

EDITORIALE

- Dateci forza 2
- La proprietà immobiliare non potrà essere spremuta come un tempo 3
- Nuovo servizio Whatsapp per gli associati 4
- Competitività e neutralità della politica fiscale: la classifica di Tax Foundation 5
- Rassegna stampa pagg. 6-9 e 15
- Presentato a Piacenza il volume di Lottieri "La proprietà sotto attacco" 10
- Conferenza organizzativa 2024 16-20
- LETTO PER VOI Locazioni abitative agevolate e attestazione di rispondenza 26
- Giurisprudenza sugli immobili 27
- CASA E FISCO 28-29
- *Libri*, la rubrica 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 30-31)

Assemblee di supercondominio, recente pronuncia della Cassazione - Ultimissime di giurisprudenza - Casi clinici di condominio - La Cassazione torna sul tema dell'uso dei beni comuni da parte dei condomini

22^A CONFERENZA ORGANIZZATIVA

TORINO, 2/3 FEBBRAIO 2024



EDITORIALE

Dateci forza

La conferenza organizzativa 2024 della Confedilizia è stata una nuova occasione per cementare il rapporto fra gli uomini e le donne che in tutta Italia assistono, consigliano, tutelano e difendono i proprietari di immobili. È stata anche, naturalmente, una due giorni di aggiornamenti e approfondimenti che ha permesso ai dirigenti delle nostre Associazioni territoriali di concentrare la propria attenzione su temi e questioni di estrema attualità e interesse.

La Confedilizia c'è, è forte, radicata nel territorio, autorevole, libera, indipendente. Dobbiamo esserne orgogliosi e dobbiamo fare ogni sforzo perché la sua base associativa continui a crescere. Come ha ben argomentato Carlo Lottieri nel libro che ha inaugurato la collaborazione della Confedilizia con la casa editrice *Liberilibri* (cfr. *Cn* dic. '23), la proprietà è costantemente – e sempre più – “sotto attacco”. Occorre, quindi, difenderla da chi la minaccia. E per farlo vi è bisogno di un numero sempre maggiore di iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia, per rendere le nostre fondamenta sempre più solide.

Un esempio? Con una sentenza diffusa alla fine del mese di febbraio, la Corte costituzionale ha dichiarato la “non fondatezza” delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 633 del codice penale (reato di invasione di terreni o edifici) nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono da più anni. Ha detto, insomma, che entrare in un immobile senza il consenso del proprietario è sempre giusto che sia un reato punito dal codice penale.

Ma perché ha dovuto dirlo? Perché il Tribunale di Firenze aveva emesso un'ordinanza nella quale sosteneva – tra l'altro – che, “se è forse legittimo accordare comunque una tutela sul piano civilistico ai proprietari di immobili lasciati in stato di abbandono contro eventuali occupazioni abusive, appare irragionevole perseguire queste ultime anche penalmente”, precisando che “pare irragionevole incriminare la condotta di chi – per soddisfare un bisogno fondamentale, oggetto di un diritto inviolabile che il nostro Stato democratico dovrebbe garantire – occupi un immobile (eventualmente anche a destinazione teorica abitativa, come nel caso di specie), ma concretamente lasciato dal proprietario da anni in stato di abbandono”. L'ordinanza così proseguiva: “In tal caso, infatti, il Legislatore – anziché bilanciare congruamente gli interessi in gioco ed in particolare assicurare che la proprietà privata abbia una funzione sociale e operarsi per impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione – accorda una tutela cieca e incondizionata al diritto di proprietà, a discapito del diritto all'abitazione, anche in ambito penale, ove le norme dovrebbero tutelare i valori essenziali della società e limitarsi agli interventi più necessari, venendo in rilievo la libertà delle persone”.

Stavolta è andata bene. Ma l'ordinanza di Firenze rende chiaro qual è il clima in Italia e non solo e quanto il diritto di proprietà sia – come si diceva – “sotto attacco”.

gst

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni
di nostro interesse

I senatori **Sironi**, **Patuanelli** e **Di Girolamo**, del Gruppo parlamentare del M5s, hanno depositato un disegno di legge sui temi della rigenerazione urbana e dell'uso sostenibile del suolo.

Modifiche all'art. 31 della legge 23.12.1998, n. 448, in materia di corrispettivi per la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono contenute in una proposta di legge del deputato **Barabotti** (Lega).

Il deputato **Lovecchio** (M5s) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si intende rivedere la disciplina dell'equiparazione del regime fiscale dell'Imu e dell'imposta di registro relativamente ad immobili posseduti nel territorio nazionale da cittadini iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero.

Il Ministro delle infrastrutture viene sollecitato da un'interrogazione dei deputati **Morassut** e **Simiani** (Pd) con la quale si chiede di invitare i sindacati degli inquilini al tavolo per la definizione del piano casa, al fine di garantire un confronto con tutte le parti sociali coinvolte.

I deputati **Benzioni** e **Ruffino** (Azione) chiedono, con un atto di sindacato ispettivo, al Ministro dell'ambiente e al Ministro delle imprese e del *made in Italy* quale sia l'ammontare esatto degli incentivi, di ogni tipo e forma, concessi alle diverse fonti rinnovabili dal 2005 ad oggi; quale sia l'evoluzione prevista per gli stessi incentivi nei prossimi anni e quale il loro importo «a vita intera»; quale sarà il costo di investimento per il potenziamento delle linee di trasmissione e per l'installazione dei diversi sistemi di accumulo di energia elettrica previsti sino al 2030; per quale importo tutti gli incentivi e tutti gli ulteriori investimenti in oggetto graveranno sulle bollette elettriche.

Il Ministro dell'economia e il Ministro della giustizia sono i destinatari di un'interrogazione del deputato **Andrea Rossi** (Pd) con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo al fine di garantire la tutela di condòmini che, in buona fede, sono stati truffati da amministratori disonesti.

Il deputato **Ricciardi** (Pd) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere se il Governo sia al corrente della disparità di trattamento che si è venuta a creare, dal 14 giugno 2023, a seguito dell'entrata in vigore del d.l. n. 69/2023, che ha escluso dai benefici legati all'imposta di registro per l'acquisto della prima casa i soggetti emigrati all'estero per ragioni diverse da quelle di lavoro e come intenda salvaguardare i citati soggetti penalizzati, con particolare riguardo ai figli che ereditano dai genitori una casa in Italia, che per essi costituisce unica e sola abitazione sul territorio nazionale.

Maurizio Manzione da Polla (Salerno) ha depositato una petizione presso la Presidenza del Senato, con la quale chiede disposizioni volte a garantire l'immediata riammissione nel possesso da parte del legittimo proprietario nei casi di occupazione abusiva di immobili.

La proprietà immobiliare pesa meno nel patrimonio degli italiani Non potrà più essere spremuta come un tempo

Per decenni è stato un classico della politica economica italiana, in occasione di qualche crisi, di un'emergenza, per fare cassa e sanare i conti pubblici a essere colpita per prima era la casa attraverso un inasprimento della pressione fiscale. Basti pensare alle stangate del 1992 e del 2011. Dopo la seconda delle due il prelievo complessivo è decollato in un solo anno da 37,9 a 48,5 miliardi, principalmente a causa dell'incremento da 9,2 a 23,8 miliardi di quello dovuto al pagamento dell'Imu.

Oggi però, anche a causa di questi salassi imposti ai proprietari, il peso del patrimonio immobiliare su

quello complessivo delle famiglie è minore: la casa non è più l'unico asset nei portafogli degli italiani che sono sempre più diversificati. Sarà sempre più difficile (si spera) utilizzarla come un limone da spremere per ovviare alle inefficienze del settore pubblico e ai buchi nei conti che esse provocano. Non è un allarme ingiustificato: recentemente l'idea di una nuova (oltre all'Imu) patrimoniale sulla casa è tornata a tenere banco nella discussione pubblica. Ma guardiamo i numeri di Banca d'Italia.



Il patrimonio immobiliare vale 5.572 miliardi

Nel secondo trimestre 2023 il patrimonio immobiliare italiano vale 5.572 miliardi, una cifra non molto distante da quelle dell'inizio dello scorso decennio, prima che gli effetti della stangata del 2011 si dispiegassero sui prezzi degli immobili. A metà di quell'anno, prima che iniziasse la discesa del loro valore, le case e le altre proprietà immobiliari del nostro Paese ammontavano a 5.494 miliardi, solo l'1,42% in meno di adesso. Peccato che nel frattempo il costo della vita sia lievitato del 20%.

Nello stesso lasso di tempo, tra il 2012 e il 2023, tutta la ricchezza netta (quindi sottraendo i debiti) degli italiani è aumentata da 9.007 a 10.288 miliardi di euro, +14,2%. Di conseguenza la proporzione di patrimonio che consiste in immobili è passata dal 61% al 54,2% del totale. I dati di questo calo di importanza del mattone sarebbero potuti essere ancora più netti se non vi fosse stata la ripresa del mercato dell'edilizia iniziata nel 2021 e che però è oggi di fatto terminata.

Se guardiamo ai numeri di Banca d'Italia per nucleo familiare il cambiamento avvenuto appare ancora più chiaro. Rispetto a metà 2012 il patrimonio immobiliare per famiglia è addirittura sceso, da 227mila a 220mila euro, anche perché nel frattempo le famiglie sono diventate numericamente di più. La ricchezza totale, però, è aumentata da 373mila a 406mila euro, sempre per famiglia.

La casa rimane quasi l'unica ricchezza per i proprietari più poveri

In pratica le politiche fiscali punitive verso la proprietà, oltre ad avere avuto un effetto deprimente sul mercato immobiliare, hanno anche spinto molti italiani a diversificare i propri investimenti, guardando al mondo della finanza e delle imprese. Nel complesso le quote di fondi di investimenti, le azioni quotate, quelle non quotate e le partecipazioni di aziende valgono 2.056 miliardi, più del doppio dei 1.009 di metà 2012. In sostanza mentre la ricchezza espressa in proprietà immobiliari cresceva dell'1,42% il valore di altri asset si espandeva del 104,7%.

A essere attratti da azioni, fondi e quote di aziende sono stati soprattutto i più ricchi. Nel loro caso questi strumenti costituiscono il 31,5% del patrimonio dei 2,5 milioni di nuclei familiari che fanno parte del 10% più facoltoso, contro il 19,5% di 11 anni fa. Non è molto meno del 37,4% espresso invece in proprietà immobiliari.

Il discorso è molto diverso, invece, se guardiamo ai meno abbienti, per i quali la casa continua a essere tutto: il 98,5% della ricchezza delle 12,7 milioni famiglie che fanno parte del 50% più povero degli italiani consiste in immobili, in controtendenza rispetto al resto della popolazione e in particolare ai più ricchi perché all'inizio dello scorso decennio questa percentuale era inferiore, del 95%. Come sappiamo, soprattutto nel nostro Paese anche tra i più poveri la maggioranza delle famiglie possiede la casa in cui abita. Questa evidenza, unita ai numeri che abbiamo visto, ci porta ad almeno due conclusioni.

La prima è che pensare di fare cassa sulla casa oggi è certamente meno efficace per lo Stato che in passato, perché si tratta di un tipo di ricchezza che almeno in termini reali si va restringendo. La seconda, forse ancora più importante, è che anno dopo anno la tassazione sulla proprietà immobiliare ha un impatto sempre maggiore proprio tra chi è in peggiori difficoltà economiche e minore in chi invece se la cava meglio, che investe sempre più in strumenti diversi dal mattone. Alla mancanza di convenienza si aggiunge qualcosa di più grave: l'iniquità.

IN G.U.

Accertamento tributario e concordato preventivo biennale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 21.2.2024, n. 43, il d.lgs. 12.2.2024, n. 13 contenente disposizioni in materia di accertamento tributario e di concordato preventivo biennale.

Legge di delegazione europea 2022-2023

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 24.2.2024, n. 46, la l. 21.2.2024, n. 15 con la delega al Governo per il recepimento delle direttive europee e l'attuazione di altri atti dell'Unione europea.

La Camera dei Deputati invita il mondo accademico a utilizzare l'Intelligenza Artificiale per migliorare il lavoro parlamentare

La continua evoluzione tecnologica si riflette anche nelle istituzioni governative, con la Camera dei Deputati che abbraccia l'Intelligenza Artificiale (IA) come mezzo per potenziare il proprio operato. Il 14 febbraio, durante un evento nella Sala della Regina, è stata lanciata un'iniziativa che si rivolge alla comunità accademica e alla ricerca per sfruttare le potenzialità dell'IA nel supporto al lavoro parlamentare.

Il Presidente della Camera, **Lorenzo Fontana**, ha sottolineato l'importanza di mantenere l'IA come uno strumento al servizio dell'umanità e non il contrario. "L'intelligenza artificiale cerca di imitare l'uomo nel ragionamento, nell'apprendimento, nella pianificazione e nella creatività. Ma non deve essere un nostro sostituto", ha chiarito Fontana. Ha poi auspicato un confronto aperto tra le istituzioni per un utilizzo condiviso di queste tecnologie, con l'obiettivo di valorizzare il patrimonio legislativo e informativo.

Anna Ascani, vicepresidente della Camera e presidente del Comitato di vigilanza sull'attività di documentazione, ha ribadito l'importanza di un approccio equilibrato e consapevole nei confronti dell'IA. "La nostra linea di indirizzo è di profondo equilibrio: né apocalittici né integrati", ha dichiarato, sottolineando l'impegno nel minimizzare i rischi e massimizzare le opportunità per i cittadini.

Durante l'evento, i membri del Comitato, tra cui le deputate **Ilaria Cavo** e **Rosaria Tassinari**, insieme ai professori **Paolo Benanti**, **Rita Cucchiara** e **Gianluca Misuraca**, hanno illustrato i profili etici e tecnologici legati allo sviluppo e all'utilizzo dell'Intelligenza Artificiale generativa.

La manifestazione di interesse, aperta fino al 31 maggio, invita giovani studiosi, ricercatori, centri di competenze universitari e enti di ricerca a presentare progetti per l'utilizzo dell'IA generativa. Gli obiettivi includono la ricerca e l'organizzazione di informazioni qualificate, il supporto alla predisposizione degli atti di iniziativa e la diffusione della documentazione parlamentare in modo più completo e inclusivo.

Il documento di manifestazione di interesse, disponibile per il *download* sulla pagina dedicata, fornisce tutti i dettagli necessari per partecipare a questa iniziativa che punta a rendere l'Intelligenza Artificiale un valido alleato nel processo legislativo, garantendo trasparenza, partecipazione e benefici per la società nel suo complesso.

Per chi volesse approfondire:

https://comunicazione.camera.it/sites/comunicazione/files/notiz_prima_pag/allegati/Rapporto_IA.pdf

NUOVO SERVIZIO PER GLI ASSOCIATI



Vuoi essere aggiornato via **WHATSAPP** su tutte le novità che riguardano la casa e il mondo immobiliare? Invia il seguente messaggio, via WhatsApp, al numero **334 378 6080**: "Sono iscritto presso l'Associazione territoriale di Chiedo di ricevere gli aggiornamenti della Confedilizia attraverso questa applicazione. Nome Cognome".

Il servizio sarà attivato previa verifica – iniziale e periodica – dell'effettiva condizione di iscritto all'Associazione territoriale.



24 | INTERNATIONAL TAX COMPETITIVENESS INDEX

Table 6. Property Taxes

Country	Overall Rank	Overall Score	Real Property Taxes Rank	Real Property Taxes Score	Wealth/ Estate Taxes Rank	Wealth/ Estate Taxes Score	Capital/ Transaction Taxes Rank	Capital/ Transaction Taxes Score
Australia	4	79.4	2	82.6	1	100.0	14	63.9
Austria	16	62.9	30	47.4	1	100.0	14	63.9
Belgium	30	45.1	23	61.8	34	49.4	25	48.1
Canada	25	52.9	33	38.8	1	100.0	29	46.6
Chile	13	67.4	19	65.1	12	70.9	5	84.8
Colombia	27	48.2	20	63.8	32	57.2	32	46.1
Costa Rica	9	73.6	12	70.7	1	100.0	22	63.4
Czech Republic	6	76.7	5	73.9	12	70.9	1	100.0
Denmark	18	62.3	24	58.4	12	70.9	7	79.1
Estonia	1	100.0	1	100.0	1	100.0	1	100.0
Finland	19	61.0	16	67.3	12	70.9	22	63.4
France	33	40.7	27	52.3	34	49.4	25	48.1
Germany	12	68.2	9	71.1	12	70.9	7	79.1
Greece	28	47.1	28	50.0	12	70.9	29	46.6
Hungary	23	57.0	13	70.0	12	70.9	25	48.1
Iceland	34	40.2	38	22.6	12	70.9	14	63.9
Ireland	17	62.7	10	71.0	12	70.9	22	63.4
Israel	11	68.6	29	48.4	1	100.0	7	79.1
Italy	38	31.8	36	35.0	34	49.4	32	46.1
Japan	26	50.3	25	56.6	12	70.9	29	46.6
Korea	32	41.0	34	37.4	12	70.9	32	46.1
Latvia	5	77.1	17	66.5	1	100.0	7	79.1
Lithuania	7	75.3	11	70.9	12	70.9	1	100.0
Luxembourg	14	64.9	3	75.0	12	70.9	14	63.9
Mexico	2	80.5	6	73.7	1	100.0	7	79.1
Netherlands	21	59.2	21	63.0	12	70.9	14	63.9
New Zealand	8	74.6	31	46.0	1	100.0	1	100.0
Norway	15	63.1	8	71.3	32	57.2	7	79.1
Poland	31	43.9	26	54.6	12	70.9	37	30.8
Portugal	20	60.6	18	66.0	12	70.9	14	63.9
Slovak Republic	3	80.4	14	69.5	1	100.0	5	84.8
Slovenia	24	55.0	32	42.9	12	70.9	7	79.1
Spain	37	36.6	22	62.4	37	28.0	32	46.1
Sweden	10	72.5	15	67.9	1	100.0	14	63.9
Switzerland	36	36.9	4	74.2	37	28.0	37	30.8
Turkey	22	57.7	7	72.9	12	70.9	32	46.1
United Kingdom	35	40.1	37	33.9	12	70.9	25	48.1
United States	29	46.1	35	35.1	12	70.9	14	63.9

L'Italia è ultima – quanto a tributi sulla proprietà – nella classifica dell'edizione 2023 dell'*International tax competitiveness index*, come ogni anno predisposto dalla Tax Foundation, il *think tank* di ricerca internazionale con sede a Washington fondato nel 1937 con lo scopo di “monitorare le politiche fiscali e di spesa delle agenzie governative”.

