

## EDITORIALE

- Tra "case green" e superbonus 2
- Nuovo decreto su superbonus e altri bonus edilizi 2
- A "Porta a Porta" un focus sulla casa 5
- La direttiva "case green" sia al centro delle elezioni europee 6
- Per favorire le "case green", l'Ue invita a tornare all'equo canone 8
- Marzo, presentazione libri alla Sala Einaudi 10-11
- La rivoluzione di Javier Milei 12
- Milei e gli affitti 13
- Affitti brevi, la lezione di New York 16
- Desertificazione commerciale e "cedolare secca" 17
- Casa e fisco 18-20
- Giurisprudenza sugli immobili 26
- LETTO PER VOI 28

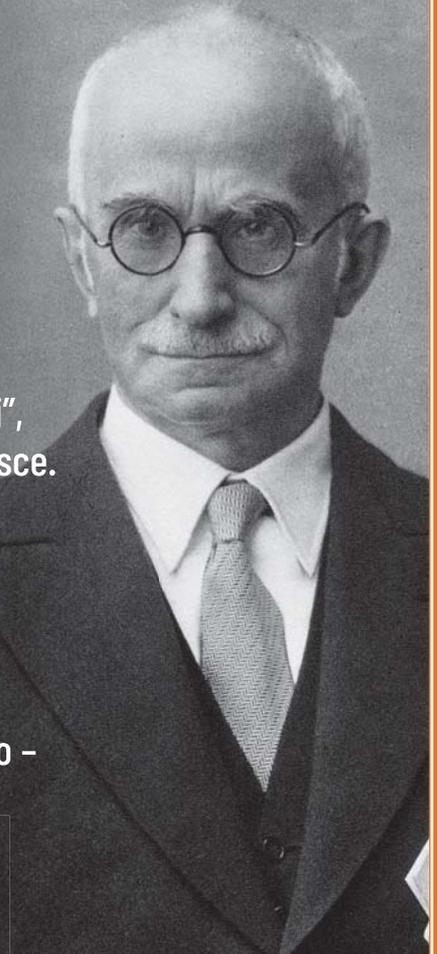
## TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Distacco dall'impianto centralizzato e diagnosi energetica - Lastrico solare ad uso esclusivo e danni all'unità immobiliare sottostante - Convocazione dell'assemblea con semplice mail - Casi clinici di condominio

## L'INSEGNAMENTO DI LUIGI EINAUDI A 150 ANNI DALLA NASCITA

Il 24 marzo del 1874 nasceva Luigi Einaudi.

Il centocinquantenario è stato celebrato in Campidoglio, a Roma, con un evento organizzato dal "Comitato nazionale per i 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi", al quale la Confedilizia aderisce. Ad Einaudi, Corrado Sforza Fogliani dedicò tanto studio, grande passione e anche un libro, "Elogio del rigore", impreziosito dal racconto del suo incontro - da ragazzo - con lui, il 30 luglio del 1961.



a pagina 3



Luigi Einaudi  
1874-2024  
150

## EDITORIALE

## Tra “case green” e superbonus

Marzo è stato l'ennesimo mese in cui ha tenuto banco per diversi giorni la direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici, meglio nota come direttiva “case green”. Il motivo è dato dall'approvazione, da parte del Parlamento europeo in sessione plenaria, di un testo da ritenersi ormai quasi definitivo. Quasi, perché l'iter del provvedimento contempla ancora un passaggio formale che – in linea puramente teorica – potrebbe portare a un mancato varo definitivo dell'articolato.

All'interno del notiziario sono presenti diversi commenti rispetto a quanto infine votato dalla maggioranza. Qui basti anticipare che il testo è nettamente migliorato rispetto a quando la Confedilizia ha iniziato (era il lontano 2021) la sua battaglia quasi solitaria per contrastarne l'impostazione dirigista e coercitiva. Si è passati, infatti, dal divieto di vendere e locare gli immobili privi di determinate caratteristiche energetiche (prima bozza), all'obbligo di raggiungere specifiche classi energetiche entro ravvicinate date prestabilite (testo in discussione fino a pochi mesi fa), sino all'ultima versione, che prevede la necessità per gli Stati di raggiungere determinate riduzioni percentuali del consumo medio di energia da parte degli immobili.

Un provvedimento nettamente migliorato – molto grazie alla pressione esercitata dalla Confedilizia – ma ancora non accettabile in linea di principio, proprio per il suo carattere impositivo. In ogni caso, giova ribadire ai nostri associati che nessun obbligo di intervento sugli immobili è ad oggi previsto. Solo il Governo italiano potrebbe imporlo, attraverso il recepimento di questa direttiva. Avrebbe due anni di tempo per farlo, ma noi confidiamo che il nostro Esecutivo – e l'intera maggioranza che lo sostiene – impegnino in modo più proficuo questo periodo: adoperandosi con impegno, costanza e determinazione per far sì che la direttiva “case green” venga radicalmente modificata nella prossima legislatura europea (si vota – ricordiamo – l'8 e il 9 giugno prossimi). I problemi vanno affrontati alla radice.

In questo quadro si inserisce l'ennesimo decreto-legge in materia di superbonus e altri incentivi per interventi edilizi, approvato dal Consiglio dei ministri pochissimi giorni prima della chiusura in tipografia del presente notiziario.

Anche in questo caso, qui a fianco un articolo che illustra i contenuti del provvedimento. Ma un commento è necessario. I conti pubblici devono essere in ordine, su questo nessuno dovrebbe dissentire. E non serve la celebrazione dei centocinquanta anni dalla nascita di Luigi Einaudi (ricordata in copertina) per affermare l'importanza di questo principio. Ma la vicenda superbonus è diventata ormai surreale, a spese di tutti coloro che si sono fidati dello Stato e dallo Stato sono stati – di fatto – traditi. E il paradosso è che il nuovo decreto arriva a modificare, derogare, finanche cancellare disposizioni che il medesimo Governo aveva introdotto pochi mesi prima. A riprova del totale caos in cui – su questa vera e propria telenovela (drammatica, per molti) – si trova da tempo non solo la politica ma anche l'amministrazione pubblica (Ragioneria generale dello Stato *in primis*), che non sembra avere ancora individuato il modo per calcolare gli effetti sul gettito del meccanismo introdotto nel 2020.

gst

## Nuovo decreto su superbonus e altri bonus edilizi

Dal 30 marzo scorso è in vigore il d.l. 29.3.2024, n. 39, contenente misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 119-ter del d.l. 19.5.2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla l. 17.7.2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria.

Con tale provvedimento è stata soppressa la possibilità di usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura per l'eliminazione delle barriere architettoniche al 75%; per il superbonus e bonus minori su immobili danneggiati da eventi sismici nelle zone terremotate *ex art.* 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020 e su immobili danneggiati da specifici eventi meteorologici; per il superbonus e bonus minori per gli immobili di enti del terzo settore, Iacp comunque denominati e cooperative di abitazione a proprietà indivisa (ipotesi residuali in essere *ex d.l.* n. 11/25 e d.l. n. 212/25).

Il decreto fa comunque salva l'opzione per gli immobili di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dal sisma del 6.4.2009 e dai terremoti avvenuti dal 24.8.2016, nel limite di 400 milioni di euro per il 2024 e prevede (come accaduto coi decreti n. 11 e n. 212) delle nuove norme di salvezza. Sarà infatti possibile usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura per gli enti del terzo settore, gli Iacp e le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per i quali era ancora possibile l'esercizio di tali opzioni, ove, in data

anteriore al 30.3.2024, si siano verificate determinate condizioni. Anche per gli interventi sugli immobili terremotati (diversi da quelli di Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria come sopra specificati) saranno possibili le opzioni, qualora sussistano specifiche condizioni. Per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche per i quali le opzioni erano permesse dal d.l. n. 212/25 (tra cui i lavori dei condomini, per interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa) sarà possibile avvalersi delle stesse alla presenza di alcuni requisiti.

Ciò che più rileva, tuttavia, è che il decreto dispone anche retroattivamente, prevedendo che le norme di salvezza di cui all'art. 2, commi 2 e 3, d.l. n. 11/25 non si applichino – per gli interventi di cui allo stesso art. 2, comma 2, lett. a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lett. a) e b), (tra i quali i condomini con delibera approvata e Cila presentata entro il 16.2.2025 nel caso di superbonus) – qualora al 30.3.2024 non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati.

Il decreto infine, tra le altre cose, elimina la possibilità di avvalersi dell'istituto della remissione *in bonis* per le comunicazioni all'Agenzia delle entrate dell'esercizio delle opzioni, ivi incluse quelle relative alle cessioni di rate residue e introduce una nuova comunicazione obbligatoria da presentare in caso di lavori agevolabili con superbonus, il cui contenuto sarà definito con d.p.c.m..

## CONFEDILIZIA ALLA CELEBRAZIONE DEI 150 ANNI DALLA NASCITA DI LUIGI EINAUDI



La Confedilizia – quale aderente al “Comitato nazionale per i 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi” – ha partecipato in Campidoglio, con il Presidente Giorgio Spaziani Testa, al convegno “L’insegnamento di Luigi Einaudi a 150 anni dalla nascita”, svoltosi alla presenza del Presidente della Repubblica, Sergio Mattarella.

“Il pensiero di Luigi Einaudi – ha dichiarato Spaziani Testa – è ancora attuale e abbraccia tanto la politica quanto l’economia, con riflessioni importanti anche sul valore del risparmio immobiliare. Avremo modo di approfondirlo in occasione del prossimo Festival della cultura della libertà, nel gennaio del 2025 a Piacenza, nel corso di un evento già inserito nel calendario delle celebrazioni promosse dal ‘Comitato Einaudi 150’. Un’assenza – in questo anno di cerimonie – si farà sentire particolarmente: quella di Corrado Sforza Fogliani, che a Einaudi dedicò tanto studio, grande passione e anche un libro, ‘Elogio del rigore’, impreziosito dal racconto del suo incontro – da ragazzo – con lui, il 30 luglio del 1961. Sarà nostro impegno non disperdere il suo lavoro”.

## BELLITALIA

**Reddito di cittadinanza, a Pistoia “oltre 500mila euro percepiti illegalmente”**

“Hanno percepito indebitamente il reddito di cittadinanza, sottraendo alla collettività oltre 500mila euro nell’arco di quattro anni: ad essere scoperte e denunciate sono state ventuno persone sul territorio pistoiese (...). La casistica maggiormente ricorrente è quella dell’assenza del requisito della residenza in Italia. Sono stati infatti undici i soggetti (principalmente di nazionalità marocchina, ma anche nigeriana e pachistana) che avevano falsamente dichiarato di risiedere nel nostro Paese da almeno dieci anni, di cui gli ultimi due in modo continuativo. Otto, invece, i cittadini italiani e stranieri che avevano ommesso di indicare di avere precedenti giudiziari che inibivano la possibilità di ottenere il sussidio”.

(lanazione.it  
5.3.2024)

## L'intervista **Giorgio Spaziani Testa**

# «Conseguenze per i condomini, serve una norma di salvaguardia»

**D**uro il commento di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sulle nuove limitazioni per il Superbonus. «Così si mettono in difficoltà le famiglie e nei condomini, dove già regnava il caos, la situazione è destinata a peggiorare ulteriormente». La stretta però era nell'aria. Il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, vede il Superbonus come un nemico dei conti pubblici, ma il decreto legge approvato a sorpresa ieri in Consiglio dei ministri, secondo il numero uno dell'organizzazione che raggruppa le associazioni dei proprietari immobiliari, ci va giù pesante. Cosa contesta del nuovo intervento? «Va bene tenere in equilibrio i conti pubblici, ma così si mettono in difficoltà migliaia di famiglie che si sono fidate del governo e che adesso rischiano di ri-



Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia

**IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA: COSÌ SI METTONO DI NUOVO IN DIFFICOLTÀ LE FAMIGLIE**

manere scoperte». Si riferisce allo stop dello sconto in fattura e della cessione del credito?

«Guardi, speravamo che la televisione del Superbonus fosse finita, ma evidentemente non è così».

**Cosa intende?**

«Gli ultimi provvedimenti adottati dal governo Meloni non andavano in questa direzione, infatti alcuni confermavano la cessione del credito e lo sconto in fattura per determinate fattispecie di intervento, come per esempio l'abbattimento delle barriere architettoniche».

**Cosa chiedete a questo punto al governo?**

«Per prima cosa mi auguro che nel decreto appena approvato vi sia almeno una norma transitoria che tuteli chi si è avvalso delle ultime disposizioni previste dal governo. L'ho già detto, non si possono danneggiare le fami-

glie cambiando di punto in bianco le regole».

**Stop anche alla disposizione sulla remissione in bonis, che avrebbe consentito, fino al 15 ottobre, le correzioni con il pagamento di minime sanzioni di tutte le comunicazioni già intervenute?**

«Anche in questo caso non comprendo il motivo di questa scelta. Quella disposizione aveva la finalità di venire incontro a chi

ha avuto dei ritardi che non sono dipesi da lui».

**Insomma, nonostante tutte le falle di questo strumento, le sembra una stretta esagerata?**

«Guardi, penso senz'altro che lo stop allo sconto in fattura e alla cessione del credito avrà delle conseguenze sulle famiglie. C'erano già tante persone che rischiavano di finire in difficoltà per la cattiva gestione dell'attività post Superbonus. Ora ce ne saranno ancora di più».

**Si rischia il caos nei condomini?**

«Assolutamente sì, nei condomini il caos è destinato ad aumentare, soprattutto, come ho detto, in assenza di una norma di salvaguardia per le situazioni pendenti».

**Cosa proponete?**

«Basta legiferare. È il momento di programmare. Serve un riordino generale di tutti gli incentivi edilizi che esistono dal lontano 1997. Con questo riordino lo stato risparmierebbe molte risorse, anche di più di quelle che può riuscire a recuperare con questi interventi spot».

Francesco Bisozzi

## L'intervista

GIORGIO SPAZIANI TESTA

## «Le case green rischiano di snaturare il nostro Paese»

Il presidente di Confedilizia: «In pericolo i centri storici e migliaia di borghi. E i lavori antisismici passeranno in secondo piano mentre il calo delle emissioni sarà irrilevante»

di LAURA DELLA PASQUA



«Sarà un'operazione difficile e costosissima e alla fine il risultato in termini di minori emissioni di CO2 sarà praticamente irrilevante. Ma nel frattempo si sarà snaturato il territorio e impoverito il Paese. La nuova maggioranza Ue dovrà attivarsi per cambiare il testo». Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, si è battuto in prima linea contro la normativa europea sulle case green.

