* – e la sua giornata, visto tutte le cose che faceva, durava in media 36 ore. Era un uomo realizzato e curioso (non nel senso di pettegolo), strenuo di-

CONTINUA DA PAGINA 15

«Un maestro di liberalismo che pensava al futuro»

fensore della piacentinità con la Banca, che è quella che tutti conosciamo grazie ai suoi convincimenti. E ha plasmato Confedilizia in funzione dell'idea politica e sociale che aveva della casa: ogni famiglia che ne ha una di proprietà, è una famiglia libera. Glielo aveva insegnato Einaudi, che un giorno gli disse che voleva costruire una società di proprietari e non di proletari.

«Oggi – ha esordito Daniele Capezzone – ricordiamo un gigante che sfuggiva alla regola che uno vale uno e l'uno vale l'altro. Non c'era materia che non lo appassionasse, da genio rinascimentale. Una persona dall'integrità morale assoluta, che muoveva le montagne. È stato un "tesoro" per tutti: per Piacenza, la Banca, Confedilizia, per i liberali». Il direttore editoriale di *Liberò* dell'uomo ha evidenziato due cose: «Alla sua età era entrato nel mondo *social* in modo fantastico. Nel suo profilo *twitter* si leggeva "liberale di natura, libertario per forza di cose". Nel senso che era nato liberale classico, ma poi vedendo cosa succedeva nel Paese aveva compreso che occorreva fare uno scatto ulteriore. Secondo, era uno dei pochi liberali italiani, cito anche Antonio Martino ma non me ne vengono in mente altri, coraggiosi perché non si fermava ai dettagli dimenticando i principi. Anzi. Riusciva sempre a collegare una soluzione (il dettaglio) a un principio. Questo lo faceva un maestro».

«A chi ha perduto il padre – ha concluso Capezzone – spesso succede di pensare "adesso devo chiamare papà". Io credo che in questa sala ciascuno di noi in diversi momenti della giornata un'ideale telefonata a Corrado Sforza Fogliani

continui a farla».

«È proprio così – ha confermato Emanuele Galba, che ha moderato l'incontro e che è subentrato nella direzione dei periodici *BANCAflash* e *Confedilizia notizie* al presidente Sforza – quella telefonata io la faccio tutti i giorni».

Giorgio Albonetti, presidente di LSWR Group (Gruppo internazionale leader nel campo della conoscenza professionale nei settori medico e giuridico, di cui fa parte La Tribuna), ha testimoniato di aver conosciuto l'Avvocato una decina di anni fa, «quando stavamo per acquisire la casa editrice piacentina. La sua preoccupazione era che la portassimo via dalla vostra città. Lo rassicurai che non sarebbe accaduto e da lì iniziò il nostro rapporto. Aveva tante passioni: la Banca di Piacenza e le banche popolari, la Confedilizia, la scrittura (non si fermava mai e controllava tutto, bozze comprese; non c'era errore che gli sfuggisse), l'arte. La nostra azienda è stata aiutata a crescere dalla Banca e grazie alla sua visione».

Il volume – sostenuto da Confedilizia e Banca e distribuito a tutti i partecipanti al termine dell'incontro – è stato curato da Vittorio Colombani, il quale ha raccolto alcuni suoi scritti che ben testimoniano la statura dell'uomo. Nella prefazione (vedi box a pagina 15, ndr) il presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**, presente in sala con il segretario generale **Alessandra Egidi**, molto bene spiega il valore degli articoli scelti, molti dei quali scritti quando l'avv. Sforza era presidente di Confedilizia, articoli che testimoniano lo spessore culturale, l'ampiezza di vedute, la capacità di elaborazione, i valori della libertà sempre difesi.

«No all'ambiente per controllare»

Il direttore scientifico Carlo Lottieri e il direttore artistico Corrado Sforza Fogliani



Giorgio Spaziani Testa, Giuseppe Nenna, Emanuele Galba, Antonino Coppolino

«Occorre rimettere la persona al centro di un nuovo rapporto con l'innovazione e dare al problema dell'ambiente una dimensione giuridica, economica e scientifica. Una riflessione a 360 gradi nella consapevolezza che la nostra libertà è minacciata dall'ideologia ambientalista, dove la difesa del pianeta è presa a prete-

rettore scientifico del Festival della cultura della libertà, **Carlo Lottieri** ha chiuso l'ottava edizione della *kermesse* di Piacenza ospitata al PalabancaEventi nelle giornate di sabato 27 e domenica 28 gennaio (intitolata al suo ideatore Corrado Sforza Fogliani e organizzata dall'Associazione culturale Luigi Einaudi in collabora-



Sandro Scoppa, Giorgio Spaziani Testa, Daniele Capezzone, Emanuele Galba, Francesco Ramella

sto per imporre una gestione burocratica della vita. No quindi alla politicizzazione dell'ambiente che pretende di chiudere la bocca a chi la pensa diversamente così ostacolando il disegno di un potere globale che vuole politicizzare anche la scienza». Con queste parole il di-

zione con Confedilizia, Banca di Piacenza, European students for liberty, Fondazione di Piacenza e Vigevano, Liberali Piacentini). Tema di quest'anno, «Dall'ambientalismo all'ambiente, dall'ideologia alla realtà».

Il prof. Lottieri ha ringraziato i relatori «per l'origi-

«Mentalismo che crea il panico e paralizza la società (in stile Covid)»

Il presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** hanno concluso l'ottava edizione del "Festival della cultura della libertà Sforza Fogliani" dando appuntamento al 25-26 gennaio 2025 per l'edizione numero nove



Loris Zanatta
con Emanuele
Galba

nalità delle idee e per il coraggio dimostrato nel proporre» e si è detto soddisfatto della partecipazione di pubblico, sia in presenza, sia in streaming. Il presidente **Giorgio Spaziani Testa**, nel particolarmente ringraziare il prof. Lottieri e **Danilo Anelli** dell'Associazione culturale Luigi Einaudi, vero motore della manifestazione,

ha ribadito la volontà di Confedilizia «di continuare a svolgere la funzione di promuovere le idee, al di là dei temi più strettamente legati alla proprietà edilizia». Dal canto suo **Danilo Anelli** ha ringraziato il direttore scientifico, la Confedilizia, la Banca di Piacenza e la Fondazione di Piacenza e Vigevano e ricordato che lo

scopo del presidente Sforza era proprio quello di favorire il confronto delle idee. Gli organizzatori hanno dato appuntamento alla nona edizione, che si terrà, sempre a Piacenza e ancora nel già Palazzo Galli, sede di rappresentanza della banca locale, sabato 25 e domenica 26 gennaio 2025.

Il Festival si era aperto con gli interventi di saluto

(«Siamo orgogliosi di ospitare questo evento ideato dal nostro compianto presidente Sforza Fogliani, evento a cui auguro quella lunga vita che hanno avuto tante altre manifestazioni da lui realizzate»).

Il direttore editoriale di **Liberò Daniele Capezzone** è stato tra i protagonisti della prima sessione (moderata da **Emanuele Galba**)



Da destra, Roberta Modugno, Manrico Bissi, Novello Papafava, Michele Silenzi



Carlo Lottieri, Manrico Bissi, Sergio Belardinelli

del presidente dei Liberali Piacentini **Antonino Coppolino** (che ha definito «coraggioso» il tema della manifestazione, contro il pensiero unico), del presidente di Confedilizia **Spaziani Testa** («Non siamo quelli del pensiero unico ma della mentalità aperta») e del presidente della Banca di Piacenza **Giuseppe Nenna**

che ha trattato di «Unione europea e transizione ecologica». Al tavolo dei relatori anche **Francesco Ramella** (ingegnere dei trasporti), **Sandro Scoppa** (presidente di Confedilizia Calabria) e **Giorgio Spaziani Testa** (presidente nazionale di Confedilizia). «Gli euro lirici – ha argomentato **Capezzone** – da un paio d'anni hanno abbandonato la retorica europea appiccicosa della bandiera, dell'inno, della cittadinanza per abbracciare l'ecologia integralista da utilizzare come uno strumento di paura, come si era sperimentato con il Covid, per controllare la società. La strategia della paura – ha proseguito l'apprezzato commentatore Tv – rende

FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ: COME RIVEDERLO

Gli interessati che non hanno potuto – in tutto o in parte – assistere o in presenza o in diretta streaming alla ottava edizione del "Festival della cultura della libertà Corrado Sforza Fogliani" (PalabancaEventi della Banca di Piacenza, 26-28 gennaio 2024, per iniziativa dell'Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con Confedilizia, Liberali Piacentini, Fondazione di Piacenza e Vigevano, Banca di Piacenza, European students for liberty, possono rivedere il Festival consultando i siti www.confedilizia.it, www.liberalipiacentini.com o www.culturadellaliberta.com, dove troveranno la pagina con i filmati dell'anteprima, di tutte le sessioni nelle quali la *kermesse* culturale si è articolata, e i momenti di apertura e chiusura (cfr. articolo qui sopra).

CONTINUA DA PAG. 17

«No all'ambientalismo che crea il panico per control



Riccardo De Caria, Dario Caroniti, Raimondo Cubeddu, Manrico Bissi, Riccardo Manzotti



Bernardo Ferrero e Carlandrea Triscornia

accettabile ai cittadini misure restrittive della loro libertà. Ma la paura e l'ecointegralismo hanno come conseguenza appunto il controllo sociale e il dirigismo economico, con il cittadino unico soggetto effettivamente danneggiato. Lo scopo finale, dare una direzione etica alla nostra vita, che è poi il paradiso per una certa politica».

Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa ha ripercorso la battaglia condotta in Europa contro la direttiva "Case green", che voleva imporre ai proprietari un costoso efficientamento energetico degli edifici. «Dietro quel provvedimento – ha spiegato l'avv. Spaziani Testa – c'era ideologia, interessi di molte società che abbiamo evidenziato sul numero di gennaio della nostra rivista *Confedilizia notizie*, interessi che il nostro grande Marco Bertoncini chiamava "bu-roindotto", e poi c'era anche demagogia, superficialità e sciattezza. Ci siamo ferma-



Riccardo Puglisi

mente opposti – ha concluso il presidente dell'Associazione della proprietà immobiliare – perché il nostro maestro Corrado Sforza Fogliani ci ha insegnato che certe battaglie vanno fatte anche scontrandosi frontalmente. E siamo orgogliosi di averla vinta, anche per lui».

Sandro Scoppa dal canto suo ha focalizzato l'attenzione sui sistemi di controllo della società attraverso l'urbanistica e la tassazione, ha

parlato di «socialismo ambientale» e denunciata «la confusione che si fa tra inquinamento e ambiente, tra meteorologia e climatologia».

Lo storico **Loris Zanatta** ha tenuto una stimolante *lectio magistralis* sulla libertà contemporanea e i suoi nemici, puntualizzando che della libertà ha una concezione «minimalista», vedendola più come «una sensibilità piuttosto che una dottrina; una mentalità più che una fede». L'oratore ha quindi parlato di «libertà di coltivare la propria autonomia» e, arrivando ai nemici della libertà, si è così espresso: «A nominarli tutti, faremmo notte. Ovunque ti giri, tira brutta aria. Se la misura è l'interferenza esterna sulle scelte individuali, la coazione tribale sulle preferenze particolari, il ricatto identitario sull'autonomia personale, l'invasione statale nella sfera

gista). «Il dibattito scientifico tra nuove censure e nuovi dogmi» l'argomento oggetto di approfondimento per la sessione IV, con relatori lo storico delle dottrine politiche **Dario Caroniti**, il filosofo politico **Raimondo Cubeddu**, il filosofo morale **Riccardo Manzotti** e il giurista **Riccardo De Caria**.

La giornata conclusiva del Festival ha invece preso le mosse dalla discussione sul tema dell'esternalità e della proprietà privata (sessione V) affrontata da due economisti: **Bernardo Ferrero** e **Riccardo Puglisi** (quest'ultimo in collegamento) moderati dal giornalista **Carlandrea Triscornia**, che ha "diretto il traffico" anche della sessione successiva. Nella VI sessione ("L'uomo e l'ambiente: una prospettiva politico-giuridica") il filosofo del diritto **Andrea Favaro** ha definito «aberrante» il sistema ESG, mentre il vice-



Andrea Favaro, Carlandrea Triscornia, Vincenzo Nasini e Luigi Marco Bassani

privata, stiamo messi male».

La giornata è proseguita nel pomeriggio (gli incontri sono stati moderati da **Manrico Bissi**) con la II sessione ("Siamo troppi per il pianeta? Ecologismo e malthusianesimo"), che ha visto confrontarsi il sociologo **Sergio Belardinelli** e il filosofo del diritto Carlo Lottieri. Nella III sessione ("Liberilibri: le ragioni della libertà, le follie dell'ecologismo") sono invece intervenuti **Roberta Modugno** (storica delle dottrine politiche), **Novello Pafava** (economista) e **Michele Silenzi** (editore e sag-



Andrea Venanzoni

presidente di Confedilizia **Vincenzo Nasini** ha posto l'accento sugli articoli 42 (proprietà privata) e 47 (risparmio) della Costituzione,

«Lanciare la società (in stile Covid)»



Da destra, Stefano Magni, Antonino Coppolino, Eugenio Capozzi



Da destra, Guglielmo Piombini, Dario Fertilio, Antonino Coppolino, Diana Thermes



Giorgio Spaziani Testa, Carlo Lottieri, Danilo Anelli

entrambi poco tutelati, e stigmatizzato «l'invocazione della funzione sociale della proprietà intesa come limite al diritto stesso della proprietà» e sostenuto come la proprietà immobiliare sgravi lo Stato dall'onere sia di manutenzione, sia da quello di dover provvedere direttamente alle esigenze abitative dei propri cittadini. **Andrea Venanzoni** (in collegamento) ha trattato del principio di precauzione nel diritto ambientale; **Luigi Marco Bassani** ha brillantemente affrontato il tema attraverso esempi e aneddoti attinti dalla sua attività di insegnante universitario ed espresso il concetto che «i marxisti sono passati dal rosso al verde quando si

sono accorti che il comunismo e la classe operaia non erano più di moda; meglio allora buttarsi sui problemi ambientali avendo sempre un unico scopo: distruggere il capitalismo». Nel pomeriggio (moderato da Antonino Coppolino) spazio al riscaldamento globale (affrontato da **Eugenio Capozzi**, storico e dal giornalista **Stefano Magni**) e alla mitizzazione della natura, di cui hanno parlato **Guglielmo Piombini** (libraio, editore e saggista), **Diana Thermes** (storica delle dottrine politiche) e **Dario Fertilio** (giornalista).

Fotografie: Mauro Del Papa, Emanuele Galba, Stefano Pancini

In un'interrogazione lo scandalo dei debiti dell'Ater

Una nuova vicenda scuote il mondo della politica romana, con il Partito democratico al centro di un controverso scenario finanziario. Le recenti rivelazioni sul debito accumulato presso l'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale (Ater) di Roma, per canoni di locazione non corrisposti, hanno sollevato una serie di interrogativi e richieste di azione da parte di esponenti politici e cittadini.

Al riguardo, la deputata Matone (Lega) ha predisposto un'articolata interrogazione al Ministro delle infrastrutture per assumere informazioni sul problema. Nell'atto di sindacato ispettivo, si segnala che, secondo quanto riportato dalla stampa nazionale e locale, il Partito democratico avrebbe contratto un debito di oltre seicentomila euro nei confronti dell'Ater di Roma. La denuncia di morosità riguarda il biennio 2021-2023, con canoni di locazione non versati, e si aggiunge a debiti precedenti che ammontano addirittura a 413 mila euro. Questa situazione critica emerge nonostante le agevolazioni richieste e ottenute dallo stesso Pd per gli affitti, con una riduzione che spazia dal 40 al 60 per cento sulle tariffe di locazione.

L'Ater, ente dedicato all'edilizia popolare, ha messo a disposizione dei partiti politici ben 54 locali extra residenziali, ma sembra che alcuni di essi non abbiano rispettato gli impegni finanziari.

Il principale destinatario di tali spazi, con 21 locali in gestione, appare essere il Pd, mentre Rifondazione comunista ne possiede 13 e per 10 di questi risulta un ritardo nel versamento dei canoni. La stessa condizione coinvolge tutti e quattro i locali assegnati a Sinistra italiana e due delle tre sezioni del Partito comunista. Anche Sinistra ecologica è in ritardo con i pagamenti, per una somma di 261 mila euro secondo i dati del 2021.

La situazione suscita preoccupazione e indignazione tra i cittadini, già gravati da molteplici disagi. Attualmente, 4.000 famiglie sono in attesa di un alloggio popolare, rendendo ancora più inaccettabile il comportamento di chi non adempie ai propri obblighi finanziari nei confronti dell'Ater.

In questo contesto, emerge una forte critica al Sindaco di Roma, accusato di non aver contrastato le occupazioni perpetrate dai centri sociali.

La deputata Matone conclude l'interrogazione chiedendo quali iniziative il Sindaco, unitamente all'Esecutivo intendano adottare per affrontare la situazione, auspicando una risoluzione tempestiva dell'incresciosa questione.



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



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lastrico solare e responsabilità da custodia del condominio

I danni da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello dell'ultimo piano in proprietà o uso esclusivo rappresentano uno dei casi più frequenti del contenzioso condominiale. Questo è quanto emerso dalle numerose pronunce della Suprema Corte che negli anni si sono occupate del tema, sia per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti chiamati a sostenere i costi di manutenzione del lastrico, sia per quanto riguarda la ripartizione delle spese di intervento e di risarcimento del danno.

La giurisprudenza consolidata ha stabilito che i danni causati all'appartamento sottostante per infiltrazioni d'acqua provenienti da un lastrico a uso esclusivo, deteriorato per difetto di manutenzione, sono responsabilità di tutti gli inadempienti alla funzione di conservazione *ex art. 2051 c.c.* secondo le proporzioni stabilite dall'*art. 1126 c.c.*, vale a dire, i condòmini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo.

Con la pronuncia n. 28253 del 9.10.2023, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare il tema della responsabilità del danno da custodia nell'ipotesi di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare di uso esclusivo e, più in particolare, della possibilità per il titolare di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale di agire contro il condominio ai sensi dell'*art. 2051 c.c.* al fine di veder riconosciuto il proprio diritto al risarcimento del danno da infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare, anche nell'ipotesi in cui i difetti imputabili all'originario venditore siano stati oggetto di transazione con gli acquirenti.