L'indice di competitività fiscale internazionale punta a misurare il grado in cui il sistema fiscale di un Paese soddisfa due parametri importanti della politica fiscale: competitività e neutralità.

IN G.U.

Convertito il decreto-legge 9.12.2023, n. 181

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 7.2.2024, n. 31, la l. 2.2.2024, n. 11, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9.12.2023, n. 181, recante disposizioni urgenti per la sicurezza energetica del Paese, la promozione del ricorso alle fonti rinnovabili di energia, il sostegno alle imprese a forte consumo di energia e in materia di ricostruzione nei territori colpiti dagli eccezionali eventi alluvionali verificatisi a partire dal 1° maggio 2023.

Tariffa incentivante per impianti a fonti rinnovabili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.2.2024, n. 31, l'avviso di avvenuta pubblicazione del decreto n. 414 del 7.12.2023, recante “Individuazione di una tariffa incentivante per impianti a fonti rinnovabili inseriti in comunità energetiche rinnovabili e nelle configurazioni di autoconsumo singolo a distanza e collettivo, in attuazione del decreto legislativo 8 novembre 2021, n.199 e in attuazione della misura appartenente alla Missione 2, Componente del 2, Investimento 1.2 del PNRR”.

Il testo integrale del decreto è sul sito www.mase.gov.it.



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI
UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO

RASSEGNA STAMPA

La direttiva Ue Case green, in Italia sotto esame 5 milioni di edifici

Entro il 14 marzo l'ok dell'Europarlamento
Niente automatismi, ogni Paese deciderà
come riqualificare gli immobili energivori

Aquaro, Ceci, Dell'Oste, Latour — pag. 2-3

IL MERCATO

I prezzi scontano già l'invecchiamento dello stock

Paola Dezza — a pag. 2

IL TOTALE

Pagelle energetiche presenti nell'archivio informatico
dell'Enea. Dati al 12/2/2024, in % sul totale

Fonte: Siape, Enea

TOTALE
100%



“Niente automatismi”, scrive il *Sole 24 Ore* il 19.2.'24. Grazie alla Confedilizia, aggiungiamo noi.



Una grafica che descrive la riforma delle locazioni immobiliari prevista nell'ambito del primo provvedimento d'urgenza del nuovo Presidente della Repubblica argentina Javier Milei.

di Adriana Cerretelli

C’è voluto un quinquennio di sacri editti calati dall’alto, di fanatismo verde per dirla con gli slovacchi, di arrogante e insostenibile ipertrofia burocratico-regolatoria. C’è voluta l’exasperazione diffusa che ne è seguita dovunque ed è sfociata nella violenta rivolta degli agricoltori in tutta l’Unione e negli altolà espliciti di Francia, Belgio, Germania e Italia per convincere istituzioni europee e Governi a correre ai ripari sul “green deal”: non per liquidarlo ma per fargli mettere la testa a posto. Convertirlo alla logica di buon senso, gradualità e realismo.

da: *24Ore*, 9.2.'24

9 febbraio 2024. Così si esprime l’editorialista del *Sole 24 Ore* da Bruxelles.

Bene, fa piacere. Noi di Confedilizia abbiamo combattuto per oltre due anni per ottenere il mitigamento della folle direttiva “case green”.

Quasi in solitudine.

gst

RASSEGNA STAMPA

LA LOCAZIONE DI QUESTI IMMOBILI DA PERSONE FISICHE È OGGI GRAVATA DA ALMENO 6 IMPOSTE

Il commercio in sede fissa in Italia ha perso in 11 anni più di 111 mila unità (pari al 20 per cento)

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Tra il 2012 e il 2023 sono venuti a mancare in Italia oltre 111 mila negozi al dettaglio. La riduzione di attività commerciali è più accentuata nei centri storici rispetto alle periferie, sia per il Centro-Nord che per il Mezzogiorno. Cambia anche il tessuto commerciale all'interno dei centri storici, con sempre meno attività tradizionali (carburanti - 40,7 per cento, libri e giocattoli - 35,8 per cento, mobili e ferramenta - 33,9 per cento, abbigliamento - 25,5 per cento) e sempre più servizi e tecnologia (farmacie + 12,4 per cento, computer e telefonia + 11,8 per cento), attività di alloggio (+ 42 per cento) e ristorazione (+ 2,3 per cento).

Sono questi i principali risultati dell'analisi "Demografia d'impresa nelle città italiane", realizzata dall'Ufficio Studi della Confindustria in collaborazione con il Centro Studi Guglielmo Tagliacarne. «Partendo dal totale

Italia, il commercio in sede fissa" segnala l'associazione «perde in 11 anni oltre 111 mila unità (-20,2 per cento), cioè un'impresa attiva su cinque è morta e non è stata sostituita, 31 mila se ne sono andate forse per sempre nel periodo delle recenti crisi».

Anche se la situazione era nota, si tratta di numeri allarmanti. Le cause di questo fenomeno sono diverse e diversi sono anche i possibili rimedi. Ci sono, però, due misure concrete che riuscirebbero in poco tempo a cambiare le cose.

La prima è il superamento delle regole contrattuali, risalenti a quasi mezzo secolo fa, che ingessano le locazioni non abitative, da sostituire con norme equilibrate e al passo coi tempi. Non è pensabile che due soggetti (proprietario e aspirante esercente) che decidano di accordarsi al fine di avviare in un locale commerciale una qualsiasi attività debbano sottostare a

una serie di vincoli che sono l'antitesi di quanto una società libera richiede: dalla durata, obbligatoriamente fissata in un minimo di 12

Non è pensabile che due soggetti (proprietario e aspirante esercente) che decidano di accordarsi al fine di avviare in un locale commerciale una qualsiasi attività, debbano sottostare a una serie di vincoli che sono l'antitesi di quanto una società libera richiede

anni (6 anni + 6 di rinnovo quasi automatico), all'indennità di avviamento commerciale (il diritto dell'esercente-conduttore a ricevere dal proprietario-locatore ben 18 mensilità di canone in caso di cessazione del rapporto di locazione).

La seconda è l'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali, prevista dalla riforma

tributaria approvata dal Parlamento, ma non ancora attuata: in sostanza, una tassazione su base proporzionale dei redditi da locazione commerciale, sulla falsariga di quella in essere dal 2011 per il comparto abitativo. La locazione di questi immobili da parte di persone fisiche, infatti, è ora gravata, direttamente o indirettamente, da almeno 6 imposte: Irpef, addizionale comunale Irpef, addizionale regionale Irpef, Imu, imposta di registro, imposta di bollo.

Come può non essere evidente a tutti che il mix, micidiale, fra vincoli contrattuali fuori dal tempo ed eccesso di tassazione limita fortemente, fino in molti casi ad impedirla, la possibilità di incontro fra domanda e offerta di immobili e, di conseguenza, l'avvio di nuove attività? Li si vogliono salvare davvero i centri storici e, più in generale, le nostre città?

*presidente Confedilizia

da: ItaliaOggi, 10.2.'24



ITALIA
ADOPPIA MARCONI

dal centro privato:
Riccardo Stagliano
Sindaco di Luigi Nardelli / Agf

FIRENZE CONTRO AIRBNB

SEMPRE MENO ABITANTI, SEMPRE PIÙ TURISTI. COSÌ IL SINDACO DI BARRIO NARDELLA HA MESSO UN FRENO AL PROLIFERARE DEGLI AFFITTI BREVI. CON UN OCCHIO A BARCELONA, E UN ALTRO ALLE ELEZIONI. REPORTAGE



DIN DON

Una primavera affollata Palazzo Vecchio, sede del Comune di Firenze di cui Dario Nardelli (a destra) è sindaco. Sopra, segni distintivi della presenza di Airbnb, fastidiosi per alcuni e costoso fonte a combinazione per le chiavi



FIRENZE. Il penultimo dei mohicani ha un pizzetto bianco e gli occhiali da sole nonostante la giornata nuvolosa. A un trombettista jazz si perdono questo e altro. Il suo appartamento fiorentino, dalle cui finestre sembra di poter toccare la cattedrale di Santa Maria del Fiore, cupola del Brunelleschi inclusa, è uno dei due su dieci non colonizzati dagli affitti brevi. Un'invisione che pochi ormai insistono a negare, con i semilux appartamenti offerti su Airbnb otto anni fa, oggi diventato oltre quattordicimila. Facendo lavorare, in una correlazione che convince il sindaco Dario Nardelli, l'affitto medio in città del 42 per cento. Vuol dire che se pagavate 1.000 euro ora sono 1.400. E avrete probabilmente già traslocato in qualche più abborribile periferia. Motivo per cui il notoriamente moderato primo cittadino sembra diventato il centravanti di sfondamento della resistenza contro le piattaforme turistiche. Una specie di Ada Colau sull'Azzer (la combattiva ex sindaco di Barcellona) che sin qui ha partorito una dell'era che blocca la concessione di nuove licenze per affittare nei pregiatissimi fazzoletti immobiliari della zona Unesco. Delibera che ha fatto arrabbiare a destra, Italia Viva, Confedilizia, i property manager ma ha fatto contenti tutti gli altri. Sarà vera gloria?

Prima di provare a rispondere teniamo sul tavolino di Scudieri, lo storico bar davanti al Duomo, con Stefano Kartali, il musicista accreditato. «Che problema c'è a vivere tra quasi tutti condomini turisti? Beh, potrei raccontare di Meng e Wang, due studenti cinesi di violino e di canto lirico, che iniziano a suonare dalle nove di mattina e vanno avanti fino a sera, evidentemente settati su

1. Non è Firenze: è il Sindaco.
2. Non è Airbnb: sono i proprietari.
3. Sì, le delibere illegittime e illiberali ci fanno arrabbiare, guarda un po'.

RASSEGNA STAMPA

35

Cronaca di Roma

Sabato 10 Febbraio 2024
www.ilmessaggero.it

LE CRITICITÀ

1 Carenza di alloggi

Il Comune non ha sufficienti alloggi in grado di soddisfare la domanda di case popolari: per questo è stato lanciato un bando da 220 milioni per acquistare nuovi immobili

2 Diritti di graduatoria

Alla carenza di alloggi, si somma anche il nodo delle occupazioni abusive che tolgono ulteriori case da poter assegnare agli aventi diritto in graduatoria

Occupazioni e degrado: gli edifici cadono a pezzi

► Sono circa duemila gli appartamenti di proprietà pubblica abitati illegalmente ► Il peggioramento delle parti comuni dovuto anche alla morosità degli inquilini

IL FOCUS

Duemila case popolari di proprietà del Comune sono occupate abusivamente da chi non ne ha titolo e che, così, sottrae alloggi a chi, in graduatoria magari da anni, ne avrebbe diritto. Manutenzioni assenti: ascensori fermi per settimane, parti comuni, come androni e scale, nel degrado.

Questi le due criticità più rilevanti che da decenni caratterizzano



blitz, sgomberano un appartamento e lo restituiscono al Comune. «Ma qui - dice Antonia, 54 anni, che abita in una delle Torri di Tor Bella Monaca - il problema è anche la morosità. C'è gente che non paga nemmeno il canone minimo. Da anni. Quindi il Comune ha meno soldi. Ma le manutenzioni costano. Senza soldi, il Comune non le fa. E, paradossalmente, questo diventa l'alibi di chi non paga il canone e ti dice: "e che lo pago a fare? Tanto qui fa tutto schifo". Insomma, un cane che si morde la coda».

«Si, ogni tanto arrivano vigili e polizia. Sgomberano qualcuno - afferma sconsolato Ottavio, 40 anni, che abita nelle case popolari a Ostia - ma tanto poi resta sempre tutto uguale. La legalità è buona solo per i proclami. Poi, per noi, il problema è la quotidianità».

COSTI EXTRA

da: *Il Messaggero*, 10.2.'24

INDISCRETO

“I resti dei marò trucidati dai titini saranno identificati”

“Venti marò della *Decima Mas* del presidio di Neresine, nell'isola carnerina di Lussino, e sei militi della compagnia Tramontana della milizia difesa territoriale trucidati a sangue freddo il 22.4.1945 dalle truppe titine dopo essersi arresi, verranno identificati. I ventisei italiani erano stati gettati in una fossa comune a Ossero, nell'isola di Cherso, che si trova dirimpetto a Lussino. «L'intera opera di ricerca e di sepoltura di *Onorcaduti* - spiega Marino Micich, direttore generale della società di Studi Fiumani - nacque da un impulso dato alle ricerche dall'esule Federico Scopinich». Nella primavera 2019 i resti di questi caduti vennero finalmente riesumati grazie ad una collaborazione tra *Onorcaduti* e il corrispettivo ente croato e con l'interessamento del consolato generale d'Italia a Fiume. Le spoglie vennero invece traslate in Italia e sepolte a Bari nel sacrario militare dei caduti d'oltremare ma senza che fosse possibile attribuire un'identità alle ossa riesumate. Il settimanale «Panorama» (...) promosse allora una raccolta fondi per finanziare le costose operazioni di identificazione attraverso l'esame del dna, al fine di comparare il materiale genetico dei caduti con quello dei parenti (...). Nel territorio delle attuali repubbliche di Slovenia e di Croazia sono ancora decine le foibe e le fosse comuni in cui giacciono resti di militari e di civili italiani massacrati a guerra finita dalle truppe del maresciallo Tito».

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

L'ANALISI

Chi devasta una scuola deve assumersi la responsabilità

Anche quest'anno è andato in scena nelle scuole italiane il rito delle occupazioni, un rito a metà tra rivendicazione e folklore.

Secondo la legge italiana l'occupazione è un reato, "invasione arbitraria di immobile". Però, tranne casi estremi, i presidi tendono sempre a chiudere un occhio evitando di far scattare la denuncia. Si vivono i disagi come una sorta di tributo generazionale da pagare sull'altare della carica contestataria dei giovani. I problemi sorgono quando si supera il limite del buonsenso e si passa al vandalismo, ai furti, al danneggiamento.

Secondo una stima della Associazione Nazionale Presidi solo in tre istituti scolastici romani i danni prodotti in occasione delle occupazioni di questi mesi raggiungerebbero i 350 mila euro. Almeno 70 mila euro al liceo Severi di Milano, dove sono stati distrutti anche beni pagati con i fondi del Pnrr. È significativa la testimonianza della preside del Severi: gli occupanti hanno rifiutato la proposta di autogestione e hanno impartito l'ordine di non dialogare con le istituzioni scolastiche. Il danneggiamento insomma è divenuto parte del rito, un atto definito "rivoluzionario" da chi lo attua.

Di fronte a questa realtà perdono di senso compiuto tutte le analisi sulla necessità di un dialogo costruttivo. Il dialogo annullerebbe infatti la carica "rivoluzionaria", ricondurrebbe la protesta nell'alveo delle regole e delle istituzioni. Ed è quanto gli "occupanti" non vogliono. Anche l'impossibilità per gli altri studenti non occupanti, che sono sempre la netta maggioranza, a frequentare le lezioni è la conseguenza obbligata di questo atteggiamento di contestazione e delegittimazione radicale. Cosa devono fare dunque le istituzioni? Subire o reagire? Fino ad oggi si è abbozzato, declassando il tutto a semplici ragazzate.

Il nuovo governo ha deciso di non tollerare più l'impunità e ha affermato il principio che "chi rompe paga". Per la sinistra e un certo sindacato si tratta di una decisione autoritaria, di pura repressione. Ma se è vero che la maturità di una persona passa attraverso l'assunzione di responsabilità, costringere chi devasta un istituto pubblico a farsi carico delle responsabilità che questo comporta sarebbe il primo atto utile per aiutarlo a diventare adulto. In una società di adulti eterni adolescenti sarebbe una buona notizia.

Anche se per la sinistra è una misura autoritaria

da: *ItaliaOggi*, 15.2.'24

RASSEGNA STAMPA

Schiaffo ai cittadini in lista di attesa

Case popolari di Roma Più punti a chi occupa

Il Campidoglio al lavoro per il nuovo bando per l'edilizia residenziale pubblica
In arrivo vantaggi in graduatoria per abusivi e migranti. Lega: pronti alle barricate

da: *Libero*, 7.2.'24

Il "decreto energia bis" è legge

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la l. n. 11 del 2.2.2024, di conversione del d.l. n. 181 del 9.12.2023, cosiddetto "decreto energia bis".