«Iniziamo col dire che si tratta di un testo migliorato rispetto a quello che era stato proposto. E ciò grazie all'azione di chi, come la Confedilizia, si è battuta fin dal 2021 per contrastare un provvedimento ideologico, sbagliato e pericoloso. Le prime bozze prevedevano addirittura il divieto di vendere e locare immobili privi di certe caratteristiche energetiche e fino a pochi mesi fa il testo imponeva ai proprietari di effettuare rilevanti e costosi interventi entro scadenze prefissate».

**Qualcosa siete riusciti a strappare.**

«Nella versione alla fine approvata vi è l'obbligo per gli Stati di ridurre del 16% il consumo medio di energia del patrimonio immobiliare residenziale nel 2030 rispetto al 2020. Obiettivo che non sappiamo che cosa comporterebbe ma che il ministro dell'Ambiente italiano ritiene di difficile raggiungimento. Il miglioramento, dunque, vi è stato, ma è l'impianto stesso del provvedimento che noi abbiamo sempre contestato, nel momento in cui pretende di imporre e non di indurre. Inoltre, è particolarmente pericoloso per il nostro Paese».

**Pericoloso in che modo?**

«Per varie ragioni. Andiamo per punti. Abbiamo un patrimonio edilizio risalete molto indietro nel tempo e in larga misura collocato in contesti peculiari dal punto di vista della conformazione del territorio: basti pensare ai centri storici delle nostre città o alle migliaia di borghi presenti in tante aree del Paese. Punto 2: il nostro è un Paese a proprietà immobiliare diffusa, impone interventi vuol dire obbligare a spese ingenti tanti piccoli risparmiatori. 3: In Italia vi è una rilevantissima quota di edifici in condominio. Questo renderebbe molto più complessa la gestione di norme vincolistiche come quelle previste - soprattutto inizialmente - dalla direttiva».

**Aggiungo un punto: come la mettiamo con i lavori antisismici, in corso?**

«Sarà un problema. La concentrazione di ogni attenzione sugli interventi di efficientamento energetico mette in secondo piano l'esigenza più urgente di migliorare la sicurezza antisismica dei nostri edifici».



CRITICO Giorgio Spaziani Testa, avvocato, è presidente di Confedilizia dal 2015

[Getty Images]

**Ma dopo esserci svenati, l'Europa sarà più green?**

«È questa la domanda giusta: a cui predest? È interessante ricordare ciò che ha detto il presidente di Nomisma Energia, Davide Tabarelli, in un'intervista su *ItaliaOggi*: "L'Europa ha molto inquinato in passato, ma oggi contribuisce solo per il 7% alle emissioni di CO2 globali e non cambia molto se facciamo le case green piuttosto che le auto green. Al netto del discorso sui costi che ricadranno sui cittadini, perché questa operazione non è gratis come non lo è stato il 110%, potremo rendere più gradevole la vita nelle città, inquinare meno in futuro ma senza cambiare il destino del mondo che è nelle mani di Cina, Asia e Stati Uniti". Chiaro come il sole».

**Intanto il nostro mercato immobiliare si svaluta?**

«Prima delle modifiche al testo, il rischio era in realtà una certezza. Ora il discorso è diverso. Va ribadito che i proprietari non hanno alcun obbligo di intervenire sui loro immobili. Inoltre ora c'è spazio per due tipi di azioni. La prima è la modifica della direttiva. Ci aspettiamo - pretendiamo, anzi - che i tre partiti di maggioranza (Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia), coerentemente con il loro voto contrario sul testo, si attivino sin dall'inizio della prossima legislatura europea, nell'ambito dei rispettivi gruppi di appartenenza, per ripensare totalmente questo provvedimento, anzitutto rmuovendone l'impostazione prescrit-

tiva». **Quindi non tutto è perduto? Ci possiamo ancora salvare?**

«Bisogna puntare a modificare gli attuali equilibri di Bruxelles, per cambiare la direttiva "case green" ma - più ampiamente - per portare l'Unione europea a non essere più il tempio del dirigismo e a trasformarsi in qualcosa di molto diverso».

**C'è il rischio che fondi internazionali e grandi gruppi stranieri**

della stessa direttiva, al fine di risolvere alla radice il problema, il governo può prepararsi ad attuarla - per l'eventualità che non si riuscisse a cambiarla - in modo da rimanere nel solco sinora seguito, fatto di incentivi e non di imposizioni. Il ministero dell'Ambiente ha già da tempo avviato un lavoro di verifica delle esigenze del nostro patrimonio immobiliare. Occorre proseguire in questa direzione e poi, una volta chiaro il quadro, disporre adeguate misure per indurre - non obbligare - all'effettuazione degli interventi più utili. Ma, ripeto ancora una volta, l'impegno maggiore deve indirizzarsi sulla modifica della direttiva. La sbornia green deve essere archiviata».

**Avete segnali che il mercato sta già scontando la direttiva con aumenti dei prezzi delle case nuove e crollo delle altre?**

«Questi sono fenomeni che hanno tempi più lunghi. Certo è che la stessa insistenza dei media e della politica sulla necessità della transizione ecologica, e la conseguente colpevolizzazione di chiunque non si muova in una certa direzione agevolano i due fenomeni indicati».

**C'è il rischio di speculazioni come fu per il Superbonus con rincari di materiali e lavori?**

«Se venissero introdotti dal governo italiano obblighi di intervento sugli immobili, per di più in tempi ravvicinati, il caos nei prezzi sarebbe inevitabile, così come l'im-

possibilità di reperire imprese disponibili, manodopera, materiali. Anche per questo occorre evitare ogni obbligo».

**Che rincari prevedete?**  
«Impossibile formulare ipotesi».

**Come può intervenire, se può, il governo per evitarli?**

«L'unico modo è prevedere incentivi mirati, con tempi diluiti». **Ci saranno effetti sulle locazioni?**

«Se il governo italiano prevedesse obblighi di intervento sugli immobili, a risentirne sarebbero ovviamente anche le locazioni. I nuovi contratti sarebbero condizionati dalla prospettiva delle spese da sostenere, che i proprietari cercherebbero di considerare al momento della determinazione dei canoni. Con tutte le conseguenze che possono immaginarsi in termini di aumenti o, in alternativa, di mancato incontro fra domanda e offerta. E la soluzione a questi problemi non potrebbe essere ovviamente quella - illiberale, incostituzionale, illogica - individuata nella direttiva, dove si può leggere quanto segue: "Fatte salve le rispettive politiche economiche e sociali nazionali e i sistemi di diritto in materia di proprietà, gli Stati membri affrontano la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale". E aggiunge: "Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri mirano a incentivi finanziari che vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari. Gli Stati membri introducono misure di salvaguardia efficaci per proteggere in particolare le famiglie vulnerabili, anche fornendo sostegno locativo o imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione". Insomma, una sorta di equo canone per impedire che i costi degli interventi sugli immobili locati ricadano sugli inquilini!».

**Un ritorno al passato?**

«Questi "inviti" non basta ignorarli, come andrà fatto, ma bisogna impedire che in futuro trovino spazio nei provvedimenti di fonte europea. Per questo le elezioni europee di giugno dovrebbero vedere la contrapposizione tra favorevoli e contrari al dirigismo Ue. Con la speranza che prevalgano i secondi».

**Sarà interessato anche il mercato delle case vacanze?**

«In caso di lavori obbligatori, crescerebbero anche i prezzi di affitti brevi, case vacanza, bed and breakfast ecc. A qualcuno potrebbe far piacere, visto il diffuso fastidio verso queste forme di ospitalità ma si tratterebbe di una visione miope».

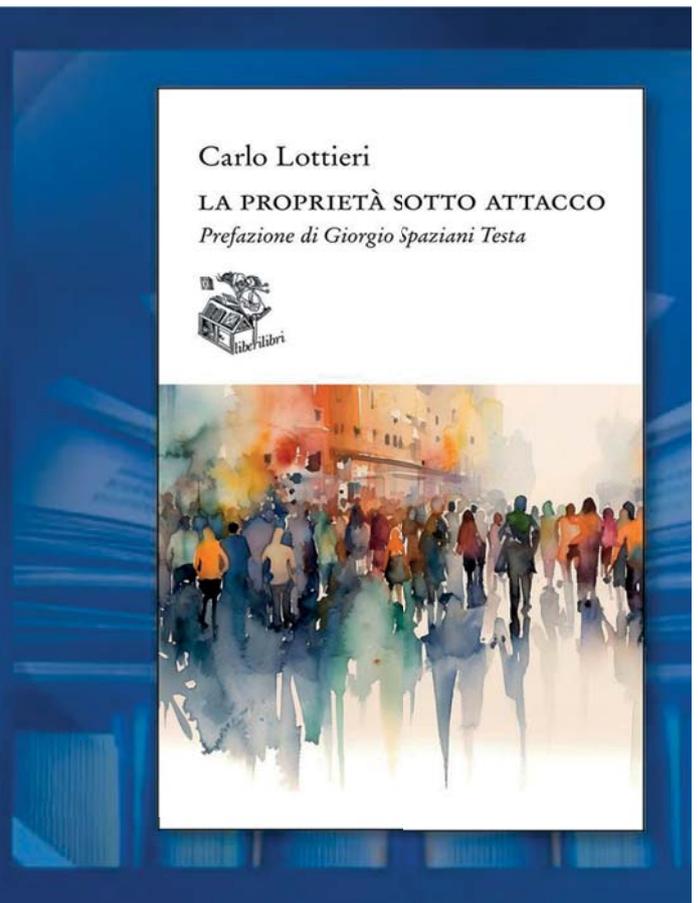
**Le locazioni fornite da istituti religiosi saranno più concorrenziali, visto che potranno mettersi in regola a costi minori?**

«Beh, questa potrebbe in effetti essere una delle conseguenze di un eventuale obbligo di intervento».

**E l'edilizia commerciale, i negozi e gli uffici?**

«In caso di obblighi di intervento, anche questi immobili subirebbero ripercussioni molto negative. E si tratterebbe davvero di una sciagura, vista la situazione di crisi in cui versa da tempo questo settore. Pensiamo solo alla perdurante desertificazione commerciale che affligge la gran parte delle nostre città, per attenuare la quale abbiamo da tempo suggerito due misure molto precise: l'introduzione della cedolare secca per gli affitti non abitativi, prevista dalla legge delega per la riforma fiscale ma non ancora attuata, e il superamento della preistorica normativa vincolistica sui contratti, risalente a quasi mezzo secolo fa».

## A "Porta a Porta" un focus sulla casa



“Porta a Porta”, la storica trasmissione televisiva di Rai 1 condotta da Bruno Vespa, ha dedicato al tema della casa un’ampia sezione della puntata del 14 marzo scorso. Ospite in studio il presidente Spaziani Testa, che ha avuto modo di affrontare le varie questioni di attualità riguardanti il settore immobiliare partendo dallo spunto fornito dal volume che ha inaugurato la collaborazione fra la Confedilizia e la casa editrice Liberilibri, “La proprietà sotto attacco” di Carlo Lottieri, con prefazione dello stesso Spaziani Testa.

## La direttiva “case green” sia al centro delle elezioni europee

La direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici, meglio nota come direttiva “case green”, è stata infine approvata.

Che cosa prevede, in particolare? Le disposizioni chiave sono due.

La prima è contenuta nell'articolo 1 del provvedimento, che stabilisce il suo oggetto e le sue finalità: “La presente direttiva promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, tenendo conto delle condizioni locali, delle condizioni climatiche esterne, delle prescrizioni relative alla qualità degli ambienti interni e dell'efficacia sotto il profilo dei costi”.

Dunque, il progetto sarebbe quello di giungere a “un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050”. Concretamente realizzabile? Ne dubitiamo fortemente. Utile? Ne dubitiamo altrettanto. Al proposito, è interessante riferire il pensiero del Presidente di Nomisma Energia, Davide Tabarelli, che in un'intervista pubblicata su *Italia Oggi* il 15 marzo così si pronuncia: “L'Europa ha molto inquinato in passato, ma oggi contribuisce solo per il 7% alle emissioni di CO2 globali e non cambia molto se facciamo le case green piuttosto che le auto green. Al netto del discorso sui costi che ricadranno sui cittadini, perché questa operazione non è gratis come non lo è stato il 110%, potremo rendere più gradevole la vita nelle città, inquinare meno in futuro ma senza cambiare il destino del mondo che è nelle mani di Cina, Asia e Stati

Uniti”. Ma sull'obiettivo emissioni zero va segnalato anche quanto ha scritto Chicco Testa – ambientalista non estremista – sul *Foglio* del 13 marzo: “Lasciamo pur stare il 2050, quando tutti gli edifici dovranno essere a emissioni zero, il che implica che scompaiano completamente i riscaldamenti a gas o a gasolio, per non parlare del carbone, ma che anche tutta l'elettricità usata nelle abitazioni sia di origine rinnovabile. Vabbè, chissà che succederà da qui al 2050”.

La seconda disposizione è presente nell'articolo 9 e stabilisce così: “Gli Stati membri provvedono affinché il consumo medio di energia primaria in kWh/(m2.a) dell'intero parco immobiliare residenziale: a) diminuisca di almeno il 16 % rispetto al 2020 entro il 2030; b) diminuisca di almeno il 20-22 % rispetto al 2020 entro il 2035; c) entro il 2040, e successi-

vamente ogni cinque anni, sia equivalente o inferiore al valore determinato a livello nazionale derivato da un progressivo calo del consumo medio di energia primaria dal 2030 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero”.

Su questo secondo punto, è utile riportare una dichiarazione del Ministro dell'ambiente italiano, Gilberto Pichetto Fratin: “Certamente alcuni step di vincolo al 2030 e al 2040 sono di difficile raggiungimento per il nostro Paese, per le caratteristiche immobiliari del nostro Paese, con immobili datati e diffusi sul territorio, e per la proprietà diffusa. L'intervento va valutato con molta cautela” (Ansa, 13.3.2024).