Nel caso sottoposto ai giudici di legittimità, un proprietario, dopo aver acquistato un appartamento con la consapevolezza di alcuni vizi immobiliari e l'esonero di responsabilità riconosciuto al venditore, si è trovato a fronteggiare ingenti danni causati dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare sovrastante. I danni subiti dal singolo condòmino traevano origine dal degrado delle parti comuni imputabile già all'originario venditore, unico proprietario *pro indiviso* dell'edificio, che ha poi proceduto al frazionamento e dato luogo alla costituzione del condominio.

La Cassazione, con la citata ordinanza, muovendo dall'assunto che il condominio non subentra a titolo particolare nella responsabilità del venditore, ma dal momento della sua costituzione, assume l'obbligo, ai sensi dell'*art. 2051 c.c.* di adottare tutte le misure necessarie affinché i beni comuni non arrechino danno, ha affermato che a fronte della prova dell'omessa manutenzione delle parti comuni da parte del condominio, chi acquista l'appartamento interessato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare trova tutela sia dal venditore ai sensi dell'*art. 1490 c.c.* per la garanzia dall'assenza dei vizi della cosa compravenduta che ne diminuiscano il valore, sia dal condominio, ai sensi dell'*art. 2051 c.c.* quale soggetto responsabile della manutenzione delle parti comuni e, quindi, chiamato a mantenere l'integrità strutturale e la funzionalità del lastrico solare.

Secondo i giudici della Suprema Corte, dunque, la responsabilità *ex art. 2051 c.c.* prescinde dalla consapevolezza da parte del proprietario, al momento dell'acquisto, del rischio a cui andava incontro esonerando il venditore da ogni responsabilità.

Richiamando l'autorevole principio di diritto delle Sezioni Unite enunciato con la pronuncia del 10.5.2016 n. 9449, la Cassazione ha ribadito che la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o uso esclusivo, quanto alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo, deve essere collocata nell'ambito di operatività dell'*art. 2051 c.c.* con il conseguente obbligo da parte dell'amministratore, ai sensi dell'*art. 1130, comma 1, n. 4, c.c.*, nonché da parte dell'assemblea dei condòmini *ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c.*, di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, regolandosi il concorso di tali responsabilità secondo i criteri di cui all'*art. 1126 c.c.*, salvo che non risulti la prova della riconducibilità del danno a fatto imputabile unicamente al titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico solare. Rimane, dunque, al di fuori di tale imputazione "duale" della responsabilità il caso in cui risulti provato che il titolare del diritto di uso esclusivo del lastrico o della terrazza abbia tenuto una condotta idonea *ex se* a provocare l'infiltrazione.

La soluzione offerta poggia sulla considerazione secondo cui chi abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza si collochi, rispetto al bene, in una posizione del tutto specifica, consistente nel "potere di governo sulla cosa", che lo costituisce quale custode, sicché, per ravvisare la responsabilità dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza, è sufficiente la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno arrecato, senza che assuma rilievo alcuno la condotta del custode o l'osservanza di alcun obbligo di vigilanza.

Alla luce dell'ordinanza n. 28253 del 9.10.2023, la responsabilità del condominio *ex art. 2051 c.c.* trova, dunque, applicazione per il protrarsi della omessa riparazione anche a fronte della transazione intercorsa tra i condòmini e il medesimo venditore, avente ad oggetto i lavori da eseguire sulle medesime parti comuni dell'edificio per eliminarne i difetti in esse riscontrati, con esclusione della garanzia contrattuale ai sensi dell'*art. 1490, comma 2, c.c.*

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Controversia sui presupposti per l'assegnazione e il riparto di giurisdizione

"La controversia avente ad oggetto la verifica del venir meno dei presupposti per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica a canone agevolato e l'impugnativa del provvedimento di decadenza emesso a seguito dell'esito sfavorevole della verifica per l'assegnatario appartiene alla giurisdizione del giudice ordinario, perché il provvedimento di decadenza si colloca non nella prima fase, pubblicistica, di assegnazione dell'alloggio, ma nella seconda fase, di eventuale estinzione del diritto, a seguito di verifica con esito negativo sulla permanenza dei requisiti, in cui la posizione del privato è ormai di diritto soggettivo rispetto alla stipulazione del contratto di locazione a condizioni agevolate e alla conservazione dell'alloggio".

Così il Tar della Toscana (Firenze, sez. II), con sentenza n. 836 del 12.9.2023.


COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Clausole di deroga della giurisdizione e trust

Nel contenzioso in materia di *trust*, uno degli argomenti più dirimenti è legato all'applicazione delle clausole di deroga della giurisdizione previste all'interno dell'atto istitutivo. Tali clausole consentono di devolvere la competenza giurisdizionale in caso di contenzioso a un giudice diverso da quello italiano. Sovente siffatto giudice è il giudice della stessa giurisdizione della legge regolatrice.

Proprio su tale argomento si è ultimamente pronunciata la Corte d'Appello di Milano con l'importante pronuncia n. 3650/2023, che, confermando la sentenza n. 2298/2022 del Tribunale di Monza, ha rilevato che controversie aventi ad oggetto "vertenze sorte tra i soggetti del *trust* (*id est* disponente, *trustee*, guardiano, beneficiari)" sono regolate in base alle clausole di giurisdizione contenute pattiziamente in seno all'atto istitutivo del *trust*.

Nel merito, la domanda aveva ad oggetto la nullità e/o annullabilità del provvedimento, emesso dal guardiano conformemente a quanto previsto dall'atto istitutivo del *trust* in parola, a mezzo del quale parte attrice veniva revocata dal suo incarico di *trustee*. Nello specifico, parte attrice, oltre a richiedere l'invalidità del provvedimento di revoca dal ruolo di *trustee*, presentava istanza di riammissione nella piena disponibilità dei beni conferiti in *trust*. Al momento dell'istituzione del *trust* in questione, il disponente accludeva allo stesso un regolamento, il cui articolo 6 prevedeva, quale clausola derogatoria, la competenza della Corte di Jersey per ogni controversia che fosse insorta e che avesse riguardato elementi e/o *status* riconducibili al *trust*.

Sia il Tribunale di Monza in primo grado che la Corte d'Appello in appello hanno riconosciuto l'incompetenza del giudice italiano a trattare la causa, in favore della Corte di Jersey. Tale decisione veniva assunta alla luce del più recente orientamento della Corte di Cassazione che, in molteplici pronunce, ha avuto modo di evidenziare come le clausole di deroga della giurisdizione contemplate negli atti istitutivi di un *trust* vincolino, oltre al costituente, anche i relativi *trustee* e beneficiari, pur non firmatari della clausola, ove vengano in rilievo diritti e obblighi inerenti al *trust*.

La Corte d'Appello ha sancito inoltre che la revoca di un *trustee* rientra indubbiamente nell'alveo degli effetti del *trust*, posto che questi ultimi enucleano le "estrinsecazioni materiali e giuridiche dell'istituto e la nomina (o revoca) di un *trustee* è una parte essenziale dell'esecuzione pratica di un *trust*, poiché lo stesso è responsabile dell'amministrazione e dell'esecuzione delle disposizioni del *trust*". Tale rilevante sentenza conferma un orientamento sempre più diffuso, mostrando l'importanza di un'assistenza professionale nella redazione delle clausole dell'atto istitutivo di *trust*, al fine di evitare qualsivoglia tipologia di contestazione da parte di altri soggetti del *trust*.

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente


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 della 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. Si domanda in che occasione l'amministratore debba specificare analiticamente l'importo del compenso richiesto per lo svolgimento del suo incarico.

R. All'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo.

D. Durante l'assemblea straordinaria di condominio avente come oggetto "Autorizzazione all'amministratore a intraprendere azioni giudiziarie avverso permesso di costruire e nei confronti della società costruttrice", vi è stata la maggioranza dei condòmini che ha approvato l'autorizzazione in questione mentre alcuni condòmini si sono dissociati ex art. 1152 cod. civ., non aderendo all'azione legale.

Si chiede un parere sulla partecipazione alle spese dei dissenzienti in caso di esito sfavorevole della lite per il condominio.

R. Chi ha manifestato il dissenso alla lite ha diritto, in caso di esito negativo del giudizio per il condominio, di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa.


ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Lotta all'evasione fiscale nel comparto domestico

"Al fine di contrastare l'evasione fiscale e contributiva nel settore del lavoro domestico, 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". È questa la novità contenuta nella legge di bilancio 2024 (cfr. *Cn* genn. '24). In sintesi, è stato previsto uno scambio dati in modalità digitale tra gli archivi dell'Inps – dove sono registrati i nomi dei lavoratori domestici regolarmente assunti – e quello dell'Agenzia delle entrate, per individuare gli evasori. Secondo Assindatcolf, si tratta di un'operazione necessaria ma non prioritaria per un settore che, al contrario, *in primis* avrebbe bisogno di aiuti economici diretti per le famiglie che non riescono a sostenere la spesa e di agevolazioni fiscali per incentivare il lavoro regolare.