Tra le norme di maggiore interesse per il nostro settore si segnalano, anzitutto, le misure di sostegno all'edilizia privata. In particolare, vengono prorogati a trenta mesi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del Testo unico in materia edilizia (d.p.r. n. 380/2001) relativi ai permessi di costruire rilasciati o formati fino al 30.6.2024, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere di detta proroga e sempreché i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati nonché con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio. Tale differimento si applica anche ai termini relativi alle segnalazioni certificate di inizio attività (Scia), alle autorizzazioni paesaggistiche, alle dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate nonché ai permessi di costruire e alle Scia per cui l'amministrazione competente abbia accordato una proroga. Medesima proroga viene ad interessare anche il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione, o dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini concernenti i relativi piani attuativi e qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 30.6.2024, purché non in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio.

Altre disposizioni di interesse riguardano le procedure competitive e di tutela dei clienti domestici nel mercato elettrico; la ricostruzione privata del patrimonio edilizio danneggiato dagli eventi alluvionali verificatisi a partire dall'1.5.2023, nei territori delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche; le misure in favore dei territori della Regione Umbria colpiti dal terremoto del 9.3.2023.

Più in dettaglio, con riguardo al primo aspetto, viene previsto, in particolare, che, a decorrere dalla data di cessazione del servizio di maggior tutela, i clienti vulnerabili abbiano diritto ad essere riforniti di energia elettrica, secondo le condizioni disciplinate dall'Autorità per l'energia elettrica (Arera), a un prezzo che rifletta "il costo dell'energia elettrica nel mercato all'ingrosso" ("servizio di vulnerabilità"). In riferimento alla ricostruzione nei territori danneggiati dall'alluvione, viene escluso l'obbligo di applicare determinati requisiti minimi energetici, ove essi richiedano interventi aggiuntivi rispetto alle attività di ripristino e riparazione dei danni occorsi al patrimonio privato. In relazione alle misure previste in favore dell'Umbria, viene disposta l'esenzione dall'applicazione dell'Imu, per l'anno 2024, per i fabbricati ad uso abitativo, distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero a seguito del terremoto, ubicati nei territori della Regione per i quali sia stato "dichiarato lo stato di emergenza di rilievo nazionale con le deliberazioni del Consiglio dei ministri del 6.4.2023 e del 31.5.2023".

BELLITALIA

"Fisco, l'arretrato impossibile: 3.750 cartelle per dipendente"

"Ogni anno si formano fino a 15 milioni di nuove richieste di pagamento, e l'Agenzia ha 4mila persone sugli incassi. Ognuna dovrebbe chiudere due atti all'ora per non alimentare il magazzino".

(*Il Sole24Ore* dell'11.2.2024)

"I furbetti della barca a vela": multe di circa 700mila euro per evasione fiscale

"Barche a vela con bandiera polacca, e in minima parte belga, in navigazione fra Ponza, Palmarola e Ventotene l'estate scorsa. Al timone medici, avvocati e imprenditori romani che in quel modo riuscivano a eludere i controlli fiscali della Guardia di Finanza, in particolare quelli sulla capacità contributiva di chi possiede natanti di quel genere. A distanza di qualche mese le Fiamme gialle del reparto operativo aeronavale di Civitavecchia hanno scoperto 33 posizioni irregolari che hanno portato (...) a numerose sanzioni per un totale di circa 700mila euro (...). In pratica le imbarcazioni individuate durante i controlli estivi (...) non esistevano per il fisco italiano perché battenti bandiera straniera, di Paesi, come la Polonia, dove l'iscrizione si può completare senza troppi cavilli e soprattutto su internet. Il valore dei natanti controllati, fra i quali anche piccoli yacht e motoscafi, è di circa due milioni e 200mila euro".

(*roma.corriere.it* 2.2.2024)

«Soltanto difendendo e valorizzando la proprietà si costruisce una società più libera e più giusta»

Presentato a Piacenza il volume di Carlo Lottieri "La proprietà sotto attacco"
Il presidente Spaziani Testa: «L'Imu allontana gli investimenti sul mattone»

«Soltanto attraverso la difesa dei diritti dei singoli proprietari e delle comunità volontarie, la quale muova proprio dalla valorizzazione della proprietà e dalla comprensione del suo vario articolarsi (perché essa può essere individuale, condivisa, familiare, condominiale) e dalla riscoperta di tutte le potenzialità che la proprietà ha in sé, potremo individuare un percorso che ci aiuti a ricostruire una società più vivibile e più giusta». Questa la riflessione con la quale Carlo Lottieri conclude il suo volume *La proprietà sotto attacco* (Edi-

certe misure: tassazione diretta e indiretta, sistema di regole, la dimensione monetaria delle società avanzate con l'alterazione dei tassi d'interesse, l'inflazione, tutti modi per disporre della proprietà altrui». L'autore ha quindi fatto un passaggio storico-politico per chiarire la difficile vita della proprietà: «La tradizione culturale europea non gli è mai stata favorevole, a cominciare da Platone, che l'ha sempre guardata con sospetto, per non parlare delle tesi socialiste sviluppatesi nell'800 e del marxismo che è sì stato sconfitto nel 1989



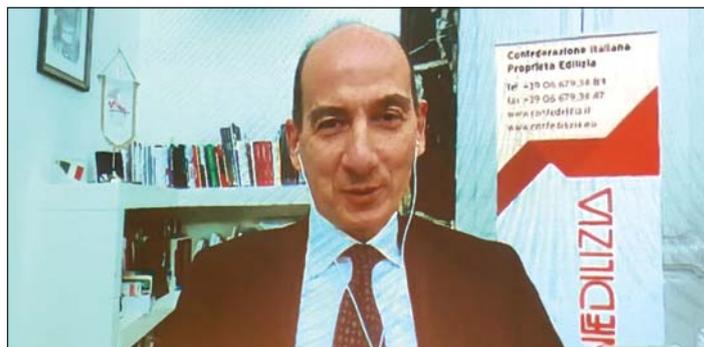
Antonino Coppolino e Carlo Lottieri

zioni Liberilibri), letta dal presidente di Confedilizia Piacenza Antonino Coppolino che ha presentato il libro al PalabancaEventi della Banca di Piacenza in dialogo con lo stesso autore. All'iniziativa – organizzata dall'Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con l'Istituto di credito locale – ha partecipato (in collegamento) anche il presidente nazionale di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, autore della prefazione.

Il prof. Lottieri (filosofo del diritto, docente all'Università di Verona, direttore scientifico del Festival della cultura della libertà) ha spiegato al numeroso pubblico presente i tanti modi utilizzati per svuotare di significato il concetto stesso di proprietà che – come richiama il titolo del libro – è continuamente sotto attacco. «Basta ricordare – ha rimarcato – la volontà espropriativa di

ma c'è un post-marxismo più che mai vivo che fonda la propria idea sul rifiuto della proprietà». Oggi, a parere del docente universitario, ci troviamo di fronte a un diritto «positivizzato e volontaristico, nel senso che è condizionato dalla volontà di chi ci governa e quindi svuotato».

«In ogni tempo – scrive il prof. Lottieri – gli uomini hanno dovuto rispettare norme in grado di permettere la convivenza: non regole qualsiasi, ma che fossero in qualche misura riconducibili a criteri di giustizia e che, di conseguenza, venissero riconosciute legittime e fondate. Dove ci sono due o più persone, c'è allora un ordine giuridico, ma questo significa pure che esistono confini e titoli proprietari in grado di definire ciò che non si può fare (*ciò che è altrui*) e ciò che si può fare (*ciò che è proprio*). Eppure, la proprietà è costan-



Giorgio Spaziani Testa è intervenuto in collegamento

temente sotto attacco: poiché definisce uno spazio di autonomia per i singoli e per le comunità che ne dispongono, essa è avversata da tutti i cantori del potere, che da secoli utilizzano qualsivoglia pretesto per svuotare quell'istituto che, da vari punti di vista, intralcia ogni progetto sovrano e ogni aspirazione totalitaria. E oggi, nonostante si viva in un ordinamento che si autorappresenta come massimamente rispettoso dei diritti, l'attacco portato alla proprietà si è fatto tanto insidioso, profondo e onnipervasivo da minare le basi stesse della convivenza in un modo che non ha precedenti: e tutto ciò in un tacito consenso di buona parte del capitalismo woke e green».

L'avv. Spaziani Testa ha sottolineato «il livello intellettuale dell'autore, risorsa preziosa di Confedilizia» e lo ha ringraziato «perché ci dà la cornice teorica che ci consente di batterci sui problemi di tutti i giorni che riguardano la proprietà immobiliare» e ricordato come il volume del prof. Lottieri inauguri il rapporto di collaborazione fra l'associazione storica della proprietà edilizia italiana e *Liberilibri*. Il presidente ha poi citato un'indagine Istat/Banca d'Italia riportata dal *Sole 24Ore* sul patrimonio degli italiani, dove si evince che dal 2011 al 2022 il peso della parte immobiliare (rispetto a quella finanziaria) nelle scelte d'investimento si è ridotto del 10%,

«prova provata di uno degli effetti dell'Imu». Secondo l'avv. Spaziani Testa su fiscalità e affitti si continuano a fare «errori su errori nel tentativo di fermare il vento, leggi lo sviluppo del turismo nel caso degli affitti brevi».

Il prof. Lottieri – sollecitato dalle domande dell'avv. Coppolino – ha dal canto suo affrontato il tema del potere: «Di per sé i rapporti economici e culturali non sono rapporti di potere. Lo diventano in una società statalizzata come la nostra dove si inventano appunto poteri che non esistono per rafforzare quelli dei «sovranisti». Vogliono regolare tutto, persino il linguaggio».

Nel corso dell'incontro è stata più volte ricordata dai relatori l'azione del presidente Sforza Fogliani in difesa della proprietà, senza la quale non c'è libertà. «Era riuscito ad accendere un faro sulle comunità volontarie – è stato spiegato – dove la proprietà è la base di convivenza in una realtà senza sovranità, dove la proprietà stessa e il contratto sono i punti fondamentali di una società libera. Utopia? Forse. Ma il pensiero che apre al nuovo è sempre un po' utopico. E la battaglia di Sforza Fogliani sulle comunità volontarie è una battaglia che apre al futuro».

Agli intervenuti è stata riservata copia della pubblicazione.

Emanuele Galba

FEBBRAIO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 6 febbraio, si è tenuta una conferenza dal titolo “**Afuera! La rivoluzione per la libertà di Javier Milei**”.

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, sono intervenuti: l'on. Alessandro Cattaneo, Francesco Giubilei, presidente Nazione Futura, il sen. Lucio Malan, l'on. Luigi Marattin, Andrea Ruggeri, direttore responsabile de *Il Riformista*, e Chicco Testa, imprenditore. Ha moderato Claudio Velardi della Fondazione Ottimisti e Razionali.

Il 13 febbraio, si è svolta la presentazione del libro “**Sacre scritture e ricchezza**”, edito da Confedilizia edizioni e Tramedoro.

“Il testo offre al lettore percorsi argomentativi, elaborati da diverse angolature tematiche e ricchi di spunti di riflessione, sui molti miti di una presunta incompatibilità tra il messaggio evangelico e la ricchezza. Il che porta a considerare come sia sempre più attuale l'esigenza di adottare nuovi canoni ermeneutici per i testi sacri da cui poter desumere la compatibilità tra il cristia-



non morire al verde”, edito da Il Timone.

“Una volta l'uomo si adattava al clima. Oggi invece pensano di averlo cambiato e di cambiarlo, come novelli danzatori della pioggia. La transizione energetica di cui tanto straparano non è un'innovazione tecnologica. Nessuno ha inventato il motore ad acqua. Semplicemente pensano di dare al mondo tutta l'energia che gli serve con dei mulini a vento. Di acciaio e cemento, ma pur sempre mulini. Funzionerà? Ovviamente no! Ma se non serve a nulla allora serve a qualcos'altro. Infatti mica vogliono farti acquistare l'auto elettrica. Vogliono proprio che tu l'auto non ce l'abbia. Ed il bello è che lo scrivono pure! Ma i piani ben riusciti funzionano solo nei film. È questa la buona notizia!” (tratto dal sito de Il Timone).

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, sono intervenuti l'autore Fabio Dragoni, opinionista de *La Verità*, e Carlo Lottieri, professore all'Università di Verona. Ha moderato Enrico Salvatori, giornalista.

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



nesimo e i principi fondamentali della libertà individuale e della cooperazione sociale libera e volontaria” (tratto dal sito di Tramedoro).

Sono intervenuti: Domenico Bilotti, docente Università “Magna Graecia” di Catanzaro, Roberta Modugno, docente Università Roma Tre, Sandro Scoppa, curatore del libro, Michael Severance, direttore Istituto Acton, e Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia. Ha moderato Andrea Mancina, direttore de *L'Opinione delle Libertà*.

Il volume può essere acquistato (con lo sconto del 15% per gli associati Confedilizia) presso il sito Internet www.libreriadelponte.com.

Il 22 febbraio, vi è stata la presentazione del libro “**Per**

CARD CONFEDILIZIA: convenzione con la Libreria del Ponte

Alle convenzioni che Confedilizia ha attivato a favore degli associati (www.confedilizia.it/card-confedilizia), si è aggiunta ora quella con la Libreria del Ponte.

Grazie alla stessa, gli iscritti alle Associazioni territoriali possono acquistare libri e pubblicazioni sul sito Internet www.libreriadelponte.com usufruendo dello sconto del 15% sull'intero catalogo.

Per usufruire di tale riduzione, l'interessato dovrà inserire in fase di acquisto il codice presente nell'area riservata del sito federale dedicata agli associati.

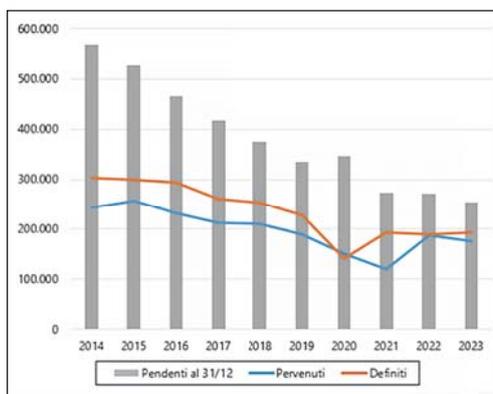
La rivoluzione digitale della giustizia tributaria

La rivoluzione digitale nel mondo della giustizia tributaria è ormai alle porte con l'arrivo imminente di una banca dati arricchita dall'intelligenza artificiale, destinata a rivoluzionare il panorama delle sentenze fiscali. Fiorenzo Sirianni, direttore generale del dipartimento Giustizia tributaria del Ministero dell'economia e delle finanze, ha annunciato – durante un'audizione alla Commissione finanze del Senato – che tutte le sentenze del merito fiscale depositate dal 2021 ad oggi saranno liberamente e gratuitamente consultabili.

DATI STATISTICI SULLO STATO E L'ANDAMENTO DEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO

I flussi complessivi del contenzioso nel periodo 2014-2023

CGT 1° gr. + CGT 2° gr.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pervenuti	242.694	257.047	231.845	211.791	210.405	189.047	151.329	120.559	187.042	175.288
variazione % rispetto all'anno precedente		5,9	-9,8	-8,6	-0,7	-10,2	-20,0	-20,3	55,1	-6,3
Definiti	302.207	298.253	293.214	261.495	252.916	227.849	141.396	192.856	190.057	192.118
variazione % rispetto all'anno precedente		-1,3	-1,7	-10,8	-3,3	-9,9	-37,9	36,4	-1,5	1,1
Pendenti al 31/12	569.413	528.207	466.838	417.134	374.623	335.821	345.754	273.457	270.442	253.612
variazione % rispetto all'anno precedente		-7,2	-11,6	-10,6	-10,2	-10,4	3,0	-20,9	-1,1	-6,2



Questo nuovo sistema, denominato Prodigit rappresenta una collaborazione tra il Ministero dell'economia e il Consiglio di presidenza della giustizia tributaria. L'obiettivo principale è quello di rendere il sistema giuridico tributario più accessibile e trasparente, consentendo a tutti i soggetti coinvolti di comprendere meglio il contesto legale in cui si trovano.

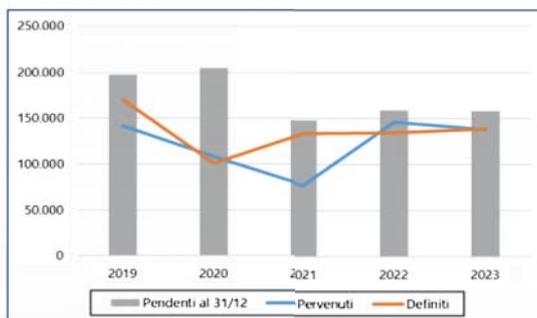
Sirianni ha inoltre sottolineato l'importanza di questo progetto nell'ottica di garantire la parità tra il contribuente e l'ente impositore, fornendo a professionisti e cittadini uno strumento informativo che faciliti una difesa consapevole. Inoltre, il sistema di giustizia predittiva implementato potrebbe ridurre il numero di contenziosi, poiché fornisce alle parti coinvolte una conoscenza approfondita della giurisprudenza precedente, permettendo loro di valutare meglio l'opportunità di avviare o meno un ricorso.

Oltre all'aspetto tecnologico, il direttore generale ha affrontato la questione della riorganizzazione geografica degli uffici giudiziari, prevedendo la riduzione delle sedi di primo grado e il potenziamento degli strumenti informatici per favorire il contenzioso telematico. La recente modifica delle disposizioni sul processo tributario introdotta ha reso possibile la conduzione di udienze tramite video conferenza, semplificando ulteriormente le procedure.