Anche l'obiettivo più immediato, quindi, non sembra conseguibile in Italia.

Ma come si è arrivati a questo testo finale? Ci si è

arrivati dopo oltre due anni di dura battaglia per cercare, almeno, di attenuare la pericolosità di questa direttiva. Ricordiamo agli smemorati, ad esempio, che nelle bozze del provvedimento che la Confedilizia rese note – per contrastarle – nell'autunno del 2021 era previsto addirittura il divieto di vendere e di dare in locazione immobili privi di determinate caratteristiche di efficienza energetica. E che fino allo scorso ottobre il testo prevedeva l'obbligo per i proprietari di ristrutturare le loro abitazioni per raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e, successivamente, la classe D entro il 2033.

Il lavoro che si è svolto per giungere a un ammorbidimento di questa direttiva è stato duro. E i parlamentari europei contrari al provvedimento assicurano che il risultato raggiunto – ben lontano dal loro (e dal nostro) ideale – è il massimo che potesse ottenersi.

Ormai il testo è questo. Ma che cosa accade ora?

Beh, dobbiamo aspettarci (anzi, pretendere) che Fratelli d'Italia, Lega e Forza Italia – in coerenza con il loro voto contrario sul provvedimento e con le dichiarazioni di fuoco rilasciate in questi giorni – incentrino la propria campagna elettorale per le elezioni europee di giugno sul contrasto all'ideologia green (che è cosa diversa, ben diversa, dall'attenzione all'ambiente), si impegnino a promuovere una profonda revisione della direttiva Ue e, poi, facciano seguire i fatti, operando sin dal primo giorno in questa direzione. Protestare non basta. Bisogna agire.

**Giorgio Spaziani Testa**

### Ue, basta dirigismo

“Oggi in molti hanno scoperto la direttiva Ue ‘case green’, contro la quale la Confedilizia si è battuta fin dal 2021. La ‘battaglia’ ha portato i frutti che ha potuto portare, visti gli equilibri esistenti in sede europea. Frutti tutt'altro che sprezzabili, ma evidentemente lontani dall'ideale.

Ora bisogna puntare a modificare quegli equilibri, per cambiare la direttiva ‘case green’ ma – più ampiamente – per portare l'Unione europea a non essere più il tempio del dirigismo e a trasformarsi in qualcosa di molto diverso. Con la speranza (l'illusione?) di non dover più leggere regolamentazioni di 200 pagine come quella in questione. All'interno delle quali – oltre a quanto già noto – si possono trovare anche chicche come l'invito ai Governi ad applicare una sorta di equo canone per impedire che i costi degli interventi da effettuarsi sugli immobili locati ricadano sugli inquilini (inviti che non basta ignorare, come andrà fatto, ma che bisogna impedire di fare scrivere in futuro)”.

Lo ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, intervenendo a Treviso al convegno “Locazione e fiscalità”, organizzato dalla locale associazione territoriale della Confederazione della proprietà edilizia.

## RASSEGNA STAMPA

# Case green, costerà 320 miliardi adeguare 3,2 milioni di edifici

## Lo studio Cresme

Per rendere green 3,2 milioni di immobili, tagliando del 16% i consumi energetici entro il 2030, serviranno circa 320 miliardi. È la stima contenuta in un rapporto Cresme-Symbola.

**Flavia Landolfi** — a pag. 5

da: *Il Sole 24Ore*, 23.3.'24

Secondo il Cresme, per rispettare la prima scadenza della direttiva europea #casegreen (riduzione del consumo medio di energia degli immobili esistenti del 16% nel 2030 rispetto al 2020) in Italia servirebbero 320 miliardi di euro. Se fosse vero, sarebbe una valida ragione per pretendere che i partiti che hanno votato contro questo assurdo provvedimento (Fratelli d'Italia, Lega e Forza Italia) lavorino sin dall'inizio della prossima legislatura Ue perché sia ripensato totalmente.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia.

**Anche Confedilizia, l'associazione dei proprietari di case in Italia, è critica nei confronti della direttiva. E molti temono che ci danneggerà dal punto di vista economico.**

«Al contrario, è una grande opportunità. E darà molto lavoro, qualificato e non qualificato. Migliorando enormemente la qualità dell'aria: gli edifici sono responsabili del 36% delle emissioni di gas serra. E la maggiore mortalità che si è avuta in Italia durante la pandemia è anche da collegare all'inquinamento. Se ristrutturiamo gli edifici e installiamo sistemi di riscaldamento e raffreddamento puliti, la qualità dell'aria migliorerà».

Il relatore al Parlamento europeo della direttiva "case green", il verde irlandese Cuffe, risponde così – su *la Repubblica* – alle critiche della Confedilizia.

Fosse stato per lui, il testo approvato sarebbe ben più pesante per i proprietari di casa.

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione  
in grado di assistere  
condòmini  
e proprietari di casa  
IN TUTTA ITALIA  
Informazioni sulle sedi:  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Specchi solari autopulenti grazie a un brevetto Enea

I ricercatori Enea del Centro ricerche di Portici (Napoli) hanno brevettato un processo a basso costo che rende autopulenti gli specchi degli impianti solari, senza comprometterne le proprietà riflettenti, riducendo il costo dell'energia elettrica prodotta e i consumi d'acqua per il lavaggio. "Il processo che abbiamo sviluppato permette di affrontare un problema fin qui insoluto grazie ad un processo di rivestimento che modifica la bagnabilità degli specchi, cioè la capacità di entrare in contatto con l'acqua, preservandone le proprietà ottiche e possibilmente svolgendo una funzione protettiva rispetto ad erosione e corrosione", ha spiegato la referente del progetto Anna Castaldo, ricercatrice del Laboratorio Enea di energia e accumulo termico e autrice del brevetto insieme ai colleghi Emilia Gambale e Giuseppe Vitiello.

Gli impianti solari sono generalmente localizzati in aree semiaride dove l'irraggiamento è molto alto e si sporcano con sabbia, polveri, pollini e deiezioni di volatili; il loro lavaggio, indispensabile per un corretto ed efficiente funzionamento, comporta che il costo dell'energia elettrica prodotta includa le operazioni di pulizia e manutenzione facendo del consumo di acqua uno dei fattori per valutare la profittabilità degli impianti stessi.

"Per ovviare a questo problema - ha spiegato la dott.ssa Castaldo - abbiamo pensato di cambiare 'pelle' agli specchi solari avvalendoci di una tecnica semplicissima quale lo spray a bassa pressione di un materiale proveniente dal settore automobilistico e di una filiera ben consolidata come quella della verniciatura. Infatti, come gli specchi solari, le auto sono esposte alle intemperie, ma vengono lavate usualmente senza che questo ne determini un'usura. Da qui l'idea di selezionare alcuni componenti delle loro vernici, quelli con i requisiti ottici idonei, e adoperarli per rivestire gli specchi. La linea di prodotti di cui si propone un cambio di destinazione d'uso è già presente in commercio e la tecnica spray ad elevato volume d'aria e bassa pressione, nota come HVLP, è una tecnica ampiamente adoperata in quanto ecosostenibile, cioè, scevra dalle problematiche legate alla presenza di propellenti inquinanti. Questo significa che esiste una filiera industriale ben consolidata che la implementa, come ad esempio quella delle vernici per autocostruzione e che il processo nella sua interezza è facilmente fruibile dalle aziende interessate".

L'invenzione è applicabile in tutti quei settori, come fotovoltaico, anti-ghiaccio/brina e illuminazione per esterni, dove è richiesta una modulazione della bagnabilità abbinata a trasparenza e resistenza alle intemperie.

## Per favorire le "case green", l'Ue invita a tornare all'equo canone

Oggi in molti hanno scoperto la direttiva Ue "case green", contro la quale la Confedilizia si è battuta fin dal 2021. La "battaglia" ha portato i frutti che ha potuto portare, visti gli equilibri esistenti in sede europea. Frutti tutt'altro che disprezzabili, ma evidentemente lontani dall'ideale.

Ora bisogna puntare a modificare quegli equilibri, per cambiare la direttiva "case green" ma - più ampiamente - per portare l'Unione europea a non essere più il tempio del dirigismo e a trasformarsi in qualcosa di molto diverso. Con la speranza (l'illusione?) di non dover più leggere regolamentazioni di 200 pagine come quella in questione. Regolamentazioni all'interno delle quali - oltre a quanto già noto - si possono trovare anche chicche come l'invito ai Governi ad applicare una sorta di equo canone per impedire che i costi degli interventi da effettuarsi sugli immobili locati ricadano sugli inquilini.

Eh sì perché in uno dei passaggi di questa specie di mega comizio che nemmeno i parlamentari europei avranno letto integralmente si può leggere quanto segue: "Fatte salve le rispettive politiche economiche e sociali nazionali e i sistemi di diritto in materia di proprietà, gli Stati membri affrontano la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale".

Già qui non ci siamo. Che vuol dire "aumenti sproporzionati"? Ora la Ue vuole mettere bocca pure sulla libera contrattazione dei canoni di locazione?

La risposta da dare è sì, se si legge quanto scritto poche righe dopo: "Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri mirano a incentivi finanziari che vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari. Gli Stati membri introducono misure di salvaguardia efficaci per proteggere in particolare le famiglie vulnerabili, anche fornendo sostegno locativo o imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione".

Capita la soluzione individuata dai geni di Bruxelles? Visto che il fanatismo green comporta spese ingenti per intervenire sulle case, e visto che gira ancora la bufala che qualifica i proprietari come ricchi e gli inquilini come poveri, il problema è prontamente risolto: basta impedire che i canoni di locazione vengano aumentati. In barba a buon senso, diritto e Costituzioni varie.

Questi "inviti" non basta ignorarli, come andrà fatto, ma bisogna impedire che in futuro trovino spazio nei provvedimenti di fonte europea. Per questo - anche per questo - le elezioni europee di giugno dovrebbero vedere la contrapposizione tra favorevoli e contrari al dirigismo Ue.

Giorgio Spaziani Testa

da: [www.nicolaporro.it](http://www.nicolaporro.it), 20.3.'24

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Venerdì 15 Marzo 2024 5

*A livello mondiale. Pertanto la lotta in Europa non serve contro i cambiamenti climatici*

## Ue, solo il 7% di emissioni CO2

*Davide Tabarelli, presidente di Nomisma Energia*

**La direttiva Ue sulle case green? «Una rivoluzione», dice Tabarelli, «concepita da chi pensa di poter frenare il cambiamento climatico globale imponendo in Europa la sostituzione delle fonti fossili con l'elettrico anche per il riscaldamento. Pompe di calore al posto delle caldaie a gas. Ma è del tutto irrealistico riuscirci»**

# Come cambia il patrimonio immobiliare Lo sballo del mattone Tra direttive Ue e rialzo dei tassi è tempesta perfetta

La stretta della Bce ha fatto esplodere le rate dei prestiti. E la legge che impone le ristrutturazioni nel nome della transizione verde rischia di far crollare i prezzi

segue dalla prima

**MICHELE ZACCARDI**

(...) europea, passati dallo 0% del luglio 2022 al 4,5% dello scorso settembre. Certo, prima che la direttiva - approvata pochi giorni fa dal Parlamento Ue e che aspetta solo il via libera formale del Consiglio - entri in vigore ci vorrà del tempo: gli Stati membri hanno infatti due anni per recepirla.

Tuttavia alcuni effetti potrebbero già farsi sentire. A cominciare dal progressivo deprezzamento delle case meno "green". Secondo *Milano Finanza*, la svalutazione potrebbe arrivare al 40% e, teoricamente, persino al 100%, ovvero alla situazione di avere una casa che nessuno vuole più come ha spiegato il presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia, al quotidiano economico. Il rischio che per il presi-



A sinistra, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. L'associazione dei proprietari di casa è molto critica nei confronti della direttiva europea sull'efficienza energetica degli immobili. Secondo il provvedimento, dal 2030 tutti i nuovi edifici dovranno essere a emissioni zero. Inoltre, i Paesi membri dovranno ristrutturare il 16% degli edifici non residenziali con le peggiori prestazioni entro il 2030 (il 26% entro il 2033) e adottare misure per ridurre il consumo di energia primaria delle abitazioni del 16% entro il 2030 (del 20-22% entro il 2035) (*La Presse*)

gio dei tassi a partire da giugno. Si tratta solo di previsioni, ma che stanno già facendo sentire i loro effetti sui mutui, come dimostrano i dati pubblicati dall'Abi ieri. Nel suo ultimo rapporto mensile, l'associazio-

ne bancaria segnala che il tasso medio praticato sui nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni a febbraio è sceso al 3,9%, rispetto al 3,98% di gennaio e al 4,42% di dicembre. Un calo che si riflette però solo sulle

nuove erogazioni, non sui finanziamenti a tasso fisso in essere. Secondo i dati raccolti dall'Osservatorio SalvaLaTuaCasa, realizzato da Nomisma, i 95 miliardi di euro di mutui accesi nel biennio 2022-2023

## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

**RATE E INCIDENZA SUL REDDITO**  
Gli effetti dell'aumento dei tassi di interesse

FAMIGLIE CON RATA >700€ AL MESE



**TASSI SUI FLUSSI E CONSISTENZE**  
Interessi sui nuovi prestiti e sullo stock di mutui

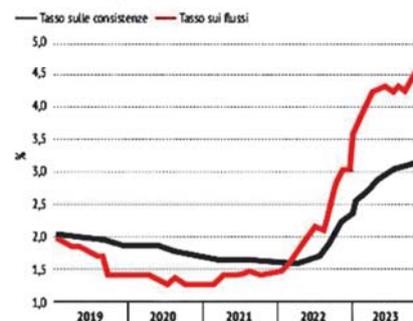


Foto: Osservatorio SalvaLaTuaCasa di Nomisma, Unipol, Bankitalia

(comprese le surroghe) a interessi più elevati hanno fatto quasi raddoppiare il tasso medio sugli oltre 400 miliardi di prestiti contratti dalle famiglie per l'acquisto di un'abitazione, superando la soglia del 3%.

Effetto che è stato accentuato dalla quota molto elevata (circa il 40% del totale) di mutui variabili. In meno di due anni le rate mensili sono così aumentate tra il 35 e il 119%. Mentre le famiglie che devono far fronte a spese (tra mutui e credito al consumo) superiori a

700 euro al mese sono passate, nel corso del 2023, dal 27% di inizio anno al 40%.