Retribuzioni colf e badanti: pubblicati i nuovi valori minimi

Pubblicati i nuovi minimi retributivi per il lavoro do-

Segue a pagina 22

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21

Lotta all'evasione fiscale...

mestico validi per l'anno 2024: grazie ad una contenuta variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo, in busta paga arriverà solo lo 0,56% in più rispetto al 2023. Soddisfatta Assindatcolf che, insieme alla Federazione Fidaldo, ha sottoscritto le nuove tabelle, consultabili ai siti Internet www.assindatcolf.it e www.confedilizia.it.

“In questo modo – ha commentato l'Associazione – le famiglie potranno contenere la stangata dell'anno scorso dovuta alla galoppante inflazione”. Presente alla riunione convocata al Ministero del lavoro il presidente di Assindatcolf e vice presidente di Fidaldo, Andrea Zini.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Rimanere di sale

“Rimanere di sale” vuol dire, nel linguaggio comune, restare stupefatti, allibiti, paralizzati dallo sbalordimento. L'espressione fa riferimento ai molti personaggi dell'antichità che secondo la tradizione furono trasformati in statue di sale. In particolare allude alla moglie di Lot che fu così punita giacché, nonostante l'espreso divieto di Dio, si voltò indietro a guardare le città di Sodoma e Gomorra distrutte dalla colera divina.



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

Giornata di confronto a Bruxelles

A Bruxelles si è svolta la *One-stop-shops and integrated renovation solutions supporting EU-wide deep building transformation*, una giornata dinamica e ricca di eventi che ha unito rappresentanti delle istituzioni europee, organizzazioni che hanno partecipato ai progetti *EU Horizon 2020* e *LIFE*, portatori di interesse del settore delle costruzioni, autorità locali e associazioni della proprietà immobiliare.

La giornata è stata ideata al fine di rendere possibile visionare una piattaforma digitale all'avanguardia con la quale sono stati generati moduli *standard* per soluzioni

One-stop-shops and integrated renovation solutions supporting EU-wide deep building transformation



22 February 2024

09:00-17:00 CET, Brussels

European Economic and Social Committee,
Rue Van Maerlant 2, 1000 Brussels, Belgium

Conference organised by Horizon 2020 projects:



In collaboration with:



European Economic and Social Committee

Attendance is free upon registration here:
(see also link in the post)



di efficienza energetica ed energia sostenibile in Bulgaria, Francia, Grecia, Italia, Paesi Bassi, Slovenia e Spagna, attraverso il progetto *re-MODULEES*.

C'è stato inoltre modo di approfondire le esperienze dei centri di assistenza unica per la ristrutturazione operanti nei Paesi Bassi, in Spagna e in Slovenia, grazie al progetto *Save the Homes*.

I partecipanti hanno avuto modo di venire a conoscenza degli approcci innovativi alla costruzione e alla ristrutturazione nonché delle politiche presenti sul mercato per l'adozione di soluzioni integrate di ristrutturazione abitativa su larga scala. L'attenzione è stata rivolta alle tendenze emergenti all'interno dei centri di assistenza unica per la ristrutturazione, alle soluzioni tecniche, ai modelli di *business* innovativi e alle strategie di finanziamento.

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

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



ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Convegno a Venezia



È stato presentato a Venezia – a palazzo Ferro Fini, sede del Consiglio regionale del Veneto – il quarto Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, fonte di riferimento per la corretta definizione del ruolo economico, culturale e sociale del sistema degli immobili privati di interesse storico-artistico in Italia. Il Rapporto è stato realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini e in collaborazione con l'Adsi, la Confagricoltura e la Confedilizia.

All'evento sono intervenuti, fra gli altri, il Presidente del Consiglio regionale, Roberto Ciambetti, il Presidente dell'Adsi, Giacomo di Thiene, il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Hanno illustrato il rapporto Luciano Monti, docente Luiss e coordinatore dell'Osservatorio, e Claudia Cioffi, ricercatrice della Fondazione Bruno Visentini.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Le proposte per il "Piano Casa"

1. Creare e mettere sul mercato più alloggi. Occorre favorire con snellimenti normativi ed efficientamento degli uffici comunali la creazione e messa sul mercato di più alloggi realizzati in regime di libero mercato dagli operatori privati (sviluppatore, promotore, costruttore), rendendo pressoché automatica l'autorizzazione a costruire o ristrutturare radicalmente edifici residenziali in siti abbandonati o degradati, senza consumo di nuovo suolo e all'interno delle previsioni normative. A tale fine, occorre anche aumentare gli indici di edificabilità nei grandi centri urbani sulla scorta delle migliori esperienze internazionali (da Parigi a Londra), per rendere la città più compatta e diminuire anche l'esigenza di spostamenti delle persone (e quindi del traffico veicolare). Più alloggi nuovi realizzati e messi in vendita – o locazione – sul libero mercato determinerebbero di per sé – per le leggi della domanda e dell'offerta e della concorrenza – un calmieramento di prezzi e canoni.

2. Favorire il nuovo rispetto all'usato. Invertendo così completamente l'attuale situazione di politica tributaria che, incomprensibilmente, in Italia favorisce anche fiscalmente l'acquisto di alloggi usati rispetto a quello di appartamenti nuovi (sarebbe come se lo Stato, con i soldi dei contribuenti, favorisse l'acquisto di un'autovettura diesel Euro zero rispetto ad una nuova!).

3. Agevolare le "permuta" e le operazioni immobiliari di recupero. Si propone di introdurre una disposizione agevolativa delle permuta di abitazioni "usate" in cambio di abitazioni di nuova costruzione soggette a Iva al fine di stimolare ed accelerare la "sostituzione edilizia" e di favorire l'acquisto da parte di un privato di un alloggio nuovo e più idoneo. Mediante la finalizzazione agevolata (a parziale deconto dal prezzo del suo nuovo acquisto) della sua casa vecchia che verrà, poi, ristrutturata anche a fini di miglioramento di prestazione energetica.

4. Favorire e sostenere la rigenerazione urbana. È noto a tutti dalla pubblicistica di questi anni e dagli studi scientifici che la rigenerazione urbana costituisce l'unica grande prospettiva di rilancio strategico di un Paese come l'Italia che ha nel suo territorio – complessivamente inteso – la sua sola risorsa naturale. Anche il problema dell'emergenza abitativa che odiernamente ci occupa può essere significativamente migliorato dall'avvio di un processo di rigenerazione urbana su vasta scala, perché è evidente che i nuovi edifici che sostituiranno i ruderi preesistenti verranno primariamente – anche se non solo – destinati a nuove abitazioni. Al punto che il Parlamento ha cercato nella scorsa e nell'attuale legislatura di varare una legge-quadro sul tema e che diverse Regioni hanno promulgato – o hanno *in itinere* – leggi *ad hoc*.

L'opinione della nostra Associazione è che tutti i disegni di legge sino ad oggi presentati in Parlamento non siano idonei allo scopo perché fondati su un sistema di "piani" a cascata dall'alto (dal livello nazionale a quello regionale a quello comunale) inutilmente lento e teorico. Ma soprattutto inutile, perché la rigenerazione urbana non ha bisogno per la sua realizzazione di denari a cascata su specifici progetti approvati da funzionari pubblici, bensì di incentivi orizzontali, oggettivi, automatici per fattori dell'intervento ritenuti di valenza socio-ambientale: bonifiche, demolizioni, qualità ambientale ed energetica certificata del nuovo manufatto ecc.



Publicata la norma UNI che definisce il modello professionale di riferimento

È stata pubblicata dall'Uni (Ente italiano di normazione) la norma Uni 11932:2024 relativa all'attività di "Agente Immobiliare Professionale – Requisiti di conoscenza, abilità, responsabilità ed autonomia degli agenti immobiliari integrativi alla UNI EN 15733" che definisce una procedura operativa professionale di riferimento per l'intera categoria, in relazione all'attività di intermediazione immobiliare sia nella compravendita che nella locazione oltre che alla cessione e affitto d'azienda, con l'obiettivo di diventare, nel tempo, un metodo comune di lavoro che, in linea con gli standard europei, possa valorizzare al massimo la rete degli agenti immobiliari operativi in Italia.

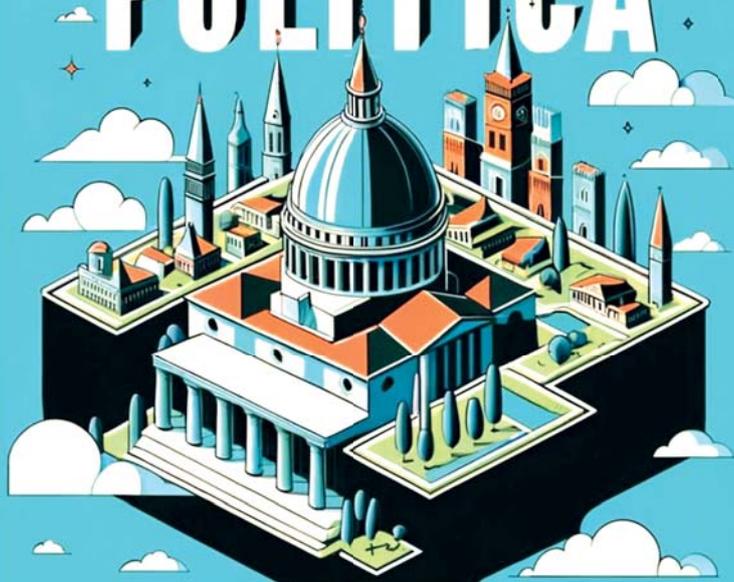
Il modello professionale di riferimento, che si concretizza nell'immettere sul mercato immobili preventivamente controllati e ad un congruo valore di mercato, prevede cinque fasi: *audit* documentale (raccolta e controllo della documentazione anche tramite altri professionisti), valutazione di mercato, incarico di mediazione, collaborazione professionale e proposta di acquisto/locazione, il tutto finalizzato alla massima serenità e sicurezza nell'intermediazione e gestione dell'intera operazione immobiliare a tutela del cittadino.