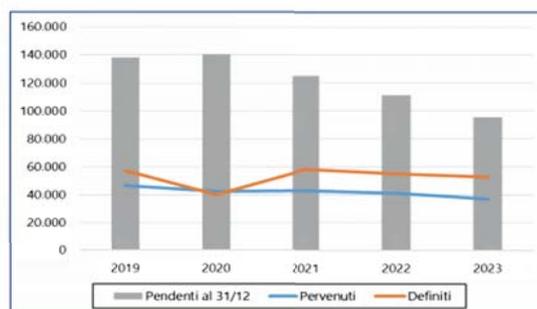
DATI STATISTICI SULLO STATO E L'ANDAMENTO DEL CONTENZIOSO TRIBUTARIO

I flussi del contenzioso in primo grado e in appello nel periodo 2019-2023

CGT 1° gr.	2019	2020	2021	2022	2023
Pervenuti	142.160	108.649	77.556	145.984	138.372
variazione % rispetto all'anno precedente		-7,3	-23,6	88,2	-5,2
Definiti	170.208	101.346	134.347	135.066	139.203
variazione % rispetto all'anno precedente		-10,3	-40,5	32,6	0,5
Pendenti al 31/12	197.869	205.172	148.381	159.299	158.468
variazione % rispetto all'anno precedente		-12,4	3,7	-27,7	7,4



CGT 2° gr.	2019	2020	2021	2022	2023
Pervenuti	46.887	42.680	43.003	41.058	36.916
variazione % rispetto all'anno precedente		-17,8	-9	0,8	-4,5
Definiti	57.641	40.050	58.509	54.991	52.915
variazione % rispetto all'anno precedente		-8,7	-30,5	46,1	-6
Pendenti al 31/12	137.952	140.582	125.076	111.143	95.144
variazione % rispetto all'anno precedente		-7,2	1,9	-11	-11,1



È legge il decreto “Milleproroghe”

È stato convertito in legge il d.l. n. 215 del 30.12.2023, meglio noto come decreto “Milleproroghe”.

Di seguito le disposizioni di interesse.

Riduzione dei costi delle locazioni passive della P.A. (art. 3, comma 1)

Viene differito al 31.12.2024, il termine previsto dall’art. 16-*sexies*, comma 1, d.l. n. 146 del 21.10.2021 in tema di contratti di locazione passiva stipulati dalle Amministrazioni statali. È così prorogata di un anno la deroga (prevista, fra l’altro, in caso di classe energetica dell’immobile locato non inferiore a B ovvero, per gli immobili vincolati, non inferiore a D) al regime di riduzione *ex lege* dei canoni di locazione passiva per i contratti in essere oppure stipulati *ex novo* con la pubblica amministrazione.

Agevolazioni fiscali per l’acquisto prima casa giovani under 36 anni (art. 3, comma 12-terdecies e 12-quaterdecies)

Al fine di dare certezza ai rapporti giuridici inerenti all’acquisto della casa di abitazione da parte di giovani con età inferiore a 36 anni e con Isee non superiore a 40.000 euro annui, viene disposto che le agevolazioni previste dall’art. 64, commi 6, 7 e 8, del d.l. n. 73/2021 (e cioè l’esenzione dal pagamento dell’imposta di registro, ipotecaria e catastale, per le compravendite non soggette a Iva, oppure il riconoscimento di un credito d’imposta pari all’Iva, per gli acquisti soggetti a Iva) si applicano anche nei casi in cui, entro il 31.12.2023, sia stato sottoscritto e registrato il contratto preliminare di acquisto della casa di abitazione, a condizione che l’atto definitivo, anche nei casi di trasferimento della proprietà da cooperative edilizie ai soci, sia stipulato entro il 31.12.2024.

Per gli atti definitivi anzidetti, stipulati nel periodo compreso tra l’1.1.2024 e la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento, agli acquirenti è attribuito un credito d’imposta di importo pari alle imposte corrisposte dagli stessi acquirenti in eccesso rispetto a quelle che sarebbero state dovute applicando le agevolazioni di cui sopra. Tale credito d’imposta sarà utilizzabile nell’anno 2025 con le modalità previste dal comma 7, art. 64, citato.

Fondo di garanzia per la prima casa (art. 3, comma 12-septies)

Si stabilisce che talune disposizioni in materia di finanziamenti garantiti dal Fondo di garanzia per la prima casa, concessi ai soggetti che rispettino i requisiti di priorità anagrafici e reddituali previsti a legislazione vigente anche nei casi in cui il tasso effettivo globale (Teg) sia superiore al tasso effettivo globale medio (Tegm), siano applicabili fino alla data del 31.12.2024.

Differimento dei termini di pagamento della prima e della seconda rata della Rottamazione-quater al 15.3.2024 (art. 3-bis)

Si prevede che, in relazione alla cd. Rottamazione-*quater*, il mancato, insufficiente o tardivo versamento, alle relative scadenze, delle rate *ex art. 1, comma 252, l. n. 197/2022*), da corrispondere nell’anno 2023 e della rata in scadenza il 28.2.2024 non determina l’inefficacia della definizione prevista dal comma 251 dello stesso art. 1 se il debitore effettua l’integrale pagamento di tali rate entro il 15.3. 2024.

Tali disposizioni si applicano anche ai soggetti alluvionati indicati dall’art. 1, comma 1, d.l. n. 61/2023, relativamente alle rate anzidette da corrispondere entro il 31.1.2024 e il 28.2.2024.

Scambio automatico di informazioni comunicate dai gestori di piattaforme (DAC7)

Il decreto legislativo n. 32 dell’1.3.2023 ha dato attuazione alla direttiva (UE) 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021, che riguarda lo scambio automatico obbligatorio di informazioni nel settore fiscale. Questa direttiva ha introdotto lo scambio automatico di informazioni tra i gestori di piattaforme. La DAC7 ha armonizzato il quadro dell’Ue per la cooperazione fiscale con i cambiamenti nel settore digitale e dell’economia collaborativa, seguendo gli *standard* dell’Ocse pubblicati tra luglio 2020 e giugno 2021.

Il nuovo scambio automatico richiede ai gestori di piattaforma di comunicare informazioni sulle attività di locazione, servizi personali, vendita di beni e noleggio di mezzi di trasporto correlati a venditori residenti nell’Ue o che forniscono servizi in un Paese dell’UE. Le informazioni devono essere trasmesse entro il 31 gennaio dell’anno successivo e lo scambio automatico deve avvenire entro due mesi dopo la fine del periodo di riferimento.

I requisiti della DAC7 sono in vigore dal 1° gennaio 2023, con la prima comunicazione prevista entro il 31 gennaio 2024, prorogata al 15 febbraio 2024, e il primo scambio automatico entro il 29 febbraio 2024.

L’Agenzia delle entrate ha chiarito un punto in merito alle segnalazioni dovute dai *property manager*. Al riguardo se un *property manager* soddisfa i requisiti per essere considerato un gestore di piattaforma, deve adempiere agli obblighi di verifica fiscale e di comunicazione delle informazioni secondo il sopraccitato D.lgs. n. 32/2023. Tuttavia, se ci sono più gestori di piattaforma con l’obbligo di comunicare le stesse informazioni per lo stesso venditore, ognuno di loro è esentato se può dimostrare che le informazioni sono state trasmesse da un altro gestore. Se il *property manager* non è considerato un gestore di piattaforma, ma è registrato come venditore insieme al proprietario dell’immobile su una piattaforma, solo il proprietario dell’immobile deve essere comunicato come venditore.

Al [link](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/faq-gestori-di-piattaforme-impres) che segue è possibile prendere visione delle risposte alle domande più frequenti:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/faq-gestori-di-piattaforme-impres>

È legge il decreto sul superbonus

È stato convertito in legge, senza modifiche, il d.l. n. 212 del 29.12.2023 – in vigore dal 30.12.2023 – recante misure urgenti su superbbonus e barriere architettoniche.

Per la rassegna delle disposizioni di interesse si rinvia a *Confedilizia notizie* di gennaio 2024.

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Nuova tariffa per il servizio «Passaporto α domicilio»

Il costo del servizio a carico del richiedente per ricevere il passaporto elettronico al proprio domicilio, mediante spedizione con apposito invio fornito in assicurazione ed eseguito da Poste, è stato rideterminato in 9,53 euro (al posto di 9,05 euro), con contestuale pagamento in denaro contante all'operatore postale addetto alla consegna (decreto 6.10.2023 del Ministero dell'interno in Gazzetta Ufficiale 26.2.2024, n. 47).

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

99

a cura di Flavio Saltarelli

Locazioni abitative: il conduttore può beneficiare di un patto di recesso verbale?

Il contratto di locazione ad uso abitativo, soggetto all'obbligo di forma scritta ai sensi dell'art. 1 della legge 431/1998, *“deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme, che vale solamente per i contratti in forma scritta per volontà delle parti e non per quelli per i quali la forma scritta sia prescritta dalla legge ad substantiam”*. Ad affermarlo è la Cassazione per la quale, dunque, nelle locazioni abitative è nullo il patto di recesso non scritto, non potendo trovare riconoscimento giurisdizionale l'accordo orale tra proprietario ed inquilino in cui quest'ultimo, al posto del preavviso di recesso, abbia offerto il nominativo di un nuovo inquilino. La conseguenza è che il locatore potrà comunque chiedere al conduttore i canoni non versati (cfr. in punto Cassazione civile sez. VI, 27/09/2017, n. 22647).

Sostituzione stecche tapparella: a chi spetta?

La sostituzione delle stecche rotte dell'avvolgibile di una tapparella costituente chiusura esterna di una finestra o balcone dell'immobile locato non rientra, di regola, tra le spese di piccola riparazione che ai sensi dell'art. 1609 c.c. sono a carico del conduttore, giacché nel processo di deterioramento di detta parte dell'impianto di chiusura – al contrario di quanto si verifica per altre parti, come per esempio la cinghia – normalmente hanno rilievo preponderante non l'uso, bensì altri fattori, ed in particolare gli agenti atmosferici (cioè il caso fortuito) e la qualità del materiale.

Quale organo giudiziario è competente per le cause locatizie?

Le cause relative ai rapporti di locazione di immobili sono di competenza del tribunale in composizione monocratica del luogo in cui si trova il bene locato; tale competenza territoriale è inderogabile *ex art. 28 c.p.c.* e come tale rilevabile dal giudice d'ufficio.

Locazione breve o organizzazione di soggiorno? Come si distingue?

A volte è difficile distinguere tra contratti di locazione breve e contratti di organizzazione di soggiorno. Il criterio per operare una corretta individuazione ce lo fornisce addirittura la Corte di giustizia UE, sez. IV, nella decisione n. 497 del 16/11/2023. In base a tale organo supremo di giustizia la qualificazione di un contratto che comporta un insieme di prestazioni di servizi, oltre alla cessione dell'uso a breve termine di un alloggio per vacanze, richiede una valutazione attenta del rapporto contrattuale di cui trattasi nel suo complesso e nel suo contesto alla luce delle obbligazioni che nascono. Tra le prestazioni aggiuntive qualificanti non incidono tanto la pulizia finale o la messa a disposizione della biancheria quanto invece la fornitura di servizi di informazione, di consiglio, di prenotazione, di accoglienza e di gestione/assistenza del tempo trascorso in vacanza. Tali servizi fanno generalmente propendere per un contratto diverso dalla locazione.

Il conduttore può sublocare l'immobile aziendale?

Secondo quanto statuisce l'art. 36 della legge 392/1978, la cosiddetta “Legge sull'equo canone”, il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione suddetta. Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo, qualora il cessionario non adempia alle obbligazioni assunte.

Patto di recesso non scritto
Sostituzione stecche tapparella
Competenza cause locatizie
Locazione e organizzazione di soggiorno
Sublocazione d'azienda

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

RASSEGNA STAMPA

ALLA CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2024 CHE SI CONCLUDE OGGI A TORINO

Con il ministro Gilberto Pichetto Fratin, Confedilizia si confronterà sul tema della riqualificazione energetica

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Oggi si conclude a Torino la conferenza organizzativa della Confedilizia 2024, evento che vede ogni anno i rappresentanti delle associazioni territoriali della proprietà edilizia di tutta Italia affrontare per due giorni le questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare.

Attraverso 15 sessioni tematiche, è stata offerta agli intervenuti l'opportunità di approfondire una serie di argomenti cruciali per il comparto. Tra i temi centrali della conferenza di Torino: le comunità energetiche, le locazioni turistiche e brevi, la gestione del post-superbonus, la digitalizzazione nel settore edilizio, la riqualificazione urbana, i regolamenti Imu, il nuovo servizio di assistenza e consulenza per gli italiani all'estero.

Sono state inoltre presentate le iniziative poste in essere dalla Confedilizia in collaborazione con il Consiglio nazionale del Notariato, tra le quali la guida rivolta ai giovani per l'assistenza all'acquisto e alla locazione degli immobili, con il lancio di un

podcast appositamente dedicato al servizio, ed è stato presentato l'Osservatorio sul patrimonio culturale privato, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini in collaborazione con l'Associazione dimore storiche italiane, la Confagricoltura e la Confedilizia.

Stamattina è in programma l'intervento del ministro dell'Ambiente Gilberto Pichetto Fratin. Con lui ci confronteremo, fra l'altro, sulle prospettive della riqualificazione energetica degli immobili dopo due novità particolarmente rilevanti in questo ambito. La prima è la conclusione della stagione del superbonus (e, soprattutto, del correlato sistema della cessione del credito e dello sconto in fattura), la seconda è la nuova e più ragionevole (a nostro avviso) impostazione della direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici, la cosiddetta direttiva «case green».

Al ministro diremo che 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 esi-

stono 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.

*presidente Confedilizia ■

da: ItaliaOggi, 3.2.'24

Ansa 16:17 02-02-24

Confedilizia, contro crisi abitativa rilancio affitti privati

Spaziani Testa, 'basta colpevolizzare i proprietari'

(ANSA) - ROMA, 02 FEB - "Siamo 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. 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". Lo ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, aprendo a Torino l'annuale Conferenza organizzativa dell'organizzazione della proprietà immobiliare.

"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 - ha sottolineato -. Sul secondo, abbiamo delle proposte concrete. A nostro giudizio, il rafforzamento della locazione privata può avvenire in due modi: attraverso misure di incentivazione fiscale, e una può essere l'abbattimento, fino al suo azzeramento, dell'Imu per le abitazioni locate a canone concordato; 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", ha concluso. (ANSA).

CONFERENZA ORG

Il programma della “due giorni”

Torino ha accolto l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia. L'evento si è svolto il 2 e il 3 febbraio e ha visto i rappresentanti delle Associazioni territoriali della proprietà edilizia di tutta Italia confrontarsi sulle questioni di maggiore attualità riguardanti il settore immobiliare.



Giorgio Spaziani Testa

La manifestazione – aperta dai saluti del Presidente della Confedilizia di Torino, avv. Pier Luigi Amerio, e dell'ex Tesoriere confederale, dott. Renzo Gardella – è iniziata con l'intervento introduttivo del Presidente della Confedilizia avv. Giorgio Spaziani Testa e si è sviluppata attraverso 15 sessioni tematiche, volte ad offrire agli intervenuti l'opportunità di approfondire una vasta gamma di argomenti cruciali per il comparto. Tra i temi centrali della conferenza: le comunità energetiche, le locazioni turistiche e brevi, la gestione del post-superbonus, la digitalizzazione nel settore edilizio, la riqualificazione urbana, i regolamenti Imu, il nuovo servizio di assistenza e consulenza per gli italiani all'estero.

Sono state altresì presentate le iniziative poste in essere in collaborazione con il Consiglio nazionale del Notariato – tra le quali la guida rivolta ai giovani per l'assistenza all'acquisto e alla locazione degli immobili, con il lancio di un podcast appositamente dedicato al servizio – ed è stato presentato l'Osservatorio sul patrimonio culturale privato.

Un ampio spazio è stato dedicato a un'intervista al Ministro dell'ambiente Gilberto Pichetto Fratin e al Presidente Spaziani Testa.



Giorgio Spaziani Testa, Giulio Biino, Alessandra Mascellaro

Guide e podcast in collaborazione con il Notariato

In questa sessione, con i presidenti Giorgio Spaziani Testa e Giulio Biino, si è illustrata l'importante collaborazione in essere tra la Confedilizia e il Consiglio nazionale del Notariato, che ha portato allo studio congiunto di varie (e complesse) questioni connesse con il diritto di proprietà. Da tale collaborazione è nata anche una guida per i giovani che si accingono a comprare casa, a metterla a reddito oppure ad andare in affitto (“CASA E GIOVANI” guida pratica su locazione e compravendita immobiliare). Dopo il lancio della guida attraverso numerosi incontri sul territorio, si è deciso di utilizzare i suoi contenuti – come illustrato dal notaio Alessandra Mascellaro, consigliere nazionale del Notariato con delega alla comunicazione – per la realizzazione di circa una ventina di “podcast” (e cioè file audio digitali distribuiti attraverso Internet) per farla conoscere sempre più tra il pubblico dei giovani. Pubblico che, attraverso lo smartphone, ascolta spesso i podcast.

Osservatorio patrimonio culturale privato

La seconda sessione della Conferenza è stata dedicata all'illustrazione del quarto Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare storico privato, realizzato dalla Fondazione Bruno Visentini in collaborazione con l'Associazione dimore storiche italiane, la Confagricoltura e la Confedilizia.

