

La Corte costituzionale contraddice l'ordinanza del tribunale di Firenze

Proprietà sotto attacco

Consulta: reato occupare edifici in abbandono

«**L**a 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». Così il presidente Giorgio Spaziani Testa all'apertura della Conferenza organizzativa che, quest'anno, si è svolta a Torino. È utile ricordarlo soprattutto in momenti come questi in cui, come ha ben argomentato Carlo Lottieri nel libro che ha inaugurato la collaborazione della Confederazione con la casa editrice Liberilibri, 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 sue fondamenta sempre più solide. Un esempio? Con una sentenza diffusa alla fine del mese di febbraio (testo scaricabile dal sito www.confedilizia.it), 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

IL PUNTO DI RIFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ



ASSOCIATI A CONFEDILIZIA E DIVENTA PROTAGONISTA DELLE NOSTRE BATTAGLIE

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati sulla locazione, sul condominio e sugli immobili.

www.confedilizia.it

Difendere la proprietà è la missione di Confedilizia che mira a più iscritti

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».

ALLE ENTRATE Bonus edilizi, trasmissione entro il 4/04

Come segnalato nell'immediatezza agli amministratori condominiali 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; e 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 fruitive 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 condomini 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 condomini 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 condomini l'opzione per la cessione del credito o per lo sconto».

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su www.confedilizia.it) oppure telefonare al numero 06.679.34.89.

Cessazione Superbonus, sportello per le soluzioni

Individuare possibili vie d'uscita in ordine ai problemi sorti per effetto dell'intervenuta cessazione del superbonus al 110%. E, più in generale, fornire un quadro completo delle diverse questioni che si possono porre in relazione ai lavori di risparmio energetico e miglioramento sismico effettuati anche usufruendo di questo incentivo.

È lo scopo di due iniziative messe in campo dalla Confedilizia per rispondere all'esigenza tanto dei proprietari di casa e degli amministratori condominiali di edifici con cantieri non terminati (o, addirittura, mai iniziati), quanto di tutti coloro che hanno concluso i lavori edilizi ma hanno comunque la necessità di avere contezza della documentazione da conservare, così come delle attività da svolgere per ottenere, ad esempio, i risparmi energetici previsti.

Vi è stata infatti l'istituzione di un apposito «Sportello Post Superbonus»: presso ogni sede locale della Confedilizia, esperti in campo legale, fiscale e tecnico sono pronti a supportare i proprietari di casa e gli amministratori di condominio per ridurre al minimo i rischi e i danni in cui è possibile incorrere.

È lunedì scorso si è tenuto un webinar sul «Post Superbonus» (la cui registrazione è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, sul suo canale Youtube e sulla pagina Facebook confederale) che ha approfondito tutti gli aspetti della materia, fornendo consigli e suggerimenti operativi. Si è parlato, tra l'altro, anche delle prime pronunce 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. Si è trattato pure di questioni fiscali e tecniche di più comune interesse.



Servizio gestione immobili al via per residenti all'estero

La Confedilizia ha attivato, tramite le proprie sedi locali, un nuovo servizio per i molti italiani residenti all'estero e proprietari di immobili in Italia. Si tratta di un servizio di assistenza e consulenza con riguardo alle diverse necessità che si pongono in relazione a tale titolarità dei beni che, combinata con la situazione di lontananza, determina inevitabili difficoltà di gestione. In questo modo, gli italiani residenti all'estero possono trovare nei referenti Confedilizia, presenti su tutto il territorio nazionale, un valido aiuto nell'espletamento sia delle ordinarie incombenze relative agli immobili (quali scadenze fiscali, questioni condominiali, locatizie, catastali, urbanistiche ecc.) sia di quelle relative a situazioni straordinarie (lavori di ristrutturazione, contenzioso con l'Agenzia delle entrate, vendita dell'immobile o donazione dello stesso al comune ecc.), sia anche un aiuto nella manutenzione, cura o gestione degli immobili in questione, evitando il loro decadimento e risolvendo, in brevissimo tempo, anche problemi ordinari, legati per esempio alla usura/rottura degli impianti nonché partecipando, se necessario, alle assemblee condominiali. Le Associazioni territoriali della Confedilizia, data la loro alta specializzazione in materia e la possibilità di rilasciare le attestazioni necessarie per avere i benefici fiscali in caso di locazioni regolamentate (locazioni abitative della durata di 3 anni più 2 anni, locazioni transitorie e locazioni per studenti universitari), possono anche coadiuvare coloro che intendano mettere a reddito i loro immobili, per esempio aiutandoli a scegliere la tipologia di locazione (breve, lunga, commerciale) più adatta al caso concreto. Gli interessati al servizio possono inviare una mail all'indirizzo roma@confedilizia.it, indicando dove sono siti i loro immobili e la questione su cui vorrebbero informazioni, consulenze o assistenza, così da essere successivamente ricontattati dal referente locale di riferimento.



Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'Ufficio stampa della Confedilizia

l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it