Un master aperto a tutti per conoscere meglio la politica

UniLib
FREE ACADEMY

— MASTER UniLib in —

POLITICA



2024 DA MARZO
A LUGLIO

Programma del Master

Stato e federazione	Luigi Marco Bassani	8 lezioni
Media e dibattito pubblico	Daniele Capezzone	4 lezioni
Storia dell'età contemporanea	Eugenio Capozzi	8 lezioni
Storia delle dottrine politiche	Dario Caroniti	8 lezioni
Introduzione alla scienza politica	Luigi Curini	8 lezioni
Economia politica	Bernardo Ferrero	8 lezioni
Filosofia politica	Carlo Lottieri	8 lezioni
Storia del pensiero politico contemporaneo	Alberto Mingardi	8 lezioni
Storia medievale e moderna	Matteo Salonia	8 lezioni
Diritto costituzionale	Andrea Venanzoni	8 lezioni
Geopolitica del mondo contemporaneo	Alessandro Vitale	8 lezioni

2 INCONTRI
IN STREAMING

1 CONVEGNO
IN PRESENZA

500^(*)
EURO

(*) I primi 50 iscritti avranno diritto alla tariffa scontata di 200 Euro

PER INFORMAZIONI E ISCRIZIONI SCRIVERE A FREEACADEMYIT@GMAIL.COM

Su iniziativa di *Free Academy* (www.freeacademy.it) tra marzo e luglio 2024 si terrà il primo “Master UniLib in politica”, diretto da Luigi Marco Bassani e Carlo Lottieri (cfr. programma pubblicato sopra).

Si tratta di un percorso di studio in lingua italiana e indirizzato a chiunque: indipendentemente da età e formazione. Quasi interamente on-line, il master si articola in dodici corsi di taglio accademico, per un totale di 92 lezioni. Oltre a ciò, il pacchetto include due incontri in *streaming* e un evento conclusivo in presenza.

Tale progetto didattico si propone di sviluppare una riflessione interdisciplinare sulla politica, unendo analisi di carattere storico, economico, filosofico, politologico e giuridico. L'obiettivo è permettere a quanti seguiranno i corsi di migliorare la loro conoscenza delle logiche che reggono la sfera pubblica e delle riflessioni teoriche che sono state sviluppate sul tema. Tutti i docenti sono molto qualificati e provengono da una decina di università, italiane e straniere.

Tra i docenti – oltre a Bassani e Lottieri – vi sono scienziati politici (Luigi Curini e Alessandro Vitale), storici delle idee (Alberto Mingardi, Dario Caroniti, Eugenio Capozzi e Matteo Salonia), giuristi (Riccardo De Caria e Andrea Venanzoni) ed economisti (Bernardo Ferrero). Un corso su media e dibattito pubblico sarà inoltre tenuto da Daniele Capezzone, direttore editoriale di “Libero”.

Grazie alla convenzione che la Confedilizia ha sottoscritto con *Free Academy*, gli iscritti alla nostra associazione e i loro familiari possono usufruire di una tariffa ridotta: non 500 euro, ma 250 euro (all'uopo sarà sufficiente inviare all'atto dell'iscrizione la dichiarazione sulla qualità di socio rilasciata dal Presidente dell'Associazione territoriale di Confedilizia cui il richiedente risulta associato).

In una fase storica come la nostra, durante la quale la proprietà e i principi su cui essa poggia sono costantemente minacciati da iniziative politiche e decisioni governative, è bene che ognuno di noi sia sempre meglio attrezzato a comprendere il mondo in cui viviamo, così da poter dare il proprio contributo a una società più rispettosa dei diritti. Il “Master UniLib in politica” può aiutare a muoversi nella giusta direzione.

Per informazioni e iscrizioni, scrivere a freeacademyit@gmail.com

GENNAIO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 17 gennaio si è svolta la presentazione del libro “**Le strutture del potere**”, Editori Laterza, nel quale vengono illustrati “i poteri visibili e quelli invisibili che governano il nostro Paese nell’analisi e nel racconto di un protagonista della vita pubblica italiana”.

Dopo i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, e di Laura Rovizzi, Ceo di



Open Gate Italia, sono intervenuti, in colloquio con l’autore Sabino Cassese, professore presso l’Università Luiss Guido Carli, Alessandra Sardoni, giornalista e coautrice del libro, il sen. Francesco Paolo Sisto, vicemin-



PRESENTAZIONE DEL LIBRO

“LE STRUTTURE DEL POTERE”

Intervista di Alessandra Sardoni
A CURA DI SABINO CASSESE

Saluti

- Giorgio Spaziani Testa - Presidente, Confedilizia
- Laura Rovizzi - CEO, Open Gate Italia

Intervengono

- Sen. Francesco Paolo Sisto - Viceministro della Giustizia
- On. Maria Elena Boschi - Capogruppo Italia Viva in Commissione Affari costituzionali - Camera dei Deputati

Conclusioni

- Sabino Cassese - Autore del libro, Professore presso l’Università Luiss Guido Carli
- Alessandra Sardoni - Giornalista e coautrice del libro

Moderà

- Paolo Mazzanti - Presidente, Open Gate Italia

▶ **Mercoledì 17 gennaio**
ore 17.30

▶ **CONFEDILIZIA, Sala Einaudi**
Palazzo Bernini al Corso
Via Borgognona 47, Roma

RSVP: eventi@opengateitalia.com

stro della Giustizia, e l’on. Maria Elena Boschi, capogruppo di Italia Viva in Commissione affari costituzionali alla Camera dei deputati. Ha moderato l’evento Paolo Mazzanti, presidente Open Gate Italia.

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

Contenzioso tributario, chiarimenti del Mef

Il Ministero dell’economia e delle finanze ha diramato un comunicato ufficiale il 22 gennaio scorso per chiarire l’applicazione delle nuove disposizioni in materia di contenzioso tributario, in seguito all’abrogazione dell’istituto del reclamo-mediazione. Secondo quanto specificato nel comunicato, i ricorsi notificati dal 4.1.2024 non sono più soggetti all’obbligo di mediazione, indipendentemente dal valore in questione.

Il dubbio era sorto a causa della precedente normativa, che richiedeva un periodo di attesa di 90 giorni prima della costituzione in giudizio per le impugnazioni degli atti impositivi di valore non superiore a 50.000 euro. Tuttavia, il d.lgs. n. 220/2023 ha abrogato l’istituto del reclamo a partire dal 4.1.2024, generando dubbi sul trattamento dei ricorsi notificati prima di tale data. Il Ministero dell’economia ha confermato che i ricorsi notificati fino al 3.1.2024, per atti di valore non superiore a 50.000 euro, rimangono soggetti alla procedura del reclamo. Ciò significa che occorre attendere 90 giorni dalla notifica e la costituzione in giudizio può avvenire dal 91° giorno, entro ulteriori 30 giorni. I ricorsi notificati dal 4.1.2024, a prescindere dal valore in questione, sono soggetti alle nuove disposizioni, richiedendo la costituzione in giudizio entro 30 giorni dalla notifica. In modo singolare, nonostante l’abrogazione normativa, gli atti impositivi notificati dopo il 4.1.2024 contengono ancora avvertenze sull’obbligo di reclamo-mediazione. Pur non configurando una nullità dell’atto, sarebbe opportuno che gli enti impositori provvedessero rapidamente ad adeguare le avvertenze contenute negli atti; ciò al fine di evitare possibili inammissibilità delle impugnazioni dovute a tardività nella costituzione in giudizio da parte dei contribuenti.

Conferenza delle Regioni sul Piano casa

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha approvato un documento in tema di edilizia residenziale da trasmettere al Ministero delle infrastrutture nell'ambito del tavolo sul "Piano Casa" attivato presso detto dicastero.

Il documento, sottoposto all'attenzione dell'Esecutivo, riporta alcune tematiche prioritarie, tra le quali si segnalano:

Edilizia residenziale pubblica

L'obiettivo è incrementare il patrimonio di edilizia popolare pubblica, attraverso la creazione di un fondo pluriennale per la costruzione di nuovo patrimonio pubblico, incluso l'acquisto di immobili esistenti, la demolizione e ricostruzione, e l'introduzione del diritto di prelazione dei Comuni.

Rigenerazione urbana e riduzione della marginalità sociale

Promozione della rigenerazione urbana e riduzione della marginalità sociale, da attuare attraverso lo sviluppo di programmi innovativi di rigenerazione urbana con progetti di innovazione sociale.

Sostegno alla locazione e riordino degli strumenti esistenti

Tale obiettivo viene realizzato attraverso la creazione di un fondo pluriennale per il sostegno della locazione nel mercato privato e la revisione degli strumenti esistenti.

Link per visionare l'intero documento:
<https://www.regioni.it/materialie/territorio/edilizia/>

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

98

a cura di Flavio Saltarelli

Chi paga la pulizia della fossa biologica?