Sono intervenuti il curatore del Rapporto, prof. Luciano



Giorgio Spaziani Testa, Giacomo di Thiene, Luciano Monti

Monti, il Presidente dell'Adsi, Giacomo di Thiene, e il Presidente della Confedilizia.

I contenuti, rinnovati, della quarta edizione del Rapporto confermano la straordinaria importanza di un patrimonio di cui ogni italiano dovrebbe essere orgoglioso. Confermano, però, anche l'esigenza di una maggiore consapevolezza dei rischi che questa ricchezza diffusa corre se le istituzioni non contribuiscono ad adeguatamente proteggerla o, almeno, a non penalizzarla.

Comunità energetiche, autoconsumo e condominio

La sessione “Comunità energetiche, autoconsumo e condominio” è stata aperta dal dott. Antonio Nucera, il quale ha introdotto brevemente il tema dell'autoconsumo collettivo e delle comunità energetiche.

Successivamente ha preso la parola il prof. Arturo Lorenzoni dell'Università di Padova, il quale ha illustrato i cambiamenti in atto nel mondo dell'energia che interessano da vicino il settore dell'edilizia. In particolare, il professore ha spiegato come, con la necessità di superare l'utilizzo dei com-

ANIZZATIVA 2024

bustibili fossili, sia cresciuto in Italia l'utilizzo delle fonti rinnovabili di energia. E in questa prospettiva ha sottolineato come gli edifici divengano fattori chiave, grazie alla possibilità di accumulare o cedere energia a seconda delle necessità e del momento.

Ha chiuso la sessione l'avv. Vincenzo Nasini. Nel suo discorso l'avv. Nasini ha anzitutto evidenziato che i condominii,



Vincenzo Nasini, Arturo Lorenzoni, Antonio Nucera

i condòmini e gli amministratori di condominio saranno presto interessati al tema del cosiddetto "autoconsumo collettivo" che rappresenta ormai una realtà concreta, oggetto di disciplina giuridica e di regolamentazione; questione che le Associazioni territoriali della Confedilizia sono, pertanto, chiamate ad approfondire, onde poter fornire ai propri associati la consulenza e l'assistenza necessarie. L'avv. Nasini è poi passato a illustrare il quadro generale di riferimento. E nell'occasione ha sottolineato come gli impianti interessati, alimentati da fonti rinnovabili, possano essere anche di proprietà di terzi (purché siano sempre sotto la medesima cabina primaria e uno o più utenti finali facenti parte della configurazione ne detenga il controllo) e come impianti condominiali di questo tipo possano essere installati sulla copertura o nelle pertinenze dell'edificio, con collegamento diretto alle utenze comuni (luce, scale, ascensore ecc.), in modo da usare direttamente l'energia quando è prodotta e venderne l'eccedenza. Infine, l'avv. Nasini si è soffermato sugli aspetti procedurali della materia.

Esperienze dai territori

La sessione, che si è articolata nella condivisione di 7 esperienze raccontate da altrettante Associazioni territoriali, è stata moderata dal dott. Vincenzo Bongiorno della Confedilizia di Forlì-Cesena e si è aperta con i ringraziamenti a tutta la Confederazione che lo stesso ha portato da parte del suo territorio per l'importante contributo economico e morale che la Confedilizia ha dato alla città in occasione dell'alluvione che nel 2023 ha devastato l'Emilia Romagna.

Il primo intervento della sessione è stato quello dell'Assessore all'ambiente del Comune di Pisa, avv. Giulia



Giulia Gambini, Vincenzo Bongiorno

Gambini, che ha raccontato di quanto fatto dall'amministrazione per sconfiggere il degrado del centro storico, deturpato da scritte e mortificato dall'affissione abusiva praticata in modo selvaggio in spazi non autorizzati. Il Comune – con l'aiuto delle varie realtà sociali tra cui anche la Confedilizia di Pisa – ha messo in atto una strategia a 360° (pulizia mirata e potenziamento della vigilanza) che sta dando i suoi frutti.

Il secondo intervento è stato quello dell'avv. Claudio Bocchietti, presidente della Confedilizia di Como, che ha illustrato la battaglia portata avanti (e vinta) dalla stessa nei confronti di alcuni Comuni della provincia che avevano approvato regolamenti Imu contenenti una disposizione illegittima che limitava arbitrariamente l'applicazione



Claudio Bocchietti, Vincenzo Bongiorno

dello "sconto" del 25% riconosciuto per legge qualora l'immobile sia locato con un contratto regolamentato dalla legge n. 431/1998. La Confedilizia di Como, nell'inerzia dei Comuni interessati, per giungere al suo risultato ha fatto intervenire (*ex art. 52, d.lgs. n. 446/1997*) il Ministero delle Finanze che si è poi pronunciato favorevolmente.

Il terzo intervento è stato quello dell'avv. Vincenzo Brianza, consulente legale della Confedilizia di Varese,



Vincenzo Brianza, Vincenzo Bongiorno

che si è occupato della questione della tassazione autonoma della clausola penale nel contratto di locazione. La Confedilizia di Varese ha infatti assistito in giudizio alcuni suoi associati, pervenendo a numerose sentenze (di primo e di secondo grado) positive per il contribuente. L'avv. Brianza ha anche segnalato la recente sentenza di Cassazione sul tema e ha rimarcato l'importanza che avrà nelle cause pendenti con le Entrate il principio di diritto dalla stessa statuito sulla non tassabilità autonoma di detta clausola (*cf. altro articolo pubblicato su questo Notiziario*).

... DA PAGINA 17

CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2024

Il quarto intervento ha avuto come oggetto l'espropriazione larvata in occasione della realizzazione di grandi opere pubbliche e delle azioni di contrasto che possono essere messe in atto dai proprietari. Ne ha ampiamente parlato l'avv. Paolo Prato, presidente della Federazione regionale ligure, partendo proprio dalla disamina dei



Paolo Prato, Vincenzo Bongiorno

casi che si stanno avendo nella realizzazione delle nuove stazioni ferroviarie di Imperia, Diano e Andora (linea di San Lorenzo al mare – Andora).

È stata poi la volta dell'avv. Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, che ha presentato lo "Sportello edilizia e urbanistica" e cioè il servizio attraverso il quale l'Associazione bolognese fornisce ai propri soci assistenza, consulenza e ausilio specifici nella materia



Giovanni Govi, Vincenzo Bongiorno

del governo del territorio. È infatti di fondamentale importanza la conoscenza degli strumenti urbanistici comunali, in modo tale da poter assistere i soci e anche di intervenire nell'iter di formazione degli strumenti (fin dalle prime fasi partecipative nell'ambito delle consultazioni pubbliche). È così possibile monitorare le scelte di pianificazione dell'Amministrazione, intervenendo quando ancora gli strumenti urbanistici sono in corso di formazione, in modo da poter formulare, nell'interesse della proprietà immobiliare, richieste, manifestazioni di interesse, proposte di accordi urbanistici, nonché osservazioni e da poter compiutamente e tempestivamente valutare ogni iniziativa utile, se del caso anche giudiziale.

Il sesto intervento è stato relativo all'importanza che la mediazione riveste oggi come strumento di soluzione dei



Giorgio Cesare Amerio, Vincenzo Bongiorno

conflitti ed è stato l'occasione per la presentazione da parte dell'avv. Giorgio Cesare Amerio, consulente legale della Confedilizia di Torino, dell'organismo di mediazione DPL che opera in tutta Italia.

Infine, il dott. Bongiorno ha concluso la sessione illu-



Vincenzo Bongiorno

strando due nuove attività: la creazione della sessione junior della Confedilizia di Forlì-Cesena e i corsi di alfabetizzazione informatica, a favore di giovani e di anziani, rimarcando l'importanza di coinvolgere nelle attività associative proprio coloro che rappresentano da sempre una risorsa inestimabile per tutta la comunità.

Al termine della sessione, il presidente di Confedilizia ha invitato l'avv. Annamaria Terenziani sul palco per il-



Giorgio Spaziani Testa, Annamaria Terenziani

lustrare la campagna stampa (e l'assistenza offerta ai condòmini) che la Confedilizia di Reggio Emilia ha attivato in occasione di alcuni casi di *mala gestio* di un locale amministratore di condominio.

CONFERENZA ORGANIZZATIVA 2024

Nuovo servizio Coram

La sessione, che ha aperto i lavori della seconda giornata della Conferenza organizzativa, ha avuto come oggetto l'illustrazione da parte dell'avv. Vincenzo Nasini, presidente del Coram-Coordinamento Registri amministratori condominiali, di un nuovo servizio fornito dallo stesso.



Giorgio Spaziani Testa, Vincenzo Nasini

Nel 2024 ricorreranno infatti i dieci anni di applicazione del d.m. n. 140/2014 in materia di formazione degli amministratori. In occasione di tale importante anniversario, il Coram ha deciso di predisporre un attestato *ad hoc* per tutti gli amministratori che hanno frequentato senza soluzione di continuità i corsi di formazione periodica dal 2014 al 2024 organizzati dalle sedi locali della Confedilizia e superato tutti gli esami finali, con espresso invito alle Associazioni territoriali di consegnarli agli interessati nel corso di un evento dedicato alla formazione degli amministratori i quali, dal canto loro, potranno esibire il documento alle assemblee dei condominii da loro amministrati.

Energia e ambiente, i programmi del Governo e le istanze della proprietà immobiliare Intervento del Ministro dell'ambiente

Sabato mattina la Conferenza è stata impreziosita dalla presenza del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica Pichetto Fratin. Con lui si è confrontato – in un dibattito moderato da Irene Elisei, giornalista di *Class CNBC* – il Presidente della Confedilizia, concentrando l'attenzione sulle prospettive della riqualificazione energetica degli immobili dopo due novità particolarmente rilevanti in questo ambito: 1. la conclusione della stagione



Irene Elisei, Gilberto Pichetto Fratin, Giorgio Spaziani Testa

del superbonus (e, soprattutto, del correlato sistema della cessione del credito e dello sconto in fattura); 2. la nuova e più ragionevole (ad avviso della Confedilizia) impostazione della direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici, la cosiddetta direttiva «case green».

L'intervista è stata anche l'occasione per ascoltare dalla viva voce del Ministro competente le ultime novità normative in merito alle comunità energetiche.

Sportello Post Superbonus

La sessione «Sportello Post Superbonus» è stata aperta dal dott. Antonio Nucera, il quale, dopo una breve illustrazione dei problemi che si stanno ponendo per effetto dell'intervenuta cessazione dell'incentivo del 110% per i lavori edilizi, si è soffermato sulle prime pronunce della giurisprudenza in tema di bonus facciate e superbonus; pronunce arrivate a conclusione di contenziosi originatisi dalla mancata prosecuzione, da parte dell'impresa affidataria, degli interventi appaltati.

La discussione è proseguita con l'intervento dell'avv. Cesare Rosselli, il quale ha sottolineato come la tutela dei condòmini nelle vicende legate ai lavori del superbonus, e in generale dei lavori di manutenzione straordinaria che fruiscono delle agevolazioni fiscali, debba passare attraverso una considerazione complessiva di tutti gli aspetti civilistici, tecnici, amministrativi e specialmente fiscali di ogni singolo caso. In particolare, l'iniziativa che viene per prima alla mente – ha osservato l'avv. Rosselli – come rea-



Francesco Veroi, Lorenzo Balsamelli, Pier Paolo Bosso, Cesare Rosselli, Antonio Nucera

zione alla mancata ultimazione dei lavori o addirittura alla totale mancata esecuzione, vale a dire l'azione in sede civile per la risoluzione del contratto di appalto ed il risarcimento del danno, molto spesso si rivela non adeguata o perché inefficace (le imprese non hanno comunque fondi oppure falliscono) o perché non risolve il rischio più grande che è quello della perdita delle agevolazioni fiscali.

Ha quindi preso la parola il dott. Francesco Veroi ricordando, in premessa, che costituisce criterio generale, ai fini della spettanza dell'agevolazione fiscale, oltre alla sussistenza dei requisiti (soggettivi, oggettivi, temporali) di volta in volta previsti e all'effettuazione degli adempimenti prescritti, anche la circostanza che gli interventi siano effettivamente conclusi; in mancanza di ciò, il contribuente che ha commissionato i lavori è soggetto all'azione di recupero da parte dell'Agenzia delle entrate. Il dott. Veroi è poi passato a illustrare la disciplina vigente, in particolare

soffermandosi sulle verifiche che possono essere poste in essere dal Fisco e sulle novità del d.l. n. 212/2023, che fa salve le agevolazioni su taluni interventi superbonus. In merito, ha evidenziato come siano ancora incerte le modalità con cui l'Agenzia delle entrate, al fine di bloccare l'azione di recupero, possa verificare la rispondenza del caso concreto alla norma di salvezza di cui al citato provvedimento.

È venuto poi il turno dell'ing. Lorenzo Balsamelli, il quale ha trattato il tema del post superbonus con riferimento sia alla questione della disponibilità documentale, sia ai controlli da attuare nel corso della gestione degli immobili oggetto di interventi di efficientamento energetico. Sul primo aspetto è stata sottolineata la necessità da parte della proprietà e degli amministratori condominiali di procedere a richiedere, catalogare ed archiviare il set documentale necessario in vista di futuri controlli. E in questa prospettiva è stata evidenziata l'importanza del ruolo che può svolgere la Confedilizia attraverso i consulenti presenti nelle diverse sedi territoriali. Sul secondo aspetto, è stata rilevata l'importanza di attivarsi, da parte delle amministrazioni condominiali, per predisporre ed attuare procedure di analisi periodica dei consumi energetici volte a verificare l'effettivo ottenimento dei risparmi energetici previsti; circostanza che non può essere data per scontata.

La sessione, infine, si è chiusa con l'intervento dell'avv. Pier Paolo Bosso, il quale ha evidenziato i rischi in cui potrebbero incorrere i condòmini ove non sia stata acquisita tutta la documentazione prevista ovvero non siano stati seguiti correttamente, in sede assembleare, tutti i passaggi necessari per deliberare i lavori oggetto di superbonus. Il discorso è poi proseguito con la descrizione dei contenziosi che stanno nascendo a causa di cantieri mai iniziati o comunque non ultimati, anche alimentati dal connesso problema delle richieste dei professionisti per il pagamento delle attività da loro comunemente svolte.

Locazioni turistiche e locazioni brevi: regime imprenditoriale e no

In questa sessione si è approfondito il tema delle locazioni turistiche e delle locazioni brevi, gestite o meno in forma imprenditoriale. Lo si è fatto:

- attraverso un focus dell'avv. Paolo Scalettaris, vicepresidente della Confedilizia, che ha segnalato le varie novità giuridiche recate dal d.l. n. 145 del 18.10.2023, come convertito (quali, per esempio, l'istituzione di un codice nazionale-Cin anche sostitutivo dei vari codici regionali-Cir; la realizzazione di una "Banca dati" ministeriale; l'obbligo di dotazione di estintori portatili e di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio), con un'attenta disamina del momento d'entrata in vigore delle nuove disposizioni;
- con una relazione sulle specifiche questioni fiscali da parte del dott. Maurizio Pucci, consulente tributario della



Alessandra Egidi, Maurizio Pucci, Paolo Scalettaris

Confedilizia di Genova: chi può applicare il regime della cedolare secca e chi no; la tassazione del comodatario; le locazioni turistiche e affitti brevi gestite in forma imprenditoriale (obbligatoria quando il proprietario loca più di 4 appartamenti); l'aumento, a partire dall'1.1.2024, della cedolare secca dal 21 al 26% sui redditi derivanti dai contratti di locazione breve, in caso di affitto di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta (con scelta dell'immobile su cui applicare il 21% spettante al contribuente in dichiarazione dei redditi).

Servizio di consulenza per gli italiani all'estero

In questa sessione l'avv. Sandro Scoppa, presidente della Federazione regionale della Calabria, ha fornito alcuni spunti alle Associazioni su come avviare il "servizio di consulenza per gli italiani all'estero" e proprietari di immobili in Italia, suggerito di recente dalla Sede centrale.



Alessandra Egidi, Sandro Scoppa

L'avv. Scoppa nel corso del suo intervento ha indicato una serie di enti e di realtà (quale per esempio la Confederazione degli italiani nel mondo-CIM) che si occupano da sempre di problematiche connesse agli italiani all'estero e a cui sarebbe opportuno comunicare l'attivazione di tale servizio.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

α cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.099,64
PORTIERI LETT. A2	1.099,64
PORTIERI LETT. A3	1.205,04
PORTIERI LETT. A4	1.205,04
PORTIERI LETT. A5	1.099,64
PORTIERI LETT. A6	1.152,27
PORTIERI LETT. A7	1.152,27
PORTIERI LETT. A8	1.206,96
PORTIERI LETT. A9	1.206,96
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.346,69
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.280,32
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.278,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.189,98
LAVASCALE LETT. B5	1.120,99
<i>Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire</i>	
LAVORATORI LETT. D1	1.276,47
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.275,30
<i>Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.</i>	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.982,30
IMPIEGATI LETT. C2	1.817,83
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.592,10
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.340,93
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.144,05

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2024

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	7	14	21	28	
FEBBRAIO	4	11	18	25	
MARZO	3	10	17	24	31
APRILE	7	14	21	28	
MAGGIO	5	12	19	26	
GIUGNO	2	9	16	23	30

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	1	25
MAGGIO	1	*9
GIUGNO	2	*29

* Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO € 6,00 mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PUL) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo addizionale pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimale giornalieri dall'1/1/2024

PORTIERI	56,87
LAVASCALE	56,87

Minimale orario

LAVASCALE	8,53
-----------	------

Lunedì 4 marzo, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO

Post superbonus
e lavori
non terminati



POST SUPERBONUS E LAVORI NON TERMINATI

Il 4 marzo si è svolto il seminario web su "Post superbonus e lavori non terminati". L'argomento è stato trattato dal dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, e dall'avv. Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali della Confedilizia.