E i rincari, spiega sempre Nomisma, hanno inciso profondamente sulle tasche degli italiani. Una volta pagate le rate, alle famiglie resta poco da spendere: la contrazione del reddito netto disponibile ha raggiunto, in alcuni casi, il 51%; dimezzato. Nomisma poi prevede per i prossimi mesi un incremento delle insolvenze delle famiglie. Generalmente servono circa 12-18 mesi prima che un au-

da: *Libero*, 17.5.'24

## Confedilizia su Rete 4

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

TG4 - DIARIO DEL GIORNO

Venerdì 22 marzo



**FRANCESCO EMILIO BORRELLI**

Lo scorso 22 marzo il presidente Spaziani Testa è intervenuto in studio a "Diario del giorno", su Rete 4, in una puntata interamente dedicata al tema degli affitti. Alla medesima trasmissione Spaziani Testa aveva partecipato il precedente 14 marzo.

I video sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia.

## SAVE THE DATE

**Le prossime date per sostenere l'esame finale**

Venerdì	12 aprile,	ore 10	Catania
Sabato	11 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	21 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	25 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	8 giugno,	ore 15	Treviso
Venerdì	28 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	29 giugno,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	6 luglio,	ore 15	Imperia
Sabato	14 settembre,	ore 15	Messina
Martedì	15 ottobre,	ore 10	Roma
Martedì	19 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	23 novembre,	ore 15	Trieste
Sabato	30 novembre,	ore 10	Lanciano
Martedì	10 dicembre,	ore 11	La Spezia

Ogni sessione comprende esami sia per corsi on-line iniziali che per corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

## MARZO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 4 marzo, in occasione della presentazione del volume **“Locazione”** di Vincenzo Cuffaro, professore emerito dell’Università di Roma Tre, e di Mauro Di Marzio, consigliere della Corte di Cassazione, si è svolto il convegno **“La locazione, tra vecchi e nuovi problemi”** nel corso del quale il dott. Antonio Scarpa, consigliere della Corte di Cassazione ha svolto la relazione **“(In)attualità delle norme sulle locazioni commerciali”**, l’avv. Paolo Scalettaris, vicepresidente della Confedilizia, quella su **“L’attenzione normativa alle locazioni brevi”**, mentre il dott. Franco De Stefano, presidente di sezione della Corte di Cassazione, si è occupato di **“Responsabilità verso terzi per danni da immobili locati”**. Al termine delle tre relazioni sono intervenuti gli autori.



Da sinistra, Paolo Scalettaris, Franco De Stefano e Antonio Scarpa



Da sinistra, Giorgio Spaziani Testa, Giuliano Ferrara, Luciano Violante, Giovanni Sallusti e Michele Silenzi

Il 6 marzo si è svolta la presentazione del libro **“Mi mancano i vecchi comunisti. Confessione inaudita di un libertario”** di Giovanni Sallusti, edito da Liberilibri.

“Questo non è un libro, è piuttosto una confessione – apparentemente blasfema – che l’autore non è riuscito a trattenere: oggi chiunque sostenga la libertà individuale e d’impresa non può non provare una nostalgia inquietante e paradossale per i Vecchi Comunisti. Si tratta della nostalgia di un avversario ovviamente, ma un avversario che accettava alcune premesse: la Rivoluzione industriale come fatto storico-economico positivo, l’autonomia della politica, l’appartenenza alla cultura occidentale. Il Vecchio Comunista non praticava l’“oicofobia”, l’odio di sé, che è invece la specialità della Nuova Sinistra Woke, sempre più intollerante e censoria. Una sinistra che ha sostituito la fabbrica con Instagram, il partito gramsciano con la sudditanza all’antipolitica, la dialettica hegeliana con la decrescita “gretina”. Fino a

farei rimpiangere il barbuto Marx e la sua celebre battuta: ben scavato, vecchia talpa!” (tratto dal sito Liberilibri).

Sono intervenuti insieme all’autore Giovanni Sallusti, Giuliano Ferrara e Luciano Violante.

Ha moderato Michele Silenzi.

Il 18 marzo vi è stata la presentazione del libro **“Contro l’egalitarismo”** di Murray N. Rothbard, curato da Roberta Adelaide Modugno, edito da Liberilibri.

“L’egalitarismo costituisce ormai un dogma delle nostre società. Ma se è vero che l’uguaglianza dei diritti è un concetto fondativo per il rispetto del prossimo e per la convivenza civile, è vero anche che tale concetto nasconde un lato oscuro. Il filosofo ed economista libertario Murray N. Rothbard s’interroga su quale sia il limite dell’uguaglianza e perché questa possa rappresentare una minaccia per l’individuo e per la sua libertà. Nell’unicità dell’individuo riposa la sua eccezionalità e il rispetto assoluto che gli si deve: ciò significa che ciascuno è diverso da tutti gli altri, e quindi naturalmente disuguale! Se tutti gli uomini fossero davvero “uguali” allora non esisterebbe l’individuo, la sua diversità e quindi la sua libertà. Spaziando con raffinata razionalità e penetrante arguzia dalla filosofia all’economia e alla politica, Rothbard mostra i limiti e i pericoli di un’idea troppo spesso considerata come bene assoluto” (tratto dal sito Liberilibri).

Sono intervenuti, insieme alla curatrice del libro, Nicola Iannello, Istituto Bruno Leoni e Diana Thermes, Università Roma Tre.

Ha moderato Andrea Mancia, direttore de *L’Opinione delle Libertà*.



Da sinistra, Diana Thermes, Roberta A. Modugno, Andrea Mancia e Nicola Iannello

## MARZO: PRESENTAZIONE LIBRI

*Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma*

Il 26 marzo si è svolta la presentazione del libro **“I nemici della Repubblica”** di Vladimiro Satta, edito da Rizzoli.



Da sinistra, *Ernesto Galli della Loggia, Vladimiro Satta, Francesco M. Biscione e Umberto Berlinghini*

“Tra la fine degli anni Sessanta e gli Ottanta del secolo scorso, l’Italia fu colpita da una serie di attacchi di diversa matrice ideologica: attentati, trame golpiste, lotta armata condotta da gruppi clandestini. Come reagì il Paese alla ferocia degli «anni di piombo»? In che modo è stata fatta giustizia? Vladimiro Satta, storico che da anni si concentra su questi temi e ha maturato una profonda conoscenza della documentazione in materia, ricostruisce in questo libro un periodo oscuro del nostro Paese: carte alla mano, Satta smentisce molti luoghi comuni di destra e sinistra, puntando l’attenzione non soltanto sui nemici della Repubblica, ma anche sui poteri pubblici e su come sono riusciti a difendere Stato e cittadini. Grazie a documenti provenienti dagli archivi pubblici resi disponibili negli ultimi anni e a risultanze processuali recentissime, questa edizione è aggiornata da un’appendice che fa il punto sulle ultime novità riguardanti alcuni dei temi centrali di quel periodo, dallo stragismo e l’eversione di destra, al sequestro e assassinio di Aldo Moro, agli accordi segreti tra Italia e organizzazioni palestinesi che vanno sotto il nome di «Lodo Moro» fino alla strage di Bologna del 2 agosto 1980. Un volume chiaro e documentato per chiunque voglia approfondire un momento chiave del nostro Paese, un testo prezioso per fare chiarezza sugli «anni di piombo»” (tratto dal sito della Rizzoli).

Ne hanno discusso con l’autore: Francesco M. Biscione, storico e saggista, ed Ernesto Galli della Loggia, storico ed editorialista del *Corriere della Sera*.

Ha moderato Umberto Berlinghini, autore e saggista.

In tutte le presentazioni, vi sono stati i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili possono scrivere a [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it), lasciando i propri dati di contatto.

## La legge n. 392 del 1978 è superata

“La tutela dell’avviamento commerciale inserita nella legge 392/1978, e in realtà già prevista dalla legislazione preesistente, era del tutto coerente con una disciplina del commercio che è totalmente superata”. “Che senso ha continuare a prevedere una tutela di affezione della clientela all’immobile?”. “O, ancora, andare a tutelare il conduttore sul presupposto che egli spostandosi (...) perderà una buona fascia di clientela?”. “Idem per la prelazione, nel senso che la prelazione era figlia di una concezione dell’impresa (...) superata: una concezione di auspicabile connubio fra proprietà e impresa dove qualsiasi imprenditore immaginava che sarebbe stata grande fonte di redditività e stabilità acquistare l’immobile dove stava svolgendo la sua attività commerciale o professionale aperta al pubblico”. “Non credo che esista più una strategia commerciale che auspichi un’immobilizzazione di capitali acquistando l’immobile”. Così il consigliere della Corte di Cassazione Antonio Scarpa, nel corso del convegno “La locazione, tra vecchi e nuovi problemi”, tenutosi il 4 marzo presso la sede della Confedilizia e nel corso del quale sono intervenuti anche Paolo Scalettaris, vicepresidente della Confedilizia, e Franco De Stefano, presidente di sezione della Corte di Cassazione (*cf. altro articolo pubblicato su questo notiziario*).

Dello stesso tenore pure le affermazioni dei due autori del volume “Locazione” in Commentario del Codice civile Scialoja-Branca-Galgano, Zanichelli editore, presentato in occasione del convegno, che sono intervenuti al termine dello stesso: il professore emerito dell’Università di Roma Tre, Vincenzo Cuffaro e il Consigliere della Corte di Cassazione, Mauro Di Marzio. Per quest’ultimo “la legge sulle locazioni non abitative va tagliandata”: bisognerebbe, “come intervento minimale, rivedere la disciplina della perdita dell’avviamento, sopprimere l’indennità per l’avviamento commerciale, che è una cosa che provoca una difficoltà nelle trattative iniziali”. Idea condivisa anche dal professor Cuffaro, secondo cui la norma sull’avviamento “è stata pensata in un momento in cui il luogo di svolgimento dell’attività commerciale aveva un senso; siamo nel 2024, il commercio si svolge su Internet, l’ubicazione del negozio è irrilevante”. Per Cuffaro, quindi, “una norma pensata per curare un interesse si rivela adesso, invece, una norma di privilegio”; “si avvantaggia il conduttore a danno del locatore”.

Al link [www.youtube.com/watch?v=BaZwZauwoAY](http://www.youtube.com/watch?v=BaZwZauwoAY) è disponibile la registrazione del convegno.

### “Padroni di casa”?

**Con le tasse che paghiamo**

**siamo tutti inquilini.**

**Dello Stato e del Comune**

## La rivoluzione copernicana di Javier Milei

Ha scritto l'economista socialdemocratico svedese Assar Lindbeck: "In molti casi, accanto ai bombardamenti, il controllo degli affitti sembra essere la tecnica più efficace attualmente conosciuta per distruggere una città". È un monito che, come appare evidente, è stato preso in adeguata considerazione dall'attuale presidente dell'Argentina, Javier Milei, il quale, già da deputato per il partito "La Libertad avanza", si era battuto contro l'approvazione della legge argentina sul controllo degli affitti e poi, durante la campagna elettorale per le Presidenziali del 2023, aveva testualmente affermato: "Non è necessaria una nuova legge sugli affitti. Dobbiamo eliminare quella esistente e smettere di interferire nei contratti privati distruggendo i diritti di proprietà. L'unica cosa che faranno sarà danneggiare i più deboli con minore offerta di immobili, di qualità inferiore e a prezzi più alti". Dalle parole ai fatti.

Prendendo atto di una situazione del mercato degli affitti ai limiti della catastrofe, con prezzi esorbitanti e fuori controllo e un'offerta di immobili pressoché inesistente, il premier Milei, poco tempo dopo il suo insediamento, non ha infatti esitato ad adottare il Decreto di necessità e urgenza (Dnu) 70/2023, entrato in vigore il 29 dicembre 2023, con il quale, tra le altre cose, ha disposto la liberalizzazione degli affitti degli immobili, abolendo il regime vincolistico imposto con la legge del luglio 2020, voluta dal partito allora al Governo, poi riformata nell'ottobre 2023. È stato così sancito il ritorno alla disciplina del Codice civile e commerciale argentino, che consente a proprietari e inquilini di poter determinare liberamente il contenuto del contratto di locazione, stabilirne la durata, la valuta in cui verrà pagato

il canone e, soprattutto, termini e modalità per l'adeguamento del suo valore, utilizzando inoltre qualsiasi indice, pubblico o privato, espresso nella moneta in cui è stato stabilito l'affitto. È questo un punto tra i più delicati, alla luce della situazione inflazionistica dell'Argentina, che a dicembre ha raggiunto il suo massimo in 33 anni ed è risultata pari al 25,5 per cento, mentre quella del 2023 aveva raggiunto il 211,4 per cento, ossia più il doppio del 94,8 per cento del 2022.

I risultati della svolta impressa dal presidente argentino non hanno tardato ad arrivare, ed è emblematico che, a poco meno di tre mesi di distanza dalla sua "rivoluzione copernicana", l'importante quotidiano *La Nación* non abbia esitato a sottolineare: "Quello che sembrava impossibile nel mercato degli affitti negli ultimi tre anni è stato realizzato in pochi mesi con l'abrogazione della legge". Il mercato delle locazioni ha infatti reagito positivamente in un contesto di maggiore libertà, come è dimostrato dal notevole incremento dell'offerta di unità immobiliari in affitto unitamente a una tendenza alla flessione dei canoni di locazione.

Per *Reporte Inmobiliario*, in particolare, solo nella capitale Buenos Aires il numero di appartamenti in affitto in pesos è aumentato del 112 per cento rispetto a dicembre 2023: "Alla fine del primo mese dell'anno e trascorso quasi lo stesso periodo anche dall'entrata in vigore della Dnu che ha abrogato la legge sugli affitti – indica il *report* – i dati derivanti dalla rilevazione dell'offerta di appartamenti adibiti alla locazione nella città di Buenos Aires mostrano un forte aumento del loro numero rispetto al mese precedente". A sua volta, Soledad Balayan, responsabile dell'importante *Maure Inmobiliaria*, intervistata da

*La Nación*, ha osservato: "Non solo abbiamo riscontrato un notevole aumento dell'offerta di appartamenti in affitto, ma in alcuni casi abbiamo dovuto ridurre i prezzi in pesos a causa della mancanza di visite sufficienti. È chiaro che oggi è molto più facile trovare un affitto rispetto a qualche mese fa".