L'art. 9 della legge n. 392/78, ben nota come "Legge dell'equo canone", statuisce: «Sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni».

Ciò esposto, va però precisato che nella fattispecie in cui l'impianto fognario presenti delle problematiche, anche attinenti la pulizia, ma connesse a difetti preesistenti oppure si verificano dei malfunzionamenti non legati all'usura, le operazioni di spurgo devono essere pagate dal proprietario.

È possibile chiedere la risoluzione del contratto di locazione se l'inquilino viola il regolamento di condominio?

Il regolamento di condominio è vincolante anche per l'inquilino. Da ciò consegue che, qualora il conduttore non lo rispetti, è possibile agire giudizialmente per chiedere la risoluzione del contratto di locazione.

Questo è un consolidato principio di diritto (cfr. in punto anche Tribunale di Monza, sentenza 7 settembre 2016 n. 2395).

Rientra nella locazione d'immobili l'affitto di un bungalow per una vacanza?

A questa domanda ha così risposto recentemente addirittura una decisione della Corte di Giustizia UE (sez. IV, 16/11/2023, n. 497): l'articolo 24, punto 1, primo comma, del regolamento n. 1215/2012/UE, concernente la competenza giurisdizionale, il riconoscimento e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale, dev'essere interpretato nel senso che non rientra nella nozione di «locazioni di immobili», ai sensi di tale disposizione, un contratto concluso tra un privato e un professionista del turismo con il quale quest'ultimo mette a disposizione, per un uso personale

di breve durata, un alloggio per vacanze, situato in un villaggio turistico gestito da tale professionista, e che comporta, oltre alla cessione dell'uso di tale alloggio, un insieme di prestazioni di servizi fornite a un prezzo globale.

Indennità perdita avviamento commerciale: a chi l'onere della prova?

In tema di locazione d'immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il conduttore che, in seguito alla cessazione del rapporto, chiede il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale non ha l'onere di provare che l'immobile era utilizzato per il contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori se questa circostanza derivi dalla stessa destinazione contrattuale dell'immobile, gravando sul locatore, che eccipe la diversa destinazione effettiva, l'onere di provare tale fatto impeditivo della suddetta pretesa, ai sensi dell'art. 2697, comma 2, c.c. Qualora, invece, la destinazione contrattualmente individuata dalle parti non contempli necessariamente il contatto diretto con il pubblico, potendo implicarlo o meno, nel quadro dell'attività della parte conduttrice o anche della stessa destinazione prevista dalle parti, compete al conduttore provare che l'immobile sia stato effettivamente adibito ad attività comportante il contatto in questione.

L'uso dell'alloggio al portiere cessa con la risoluzione del rapporto di lavoro?

L'utilizzo dell'alloggio concesso in godimento al portiere/custode dello stabile costituisce una prestazione accessoria al rapporto di lavoro – e non un autonomo rapporto di locazione – pertanto esso cessa con la risoluzione del rapporto di lavoro (cfr. in punto Tribunale Milano sez. lav., 06/12/2016).

Costi pulizia delle fosse biologiche
Conduttore che viola il regolamento di condominio
Locazione bungalow
Onere prova indennità avviamento
Alloggio del portiere

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

CASA E FISCO

Condominio committente: novità nel versamento delle ritenute

Il d.lgs. 8.1.2024, n. 1, di razionalizzazione e semplificazione delle norme in materia di adempimenti tributari, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.1.2024, n. 9, contiene, tra le altre, una norma che interessa in modo esplicito il condominio. Si tratta dell'art. 9, comma 6, che interviene sulla disciplina contenuta nell'art. 25-ter, comma 2-bis, del d.p.r. n. 600/1973. Tale articolo, operante dall'1.1.2017, prevede che il condominio quale sostituto di imposta operi all'atto del pagamento "una ritenuta del 4% a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, 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". Il versamento di tale ritenuta – che va operata anche qualora i corrispettivi siano qualificabili come redditi diversi *ex art. 67, comma 1, lettera i)*, del Tuir – è effettuato dal condominio quando l'ammontare delle ritenute operate raggiunga l'importo di 500 euro. Qualora non sia stata raggiunta detta cifra, il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno.

Il legislatore è adesso intervenuto proprio sulle tempistiche di effettuazione di questi due versamenti, prevedendo che gli stessi vadano fatti, rispettivamente, entro il 16 giugno e il 16 dicembre di ogni anno, e specificando nel contempo che il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre va comunque effettuato entro il giorno 16 del gennaio successivo.

Si ricorda che nei casi in cui sussista l'obbligo di applicare la ritenuta dell'8% (cioè nei casi di cd. "bonifico parlante" per i bonus edilizi) operata da banche e da Poste *ex art. 25, d.l. n. 78/2010*, la ritenuta del 4% non va effettuata in quanto è prevalente la prima. In merito a quest'ultima, infine, si segnala che la legge di bilancio 2024, a decorrere dall'1.3.2024, l'ha innalzata all'11% (cfr. *Cn* genn. '24).

Imu 2023: eventuale terza rata

Entro il 29 febbraio prossimo alcuni proprietari potrebbero dover effettuare il versamento, senza applicazione di sanzioni e interessi, di una terza rata dell'Imu per l'anno 2023, consistente nell'eventuale differenza a debito tra l'Imu, calcolata e versata entro il 18.12.2023, e quella dovuta nei Comuni (circa 200) le cui delibere sono state inserite nel portale del federalismo fiscale entro il 30.11.2023 e pubblicate alla data del 15.1.2024 nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze. Nel caso in cui invece risultasse una differenza a favore del contribuente, lo stesso dovrà procedere alla richiesta di rimborso con le modalità ordinarie. E ciò per effetto di una norma contenuta nella legge di bilancio 2024 che ha fatto salva l'efficacia di tali delibere, pubblicate in ritardo rispetto agli ordinari termini previsti (cfr. *Cn* genn. '24).

Ancora sulla tassazione della clausola penale nel contratto di locazione

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

Torniamo ad occuparci della questione a fronte di due novità.

La prima novità proviene dalla Corte di giustizia di secondo grado della Lombardia e consiste in un'ulteriore sentenza favorevole al contribuente, pur essendo stata emanata prima della decisione della Cassazione che ha stabilito come principio di diritto il fatto che la clausola penale non sia soggetta a distinta imposta di registro rispetto al contratto che la contiene. Si tratta del provvedimento n. 3463, depositato il 20.11.2023, con il quale i giudici di appello hanno ribadito che, "pur nella consapevolezza dell'esistenza di contrastante giurisprudenza anche di legittimità sulla materia in esame ed oggetto dell'appello dell'Agenzia delle entrate", vada condiviso pienamente quanto ampiamente argomentato dai giudici di prime cure nella sentenza impugnata, aderendo alla giurisprudenza che, nella fattispecie in esame, concernente la clausola penale con la quale in un contratto di locazione si prevedono anticipatamente le conseguenze pecuniarie di un eventuale inadempimento da parte locataria, a titolo di "penale", non possa configurarsi presupposto di autonoma tassazione, attesa la diretta dipendenza della clausola in esame dall'oggetto del contratto di locazione, senza il quale la stessa non potrebbe avere alcuna validità.

Non avendo, pertanto, una propria autonomia, ma dovendo la clausola in esame essere necessariamente e direttamente riferibile a una specifica ipotesi contrattuale, senza la quale essa non avrebbe motivo di esistere, è del tutto evidente la sua natura di accessorietà al contratto cui essa si riferisce e di conseguenza ne deriva la sua carenza di validità atta a costituire un presupposto impositivo autonomo da cui deriverebbe l'obbligo di versamento dell'imposta di registro, così come nel caso di specie richiesto dall'ufficio. Da quanto rappresentato – concludono i giudici – deriva che nel caso di specie, la clausola penale in oggetto, in quanto collegata e riferibile all'eventuale ipotesi di inadempimento prevista nel contratto di locazione in esame e derivando da questa la sua stessa esistenza, consegue la sua assoluta carenza di autonomia, da cui scaturisce l'illegittimità della richiesta erariale formulata con l'atto impugnato, la fondatezza della sentenza di primo grado e l'infondatezza dell'appello dell'ufficio fondato su eccezioni non valide.

La seconda novità è rappresentata da alcuni avvisi di liquidazione di imposta suppletiva a causa della presenza nel contratto di locazione regolamentato (cd. 3+2) di una clausola penale volontaria (peraltro non indicata nell'avviso), che stanno arrivando – da quello che ci ha segnalato una nostra Associazione territoriale – nei Comuni di Imola e Bologna. La clausola volontaria cui gli uffici locali delle Entrate farebbero riferimento – almeno da quello che gli stessi precisano per le vie brevi – sarebbe quella contenuta nell'art. 1, ultimo comma, del modello ministeriale allegato al dm. 16.1.2017 (modello – come noto – non modificabile dalle parti, pena la perdita dei benefici fiscali connessi al contratto regolamentato). E cioè quella che – ricalcando un'espressa previsione di legge (art. 3, comma 3, legge n. 431 del 1998) – prevede a favore del conduttore "un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto", qualora, a fronte della disdetta del contratto data dal locatore alla scadenza del primo periodo contrattuale, il locatore, riacquistata la disponibilità dell'alloggio, non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta.