La registrazione di questo evento (e di altri già svolti), è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/

Il seminario si inserisce nell'ambito delle attività che la Confedilizia e le sue Sedi territoriali stanno mettendo in atto per aiutare i condòmini, gli altri proprietari di casa e gli amministratori di condominio a individuare possibili vie d'uscita in ordine ai problemi causati dall'intervenuta cessazione del superbonus al 110% e, più in generale, per affrontare le diverse questioni che si possono porre in relazione ai lavori di risparmio energetico e consolidamento sismico effettuati anche usufruendo di questo incentivo.

CONTATTI

facebook

@Confedilizia

twitter



@Confedilizia_

tile, è quello che non farò mai. Non andrò mai contro la proprietà privata, non andrò mai contro la libertà, non aumenterò mai una tassa, non creerò mai nuove tasse. Lavorerò per fare tutto ciò che è umanamente possibile per ridurre la spesa pubblica e poter abbassare le tasse.

Javier Milei, 6 settembre 2021

(dal libro *Afuera!* edito da Giubilei Regnani)

Chissà se mai un governante al mondo farà tutto questo.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Che responsabilità ha l'amministratore se i condòmini sbagliano la raccolta differenziata?

L'amministratore è spesso considerato dai condòmini e dai terzi come responsabile di tutto ciò che accade in condominio.

La colpa di ogni problematica e violazione viene data all'amministratore che deve per forza rispondere di tutte le violazioni condominiali.

Ma è davvero così? A ben vedere, poi, vi sono casi pratici nei quali la giurisprudenza si è espressa sollevando da responsabilità l'incolpevole amministratore e addebitando invece le colpe ai singoli condòmini, con l'effetto di responsabilizzare gli stessi.

La vicenda citata, in pratica, attiene alla gestione dei bidoni della spazzatura condominiali e alla corretta gestione della raccolta differenziata.

Nel caso analizzato, un Comune aveva irrogato una sanzione ad un amministratore di condominio per l'erroneo utilizzo dei contenitori dei rifiuti differenziati posti nello stabile da questi amministrato. La multa afferiva, in particolare, alla presunta violazione di una delibera comunale da parte dell'amministratore che aveva consentito, omettendo ogni controllo, un errato utilizzo dei bidoni da parte dei condòmini e dei terzi.

I giudici di merito, in due occasioni, avevano modo di rigettare l'impugnazione dell'amministratore e confermare la sanzione amministrativa.

All'amministratore non restava, quindi, che ricorrere per Cassazione, contestando la decisione d'appello di conferma della sanzione irrogata.

Secondo l'amministratore la multa non sarebbe stata valida in quanto egli non poteva essere validamente considerato responsabile per la sanzione in quanto sarebbe mancato il presupposto stesso della sanzione amministrativa.

In nessuna parte della delibera, vi era infatti scritto che i bidoni fossero di proprietà del condominio e pertanto non vi sarebbe stato un obbligo di custodia degli stessi da parte del condominio e tanto meno per l'amministratore.

Tale sanzione, quindi, sarebbe stata illegittimamente irrogata basandosi su una responsabilità oggettiva, per non avere il condominio e il suo amministratore impedito il fatto altrui dell'uso non corretto dei bidoni. Sulla questione si trovava a decidere la Seconda sezione della Suprema corte che, con sentenza numero 29427 del 24.10. 2023 decideva di accogliere il ricorso del professionista.

Ma quale era il contenuto della decisione?

Per la Suprema corte l'ingiustizia era duplice in quanto oltre alla illegittima sanzione, anche la delibera comunale sulla quale questa era basata non sarebbe stata valida. La delibera, infatti, sarebbe stata generica e non avrebbe stabilito dettagliatamente le condotte consentite e quelle vietate, dovendo essa definire anzitempo quali siano le con-

dotte da tenere e le pene per le eventuali trasgressioni.

Il Comune, come pubblica amministrazione, aveva certamente il potere di deliberare sulle modalità d'uso della raccolta dei rifiuti, ma non aveva l'autorità di irrogare delle sanzioni per le violazioni delle condotte stabilite. Il testo della delibera comunale in questione, in particolare, stabiliva che "è fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati rispettivamente all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o ambienti a ciò destinati". Tale testo, però, una volta stabilito il precetto, non prevedeva alcuna sanzione per la violazione dello stesso.

A tale principio si deve assommare quanto deciso dalla stessa Cassazione con la decisione numero 4561 del 14.2.2023, nella quale si stabiliva che l'amministratore non è responsabile in solido con i condòmini per la violazione del regolamento comunale relativo alle modalità di raccolta dei rifiuti, essendo lo stesso al massimo responsabile per atti propri, omissivi e commissivi.

Sulla scorta di tali principi e precedenti, quindi, la Cassazione accoglieva il ricorso e annullava la sanzione impugnata.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust: nessuna tassazione in caso di retrocessione dei beni al disponente

Uno dei capisaldi della tassazione indiretta del *trust* è sicuramente l'imposizione "in uscita". Tale principio giurisprudenziale, confermato dalla Circolare 34/E/2022, comporta che il versamento dell'imposta sulle donazioni e successioni è dovuto non nel momento di apporto di un bene in *trust*, ma al successivo momento di devoluzione di detto bene ai beneficiari. Solo in questo frangente infatti avviene l'effettivo arricchimento del beneficiario.

Resta da chiedersi quale sia il trattamento impositivo nel caso ci sia una impossibilità di realizzare il programma negoziale del *trust* predisposto dal disponente e i beni debbano "rientrare" nel patrimonio dello stesso. Ciò può pacificamente succedere in caso di rinuncia/recesso dei beneficiari alla loro posizione, oppure nel caso di premorienza dei beneficiari stessi senza eredi e mancanza di clausole dell'atto di *trust* che disciplinino come operare altrimenti.

Sul punto è intervenuta recentemente la Suprema Corte di cassazione con l'ordinanza 31857/2023 statuendo che la retrocessione del patrimonio in *trust* al disponente è un fenomeno del tutto neutrale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

La controversia prende le mosse da un avviso di liquidazione emesso per imposta di successione, catastale ed ipotecaria, relativa ad un atto istitutivo di un *trust* successivamente cessato. Successivamente alla cessazione di detto *trust* il fondo costituito era automaticamente stato retrocesso dal *trustee* al disponente.

In entrambi i gradi di merito il giudice tributario aveva considerato come dovuta l'imposta sulle successioni. La

Corte di cassazione ha ritenuto invece fondate le doglianze del disponente e ha cassato con rinvio la sentenza impugnata.

La *ratio* della decisione della Suprema Corte si ravvisa nella considerazione che l'operazione è priva della potenzialità di arricchimento gratuito da parte di terzi, impedendo di fatto una qualsiasi manifestazione di capacità contributiva, presupposto del tributo.

La retrocessione dei beni al disponente risulta quindi essere un atto fiscalmente irrilevante, in quanto mero riflesso della sopravvenuta inadeguatezza del vincolo di destinazione alla realizzazione dell'arricchimento del beneficiario. In buona sostanza, la retrocessione del patrimonio in *trust* è un fenomeno del tutto neutrale, nel tributo successorio e donativo, anche nell'ipotesi in cui i beni che lo compongono non siano gli stessi di quelli a suo tempo segregati.



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

Qualità della vita, Rapporto 2023

Il Rapporto 2023 sulla qualità della vita nelle città europee offre un'analisi dettagliata su 83 città in tutta Europa, basata su oltre 70.000 interviste. Questo studio, giunto alla sua sesta edizione, fornisce una panoramica esaustiva della vita urbana in Europa, raccogliendo le esperienze e le opinioni dei residenti.

I risultati dell'indagine del 2023 confermano che la soddisfazione generale nelle città europee rimane alta, con quasi il 90% dei residenti che si dichiara soddisfatto della propria città. Inoltre, si evidenziano miglioramenti significativi nella percezione della qualità della vita nelle città degli Stati posti nel versante orientale d'Europa.

Le capitali europee sono percepite come centri di opportunità lavorative, mentre le città più piccole sono considerate luoghi ideali per vivere, soprattutto per anziani e famiglie con bambini piccoli. Le città di dimensioni ridotte offrono un senso di sicurezza maggiore, con i residenti che si sentono più a loro agio a passeggiare da soli di notte rispetto alle grandi metropoli. Inoltre, vengono percepite come più pulite e meno rumorose.

Le città di medie dimensioni emergono in termini di soddisfazione per la disponibilità di spazi pubblici, assistenza sanitaria e alloggi.

Il rapporto fornisce mappe e grafici interattivi che offrono ulteriori dettagli su ogni aspetto analizzato.

Per consultare il Report:

https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/reports/qol2023/2023_quality_life_european_cities_en.pdf

Nuovo regolamento sui gas fluorurati

Nel 2022, la Commissione europea ha proposto un aggiornamento del Regolamento sui gas fluorurati (F-gas) per allinearli al Green Deal europeo, alla Legge sul Clima europea e agli obblighi internazionali recenti sugli HFC, in relazione al Protocollo di Montreal.

Il nuovo regolamento sta per essere approvato. Cosa c'è

per il nostro settore? I gas fluorurati (F-gas) sono utilizzati in una vasta gamma di prodotti di uso quotidiano, come frigoriferi, sistemi di condizionamento dell'aria e medicinali, nonché pompe di calore e dispositivi di commutazione nei sistemi elettrici. Sono utilizzati anche nelle costruzioni (pannelli isolanti, schiume, pannelli laminati).

Il Parlamento europeo ha approvato, il 16 gennaio scorso, una risoluzione per il futuro Regolamento sui gas fluorurati.

Il Consiglio dovrà ora ratificare ufficialmente il testo affinché sia adottato.

Il nuovo Regolamento entrerà in vigore 20 giorni dopo la pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Ue.

Sebbene la legislazione dell'Ue esistente abbia già limitato significativamente l'uso di gas fluorurati, le nuove norme ridurrebbero ulteriormente le loro emissioni nell'atmosfera e contribuirebbero a limitare l'aumento della temperatura globale, in linea con l'Accordo di Parigi.

Sulla base dell'accordo provvisorio, il consumo di idrofluorocarburi (HFC) sarà completamente eliminato entro il 2050 e la produzione di HFC, in termini di diritti di produzione assegnati dalla Commissione, sarà ridotta al minimo (15%) a partire dal 2036. Sia la produzione che il consumo saranno ridotti sulla base di un programma stringente di riduzione delle quote. Per il nostro settore, ciò che è particolarmente importante è l'art. 8 sul recupero e sulla demolizione.

L'accordo provvisorio introduce inoltre un divieto sull'utilizzo di alcune attrezzature necessarie per riparare apparati esistenti. A partire dal 2025, sarà vietata la manutenzione delle attrezzature utilizzate per gli impianti di refrigerazione che utilizzano gas F, a meno che i gas non siano recuperati o riciclati, nel qual caso beneficerebbero di una deroga fino al 2050. Un divieto simile è introdotto per le attrezzature di manutenzione degli impianti di condizionamento dell'aria e delle pompe di calore a partire dal 2026, con una deroga per i gas recuperati o riciclati fino al 2032. Questo cambiamento potrebbe portare ad un aumento delle spese di ristrutturazione, incidendo direttamente sui proprietari.

Inoltre, il testo introduce un divieto totale di commercializzazione di diverse categorie di prodotti ed attrezzature contenenti HFC sul mercato, compresi alcuni frigoriferi domestici, schiume e aerosol.

Sono previste esenzioni dal divieto in caso di problemi connessi alla sicurezza.

Nel punto 4 del provvedimento si legge che "a partire dal 1° gennaio 2025, i proprietari degli edifici e gli appaltatori devono assicurare che durante le attività di ristrutturazione, rinnovo o demolizione che implicano la rimozione di pannelli isolanti contenenti schiume con gas serra fluorurati elencati nell'Allegato I e nell'Allegato II, Sezione 1, siano evitate quanto più possibile le emissioni, trattando le schiume o i gas contenuti in esse in modo tale da garantire la distruzione dei gas. Nel caso di recupero dei gas contenuti nelle schiume, il recupero stesso dovrà essere effettuato da personale qualificato.

Daremo conto dell'*iter* del provvedimento sulle pagine di questo notiziario.

Link alla documentazione citata:

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/IT/TXT/PDF/?uri=CELEX:32014R0517>

https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2024-0002_EN.pdf

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Publicati i contributi per il lavoro domestico per l'anno 2024

Publicati i nuovi valori contributivi Inps per il lavoro domestico validi per l'anno in corso. Come novità del 2024 vi è la nuova tabella dedicata ai lavoratori che proseguono l'attività lavorativa ed hanno maturato i requisiti minimi per la pensione anticipata: l'Inps ha stabilito un esonero contributivo per la parte dei contributi a loro carico.

Si ricorda, infine, che i nuovi valori Inps e Cassacolf sono validi dal 1° gennaio e resteranno in vigore per tutto il 2024.

Le nuove tabelle sono consultabili ai siti Internet www.as-sindatcolf.it e www.confedilizia.it.

Arriva l'assegno per la non autosufficienza: ecco i requisiti degli aventi diritto

Approvato dal Governo lo schema di decreto legislativo in attuazione alla "Riforma della non autosufficienza": tra le nuove misure che vengono introdotte c'è la prestazione universale per la non autosufficienza, un assegno da 850 euro per pagare la badante anche se ancora in una forma sperimentale. Si tratta, infatti, di una misura destinata per un periodo limitato (dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2026) ad una determinata platea: anziani over 80 con un bisogno assistenziale gravissimo (già oggi percettori di indennità di accompagnamento) e con un Isee che non superi 6mila euro. L'assegno potrà anche essere utilizzato per far fronte al costo della badante regolarmente assunta. Assindatcolf, che sul tema è stata audita lo scorso 15 febbraio alla Camera dei Deputati, Commissione Affari Sociali, ha commentato la misura in questo modo: "Indubbiamente l'introduzione di una prestazione universale con cui remunerare la badante regolarmente assunta va nella direzione auspicata ma serve uno sforzo in più, bisogna allargare la platea e aumentare l'assegno. Con 850 euro al mese si arriva a coprire solo il costo di un'assistente a persona non autosufficiente per meno di 20 ore la settimana".



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2024 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero delle imprese e del *made in Italy* 28.12.2023 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 7.2.2024, n. 31), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2024 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radioriceventi o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televi-

sivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2024 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.2014.



COORDINAMENTO ITALIANI ALL'ESTERO CONFEDILIZIA

Numero dei cittadini italiani residenti nella Circoscrizione Estero

Con decreto del 31.1.2024, il Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro degli affari esteri e della cooperazione internazionale e con il Ministro della giustizia, ha pubblicato l'annuale elenco (aggiornato al 31.12.2023) del numero dei cittadini italiani residenti, nell'ambito della Circoscrizione Estero, in ciascuna delle sue 4 ripartizioni territoriali.

I nostri connazionali sono così ripartiti: 3.329.920 in Europa, 1.956.648 in America meridionale; 531.434 in America settentrionale e centrale e 316.098 in Africa, Asia, Oceania e Antartide. La tabella completa degli Stati e territori afferenti alle quattro ripartizioni anzidette, è allegata al decreto di cui trattasi, del quale fa parte integrante.



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Bonus edilizi: comunicazioni prorogate al 4 aprile

Come segnalato nell'immediatezza agli amministratori iscritti al Coram, con 2 provvedimenti entrambi datati il 21.2.2024, l'Agenzia delle entrate ha prorogato dal 16.3.2024 al 4.4.2024:

- il termine entro cui gli amministratori di condominio sono tenuti a inviare alle Entrate i dati relativi agli interventi di risparmio energetico e ristrutturazione effettuati nel 2023 sulle parti comuni di edifici residenziali;
- il termine entro cui tutti i contribuenti (e i loro intermediari) sono tenuti a comunicare alle Entrate le opzioni di sconto in fattura o di prima cessione del credito *ex art. 121 del d.l. n. 34/2020* relativamente alle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2023 nonché per le rate residue non fruite delle detrazioni riferite alle spese sostenute nel 2020, 2021 e 2022.

Per semplificare gli adempimenti, il provvedimento sulle "Comunicazioni all'anagrafe tributaria dei dati relativi agli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali. Modifiche al provvedimento n. 1669 del 27 gennaio 2017" prevede anche l'esonero dall'invio della comunicazione dei dati "esclusivamente nel caso in cui, con riferimento alle spese sostenute nell'anno precedente per tutti gli interventi effettuati sulle parti comuni, tutti i condòmini abbiano optato, in luogo dell'utilizzo diretto

della detrazione, per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo dovuto. Qualora, anche per un solo intervento, almeno uno dei condòmini abbia optato per la detrazione d'imposta", resta l'obbligo di "trasmissione dei dati riferiti a tutti gli interventi effettuati nell'anno precedente sulle parti comuni, compresi quelli per i quali è stata esercitata da tutti i condòmini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto".