Identica valutazione ha reso Carlos Puebla, responsabile dell'importante *Puebla Inmobiliaria* di Buenos Aires, il quale ha dichiarato al diffuso quotidiano *Diario Popular*: "Siamo sorpresi del fatto che così presto, dopo l'abrogazione della legge sugli affitti, il mercato abbia reagito in modo molto favorevole". Tant'è che per l'impatto così forte prodotto dalla nuova legge "ci sono persone che acquistano immobili da affittare". Per quanto riguarda i prezzi, il citato Puebla ha sottolineato: "Guardando il panorama in generale, si riscontrano cose che sono aumentate molto più degli affitti. La gente paga quello che può e da oggi, con una maggiore offerta, gli affitti tenderanno chiaramente al ribasso".

Altra indagine è quella effettuata dal Collegio degli intermediari immobiliari di Rosario (Cocir), per i quali l'incremento dell'offerta – dall'abrogazione della legge vincolistica a oggi – è pari al 53 per cento: "L'idea che la redditività possa essere recuperata attraverso l'affitto – hanno sottolineato – è ciò che spinge molti a scegliere di ritirare i propri immobili dalla vendita, un segmento con un eccesso di offerta che ha portato implicazioni negative, facendo crollare i prezzi di mercato". Per Gabriela Ortiz de Urbina, responsabile del Cocir, "in questo scenario di maggiore offerta di affitti – ha commentato al giornale *El Litoral* – i prezzi diventano più competitivi". E "questo è dovuto al fatto che sempre più per-

sone sono interessate agli appartamenti in locazione".

Cosa si può aggiungere? Quello argentino è senza alcun dubbio un esperimento che già ora appare coronato da successo, che merita di proseguire per raggiungere l'obiettivo finale della completa e definitiva liberalizzazione degli affitti. Rappresenta in ogni caso, e inequivocabilmente, un valido esempio da seguire per ripensare le politiche abitative condotte sino ad oggi anche in Italia. Soprattutto per comprendere che bisogna scardinare le barriere ideologiche che da oltre un secolo sostengono le interferenze della mano pubblica e i provvedimenti di controllo degli affitti. Che, come la storia ha dimostrato, non hanno mai conseguito alcun risultato tra quelli propagandati dai fautori e hanno prodotto effetti devastanti, soffocando la vitalità del mercato immobiliare e riducendo il valore creato dagli scambi e dalla concorrenza, rendendo impraticabili le soluzioni e gli incentivi che questa determina. Il mercato degli affitti – è pertanto quanto mai necessario ribadire – funziona esattamente come tutti gli altri mercati di beni e servizi. Quindi, valgono i medesimi principi economici i quali, diversamente dai proclami della politica, sono senza tempo. Essi hanno insegnato che, in un mercato privo di ostacoli, la concorrenza tra proprietari garantisce un'offerta sufficiente per soddisfare la domanda e assicurare agli inquilini/consumatori, prezzi e condizioni migliori possibili: "Può sembrare paradossale a molte persone – ha osservato l'economista americano Walter Block – ma il modo migliore per aiutare gli inquilini sia quello di concedere la libertà economica ai proprietari".

**Sandro Scoppa**  
da: *L'Opinione delle Libertà*,  
19.3.24

## Milei e gli affitti

Quando si comprenderà, anche in Italia, che la strada per far funzionare il mercato degli affitti è quella della libertà e non quella del vincolismo?

Sembra formulare questa domanda, Javier Milei, quando rilancia sui social network l'articolo de L'Opinione – a firma di Sandro Scoppa – nel quale si dà conto degli effetti positivi cui ha dato luogo la riforma liberalizzatrice inserita dal Presidente dell'Argentina nel suo primo mega decreto d'urgenza per rilanciare l'economia del suo Paese.

“Controllare gli affitti, distruggere l'economia”. Recita così il titolo del volume che ha inaugurato pochi anni fa la “Biblioteca della proprietà”, la collana editoriale promossa dalla Confedilizia. “Con misure dannose per tutti, a iniziare dagli inquilini”, era il sottotitolo del libro. Eh sì perché quello che in troppi continuano a non comprendere, o a fingere di non comprendere, è che la libertà di contrattazione non sarebbe (in Italia, come in molti altri Paesi, occorre utilizzare il condizionale) una situazione di favore per i proprietari, ma un vantaggio per entrambe le parti del contratto, conduttori *in primis*. Come l'esperienza dell'Argentina sta dimostrando.

Ma tant'è. Nel 2024, la mentalità corrente è ancora quella che vede nel proprietario il ricco e nell'inquilino il povero, nel primo il prevaricatore e nel secondo la vittima. Come se non si trattasse di un rapporto sinallagmatico – come dicono i giuristi – del tutto assimilabile agli altri che animano la vita delle persone e lo svilupparsi della società. Io ti faccio usare la mia casa, tu mi dai dei soldi: semplice. No, questo schema vale per tutto tranne che per gli affitti. Basti pensare a quanto si è costretti a leggere in una delle quasi duecento pagine della famigerata direttiva “case green”, con la quale il legislatore europeo mirerebbe a trasformare il vecchio continente in un'oasi CO2-free. “Fatte salve le rispettive politiche economiche e sociali nazionali e i sistemi di diritto in materia di proprietà, gli Stati membri affrontano la questione dello sfratto delle famiglie vulnerabili causato da aumenti sproporzionati dei canoni di locazione a seguito della ristrutturazione energetica del loro edificio o della loro unità immobiliare residenziale”.

“Aumenti sproporzionati”, scrivono proprio così. Come se la “proporzione” di un prezzo stabilito dalle parti in un regime di libero mercato potesse essere giudicata dal superStato europeo. Ma poi continua, sempre la direttiva: “Nel fornire incentivi finanziari ai proprietari di edifici o unità immobiliari per la ristrutturazione di edifici o unità immobiliari affittati, gli Stati membri mirano a incentivi finanziari che vadano a beneficio sia dei proprietari che dei locatari. Gli Stati membri introducono misure di salvaguardia efficaci per proteggere in particolare le famiglie vulnerabili, anche fornendo sostegno locativo o imponendo limiti agli aumenti dei canoni di locazione”.

Chiario il concetto? Noi ti costringiamo a fare lavori costosi sul tuo immobile, ma se tu ti permetti di considerare queste spese al momento della fissazione del canone, lo Stato te lo deve impedire. Perché – è il sottinteso – tu sei benestante e te lo puoi permettere, il tuo inquilino no. Questo è il clima, purtroppo, e questo è il modo di legiferare in Europa. Ben venga, quindi, “la rivoluzione copernicana di Javier”, per usare il titolo dell'articolo di Scoppa. E speriamo sia contagiosa.

**Giorgio Spaziani Testa**

da: *L'Opinione delle Libertà*, 23.3.'24

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



## Papale papale

“Papale papale” è un'espressione del dialetto romanesco che nel tempo è entrata nell'uso corrente. Può avere un significato diverso a seconda del contesto in cui viene utilizzata. In una prima accezione ha il medesimo significato di espressioni come: esplicitamente; in tutta franchezza; senza mezzi termini. In una seconda accezione, invece, ha lo stesso senso di locuzioni quali: tale e quale; alla lettera; pedissequamente. L'origine è incerta. Secondo la tesi più accreditata, comunque, sarebbe da ricondursi alla figura del pontefice e, in particolare, al suo modo di parlare, ritenuto semplice, chiaro e diretto. La ripetizione della parola altro non sarebbe, invece, che un rafforzativo.

## Essere un Matusalemme

“Essere un Matusalemme” vuol dire essere molto vecchio. In senso lato, essere antiquati, sorpassati o anche, in una diversa accezione, essere lenti nei movimenti o nei processi mentali. Matusalemme, o Matusala, era il nome di uno dei patriarchi vissuti prima del diluvio universale e, secondo la Bibbia, sarebbe rimasto in vita fino all'età di 969 anni.

## Confedilizia ad Agorà (Rai 3)



Lo scorso 14 marzo il presidente Spaziani Testa è intervenuto in studio ad “Agorà”, su Rai 3, in una puntata dedicata al tema degli affitti brevi.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia.

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

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

### Occupazioni di immobili abbandonati: la Corte costituzionale si pronuncia

È infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 633 cod. pen. nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono da più anni.

È quanto ha stabilito la Corte Costituzionale, con sentenza n. 24 depositata il 27.2.2024, così respingendo le argomentazioni del Tribunale di Firenze che, nella sua ordinanza di rimessione, aveva ritenuto non ragionevole - e per questo censurabile sotto più profili - che "la condotta tipica del reato di invasione di terreni o edifici abbracci situazioni di fatto in cui l'immobile sia stato per lungo tempo abbandonato e sia stato successivamente occupato a fini abitativi".

In linea generale la Corte evidenzia che "scopo della incriminazione ai sensi dell'art. 633 cod. pen. è la tutela del diritto di godere pacificamente o di disporre dell'immobile, spettante al proprietario, al possessore o al detentore qualificato" e che oggetto dell'azione delittuosa, quindi, "non possono che essere terreni o edifici altrui, senza alcuna distinzione, e quindi anche terreni incolti, o non produttivi, nonché edifici disabitati o abbandonati".

Più in particolare, con riguardo alle specifiche censure sollevate, per i giudici di legittimità la disposizione in questione, nella parte in cui si applica anche all'invasione a scopo abitativo di edifici in stato di abbandono da più anni, si appalesa, anzitutto, "non irragionevole e non lesiva dell'art. 42 Cost., non discendendo dallo stato di abbandono un automatico effetto estintivo dello ius excludendi alios riservato al titolare della situazione di attribuzione del bene". Né la stessa disposizione appare poi, per la stessa Corte, "in contrasto con la «funzione sociale» del diritto di proprietà, sia pure posta in stretta relazione all'art. 2 Cost.". E ciò, "in quanto il dovere del proprietario di partecipare alla soddisfazione di interessi generali e all'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà economica e sociale non significa affatto che la proprietà, anche se in stato di abbandono, debba soffrire menomazioni da parte di chiunque voglia limitarne la fruizione". Infine, quanto ad un eventuale profilo di illegittimità della norma in relazione all'art. 47 Cost., i giudici osservano che tale ultima previsione, "nel disporre al secondo comma che la Repubblica «favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione», individua una forma di garanzia privilegiata dell'interesse primario ad avere un'abitazione e contiene un principio al quale il legislatore è tenuto ad ispirarsi, ma non rende con ciò legittima l'occupazione di un edificio altrui da parte di chiunque intenda destinarlo a proprio alloggio".

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

In effetti, il boom dei ruderi è un'altra delle tendenze di lungo periodo. Tra il 2012 e il 2022 il loro numero è cresciuto del 63,2 per cento. E l'aumento è addirittura del 119,4% rispetto al 2011, ultimo anno prima dell'Imu. Confedilizia, che rileva annualmente il dato, spiega il fenomeno con le «condizioni di fatiscenza sopravvenuta», ma anche con «atti concreti dei proprietari, ad esempio la rimozione del tetto, finalizzati a evitare almeno il pagamento dell'Imu».

Sul Sole 24Ore dell'11 marzo scorso la sottolineatura dell'abnorme aumento dei ruderi verificatosi da quando è stata introdotta l'Imu.

CONFEDILIZIA notizie informa su tutte le novità che interessano PAGINA MENSILE ItaliaOggi

Appello a FdL, Lega e Fp perché contrastino la nuova direttiva di Bruxelles

### Voto Ue, green da rivedere

#### Efficientamento energetico: costi non è utile

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA La direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici, meglio nota come direttiva «green» è stata infine approvata. Che cosa prevede, in particolare? Le disposizioni chiave sono due. La prima è contenuta nell'art. 1 del provvedimento, che stabilisce il suo oggetto e le sue finalità: «La presente direttiva promuove il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra provviste di edifici all'interno dell'Unione per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050, tenendo conto delle condizioni locali, delle condizioni climatiche esterne, delle prescrizioni relative alla qualità degli ambienti interni e dell'efficienza sotto il profilo dei costi». Dunque, il progetto sarebbe quello di giungere a «un parco immobiliare a emissio-

ni zero entro il 2050». Concretamente realizzabile? Ne dubitiamo fortemente. Utile? Ne dubitiamo altrettanto. La seconda disposizione è presente nell'art. 9 e stabilisce così: «Gli Stati membri provvedono affinché il consumo medio di energia primaria in kWh/m<sup>2</sup> a dell'intero parco immobiliare residenziale: a) si riduca di almeno il 15% rispetto al 2020 entro il 2030; b) diminuisca di almeno il 20-22% rispetto al 2020 entro il 2035; c) entro il 2040, e successivamente ogni cinque anni, sia equivalente o inferiore al valore determinato a livello nazionale, derivato da un progressivo calo del consumo medio di energia primaria dal 2030 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero». Su questo, è utile riportare una frase del ministro Fichetto Fratin: «Certamente alcuni step di vincolo al 2030 e al 2040 sono di difficile rag-

giungimento per il nostro Paese, per le caratteristiche immobiliari del nostro Paese, con immobili datati e diffusi sul territorio, e per la proprietà diffusa. L'intervento va valutato con molta cautela» (Ansa, 13.3.24). Anche Fichetto può immedesimarsi, quindi, non sembra conseguibile in Italia. Ma cosa succederà a questo testo finale? Ci si è arrivati dopo oltre due anni di dura battaglia per cercare, almeno, di attenuare la pericolosità di questa direttiva. Ricordiamo, ad esempio, che nelle bozze del provvedimento che la Confedilizia rese note, per contrastarle, era prevista addirittura il divieto di vendita di immobili residenziali di nuova costruzione di efficienza energetica E e che, fino allo scorso ottobre vi era l'obbligo per i proprietari di ristrutturare le loro case per raggiungere la classe energetica E entro il 2030 e la classe D entro il 2033.