Insomma, siamo alla follia: le Entrate – pur dopo la sentenza della Cassazione – considerano come clausola volontaria da tassare in modo autonomo rispetto al contratto di locazione in cui è contenuta, una clausola prevista in un modello ministeriale che le parti non possono modificare.

Superbonus e ditta inadempiente, niente risarcimento se il danno non viene provato

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato di due pronunce (Trib. Torino, sent. n. 3756 del 2.10.2023, e Trib. Frosinone, sent. n. 1080 del 2.11.2023) riguardanti «la mancata prosecuzione, da parte dell'impresa affidataria, di lavori edilizi oggetto rispettivamente di bonus facciate (al 90%) e superbonus (al 110%)». Nell'occasione evidenziavamo, in particolare, come, con riguardo a quest'ultimo tipo di incentivo, il giudice adito avesse condannato l'impresa convenuta anche a risarcire il committente per il danno pari alla «percentuale minima del beneficio fiscale andata perduta a causa del verificarsi dell'inadempienza».

In questo contesto, segnaliamo adesso un'ulteriore pronuncia in argomento del Tribunale di Padova (sent. n. 2266 del 15.11.2023), il quale, nel dichiarare la risoluzione del contratto di appalto (anche in questo caso per inadempimento dell'impresa affidataria), ha respinto invece la domanda di risarcimento avanzata dal committente fondata sull'impossibilità di fruire dell'agevolazione fiscale del superbonus 110% a causa dell'intervenuta inadempienza.

Di interesse, in particolare, è la motivazione addotta al riguardo. Come si può leggere, infatti, nella sentenza, «parte attrice (...) non ha dimostrato né l'impossibilità di reperire altre imprese costruttrici cui conferire l'incarico di tali lavori al fine di fruire delle agevolazioni fiscali del 110% nel rispetto dei termini via via prorogati per legge; né il collegamento causale tra inadempimento dell'appaltatrice e definitiva impossibilità di reperire tali altre imprese, né infine ha specificamente chiarito le modalità di calcolo del *quantum*».

Insomma – secondo il Tribunale adito – chiunque, avendo perduto gli importanti incentivi fiscali legati al superbonus per l'inadempienza dell'impresa affidataria, chiami l'appaltatore a rispondere del mancato accesso a tali incentivi, deve puntualmente dimostrare le circostanze costitutive del danno e non limitarsi a sollevare «generiche doglianze». Diversamente, potrà senz'altro ottenere la risoluzione del contratto e la restituzione degli eventuali anticipi versati, ma non potrà chiedere i danni per la perdita della connessa agevolazione fiscale del 110%.

Lunedì 5 febbraio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO

Disdetta,
recesso
e rinnovo
nella locazione



CONFEDILIZIA

Continua anche nel 2024 “PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO”, il consueto ciclo di seminari *web*, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Il 5 febbraio si è svolto il primo appuntamento dedicato alla “Disdetta, recesso e rinnovo nella locazione”. L'argomento è stato trattato dal dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, e dall'avv. Paola Castellazzi, componente il Coordinamento legali della Confedilizia. La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/

Comunità energetiche, pubblicato il decreto sugli incentivi

È stato pubblicato sul sito del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica il decreto n. 414 del 7.12.2023 che – in attuazione del decreto legislativo n. 199 dell'8.11.2021 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili – si pone l'obiettivo di stimolare la nascita e lo sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili (Cer) e dell'autoconsumo diffuso nel nostro Paese. Il provvedimento, in vigore dal 24.1.2024, individua due strade per promuovere lo sviluppo dell'autoconsumo e delle Cer: una tariffa incentivante sull'energia rinnovabile prodotta e condivisa per tutto il territorio nazionale e un contributo a fondo perduto fino al 40% dei costi ammissibili per la realizzazione, da parte delle comunità energetiche, di impianti a fonti rinnovabili (anche abbinati a sistemi di accumulo di energia), in Comuni sotto i 5mila abitanti. La prima misura avrà una durata massima di 20 anni “dalla data di entrata in esercizio commerciale dell'impianto” e troverà applicazione “fino al trentesimo giorno successivo alla data del raggiungimento di un contingente di potenza incentivata pari a 5 GW”, e comunque non oltre il 31.12.2027. Ai fini dell'accesso a tale incentivo, sarà necessario presentare apposita domanda al Gestore dei servizi energetici (Gse) tramite il sito www.gse.it. La seconda misura, invece, troverà applicazione fino al 30.6.2026, “per la realizzazione di una potenza complessiva pari almeno a 2GW, ed una produzione indicativa di almeno 2.500 GWh/anno”. Anche in questo caso occorrerà presentare un'apposita richiesta al Gse. I benefici previsti da queste due misure – dettagliati negli allegati al decreto – sono cumulabili.

Spetterà adesso ancora al Ministero dell'ambiente, con un ulteriore decreto (su proposta del Gse, e previa verifica da parte di Arera), indicare “le regole operative per l'accesso ai benefici”. Sarà poi compito del Gse – entro 45 giorni dall'entrata in vigore di tali regole – avviare la piattaforma per l'inoltro delle richieste.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Battere il ferro finché è caldo

“Battere il ferro finché è caldo” significa, in senso figurato, approfittare delle circostanze finché sono favorevoli. La locuzione deriva dalle vecchie tecniche della metallurgia, e in particolare dall'operazione della fucinatura impiegata per dare al materiale la forma voluta. Il ferro arroventato viene battuto sull'incudine con il martello fino a quando mantiene la temperatura adatta, poi viene arroventato di nuovo e così via, fino a quando il pezzo è finito.

CONFEDILIZIA NOTIZIE

privilegia i contenuti,
non la carta patinata

Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi
Lettera al sen. Luigi Sturzo
27.6.1954

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

18 Marzo – 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 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 dipen-

denti, 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.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

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

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – MARZO 2024

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto – in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2023.

Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale

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

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

Durata incarico amministratore non definita - Ratifica spese non deliberate - Installazione antenna radioamatore su parti comuni - Scorretta gestione dei rifiuti e amministratore - Il condomino pignorato può votare all'assemblea? - Tettoie private e muro perimetrale

Incarico amministratore senza durata: quando scade?

Nel caso in cui l'assemblea all'atto di nomina dell'amministratore di condominio non preveda un termine di durata dell'incarico, lo stesso deve intendersi di durata pari a quella prevista *ex lege* - un anno - a meno di un rinnovo tacito dello stesso.

L'assemblea può ratificare le spese per lavori non deliberati in precedenza?

È pacifico che l'assemblea del condominio, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti su parti comuni e di ripartizione della relativa spesa, ben possa riconoscere a posteriori, con effetto di ratifica di quanto l'amministratore abbia potuto porre in essere al di là dei poteri conferitigli dalla legge, lavori opportunamente e vantaggiosamente realizzati, ancorché non previamente deliberati, ovvero, a suo tempo, non deliberati validamente, ed approvarne la relativa spesa, restando in tal caso, la preventiva formale deliberazione dell'opera surrogata dall'approvazione del consuntivo della spesa e della conseguente ripartizione del relativo importo fra i condòmini (cfr. in punto anche Tribunale Bologna sez. III, 08/02/2018, n. 409).

Il radioamatore può imporre la propria antenna al condominio?

In tema di servitù di antenna a favore di radioamatore, il diritto all'installazione dell'impianto deriva direttamente dall'art. 21 Cost. quale estrinsecazione della piena libertà di manifestazione del proprio pensiero. Da ciò deriva che, nei casi in cui il

radioamatore non può utilizzare spazi propri, ha facoltà di collocare la propria antenna direttamente sulle parti comuni transitando con i fili anche sulle proprietà private altrui senza previa autorizzazione scritta, ma nei limiti del rispetto dei diritti proprietari. Ciò ai sensi dell'art. 91, comma 3, 92, comma 7, e 209, comma 2, d.lgs. n. 259 del 2003.

L'amministratore è responsabile con i singoli condòmini della scorretta gestione della raccolta differenziata?

L'amministratore condominiale non è responsabile in via solidale con i singoli condòmini dell'irregolare conferimento dei rifiuti all'interno dei contenitori destinati alla raccolta differenziata collocati all'interno di luoghi di proprietà condominiale, potendo egli essere chiamato a rispondere verso terzi esclusivamente per gli atti propri, omissivi e commissivi, avendo egli la mera gestione dei beni comuni, ma non anche la relativa disponibilità in senso materiale.

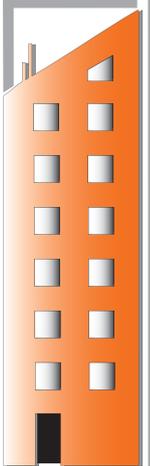
Il proprietario dell'immobile pignorato può votare durante l'assemblea?

Qualora l'immobile staggito sia ricompreso in un edificio condominiale, il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea ed alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto di trasferimento, essendo detta legittimazione collegata allo *status* di condomino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo. Nell'ipotesi

in cui il giudice dell'esecuzione nomina custode dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore, in assenza di un'espressa previsione normativa *ad hoc*, e salvo che il giudice dell'esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell'ausiliario (cfr. in punto Cassazione civile sez. II, 19/10/2023, n. 29070).

Si possono installare tettoie nel giardino di proprietà esclusiva in appoggio al muro comune perimetrale?