Servizio quesiti

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

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

D. Si vuol sapere se – ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale – l'assemblea in forma mista (con partecipanti sia da remoto che in presenza) sia da ritenersi valida.

R. La lettera della norma non lo consente. Una parte dei commentatori ammette, tuttavia, un'ipotesi del genere forzando, ad avviso di Confedilizia, il dettato normativo. In tal caso sarebbe comunque necessario il consenso della maggioranza dei condòmini da acquisirsi in via preventiva.

D. Un condomino si è lamentato perché la sua dirimetta ha posto fuori, ma vicino al suo ingresso, un portaombrelli. Il regolamento di condominio nulla dice in proposito. Si vuol sapere se il comportamento della condomina sia o meno corretto.

R. È vietato tutto ciò che comporti gravi limitazioni o intralcio per gli altri condòmini nell'uso delle parti comuni o che sia lesivo del decoro architettonico o della sicurezza. Tutto il resto è consentito in forza dell'art. 1102 cod. civ.

In assenza di espresso divieto contenuto nel regolamento quanto descritto sembra, quindi, pienamente legittimo.



Via l'obbligo di indicare in contratto la provvigione

In una audizione alla Camera, la Fiaip ha proposto di abolire l'obbligo, previsto in capo alle parti in sede di rogito, di dichiarare l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione, da sostituirsi con la legittima discrezionalità, per ciascuno dei contraenti, di scegliere tra indicare, appunto l'ammontare della provvigione, oppure, in alternativa, il numero della fattura rilasciata dall'agente immobiliare per l'attività svolta, considerando la recente introduzione dell'obbligatorietà della fatturazione elettronica.

La proposta è orientata alla tutela della *privacy* e della riservatezza riguardo agli aspetti economici della prestazione della mediazione, che coinvolge sia il cittadino che l'agente immobiliare professionale, e alla necessità di salvaguardare l'autonomia contrattuale e la libera trattativa tra cittadino e professionista, che non può non essere inficiata dal fatto che l'importo concordato venga indebitamente portato a conoscenza, in sede di stipula notarile, anche a coloro che non sono i destinatari della fattura (l'altro contraente, il notaio e i consulenti spesso presenti alla stipula). Come noto, infatti, non sono applicabili tariffe nel settore dell'intermediazione immobiliare (Provvedimento Antitrust n. 13055/2004), per cui l'accordo sulla provvigione è lasciata alla libera contrattazione delle parti.

La modifica legislativa non comporta alcun aggravio finanziario sui conti pubblici e non compromette in alcun modo la tracciabilità dei compensi, rimanendo salvaguardato il fine ultimo della norma originaria della lotta all'evasione fiscale, trattandosi, di fatto, di una correzione di carattere meramente formale e non sostanziale. Anzi, l'attività di controllo sarà facilitata e rafforzata in quanto, tramite la fatturazione elettronica obbligatoria, si consentirà di risalire digitalmente, seduta stante, al contenuto analitico della fattura.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

XIV Giornata nazionale

È stata fissata la prossima XIV Giornata nazionale dell'Adsi: si terrà domenica 26 maggio 2024.

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

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



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Abbandono dell'immobile da parte dell'assegnatario

"In materia di edilizia popolare pubblica «l'abbandono» dell'immobile ad opera dell'assegnatario assume una rilevanza oggettiva, quale causa di «revoca dell'assegnazione», anche se sia motivato da ragioni di vita e di lavoro, e non sorretto, dunque, da *animus derelinquendi*".

Così la Cassazione con ordinanza n. 18865 del 4.7.2023.

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente

Fabio Ramadori Presidente Confedilizia Marche



Si è tenuta l'assemblea per il rinnovo delle cariche sociali della Federazione regionale Marche della Confedilizia. I lavori sono stati aperti dal presidente dott. Marco Giaccaglia, che ha illustrato ai delegati l'attività svolta nel triennio, soffermandosi in particolare sull'andamento del tesseramento e sui rapporti con le Istituzioni regionali. È stato inoltre trattato il tema delle comunità energetiche e l'autoconsumo, argomento affrontato a Torino durante la Conferenza organizzativa del febbraio scorso.

Il dott. Giaccaglia, che per lungo tempo ha guidato la Federazione regionale della Confedilizia, ha annunciato di non voler ripresentare la propria candidatura alla guida dell'organismo confederale. L'assemblea – dopo aver ringraziato il dott. Giaccaglia per l'impegno profuso e la passione dimostrata nella difesa del valore che la proprietà rappresenta – ha quindi eletto, con voto unanime, l'avv. Fabio Ramadori, presidente dell'Associazione di Fermo, nuovo presidente della Federazione.

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

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

LETTO PER VOI

Locazioni abitative agevolate e attestazione di rispondenza

Interessante articolo di Paolo Scalettaris pubblicato sulla rivista *Il fisco* (n. 6, del 12.2.2024, p. 551) dal titolo "Locazioni abitative agevolate: attestazione di rispondenza utilizzabile per un contratto diverso dall'originario?".

Scrivendo l'autore che l'art. 7 del d.l. n. 73/2022, in tema di attestazioni di rispondenza per i contratti di locazione abitativa agevolata di cui all'art. 1, comma 8, del d.m. 16.1.2017, limita la possibilità di utilizzo dell'attestazione rilasciata per un primo contratto di locazione anche per un contratto successivo relativo al medesimo immobile al solo caso in cui i due contratti di locazione presentino il medesimo contenuto. Partendo da questa premessa, Scalettaris osserva che un'attenta lettura della circolare n. 15/E del 19.6.2023 dell'Agenzia delle entrate – la quale a prima vista potrebbe ritenersi che disattenda tale regola – "consente di attribuire alla stessa un senso pienamente rispettoso della regola anzidetta".

Al proposito l'autore ricorda che le Entrate così si espressero: "Qualora non sia intervenuto un nuovo accordo territoriale, oppure non siano variate le caratteristiche dell'immobile locato (superficie, posto auto, balconi, terrazze, ascensore, ecc.), la stipula di un nuovo contratto non richiede il rilascio di una nuova attestazione atteso che non sono considerate rilevanti le variazioni del conduttore o del canone di locazione, purché rimanga entro il limite stabilito dall'accordo territoriale indicato nell'attestazione stessa".

Ciò posto – secondo Scalettaris – "deve essere tenuto presente che nella circolare in questione vi è l'indicazione – con riguardo al nuovo e diverso canone che venisse pattuito con il nuovo contratto di locazione – della necessità che questo resti comunque «entro il limite stabilito dall'accordo territoriale indicato nell'attestazione stessa». Sicché "potrebbe pensarsi che solo nel caso in cui l'attestazione rilasciata per il primo contratto indicasse i limiti anzidetti essa sarebbe utilizzabile anche per un nuovo contratto che avesse ad oggetto il medesimo immobile e prevedesse un canone che rispettasse sia il limite minimo sia il limite massimo dei quali vi fosse l'espressa indicazione nell'attestazione relativa al primo contratto". Ciò che si tratterebbe di considerare, dunque, è che "ove già dalla prima attestazione emergesse con chiarezza che il canone pattuito con il secondo contratto rientrasse nei limiti di fascia fissati dall'accordo territoriale, sarebbe evidentemente inutile l'acquisizione per il secondo contratto di una nuova attestazione che non potrebbe che affermare quanto è già detto dalla prima attestazione".

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Federazione Piemonte e Valle d'Aosta

Il 28 febbraio, dalle ore 14.30 alle 18.30, si è svolto, online, il convegno "Problematiche fiscali, civilistiche e tecniche connesse ai bonus edilizi".

Dopo i saluti istituzionali del dott. Giovanni Bosticco, presidente Dottori commercialisti esperti contabili di Asti, dell'avv. Giorgia Montanara, presidente Ordine avvocati di Asti, dell'arch. Raffaele Fusco, presidente Ordine architetti di Asti, dell'ing. Marco Allegretti, presidente Ordine ingegneri di Asti, del geom. Giulio Berruquier, vice presidente Collegio geometri di Asti, e del dott. Danilo Picca, segretario Confprofessioni Piemonte, vi sono state le relazioni tecniche del dott. Angelo Dabbene, dell'avv. Silvio Rivetti, dell'arch. Raffaele Fusco, dell'ing. Piergiorgio Carotta, e dell'avv. Pier Paolo Bosso, presidente della Federazione Piemonte e Valle d'Aosta. Ha moderato il dott. Giuseppe Latour, giornalista de *Il Sole 24 Ore*.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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 necessari da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Non applicabilità della mediazione obbligatoria alle domande riconvenzionali

“La condizione di procedibilità prevista dall’art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010 sussiste per il solo atto introduttivo del giudizio e non per le domande riconvenzionali, fermo restando che al mediatore compete di valutare tutte le istanze e gli interessi delle parti ed al giudice esperire il tentativo di conciliazione, per l’intero corso del processo e laddove possibile”.

Così le Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 3452 del 7.2.2024.

Appalto e responsabilità del direttore dei lavori

“All’esito dell’accertamento della responsabilità professionale del direttore dei lavori per omessa vigilanza sull’attuazione dei lavori appaltati, questi risponde, in solido, con l’appaltatore dei danni subiti dal committente, ove i rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il danno risentito dall’appaltante”.

Così la Cassazione con sentenza n. 421 dell’8.1.2024.

Mediazione immobiliare, conclusione dell’affare e diritto alla provvigione

“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l’affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all’art. 2932 cod. civ., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato (...). Secondo la disciplina legale, il fondamentale presupposto al quale è subordinato il sorgere del diritto del mediatore al pagamento della provvigione è dato dalla conclusione dell’affare, nel senso ora indicato. Non ne costituisce invece fatto condizionante anche il c.d. buon fine dell’affare, ossia la regolare esecuzione del rapporto da parte dei contraenti, salva speciale pattuizione (...) che subordini il pagamento del compenso al buon fine dell’affare o ad altro evento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17396 del 30.5.2022.

Locazione ad uso diverso, pattuizione del canone in misura differenziata e crescente

“Alla stregua del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per gli immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione, devono ritenersi legittimi, tanto il patto con il quale le parti, all’atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in una misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell’arco del rapporto; quanto il patto successivo con il quale le parti provvedono consensualmente, nel corso del rapporto, a stabilire una misura del canone diversa da quella originariamente stabilita; la legittimità di tali patti (iniziali o successivi) dev’essere peraltro esclusa là dove risulti (dal testo del patto o da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare soltanto gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall’art. 32 della legge n. 392 del 1978 (nella formulazione originaria ed in quella novellata dall’art. 1, comma 9-sexies, della legge n. 118 del 1985), così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33884 del 21.11.2021.

Convenzioni tra privati con reciproche limitazioni o vantaggi sui fondi

“Le convenzioni tra privati, con le quali si stabiliscono reciproche limitazioni o vantaggi a favore e a carico delle rispettive proprietà individuali specie in ordine alle modalità di edificabilità, restringono o ampliano definitivamente i poteri connessi alla proprietà, attribuendo a ciascun fondo un corrispondente vantaggio e onere che ad esso inerisce come *qualitas fundi*, ossia con caratteristiche di realtà inquadabili nello schema delle servitù, senza che siffatto carattere venga meno qualora le parti non la menzionino espressamente”. Pertanto, nell’ipotesi di inosservanza della convenzione limitativa dell’edificabilità, “il proprietario del fondo dominante può agire nei confronti del proprietario del fondo servente con azione di natura reale per chiedere ed ottenere la demolizione dell’opera abusiva, non diversamente dal proprietario danneggiato dalla violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni previste dagli artt. 872 e 873 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 24940 del 15.9.2021.

CORBEILLE

Evade dai domiciliari: “Portatemi in carcere, con mamma non ci posso stare”

“Meglio in carcere che a casa con la mamma: l’insolita decisione presa da una 23enne di Pozzuoli che dopo essere finita agli arresti domiciliari ha chiesto aiuto ai carabinieri. Tutto inizia a Ischia dove i carabinieri hanno fermato la giovane per un controllo nel porto di Casamicciola Terme: i militari le trovano nella borsa a tracolla un chilo di hashish confezionato in 10 panetti. Il tempo della stesura degli atti e di informare l’Autorità giudiziaria e la ragazza viene trasferita a Pozzuoli dove la donna dovrà attendere il processo agli arresti domiciliari. I carabinieri però decidono di perquisire quell’appartamento perché al suo interno, oltre alla madre della giovane, era residente anche un’altra persona nota alle forze dell’ordine: si tratta del fratello 20enne, anche lui agli arresti domiciliari. In casa viene sequestrata una pistola semiautomatica (...). L’uomo finisce così in carcere ma quando la vicenda sembra essersi conclusa i carabinieri della stazione di Pozzuoli sentono suonare il citofono della caserma. Alla porta la ragazza 23enne che con la consapevolezza di essere evasa chiede aiuto ai carabinieri. «Io con mamma non ci posso proprio stare, non andiamo d’accordo. Portatemi in carcere» è l’insolita richiesta. I carabinieri, informata l’autorità giudiziaria delle incompatibilità caratteriali tra madre e figlia, terranno la donna nelle camere di sicurezza fino al giorno del processo”.

Così *Today.it*, in un articolo del 4.2.2024.

CASA E FISCO

Data certa di scrittura non autenticata

Con ordinanza n. 3194, depositata il 5.2.2024, la sezione tributaria della Corte di Cassazione ha affermato un interessante principio con riferimento all'art. 2704 del codice civile, principio che potrebbe trovare applicazione in una pluralità di casi, anche di interesse per il settore immobiliare.

Afferma la Suprema Corte che "l'assenza di un'elencazione tassativa - all'art. 2704 c.c.- dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata possa ritenersi opponibile nei confronti dei terzi, consente al giudice di merito di valutare, col suo prudente apprezzamento, se sussiste un fatto, diverso dalla registrazione, che sia idoneo nei termini riferiti - specifica attitudine a dimostrare l'anteriorità della formazione del documento - a dare certezza alla data della scrittura privata".

Il principio è stato dettato nell'ambito di un giudizio tributario relativo ad un cd. accertamento sintetico, vale a dire l'accertamento di un reddito dichiarato non compatibile con il possesso di determinati beni (quali autovetture, automobili, personale di servizio, ecc.) valorizzati in base a specifiche tabelle.

Da quanto è dato desumere dal testo dell'ordinanza, la contribuente eccepeva che il suo reddito era giustificabile dal ricavato della vendita di un immobile, che era stato ceduto ad un familiare mediante un preliminare non registrato, in occasione del quale era stata versata la quasi totalità del prezzo, documentata dagli estratti conto bancari; al preliminare non aveva fatto seguito l'atto definitivo (*n.d.r.* si segnala, per la precisione, che nella causa non si discuteva della validità del preliminare non registrato per il trasferimento civilistico della proprietà, bensì della idoneità a documentare fiscalmente la disponibilità della somma).

Così chiarito il fatto, la Cassazione affermava il principio sopra riportato, rilevando che la Commissione tributaria regionale aveva ommesso di esaminare la documentazione prodotta, attestandosi sulla questione della mancata registrazione della scrittura privata.

Ne consegue che la sentenza è stata cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria di secondo grado (nuova denominazione delle Commissioni tributarie), in altra composizione, che dovrà valutare, sulla base del suddetto principio, se l'estratto conto prodotto "sia idoneo ad attestare la data dei pagamenti quietanzati nella scrittura privata, sì da conferire alla stessa una data certa".

Si segnala dunque il principio sopra riportato in merito all'art. 2704 del codice civile, perché potrebbe essere di ausilio, in altri casi, come quello ad esempio di scrittura privata attestante la riduzione del canone locativo, per la quale oggi viene disconosciuto l'effetto sino alla data della registrazione.

Cessione di immobile ereditato e tassazione della plusvalenza da superbonus

La legge di bilancio 2024, modificando gli artt. 67 e 68 del Tuir, ha espressamente previsto che - per le cessioni di immobili poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024 - vengano tassate "le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili, in relazione ai quali il cedente o gli altri aventi diritto abbiano

eseguito gli interventi agevolati di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 54, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, che si siano conclusi da non più di dieci anni all'atto della cessione, esclusi gli immobili acquisiti per successione e quelli che siano stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni antecedenti alla cessione o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia decorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo".

Uno dei primi problemi interpretativi che vengono alla luce in questi giorni è se si debba procedere o meno alla tassazione delle eventuali plusvalenze qualora sull'immobile oggetto di successione i lavori di superbonus siano stati eseguiti, in tutto o in parte, dall'erede.

Si ritiene che al momento - stante il silenzio dell'amministrazione finanziaria sul punto - alla questione si debba rispondere con una stretta interpretazione letterale del testo che ricalca la normativa finora esistente e che prevede la medesima esclusione per gli immobili acquisiti per successione dal regime della tassazione delle plusvalenze (cfr. art. 67, comma 1, lett. b, Tuir). E cioè che non vi sia tassazione delle plusvalenze anche qualora sull'immobile ereditato gli interventi agevolati di cui all'art. 119 citato siano stati eseguiti dall'erede e non dal *de cuius*.