Il lavoro che si è svolto per giungere a un ammorbidimento di questa direttiva è stato duro. E i parlamentari europei contrari al provvedimento assicurano che il risultato raggiunto, ben lontano dal loro (e dal nostro) ideale, è il massimo che potesse ottenersi. Ormai il testo è questo. Ma che cosa succederà? Beh, dobbiamo aspettarci (anzi, pretendere) che Fratelli d'Italia, Lega e Forza Italia, in coerenza con il loro voto contro il provvedimento e con le dichiarazioni di fatiscenza lasciate in questi giorni, incentrino la propria campagna elettorale per le elezioni europee di giugno sull'ideologia green (che è cosa diversa dall'attenzione all'ambiente), si impegnino a promuovere una profonda revisione della direttiva Ue e, poi, facciano seguire i ministri operando sin dal primo giorno in questa direzione. Protestare non basta. Bisogna agire.

CERIMONIA Immobiliare, la lezione di Einaudi



Il presidente Sergio Mattarella

Affitti, webinar su tutto ciò che dà sapere sui contratti

Un webinar che è una guida pratica alla stipula e alla registrazione dei contratti di locazione. Lunedì 8 aprile, dalle 17 alle 18, si svolgerà il consueto appuntamento con «Parliamo di condomini...» e non solo: il ciclo di seminari organizzati dalla Confedilizia. L'argomento trattato sarà «Locazione: guida pratica alla stipula e alla registrazione dei contratti» e assieme al dottor Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, parteciperà il dottor Maurizio Mazzoni, direttore della Confedilizia di Piacenza. L'evento, nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sui temi inviati dagli associati, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet della Confedilizia nonché sul canale YouTube e sui social della Confedilizia.

Lunedì 8 aprile, dalle 17 alle 18  
Diretto da Sergio Mattarella  
www.confedilizia.it

Ramo d'azienda, chi paga le spese del condominio?

Gli amministratori di condominio iscritti al Comitato nazionale amministratori di condominio (Confedilizia), inviando una mail al Servizio quesiti (comunicazioni@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 (conosciamo anche pubblicare la rivista, edita da La Tribuna, «Archivio delle risposte ai quesiti del condominio dell'immobiliare»). Di seguito i due quesiti con le risposte. Domanda. Si chiede se sia corretto che l'amministratore di condominio si rivolga, per il pagamento delle spese condominiali, all'affittuario del ramo d'azienda, ubicata all'interno dello stabile di interesse. Risposta. L'amministratore si deve rivolgere al proprietario non all'affittuario, salvo diversi accordi intercorsi. Se questo non avviene, il proprietario non all'affittuario, non all'azienda. D. Nel caso in cui si volesse iscriverne, in un regolamento condominiale di natura assembleare, una clausola in tema di «rumore», si domanda quali possano essere le previsioni da adottare in aggiunta all'addebiatura degli oneri di riparo. R. Premesso che è opportuno che un regolamento venga adottato con l'assistenza di un legale, si può dire che, in materia condominiale, per rispondere compiutamente al quesito occorrerebbe avere contezza di eventuali problematiche che, in concreto, si avessero necessità di risolvere. In ogni caso, nella redazione di eventuali clausole, si può avvertire che, in materia di «rumore», le vigenti a livello nazionale e locale in tema di «rumore», con particolare riferimento al livello alla normale tollerabilità delle emissioni. Infine, per avere informazioni su come iscriverli, si può contattare la Confedilizia della propria città (info su www.confedilizia.it) oppure telefonare al numero 06.679.34.89.

PARLAMO DI CONDOMINIO E NON SOLO

Località: guida pratica alla stipula e alla registrazione dei contratti



www.confedilizia.it

Questo pagina viene pubblicata ogni mese mercoledì del mese di aprile

CONFEDILIZIA

L'organizzazione della proprietà immobiliare www.confedilizia.it

*In notai rogano gli atti, il Demanio impugna. E i tribunali mandano tutto in Cassazione*

## Proprietà, rinuncia a ostacoli Immobili troppo costosi lasciati allo Stato. Che però rifiuta

DI **LUIGI FOLLIERI\***

**P**roprietari di immobili bisognosi di interventi di manutenzione straordinaria (anche perché situati in zone montane impervie e scoscese o in aree idrogeologicamente dissestate) o di suoli da bonificare, che, per ragioni di carattere economico (evitare di sostenere spese e di pagare tasse) e giuridico (trasferire ad altri le responsabilità, sia civili che penali, suscettibili di derivare dalla titolarità del bene), decidono di rinunciare alla proprietà del loro immobile. Sono casi che stanno diventando sempre più frequenti. In conseguenza di tale atto dimissivo, la cui validità è oggetto di discussione, e per l'effetto di una norma del codice civile (l'art. 827 c.c. sui "Beni immobili vacanti"), l'immobile è automaticamente acquisito al patrimonio dello Stato, venendo a rappresentare un peso per il soggetto pubblico e l'intera collettività. I notai, rassicurati da uno studio del Consiglio nazionale del notariato circa la possibilità di ricevere un atto di rinuncia alla proprietà immobiliare, hanno iniziato a ro-

gare atti del genere, ma l'Agenzia del Demanio li ha, in alcuni casi, impugnati, contestandone la validità, in ciò supportata da un parere dell'Avvocatura generale dello Stato la quale ha predicato la nullità dell'atto di rinuncia, al ricorrere di ipotesi che, sostanzialmente, coincidono con i casi concreti in cui si verifica la dismissione del diritto di proprietà immobiliare. A dimostrazione dell'incertezza che regna sull'argomento, la recente ordinanza del Tribunale di L'Aquila del 17 gennaio 2024, in applicazione di quanto stabilito dal nuovo art. 363 bis cpc, ha disposto il rinvio pregiudiziale degli atti alla Cassazione per la risoluzione della questione di diritto attinente all'ammissibilità della rinuncia abdicativa al diritto di proprietà su beni immobili nonché all'eventuale indicazione del perimetro del sindacato giudiziale sull'atto. Il Tribunale ha ravvisato il ricorrere dei presupposti necessari per il rinvio pregiudiziale, rinvenendoli nelle gravi difficoltà interpretative che si agitano intorno alla questione (in ordine alla quale si fronteggiano orientamenti contrapposti); e nella presumi-

bile circostanza che, anche in futuro, l'Agenzia del Demanio e il Ministero dell'economia e delle finanze continueranno a promuovere giudizi volti alla declaratoria di invalidità o inefficacia degli atti con cui i privati rinunciano al diritto dominicale su beni immobili. Non resta, quindi, che attendere il pronunciamento della Cassazione, per valutare se riuscirà a fornire soluzioni giuridiche che possano contribuire a dipanare la problematica; nonostante sembri, in ogni caso, ineludibile interrogarsi sulla possibilità di prospettare soluzioni alternative alla nullità dell'atto e provare ad offrire, anche osservando quanto accade in altri ordinamenti, ipotesi ricostruttive che perseguano un temperamento degli interessi contrapposti (da un lato quelli del privato proprietario alla dismissione della titolarità del bene immobile, dall'altro quelli dello Stato di evitare che i costi e le responsabilità connessi ad una proprietà immobiliare svantaggiosa siano "traslati" sulla collettività).

*\*socio di  
Enrico Follieri & Associati*

da: *Italia Oggi*, 15.5.'24

**IN G.U.**

### Autorità Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.3.2024, n. 54, il d.lgs. 5.2.2024, n. 20, con cui è stata istituita l'Autorità Garante nazionale dei diritti delle persone con disabilità, in attuazione della delega conferita al Governo.

### Persone anziane

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.3.2024, n. 65, il d.lgs. 15.3.2024, n. 29, contenente "Disposizioni in materia di politiche in favore delle persone anziane, in attuazione della delega di cui agli articoli 3, 4 e 5 della legge 25 marzo 2023, n. 53".

### 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.

## Le occupazioni abusive in Italia secondo Osho



**"Ecco qui signò... Adesso può  
sta tranquilla... nel caso il  
proprietario de casa provasse a  
entrà pe riprendesela"**

#lepiubellefracidiosho

**CONFEDILIZIA,**  
libera  
e  
indipendente

## Affitti brevi, la lezione di New York

La Giunta regionale della Regione Toscana ha approvato una proposta di legge che prevede la possibilità, per i Comuni a più alta densità turistica, “di individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti per lo svolgimento delle attività di locazione breve di immobili per finalità turistiche”.

Se questa proposta diventasse legge, il Governo non potrebbe che impugnarla dinanzi alla Corte costituzionale, considerata la sua palese illegittimità. La locazione, infatti, è materia di competenza esclusiva dello Stato, trattandosi di “ordinamento civile” (articolo 117 della Costituzione), non delle Regioni.

La cosa, però, deve far riflettere sull’uso disinvolto (per usare un aggettivo gentile) delle istituzioni – e del rispetto delle stesse, oltre che dei cittadini – da parte di alcuni. La proposta, infatti, fa il paio con la delibera approvata qualche mese fa dal Consiglio comunale del Comune di Firenze, su impulso del Sindaco, e sommersa da ricorsi al Tar a causa dell’evidente illegittimità anche di questo atto. E fa tornare alla mente l’iniziativa dell’ex assessore al turismo di una precedente Giunta (ma presente, con altro incarico, anche in quella attuale), che in un convegno a Firenze, sette anni fa, ammise candidamente di aver proposto una norma, sempre in materia di affitti brevi, che sapeva essere incostituzionale ma che gli serviva “per stimolare il Governo a legiferare sul tema”.

Ulteriore questione. Nella proposta di legge della Giunta toscana, “per l’albergo viene prevista la possibilità di associare nella gestione civili abitazioni che sono nella disponibilità della struttura stessa”. Quindi, com’è la storia? Se le case vengono date ai turisti dagli albergatori, non vale più il discorso che sarebbero sottratte a famiglie e studenti?

Nel frattempo, leggiamo su Wired ([www.wired.it/article/airbnb-legge-new-york-impatto-dopo-sei-mesi](http://www.wired.it/article/airbnb-legge-new-york-impatto-dopo-sei-mesi)) che – a sei mesi dal provvedimento che ha di fatto vietato gli affitti brevi a New York (sono consentiti solo in caso di compresenza nell’appartamento di proprietario e ospite) – “nonostante le speranze dei legislatori, la legge non sembra aver influito sul costo degli affitti a New York, che sono solo una parte del complesso problema della carenza di alloggi in città”. Mentre, in compenso ha fatto lievitare i prezzi delle camere d’albergo e – aggiungiamo noi – ha favorito il sommerso.

Ma va? Chi lo avrebbe mai detto? Quando lo capiranno, certi personaggi, che il dirigismo non porta a nulla?

Giorgio Spaziani Testa  
da: [www.nicolaporro.it](http://www.nicolaporro.it), 12.3.’24

## Habitat lunare all’avanguardia

*Thales Alenia Space* e l’Agenzia Spaziale Italiana (ASI) stanno potenziando il ruolo dell’Italia nell’esplorazione umana e robotica dello spazio, con un focus su Luna e spazio profondo. *Thales Alenia Space Italia* ha firmato un contratto con l’ASI per sviluppare un modulo abitativo per la superficie lunare, chiamato Multi-Purpose Habitat (MPH), destinato a diventare il primo avamposto abitativo permanente sulla Luna. Questo accordo segna un traguardo storico per l’Italia nello spazio e riflette le capacità tecniche e organizzative di *Thales Alenia Space*.

Il modulo MPH è stato valutato positivamente dalla NASA durante la “*ElementInitiation Review*”, confermando il suo ruolo cruciale nell’architettura lunare del programma *Artemis*. *Thales Alenia Space*, in collaborazione con l’ASI, si posiziona come azienda leader nella progettazione e costruzione di moduli abitativi per l’esplorazione umana dello spazio.

La prossima sfida è superare la *Mission Concept Review* nel primo trimestre del 2024, per sviluppare le tecnologie critiche necessarie per garantire la vita sull’ambiente lunare. *Thales Alenia Space* dovrà formare un consorzio industriale nazionale per sviluppare il progetto.

L’obiettivo è fornire un modulo abitativo multifunzionale sicuro e confortevole, in grado di integrarsi con l’architettura *Artemis* e di supportare le esigenze degli astronauti nell’esplorazione spaziale.

5 | Venerdì 22 Marzo 2024 Corriere Fiorentino

### Cronache

## Firenze congela la norma frena Airbnb Troppi ricorsi, tolta dal Piano operativo

Un emendamento sospende la variante «non in vigore» in attesa di capire che cosa deciderà il Tar

da: *Corriere Fiorentino*, 22.3.’24

È possibile scaricare dal sito [enea.it](http://enea.it) il volume “Ricerca, sviluppo e applicazioni per i Beni Culturali - Dai risultati del progetto VADUS alle future collaborazioni”, che documenta attività e tecnologie per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio culturale che Enea mette a disposizione di musei, soprintendenze e piccole e medie imprese.

L’opera è disponibile sia in italiano che in inglese.

## Ogni giorno 27 negozi chiudono le serrande (per sempre): la soluzione alla desertificazione commerciale si chiama “cedolare secca”

I dati dell'analisi di Confcommercio sulla situazione dei negozi al dettaglio mostrano la necessità di introdurre, accanto al consolidato sigillo di qualità del *Made in Italy*, anche il *Sold in Italy*, cioè: “venduto in Italia”. Sì, perché ogni giorno nel nostro Paese 27 negozi chiudono le saracinesche per non alzarle mai più. Precisamente dal 2012 sono spariti dalle strade 111.512 esercizi commerciali al dettaglio. Dieci anni fa se ne contavano il 20% in più, ovvero 551.317.

Le ragioni della moria dei “negozi sotto casa” le conosciamo più o meno tutti, difficoltà a risollevarsi dopo la botta della pandemia, calo dei consumi, boom del commercio online e aumento dei costi dell'energia. Quello che invece non tutti sanno è che a gravare su chi gestisce una piccola attività c'è anche il ritardo della politica nel mettere a terra soluzioni stabili per contrastare il fenomeno della desertificazione commerciale iniziata prima del lockdown. Nel 2011, durante la crisi del debito sovrano, chiudevano 62.447 punti vendita al dettaglio (dati di Confcommercio) e le associazioni di categoria chiedevano al Governo e ai sindaci misure per continuare a esistere, che sono le stesse che chiedono oggi. Prima tra tutte l'introduzione della cedolare secca per gli affitti commerciali.