La realizzazione, in appoggio al muro perimetrale del fabbricato, di una tettoia insistente su una porzione in proprietà esclusiva di uno dei condòmini deve rispettare la distanza di tre metri dalle vedute degli altri appartamenti, in applicazione dell'art. 907 c.c., non ponendosi alcuna questione di compatibilità tra la disciplina sulle distanze e quella sull'uso della cosa comune, *ex art.* 1102 c.c., dal momento che la tettoia insiste su un'area di proprietà esclusiva e non condominiale ed essendo i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue (cfr. in punto Corte appello Genova sez. II, 13/12/2022).



Ultimissime di giurisprudenza

Installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi

“Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dalla l. 6.5.1940, n. 554, artt. 1 e 3 e del d.p.r. 29.5.1973, n. 156, art. 251 (ora assorbiti nel d.lgs. n. 259 del 2003), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari”. Inoltre, “trattandosi di un fatto costitutivo del diritto all'installazione, l'onere di provare - se del caso anche con una C.T.U. - che non fosse possibile utilizzare uno spazio proprio o condominiale per l'installazione, resta a carico del soggetto che intenda effettuarla”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31101 dell'8.11.2023.

Norme & Tributi

Giustizia e sentenze

GIUSTIZIA E SENTENZE

Tollerabilità dei rumori da valutare in concreto

Antonio Nucera — 1 pag. 24

Giustizia e sentenze

Rumore, anche se entro i limiti la tollerabilità va rispettata — p. 24

IL CHIARIMENTO

Perché le immissioni sonore siano lecite non basta che rispettino i limiti di legge: anche dopo la modifica introdotta con la legge di Bilancio 2019, il giudizio sulla tollerabilità va dato in base alla situazione concreta



Rumori, tollerabilità da valutare anche se rispettano i limiti generali

Proprietà

I criteri non cambiano dopo la modifica introdotta dalla legge di Bilancio 2019

Il giudizio deve essere formulato in base alla situazione concreta

Antonio Nucera

In materia di immissioni sonore, mentre è senza dubbio illecito lo sfioramento dei limiti fissati dalla legge 477/1995 sull'inquinamento acustico, il loro rispetto non può fare considerare di per sé le immissioni: il giudizio sulla loro tollerabilità deve essere formulato in base ai principi stabiliti dall'articolo 844 del Codice civile, tenendo conto, fra l'altro, della vicinanza dei

luoghi e dei possibili effetti dannosi per la salute. Ciò vale anche dopo che la legge di Bilancio per il 2019 ha integrato, proprio con il riferimento alla legge 477/1995, l'articolo 6-ter del decreto legge 208/2008 in materia di normale tollerabilità delle immissioni acustiche.

Lo ha stabilito la Cassazione che, con l'ordinanza 33966 del 5 dicembre 2023, ha precisato che il nuovo articolo 6-ter della legge 208/2008 non modifica la disciplina preesistente, in riferimento alla quale la giurisprudenza aveva stabilito che non aveva «portata derogatoria e limitativa dell'articolo 844 del Codice civile, con l'effetto di escludere l'accertamento in concreto del superamento del limite della normale tollerabilità».

Il problema delle immissioni – in particolare sonore – costituisce una delle maggiori cause di conflitto in ambito condominiale. In base all'articolo 844 del Codice civile, il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste

non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

La Cassazione, già con la sentenza 1151/2003, ha chiarito che, anche se le immissioni sonore non superano i limiti fissati dalle norme di interesse generale (legge 477/1995), il giudizio sulla loro tollerabilità va «compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice», tenuto conto delle particolarità della situazione concreta. Comunque, «non è errato misurare la soglia di accettabilità facendo leva» sulla normativa speciale. Infatti, «se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolve in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi intollerabile in base all'articolo 844 del Codice civile e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico» (Cassazione, ordinanza 32943/2018).

Ora la Cassazione osserva che questo quadro deve ritenersi confermato anche dopo la modifica dell'articolo 6-ter del decreto legge 208/2008. In sostanza, il fatto che la previsione originaria composta da un unico comma (secondo cui «nell'accertare la normale tollerabilità delle immissioni e delle emissioni acustiche, ai sensi dell'articolo 844 del Codice civile, sono fatte salve in ogni caso le disposizioni di legge e di regolamento vigenti che disciplinano specifiche sorgenti e la priorità di un determinato uso») sia stata integrata da un ulteriore comma (in base al quale «ai fini dell'attuazione del comma 1, si applicano i criteri di accettabilità del livello di rumore di cui alla legge 26 ottobre 1995, n. 447, e alle relative norme di attuazione») che esplicita la normativa speciale cui far riferimento nel misurare la tollerabilità del livello del rumore, non si traduce in una deroga all'articolo 844 del Codice civile.

Le indicazioni dei giudici

1

L'AMBITO

In condominio

L'articolo 844 del Codice civile sulle immissioni è applicabile negli edifici in condominio se un condomino dà luogo a immissioni moleste nella proprietà di altri condomini. Cassazione, sentenza 3090 del 15 marzo 1993

2

LA TOLLERABILITÀ

La valutazione del giudice

Se le immissioni non superano i limiti delle norme di interesse generale, la loro tollerabilità va valutata secondo il prudente apprezzamento del giudice che tenga conto del caso concreto. Cassazione, sentenza 1151 del 27 gennaio 2003

3

IL RIFERIMENTO

La norma speciale

Se l'immissione pregiudica la quiete pubblica, a maggior ragione è intollerabile per il vicino, più esposto degli altri, per la contiguità, al suo effetto dannoso. Cassazione, ordinanza 32943 del 20 dicembre 2018

4

I LIMITI

Il regolamento condominiale

Se il regolamento contrattuale vieta di svolgere nei locali di proprietà una certa attività, non occorre accertare, per ritenerla illegittima, se possa causare immissioni vietate. Cassazione, sentenza 4963 del 4 aprile 2001



Ricettario di Marco Fantini

Tagliatelle del Cardinale

Ingredienti per 6 persone

7 etti di tagliatelle, 1 peperone, dadi vegetali, 1 hg. carne di cavallo macinata, 30 gr. coppa dop macinata, 10 pomodori, burro, aglio, olio, cipolla, sedano, carota, vino rosso, grana padano.

Procedimento

Soffriggere con olio e burro l'aglio, cipolla, sedano e carota. Quando incominciano ad indorare, aggiungere la carne di cavallo e la coppa; rosolare per alcuni minuti indi bagnare con ½ bicchiere di vino e farlo evaporare.

Unire i peperoni tagliati a dadi e cuocere per 20 minuti.

Unire i pomodori tagliati e cuocere per ancora un'oretta. Nel frattempo cuocere nel brodo vegetale le tagliatelle, scolarle ed unirle al sugo mantecando con il grana padano. Salare e pepare.

Vino consigliato:

Gutturmo DOC vivace
dei colli piacentini

Le "disposizioni generali" contenute nella Sezione I del Capo VI del Libro quarto del codice tessono una fitta trama di norme che valgono appunto a delineare la disciplina del contratto di locazione, individuando il contenuto del tipo e regolando gli obblighi che dal contratto derivano. A tali disposizioni l'opera dedica un'approfondita analisi, diretta in prima battuta a coglierne il significato attuale, quale si è venuto a determinare all'esito della ormai lunga elaborazione della quale sono state oggetto da parte della letteratura accademica e della giurisprudenza pratica.

L'esame e l'illustrazione delle regole sarebbe risultato tuttavia miope se non avesse considerato l'imponente legislazione extracodicistica che nei decenni trascorsi si è andata accumulando in misura tale da disciplinare gran parte dei contratti di locazione cui ricorre la prassi. Per restare fedeli allo spirito del Commentario rivolto alle norme del codice, sono stati così richiamati ed illustrati, sotto i pertinenti articoli e in specifiche sezioni, gli istituti della legislazione extracodicistica che più incisivamente rivestono un ruolo precettivo, dall'obbligo di registrazione del contratto, al diritto di prelazione, alla tutela dell'avviamento, ancora alla successione nel contratto ed alla, ormai residua, determinazione imperativa del canone (da www.zanichelli.it).

Commentario del Codice Civile e codici collegati
Scialoja-Branca-Galgano
a cura di Giorgio De Nova

Libro quarto: Obbligazioni art. 1571-1606

Vincenzo Cuffaro
Mauro Di Marzio

Locazione

ZANICHELLI EDITORE



Vincenzo Cuffaro, Mauro Di Marzio

ART. 1571-1606

Locazione

(1ª ed., 1980)

Commentario del Codice Civile

2023

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
locatizia e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione 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 dicembre	2022 - dicembre	2023	0,6 %	0,450%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione luglio	2022 - luglio	2023	6,3%	
Variazione agosto	2022 - agosto	2023	5,5%	
Variazione settembre	2022 - settembre	2023	5,6%	
Variazione ottobre	2022 - ottobre	2023	1,8%	
Variazione novembre	2022 - novembre	2023	0,6%	
Variazione dicembre	2022 - dicembre	2023	0,5%	

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



L'organizzazione storica della
proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa
del proprietario di casa

Presidenza
e Segreteria generale
Uffici operativi
e amministrativi

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

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

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

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

www.confedilizia.it



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

Anno 34
Numero 2

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 6 febbraio 2024

Il numero di gennaio 2024
è stato postalizzato il 19.1.2024