Fino al 31.12.2025, superbonus al 110% per Onlus, Odv e Aps (settore socio sanitario)

In occasione dell'annuale incontro con il *Sole24ore* (cd. Telefisco 2024), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che è possibile avvalersi del superbonus al 110% fino al 31.12.2025 (*ex art.* 9, comma 1, lett. c, d.l. n. 176/2022) anche per le spese sostenute in tutta Italia da Onlus, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale che svolgono prestazioni di servizi sanitari e assistenziali, i cui membri del consiglio di amministrazione non percepiscono alcun compenso o indennità di carica e che effettuano interventi agevolabili di superbonus su edifici di categoria catastale B/1, B/2 e D/4, posseduti a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, o comodato d'uso gratuito in data certa anteriore all'1.6.2021 e cioè che soddisfano i requisiti di cui al comma 10-*bis*, art. 119, del d.l. n. 54/2020 come convertito. Il tutto - hanno chiarito le Entrate sulla base di argomentazioni di ordine logico-sistematico - indipendentemente dal rispetto degli altri requisiti previsti dal primo periodo del comma 8-*ter*, dell'art. 119 citato e cioè essere gli immobili ubicati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.4.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 3014, depositata l'1.2.2024, la sezione tributaria della Corte di Cassazione è tornata a pronunciarsi sulla non tassabilità autonoma della clausola penale inserita in un contratto di locazione (cfr. da ultimo *Cn feb.* '24) ribadendo il seguente principio di diritto: "Ai fini di cui all'art. 21 d.P.r. 131/86 la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a di-

CONTINUA DA PAGINA 28

CASA E FISCO

stinta imposta di registro in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata". E cioè la norma che prevede che: "se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa".

La Suprema Corte ha anche ricordato come da tempo sia stato chiarito sempre dalla Cassazione che la clausola penale – "pur nella complessità delle forme del suo manifestarsi" – svolge una funzione non tanto sanzionatorio-punitiva quanto di risarcimento forfettario del danno, indirettamente intesa a rinsaldare il vincolo contrattuale e a stabilire preventivamente la prestazione cui è tenuto uno dei contraenti qualora si renda inadempiente, con l'effetto di limitare a tale prestazione il risarcimento, indipendentemente dalla prova dell'esistenza e dell'entità del pregiudizio effettivamente sofferto" (da ultimo Cass. 26.7.2021, n. 21598 e Cass. del 20.1.2023, n. 11548). La clausola penale ha allora lo scopo di sostenere l'esatto, reciproco, tempestivo adempimento delle obbligazioni principali, non avendo una sua causa propria e distinta. E non potendo sopravvivere autonomamente rispetto al contratto rispetto al quale ha funzione ancillare.

Coloro che stessero continuando a ricevere avvisi di liquidazione di imposta autonoma da parte dei locali Uffici dell'Agenzia delle entrate, sono invitati a rivolgersi all'Associazione territoriale della Confedilizia presso cui sono iscritti per poter avere maggiori informazioni al riguardo.

GREENROAD: strumenti finanziari per promuovere la riqualificazione energetica degli edifici

Nell'ambito del progetto europeo GREENROAD volto a promuovere la riqualificazione energetica degli edifici in Italia – al quale Confedilizia ha partecipato attivamente – ABI Lab, unitamente ai *partner* del progetto ha ospitato a Roma, il 20 febbraio scorso, l'evento conclusivo dedicato al tema degli "Strumenti finanziari per promuovere la riqualificazione energetica degli edifici". L'incontro ha costituito un'occasione significativa per esaminare le sfide e le opportunità legate alla riqualificazione energetica degli edifici.

Durante l'evento, sono intervenuti tutti i *partner* del progetto: ENEA, ABI Lab, Ambiente Italia Srl, GSE, I-COM e SINLOC, affrontando temi cruciali legati all'efficienza energetica degli edifici. Si sono inoltre svolte due tavole rotonde che hanno coinvolto, tra l'altro, rappresentanti delle Regioni e del settore bancario.

Nel primo evento l'attenzione è stata focalizzata sulla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio pubblico e sugli strumenti abilitanti, mentre il secondo ha affrontato le strategie e gli strumenti innovativi per favorire gli investimenti privati in interventi di efficienza energetica. Durante l'evento, sono stati presentati i risultati delle attività di GREENROAD e la proposta di costituzione dell'*High Level Forum*, un tavolo di confronto permanente sui temi dell'efficienza energetica degli edifici.

Gli argomenti trattati durante l'evento hanno incluso strumenti finanziari, metodologie per stimolare gli investimenti in efficienza energetica e condivisione delle migliori pratiche. Si è anche discusso delle politiche e delle raccomandazioni per indirizzare le risorse pubbliche e private nel settore dell'efficienza energetica, con particolare attenzione all'edilizia privata, pubblica e ai partenariati pubblico-privato.

Per approfondire: <https://www.greenroadproject.it/>

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – APRILE 2024

16 Aprile – Martedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – APRILE 2024

10 Aprile – Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2024.

Predisposizione prospetto paga

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

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

TUTTOCONDominio

Assemblee di supercondominio, recente pronuncia della Cassazione

Interessante pronuncia della Cassazione in tema di supercondominio.

In particolare, con l'ordinanza n. 2406 del 25.1.2024, i Supremi giudici si sono così testualmente espressi: "Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all'art. 67, terzo comma, disp. att. cod. civ., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei titolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, terzo comma)".

Ricordiamo che prima dell'entrata in vigore della l. n. 220/2012 di riforma del condominio erano sorti dubbi – in assenza di una norma specifica in punto – circa la disciplina da applicare allorché più fabbricati avessero avuto parti in comune come, ad esempio, il viale di accesso o l'impianto di riscaldamento.

Secondo l'orientamento nettamente maggioritario della giurisprudenza, nel caso di una pluralità di edifici legati tra loro dalla esistenza di taluni beni, impianti o servizi comuni, po-

sti in rapporto di accessoriarietà con i fabbricati, si applicavano a detti beni, impianti e servizi "le norme sul condominio negli edifici" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 9096 del 7.7.2000). Secondo un indirizzo minoritario, quelle sulla comunione in generale (cfr. Cass. sent. n. 15357 del 22.7.2005).

Allo stato, invece, la materia è regolata dall'art. 1117-bis cod. civ., a mente del quale le disposizioni sul condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 cod. civ." (il quale – in ambito condominiale – disciplina appunto le parti comuni dell'edificio). Si tratta di una disposizione che, dando veste giuridica alla fattispecie del supercondominio (prima della riforma – come abbiamo visto – elaborata solo grazie ad uno sforzo interpretativo dei giudici), dissipa, al-

l'evidenza, ogni dubbio sulla disciplina applicabile al caso che ci occupa.

A questo punto, però, va anche sottolineato come il legislatore della riforma, oltre a introdurre il predetto art. 1117-bis cod. civ., si sia occupato della questione di interesse anche allorché è intervenuto sull'art. 67 disp. att. cod. civ., riscrivendolo. Infatti, tale disposizione prevede, ora, che nei casi di cui al più volte citato art. 1117-bis cod. civ., quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ. "il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore". La norma prosegue poi regolando anche il modo in cui si debba procedere in caso di eventuale mancata designazione del rappresentante.

In questo contesto si inserisce, dunque, la pro-

nuncia in commento che, trattando delle assemblee del supercondominio, chiarisce, in modo puntuale, le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni nel caso in cui siano chiamati a partecipare tutti i condòmini o solo i loro rappresentanti, evidenziando, peraltro, a tal fine, la necessità della costituzione di due distinte tabelle millesimali: una per il supercondominio che ripartisca le spese "non tra i singoli condòmini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso"; una riferita ad ogni singolo edificio per la gestione interna.

A conclusione del quadro tratteggiato è il caso di tener presente, infine, anche la recente sentenza – sempre della Cassazione – n. 1141 del 16.1.2023, in tema di riscossione dei contributi. Nell'occasione è stato infatti precisato che, "in presenza di un supercondominio, ciascun condòmino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condòmini per il complessivo importo spettante a questi ultimi" (cfr. *Cn* marzo 2023).

Ultimissime di giurisprudenza

Uso del bene comune ed indennità di occupazione

"L'art. 1102 cod. civ. consente al comproprietario l'utilizzazione ed il godimento dell'intera cosa comune anche in modo particolare e più intenso, con il divieto di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Solo qualora l'uso individuale del bene in comunione non ecceda i limiti dell'art. 1102 cod. civ. non è dovuto alcun risarcimento ai comproprietari che siano rimasti inerti o vi abbiano acconsentito, né è possibile riconoscere una «indennità» per la semplice occupazione del bene, poiché tale utilizzo costituisce pur sempre manifestazione del diritto di comproprietà che compete al singolo e che investe l'intera cosa comune (...). L'occupante è invece tenuto al pagamento della corrispondente quota di frutti civili ricavabili dal godimento indiretto se gli altri partecipanti abbiano manifestato l'intenzione di utilizzare il bene in maniera diretta senza nulla ottenere, ove ne abbia tratto un vantaggio patrimoniale".

Così la Cassazione con ordinanza n. 2047 del 19.1.2024.

Superbonus e decoro architettonico - Condominio e usucapione - Rigurgito fogna e oneri condominiali - Divisione spese acqua senza contatori - Mancata installazione fotovoltaico e danni

Superbonus: i condòmini dissenzienti possono opporsi per evitare l'alterazione del decoro architettonico?

In materia di "superbonus 110%", per la violazione del decoro architettonico, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. Ne consegue che il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico, previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., è incondizionato e consente, conseguentemente, anche ad un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato.

Il condominio è legittimato ad usucapire un bene?

Secondo il Tribunale Roma (sez. V, 17/01/2022, n. 588) il condominio è a tutt'oggi un mero ente di gestione mentre la titolarità dei beni, sia quelli in proprietà individuale che quelli in proprietà comune, spetta ai soli condòmini: ne deriva che una azione quale quella di usucapione, che mira ad accrescere l'entità dei beni comuni, non può mai essere esercitata dal condominio, ma solo dai singoli condòmini, potendo solo questi ultimi

divenire titolari *pro-quota* del bene usucapendo.

Il rigurgito della fogna condominiale legittima il conduttore a non pagare gli oneri o il canone?

Il rigurgito della fogna condominiale che causa danni al conduttore di un'unità immobiliare ubicata in condominio, non legittima quest'ultimo a non pagare i canoni o ad agire direttamente contro il proprietario dell'immobile. La fattispecie illecita che ha provocato il danno, infatti, realizza un'ipotesi di molestia di fatto *ex art. 1585 c.c.* che comporta l'azione diretta contro la compagine titolare dell'impianto (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 18/10/2012, n. 17892).

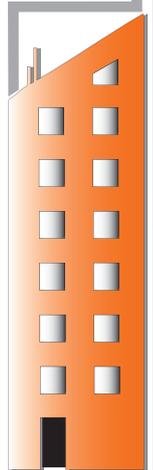
Come si dividono le spese per consumi idrici, in assenza di contatori?

In tema di condominio, fatta salva un'eventuale diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in base ai valori millesimali delle singole proprietà.

Mancata installazione d'impianto fotovoltaico privato sul terrazzo co-

mune: il conduttore può chiedere i danni al condominio che non ha autorizzato?

Il conduttore di un appartamento locato in condominio non ha diritto al risarcimento danni per il mancato risparmio energetico di cui avrebbe goduto grazie all'impianto fotovoltaico relativamente al quale aveva richiesto l'autorizzazione, negata, all'installazione sul terrazzo comune. Ciò poiché l'unico soggetto legittimato a dolersi nei confronti del condominio è il titolare del diritto reale sul bene immobile beneficiato dall'impianto fotovoltaico da collocare sullo spazio comune. Va, infatti, considerato che il conduttore che interviene sulla concreta destinazione e distribuzione di spazi condominiali può agire solo in nome e per conto del comproprietario, non potendo essere portatore di un interesse proprio da far valere nei confronti degli altri condòmini. Si segnala in argomento anche la chiara sentenza n. 9316 del 15.06.2022 pronunciata dal Tribunale di Roma giunto alla medesima conclusione in un'analoga fattispecie.



La Cassazione torna sul tema dell'uso dei beni comuni da parte dei condòmini

Nuova pronuncia della Cassazione in materia di uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini.

Si tratta della sentenza n. 980 del 10.1.2024, nella quale i Supremi giudici, dopo aver ricordato che "l'art. 1102 cod. civ. consente a ciascun proprietario di far un uso più intenso della cosa comune, a condizione che non sia alterata la funzione del bene e non impedito il pari uso", si soffermano proprio su queste due ultime condizioni. Precisano così - in linea peraltro con gli altri precedenti arresti sul tema - che "l'alterazione della funzione del bene deve essere effettiva e non può consistere in una semplice modificazione materiale del bene", mentre la nozione di pari uso della cosa comune non è da intendersi "in termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario": ciò, infatti, "comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio nel godimento dell'oggetto della comunione".

Sotto quest'ultimo profilo, i giudici, in particolare, chiariscono che non si richiede che "il pari uso debba consistere nel medesimo uso che possa invece farne solo il singolo che si trovi in un rapporto particolare e diverso con la cosa, ma di uso - da parte degli altri - che possa essere effettivo, occorrendo individuare in concreto e non solo in astratto i sacrifici alle facoltà di godimento che tale modifica possa apportare, senza dar rilievo ad una astratta possibilità di uso alternativo o un suo ipotetico depotenziamento". Da qua la conclusione della Corte che "qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso individuale, il limite al godimento di ciascuno dei condòmini è dato solo dagli interessi altrui e ove sia possibile prevedere che gli altri contitolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto".

Libri

(a cura di) Giuseppe Franco Ferrari
Innovazione e sostenibilità per il futuro delle smart cities
 Mimesis, 2023



Il quarto volume della serie che dal 2017 è dedicata alle tematiche della *smart city* prosegue nell'illustrazione multidisciplinare della complessa realtà delle città intelligenti sui versanti giuridico, urbanistico, tecnologico, sociale. L'innovazione e la sostenibilità sono le tematiche centrali di questo studio, che si estende dalla digitalizzazione e dall'intelligenza artificiale in campo urbano all'inclusione e all'intergenerazionalità. Il volume si indirizza sia agli esperti del settore che al lettore interessato alla multiforme dimensione della *smart city*.

Domenico Bilotti
La "proprietà interculturale" – Prospettive di studio
 Luigi Pellegrini Editore, 2023

La proprietà privata si rivela *prima facie* forma storica del rapporto giuridicamente qualificato tra le persone e i beni. Nella sua accezione normativa in Europa e nel diritto occidentale, la matrice giudaico-cristiana si perfeziona nella tradizione dottrinale e giurisprudenziale romano-canonica, ma anche in esperienze profondamente diverse gli usi, la religione e le culture evidenziano una sostanziale permeabilità dell'istituto ai valori socialmente condivisi. Se è improprio parlare di una proprietà islamica o ebraica, è innegabile come in ogni sistema giuridico le fonti scritturali rappresentino il vero e proprio formante di una teoria e di una prassi delle relazioni privatistiche intersoggettive. Il volume ripercorre il lungo processo di giustificazione e definizione delle diverse forme di proprietà, dalle tesi che la ancorano al diritto naturale e, nella modernità, alle libertà fondamentali, fino a quelle che ne postulano l'abolizione o ne confinano la disciplina a mere e fungibili scelte regolative di diritto positivo. La riflessione sull'accezione di proprietà appare oggi non poter arrestarsi a questa soglia, perché è profondamente modificata la qualificazione dei termini che la proprietà stessa mette in rapporto. Nel prisma del costituzionalismo e della critica interna alle discipline che ha originato, i beni immateriali acquisiscono una crescente rilevanza economica e manifestano l'emersione di una rinnovata e più forte domanda etica, rispetto ai ritrovati medici, alle intelligenze artificiali e ai dati cd. sensibili. D'altra parte, i formali titolari della proprietà solo marginalmente possono essere ormai divisi in soggetti pubblici (Stati) e privati (individui), evidenziandosi sempre di più la pretesa gestoria delle grandi *corporations* e modalità di utilizzo che intersecano realizzazione individuale, uso comune e benefici collettivi non intenzionali.



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

Ricettario
 di Marco Fantini

Tortelli di zucca

Ingredienti per la pasta

Un etto di farina a persona, sei-sette uova intere (vanno bene per un chilo di farina), acqua tiepida, sale q.b..

Fare un normale impasto e coprire con un canovaccio.

Ingredienti per il ripieno

Due kg di zucca (la zucca deve essere il doppio della farina), quattro etti di grana, quattro etti di ricotta, quattro uova intere, sale, pepe e noce moscata.

Procedimento

Cuocere la zucca, passarla al setaccio, mettere gli altri ingredienti, amalgamarli bene usando le mani, aggiungere le uova e reimpastare.

Stendere la pasta con la macchinetta, disporre il ripieno e fare i tortelli che verranno conditi con burro e salvia.

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione agosto 2022 - agosto 2023	2022	2023	5,2 % 3,90%
Variazione settembre 2022 - settembre 2023	2022	2023	5,1 % 3,825%
Variazione ottobre 2022 - ottobre 2023	2022	2023	1,7 % 1,275%
Variazione novembre 2022 - novembre 2023	2022	2023	0,7 % 0,525%
Variazione dicembre 2022 - dicembre 2023	2022	2023	0,6 % 0,450%
Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024	2023	2024	0,8 % 0,600%

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 qui pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione agosto 2022 - agosto 2023	2022	2023	5,5%
Variazione settembre 2022 - settembre 2023	2022	2023	5,6%
Variazione ottobre 2022 - ottobre 2023	2022	2023	1,8%
Variazione novembre 2022 - novembre 2023	2022	2023	0,6%
Variazione dicembre 2022 - dicembre 2023	2022	2023	0,5%
Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024	2023	2024	0,9%

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



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

Anno 34
 Numero 3

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 5 marzo 2024

Il numero di febbraio 2024 è stato postalizzato il 21.2.2024