È incredibile ma è così: da tempo i commercianti hanno chiesto l'introduzione della tassa piatta al 21% (come per gli affitti a scopo abitativo) per liberarsi dalla minaccia della chiusura e continuano a farlo ancora oggi. Da parte di alcuni commercianti, inoltre, si invoca il superamento delle attuali regole contrattuali che sono disciplinate da una legge del 1978, la cosiddetta legge sull'equo canone. Una misura fatta per un mondo cittadino e un mondo d'impresa completamente diversi da quello di oggi.

Tuttavia questa misura, che accorpa in un solo tributo le tasse derivanti dal reddito dell'immobile e l'Irpef ed è caratterizzata da un'unica aliquota fiscale per tutti i contribuenti, fa fatica a essere benvoluta perché non si inquadrano i benefici che andrebbero tutti a favore del tessuto economico delle città, quello più autentico composto dai negozi di quartiere, e dei cittadini. Infatti la cedolare secca favorirebbe la nascita di nuove attività. Nuovi negozi per i Comuni significano molteplici vantaggi: perché così si ripopolano i quartieri a rischio desertificazione commerciale, si vivacizza l'economia locale e, al contempo, si aumenta la sicurezza dei cittadini.

Tuttavia questa misura, che accorpa in un solo tributo le tasse derivanti dal reddito dell'immobile e l'Irpef ed è caratterizzata da un'unica aliquota fiscale per tutti i contribuenti, fa fatica a essere benvoluta perché non si inquadrano i benefici che andrebbero tutti a favore del tessuto economico delle città, quello più autentico composto dai negozi di quartiere, e dei cittadini. Infatti la cedolare secca favorirebbe la nascita di nuove attività. Nuovi negozi per i Comuni significano molteplici vantaggi: perché così si ripopolano i quartieri a rischio desertificazione commerciale, si vivacizza l'economia locale e, al contempo, si aumenta la sicurezza dei cittadini.

**LA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI**  
**ANTIDOTO ALLA DESERTIFICAZIONE COMMERCIALE**

**LE PROPOSTE DELLA CONFEDILIZIA**

Introdurre progressivamente la cedolare secca per le locazioni commerciali, come indicato nel testo della legge di delega fiscale

**DAL 2012 HANNO CHIUSO I BATTENTI 111.512 NEGOZI**

Partendo da:

- Start up innovative
- Conduttori under 36
- Immobili di metratura non superiori ai 200 mq
- Locali sottoposti a riqualificazione energetica

### Le proposte della Confedilizia

Il ritardo della politica a introdurre questa misura e a renderla stabile e non momentanea (come è successo nel 2019) appare quindi sempre più ingiustificato. L'attuale Governo ha saputo reagire e nella legge delega per la riforma fiscale è tornata la previsione della cedolare secca per le locazioni commerciali, tuttavia non è ancora stata attuata e, molto probabilmente, riguarderà solo le nuove locazioni.

Confedilizia è intervenuta più volte nel dibattito con diverse proposte capaci di vivacizzare l'economia locale e, al contempo, aumentare la sicurezza dei cittadini. Il fenomeno della desertificazione commerciale infatti riguarda da vicino l'associazione che tutela la proprietà immobiliare perché la proprietà diffusa rappresenta un elemento centrale dell'ecosistema del commercio e dell'artigianato. Sono infatti i piccoli risparmiatori che, investendo i loro risparmi nell'acquisto di locali commerciali da dare in locazione, contribuiscono in maniera fondamentale alla vitalità dell'intero settore.

La Confedilizia, per avviare l'introduzione della misura e venire incontro alle esigenze finanziarie dell'erario, suggerisce di limitare inizialmente la cedolare solo ad alcune casistiche:

- quando l'immobile è stato sottoposto ad interventi di riqualificazione energetica,
- nei casi in cui il contratto è stipulato da un conduttore under 36,
- quando l'immobile ha una superficie inferiore ai 200 mq
- nei casi in cui il locale commerciale sia situato in zone specifiche del territorio comunale come quelle che rivestono carattere storico e dove bisogna intervenire con più strumenti possibili per limitare la scomparsa di esercizi commerciali;
- qualora si avvii nel locale affittato una start up innovativa.

Osservatori privilegiati sono naturalmente gli stessi commercianti e alcune associazioni di categoria che, oltre condividere le proposte avanzate dalla Confedilizia, propongono anche altri strumenti. Per esempio un sostegno al passaggio generazionale nei negozi dove si porta avanti il “saper fare artigiano” e l'inserimento di botteghe e negozi storici (del comparto del *Made in Italy*) nell'albo delle imprese culturali e creative. È il caso di Federazione Moda Italia che, come Confedilizia, chiede prima di tutto l'entrata in vigore della misura cardine del rilancio dell'economia di prossimità: l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali.

## CASA E FISCO

**Bonus colonnine per imprese e professionisti**

È ripartito il 15.3.2024 il bonus colonnine per imprese e professionisti, che sostiene l'acquisto e l'installazione di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici.

L'incentivo è promosso dal Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ed è gestito da Invitalia. Dopo la chiusura della prima edizione (il 30.11.2023) sono ancora disponibili circa 70 milioni di euro.

Il contributo è rivolto a imprese di qualunque dimensione su tutto il territorio nazionale e a singoli professionisti, per un importo pari al 40%, entro il limite del *de minimis*, delle spese ammissibili sostenute successivamente al 4.11.2021 e oggetto di fatturazione elettronica.

Le spese possono riguardare l'acquisto e la messa in opera di infrastrutture di ricarica, comprese le spese di installazione delle colonnine, gli impianti elettrici, le opere edili strettamente necessarie, gli impianti e i dispositivi per il monitoraggio.

La domanda può essere presentata on-line dalle 12 del 15.3.2024 fino alle 17 del 20.6.2024.

Maggiori informazioni al sito [www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/bonus-colonnine/bonus-colonnine-imprese-e-professionisti](http://www.invitalia.it/cosa-facciamo/rafforziamo-le-imprese/bonus-colonnine/bonus-colonnine-imprese-e-professionisti)

**“Sisma bonus acquisti”:  
lavori strutturali entro il 31.12.2024**

Con la risoluzione n. 14 dell'8.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha affrontato il tema della detrazione spettante per l'acquisto di case sismiche prevista dall'art. 16, comma 1-*septies*, d.l. n. 63/2013 (“Qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1, 2 e 3 ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006, mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro trenta mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare”).

Tale misura infatti è tra quelle che sono state prorogate solo fino al prossimo 31.12.2024. Di conseguenza, qualora non ci fosse un ulteriore intervento normativo, a partire dall'1.1.2025 si potrà applicare il sistema di detrazioni previsto a regime per gli interventi di cui all'articolo 16-*bis* del Tuir.

Con la risoluzione in commento, l'Agenzia – dopo aver ricostruito il quadro normativo di riferimento – ha precisato che ai fini della possibilità di fruire del “sisma bonus acquisti” è necessario che l'atto di acquisto relativo all'unità

immobiliare oggetto dei lavori sia stipulato entro i termini di vigenza del beneficio fiscale, ammettendo la possibilità di accedere alla detrazione nell'ipotesi in cui alla data di acquisto dell'unità immobiliare siano stati completati gli interventi “strutturali” sull'edificio oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione (con rilascio delle attestazioni comprovanti la riduzione di 1 o 2 classi di rischio “all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo”), non rilevando “l'eventuale mancato completamento dei lavori di finitura delle unità immobiliari e degli edifici oggetto dell'intervento di demolizione e ricostruzione e la circostanza che all'atto della vendita le unità immobiliari siano classificate in una categoria catastale «fittizia». L'Agenzia ha inoltre precisato che “il mancato completamento dei lavori nonché la classificazione dell'unità immobiliare nella categoria F/3 (unità in corso di costruzione) potrà assumere un rilievo, ai fini della compravendita degli immobili oggetto dell'agevolazione, in applicazione di normative non fiscali (cfr. anche risposta all'interrogazione a risposta immediata n. 5-07778 del 29 marzo 2022)”.

**Sanzione per la tardiva registrazione del contratto di locazione pluriennale**

Con l'ordinanza n. 2357, depositata il 24.1.2024, la Corte di Cassazione è tornata a ribadire che, in caso di tardiva registrazione del contratto di locazione pluriennale, l'importo della sanzione dovuta vada calcolato utilizzando come base imponibile l'importo del canone annuale (e non l'importo del canone locatizio complessivo). I Supremi giudici hanno infatti accolto il ricorso della ricorrente – che aveva esercitato la facoltà in sede di ravvedimento operoso di versare l'imposta annualmente, assumendo quindi che la sanzione conseguente alla tardiva registrazione del contratto doveva essere commisurata alla sola annualità oggetto del ritardo – richiamando sul punto quanto già affermato dalla stessa Cassazione, sul solco dell'ordinanza n. 461/2006 della Corte costituzionale, e cioè che “«in tema di imposta di registro, la tardiva registrazione del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo di durata pluriennale determina l'irrogazione della sanzione amministrativa, *ex art.* 69 del d.P.R. n. 131 del 1986, da computarsi sul corrispettivo relativo alla prima annualità del canone qualora il contribuente si sia avvalso, *ex art.* 17, comma 3, del d.P.R. cit., della facoltà del pagamento rateizzato dell'imposta»” (così, Cass., con sentenza del 18.1.2024, n. 1981, ai cui contenuti pure si rimanda, che richiama le sentenze della Cass. n. 717/2022, n. 28403/2021, n. 1543/2022, n. 3007/2022, n. 3008/2022 e n. 25784/2022).

Inoltre, la Corte, in merito agli argomenti mossi dalla difesa erariale, ha precisato tra l'altro che: 1) la Corte costituzionale ha, comunque, riconosciuto il carattere annuale dell'imposta di registro per le locazioni pluriennali di immobili urbani; 2) l'art. 17, comma 3, del Tur (nella versione novellata dall'art. 21, comma 18, lett. a), della l. n. 449/1997), nell'introdurre la facoltà di pagamento dell'imposta di registro su tali locazioni in un'unica soluzione, sul corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto, in alternativa al (già previsto) pagamento annuale sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno, ha

## CASA E FISCO

inciso, da un lato, sulle modalità di pagamento del tributo, ma anche sulla determinazione della base imponibile, giacché, in un caso, l'imposta si misura sull'intero canone e nell'altro su quello annuale; 3) in tali termini, l'art. 17 citato "è norma speciale, perché disciplina autonomamente l'imposta di registro sulle locazioni pluriennali di immobili urbani, ed è derogatoria rispetto alla regola generale (...) secondo cui «la base imponibile è costituita [...] per i contratti diversi da quelli indicati nelle lettere precedenti, aventi per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale, dall'ammontare dei corrispettivi in denaro pattuiti per l'intera durata del contratto»"; 4) "il (perdurante) carattere annuale dell'imposta in esame emerge chiaramente non solo dai lavori preparatori, ma anche dalla previsione del rimborso della stessa (versata per l'intera durata del contratto) relativamente alle annualità successive a quella in corso nel caso di risoluzione anticipata del contratto, previsione questa che non avrebbe senso se l'imposta 'dovuta' dovesse sempre parametrarsi sull'intera durata del contratto"; 5) l'imposta dovuta ai sensi dell'art. 69 del Tur "è quella che deriva dal citato meccanismo opzionale e dal relativo ammontare dipende l'entità della sanzione, in caso di mancata o ritardata omessa registrazione dell'atto, senza alcuna incidenza (...) sui principi costituzionali di eguaglianza e ragionevolezza".

### Tassazione del reddito di un fabbricato concesso in locazione dal comodatario

Con l'ordinanza n. 5000, depositata il 26.2.2024, la Corte di Cassazione è di nuovo intervenuta sul tema della tassazione del reddito di un fabbricato, concesso in locazione dal comodatario (abitazione di proprietà di due genitori, da questi concessa in comodato ai figli, i quali l'hanno locata a terzi). A seguito di accertamento e di successivo appello, la Commissione tributaria regionale ha ritenuto corretto l'operato dei contribuenti che avevano dichiarato, in capo ai proprietari, la rendita catastale dell'unità in comodato e, in capo ai comodatari, il reddito da locazione quale reddito diverso *ex art. 67 del Tuir*.

A seguito di ricorso dell'ufficio, la Cassazione ha ribaltato il giudizio, richiamandosi ad una precedente pronuncia, secondo la quale in tema di redditi fondiari la concessione a terzi di un immobile a titolo di comodato non incide sulla titolarità del reddito derivante dalla locazione dello stesso da parte del comodatario, ancorché il relativo canone sia percepito da quest'ultimo, atteso che "l'imputazione soggettiva dei redditi fondiari è in funzione del possesso qualificato (...) di un diritto reale e non (...) di un diritto personale di godimento". Conclude quindi l'ordinanza in commento che dal principio secondo cui l'imputazione dei redditi fondiari si basa sul possesso qualificato deriva che fiscalmente obbligato a dichiarare il reddito "fondiario" resta, per effetto dell'art. 26 del Tuir, solo il titolare del diritto reale.

Invero, costituisce reddito "fondiario" anche la rendita catastale, ma il ragionamento dell'ordinanza si riferisce al corrispettivo della locazione.

Tale interpretazione desta perplessità per diversi motivi. In primo luogo nell'ambito del Tuir il reddito da locazione non è disciplinato solo dal Capo II (artt. 25 e seguenti), ma anche dal Capo VII (redditi diversi) che all'art. 67,

comma 1, lett. h) considera i redditi derivanti dalla sublocazione di immobili. Anche le istruzioni al quadro RB della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche sembrano dar ragione a tale interpretazione: se l'immobile è dato in uso gratuito (comodato), si deve indicare nella colonna 17 (immobili non locati) l'importo della rendita catastale; in altri termini, in questi casi il modello non prevede la possibilità di dichiarare un reddito da locazione. Analogamente, nel quadro LM, il comodatario indica redditi e spese, e nel solo caso di locazione breve, può optare per la cedolare secca.

Un ulteriore spunto viene dato dalle normative sulla cedolare secca e sulle locazioni brevi.

A proposito della cedolare secca, l'Agenzia delle entrate, con la circolare n. 26/E dell'1.6.2011, ha precisato che "il nuovo sistema di tassazione non trova applicazione con riferimento ai contratti di sublocazione di immobili, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi di cui all'art. 67, comma 1, lett. h), del TUIR e non tra i redditi di natura fondiaria". Con riferimento alle locazioni brevi, sempre le Entrate, con la circolare n. 24/E del 12.10.2017, hanno specificato che "il predetto regime opzionale (...) risulta ora esteso ai redditi diversi derivanti dai contratti di sublocazioni e ai contratti stipulati dal comodatario per la concessione a terzi del godimento dell'immobile abitativo".

In altri termini, si ritiene che nel caso di contratti di locazione conclusi dal comodatario, la differenza tra le due normative stia nel fatto che il comodatario possa o meno optare per la cedolare secca (possibilità prevista *ex lege* solo per le locazioni brevi), ma che tale differenza non determini una diversa distribuzione e qualificazione dei redditi; pertanto al comodatario resta il provento della locazione quale reddito diverso (ammesso o escluso dalla cedolare secca a seconda che si tratti di locazione breve o di locazione ordinaria) mentre al proprietario (titolare di diritti reali) resta il "reddito fondiario" corrispondente alla rendita catastale.

Un'ultima riflessione deriva da una serie di risvolti applicativi. Seguendo l'interpretazione della Cassazione si dovrebbe quindi ritenere che il contratto debba essere registrato dal proprietario (pur non essendo il locatore parte del contratto), che quindi il proprietario potrebbe avvalersi della cedolare secca (che pure sappiamo non ammessa in capo al comodatario), che avrebbe diritto alla riduzione Imu nel caso di contratti a canone concordato (pur non essendo egli il locatore), e così via.

### Annullamento specifico per l'accettazione dei crediti provenienti da cessioni successive alla prima

Con la circolare n. 6 dell'8.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha definito la procedura da seguire per richiedere l'annullamento dell'accettazione di crediti d'imposta derivanti da opzioni di sconto o cessione del credito *ex art. 121, d.l. n. 34/2020*, che erano già presenti nel cassetto fiscale del cedente. In questi casi, infatti, il cedente non è il destinatario del beneficio fiscale, bensì il fornitore che ha applicato lo sconto sulla transazione o un precedente cessionario. Questa nuova procedura – che riguarda le cessioni di

CONTINUA DA PAGINA 19

## CASA E FISCO

crediti successive alla prima o a quelle successive allo sconto indicato in fattura – ha colmato una lacuna procedurale dopo che, con la circolare dell’Agenzia delle entrate n. 33 del 6.10.2022, erano stati definiti i modi per richiedere l’annullamento dell’accettazione di crediti d’imposta derivanti dalle opzioni di sconto o cessione anzidette da parte del beneficiario delle detrazioni.

Una volta che i crediti d’imposta derivanti dalle comunicazioni di opzione presentate dal beneficiario della detrazione vengono accettati dal fornitore o dal cessionario, entrano a far parte della disponibilità di quest’ultimo e l’annullamento dell’accettazione dei crediti può avvenire solo seguendo la procedura indicata nella circolare numero 33/2022. Questo comporta la compilazione di un modulo conforme a quello allegato alla stessa circolare, l’invio tramite pec all’indirizzo [annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it](mailto:annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it) con oggetto “Richiesta annullamento accettazione cessione credito Comunicazione prot. ...” seguito dal numero di protocollo e dal progressivo della comunicazione, e la firma digitale o autografa da parte sia del beneficiario del bonus edilizio sia dell’avente causa dell’opzione (fornitore o cessionario).

L’annullamento dell’accettazione dei crediti derivanti dalle comunicazioni di opzione presentate dal beneficiario della detrazione, effettuato secondo la procedura sopra descritta, equivale all’annullamento della comunicazione di opzione stessa.

Per quanto riguarda invece i crediti d’imposta derivanti da opzioni *ex art.* 121 del d.l. n. 34/2020 che erano già presenti nel cassetto fiscale del cedente (il quale è il fornitore che ha applicato lo sconto sulla transazione o un precedente cessionario), una volta accettati dal cessionario, entrano nella sua disponibilità e l’annullamento dell’accettazione può avvenire solo seguendo la procedura indicata nella circolare dell’Agenzia delle entrate n. 6/2024.

Questo implica la compilazione di un modulo conforme a quello allegato alla circolare, l’invio tramite pec all’indirizzo [annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it](mailto:annullamentoaccettazionecrediti@pec.agenziaentrate.it) con una dicitura adeguata nell’oggetto della mail e la firma digitale o autografa sia del cedente sia del cessionario.

L’annullamento dell’accettazione dei crediti che erano già presenti nel cassetto fiscale del cedente, eseguito secondo la procedura specificata, comporta il ritorno dei crediti nella disponibilità del cedente.

La circolare n. 6/2024 evidenzia pure che:

- nel caso in cui il rifiuto dei crediti già accettati riguardi crediti d’imposta “tracciabili”, l’annullamento potrà avvenire solo se il credito d’imposta “tracciato” non è stato ulteriormente ceduto a terzi e non è stato selezionato sulla Piattaforma Cessione Crediti per l’utilizzo in compensazione sul modello F24. Nel caso in cui risulti selezionato ma non utilizzato, è possibile chiedere la revoca della scelta prima di richiedere l’annullamento;
- nel caso in cui il rifiuto riguardi crediti d’imposta “non tracciabili”, l’annullamento potrà avvenire solo se il cessionario dispone di un ammontare di credito d’imposta della stessa tipologia e annualità indicata nell’istanza di annullamento che sia maggiore rispetto all’ammontare per cui viene richiesto l’annullamento.

## *Il calo dei canoni di affitto manda in tilt le compliance*

Le riduzioni dei canoni di locazione causa covid mandano in tilt le compliance per l’anno d’imposta 2020.

Risultano infatti numerose le lettere per la promozione all’adempimento spontaneo trasmesse ai contribuenti per segnalare l’omessa indicazione nella dichiarazione per l’anno d’imposta 2020 dell’intero ammontare dei canoni di locazioni riferiti a immobili affittati per i quali però, nel corso del 2020, in conseguenza della crisi economica indotta da quella sanitaria, vi era stata una riduzione dell’affitto annuale, per accordo tra locatore ed affittuario comunicata alla stessa amministrazione. Quindi il fisco chiede ai locatori le imposte calcolate considerando il canone di locazione annuo pieno “da contratto” e non quello ridotto. I casi riscontrati riguardano soprattutto le riduzioni sottoscritte e comunicate poi agli uffici territoriali dell’agenzia in forma “cartacea” con utilizzo del vecchio modello 69 (inviabile anche tramite pec), cioè prima della possibilità di comunicare le rinegoziazioni tramite RLI, dal 3 luglio 2020. Come riportato anche nel comunicato stampa pubblicato delle entrate proprio il 3/07/2020, “per fronteggiare la crescente richiesta di comunicazioni delle rinegoziazioni dei canoni di locazione, per la maggior parte in diminuzione, è stata prevista la possibilità di effettuare l’adempimento tramite il modello RLI da parte dei soggetti abilitati ai servizi telematici”. Il comunicato definiva poi il periodo transitorio in fase di prima applicazione della nuova modalità telematica di trasmissione lasciando la possibilità ai contribuenti fino al 31 agosto ‘20 di procedere con le registrazioni in modalità “cartacea” con modello 69. Da settembre 2020 rimaneva solo la modalità telematica.

I problemi sulle compliance. Come evidenziato dalla stessa agenzia nel corso del 2020 le riduzioni di canoni di locazione annuali sono state molto frequenti e l’elevato numero di rinegoziazioni, unito all’operatività dell’amministrazione hanno portato ad un sovraccarico di attività negli uffici territoriali con conseguenti probabili mancate lavorazioni delle comunicazioni trasmesse. Il problema però ora è riversato sui locatori che dovranno reperire la documentazione inviata all’agenzia per dimostrare l’effettiva comunicazione della riduzione. Le comunicazioni cartacee del 2020 potranno essere nuovamente segnalate utilizzando l’apposita sezione “assistenza sulle comunicazioni per la promozione dell’adempimento spontaneo” nell’area Civis. L’accordo di riduzione dei canoni non deve essere per forza comunicata alle entrate, ma la trasmissione di questa informazione diviene determinante proprio per evitare la successiva segnalazione dell’amministrazione per omissione di redditi. In caso di rinegoziazione non resa nota va trasmessa comunque la documentazione tramite Civis allegando anche la prova della data (certa) di sottoscrizione dell’accordo di riduzione.

Giuliano Mandolesi

da: *ItaliaOggi*, 6.3.’24

## CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Forlì

Nel mese di marzo si sono tenuti, presso la Sala “Avv. Veruska Bersani” di Forlì, due “Salotti letterari” entrambi iniziati con i saluti del presidente della Confedilizia di Forlì Cesena, ing. Carlo Caselli, e moderati da Vincenzo Bongiorno, giornalista.

Il 7 marzo vi è stata la conversazione con Roberto Zoli autore del libro “Rimorsi e rimpianti” mentre il 14 marzo si è tenuta quella con Marco Colonna autore del libro “Questo ricordo è un’isola”.

### Imperia

Il 9 marzo, presso il Polo didattico di Imperia, la Confedilizia locale ha organizzato, in collaborazione con Università di Genova, Gesticond, Foro Immobiliare, Coram e Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Imperia, il convegno dal titolo “Le novità giurisprudenziali e la casistica in materia condominiale”.

Dopo i saluti istituzionali della prof.ssa avv. Alessandra Pinori del Dipartimento di giurisprudenza Unige, si sono tenute le seguenti relazioni: “La riforma del condominio a 10 anni dall’entrata in vigore”, avv. Vincenzo Nasini, vice presidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Genova; “I parcheggi in condominio”, avv. Rosario Dolce, collaboratore de *Il Sole 24 Ore*; “Privacy in condominio”, avv. Carlo Pikler, collaboratore de *Il Sole 24 Ore* e del *Quotidiano del condominio*; “L’indennizzo ai condòmini per danni da costruzione di una nuova opera pubblica”, avv. Paolo Prato, presidente Federazione della proprietà edilizia ligure e presidente Confedilizia di Imperia; “Mediazione, arbitrato e contenzioso condominiale”, avv. Cesare Bruzzone; “Animali in condominio”, dott. Antonio Nucera, Responsabile del Centro Studi di Confedilizia; “Le Tabelle Millesimali”, avv. Fabio Ramadori, presidente del Centro Studi di Gesticond e presidente Confedilizia di Fermo.

### Reggio Emilia

Il 17 marzo si è svolta la annuale “Ciaspolata a Cerreto Laghi”. L’iniziativa, organizzata dalla Confedilizia di Reggio Emilia e dalla locale Fiaip, si inserisce in un progetto condiviso tra le due associazioni di valorizzazione dei borghi dell’appennino.

### Treviso

Il 19 marzo, presso il Seminario Vescovile di Treviso, si è tenuto il convegno “Locazione e fiscalità”, organizzato dalla Confedilizia locale.

Dopo i saluti introduttivi del geom. Marcello Furlan, presidente della Confedilizia di Treviso e dell’avv. Diego Casonato, presidente dell’Ordine degli avvocati di Treviso, si sono aperti i lavori con il saluto dell’avv. Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

Si sono poi tenute le seguenti relazioni: “Locazioni per finalità turistiche”, avv. Giuliano Marchi, presidente Confedilizia di Venezia; “La tassazione sui redditi di locazione e Bonus fiscali per l’edilizia ancora attivi negli anni 2024 e 2025”, dott. Nicola Salgaro, dottore commercialista; “Abusi edilizi, paesaggistici e responsabilità ambientali in condominio”, dott. Paolo Nasini, magistrato Tar Veneto; “Presentazione della Guida casa e giovani”, dott.ssa Doriana De Crescenzo, notaio e presidente Associazione notarile Ansp; “Novità giurisprudenziali in materia di condominio”, avv. Vincenzo Nasini, vicepresidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Genova.

### Federazione Piemonte e Valle d’Aosta

Il 22 marzo si è svolto il convegno *web* “Superbonus: problemi aperti, decisioni delle assemblee condominiali, contenziosi tra condominio, imprese, professionisti e controlli fiscali”.

Dopo i saluti del geom. Luisa Rocca, presidente del Collegio Geometri di Torino, e dell’avv. Pier Luigi Amerio, vicepresidente della Confedilizia e presidente della Confedilizia di Torino, si sono tenute le seguenti relazioni: “Adempimenti di amministratori ed assemblee condominiali, responsabilità, contenziosi nei cantieri in corso di esecuzione o non avviati. *Exit strategy* per condòmini, imprese e professionisti”, avv. Pier Paolo Bosso, presidente Confedilizia Piemonte e Valle d’Aosta e presidente Confedilizia di Asti; “Pillole di aggiornamento fiscale in materia di bonus edilizi”, dott. Marco Bianchin, dottore commercialista e geometra; “I controlli di merito in tema di bonus e crediti fiscali. Le norme di salvaguardia del superbonus”, avv. Silvio Rivetti, collaboratore de *Il Sole 24 Ore*; “Problematiche tecniche emergenti nella gestione dei bonus edilizi”, geom. Giancarlo Carasso; “Criticità finanziarie generate dai bonus edilizi”, geom. Domenico Italia.

Ha moderato il dott. Giuseppe Latour, giornalista de *Il Sole 24 Ore*.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Trust, conferimento di azioni ed imposta sulle successioni e donazioni**

Con l'ordinanza n. 2334 del 24 gennaio 2024, la V sezione civile della Suprema Corte di Cassazione ha sancito che il conferimento di azioni tramite atto di disposizione in *trust* è totalmente esente dall'imposta sulle successioni e donazioni.

Questo poiché il trasferimento delle azioni al *trustee* è un atto meramente strumentale che non comporta alcun arricchimento specifico di quest'ultimo. Il *trustee* è infatti vincolato ad utilizzare quanto dotato dal disponente (o da terzi se previsto dal regolamento) per il perseguimento degli scopi indicati nell'atto istitutivo e quindi a favore dei beneficiari o, più raramente, per il raggiungimento di uno scopo preciso.

Venendo meno ogni profilo rilevante di qualsivoglia successione e/o donazione manca concretamente il presupposto del tributo e conseguentemente nessuna imposta successoria potrà essere applicata. Tale sentenza si conforma all'ormai più che consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità relativo alla "imposizione in uscita". Secondo tale interpretazione (da ultima confermata anche dall'Agenzia delle entrate) non sono dovute imposte di successione al momento della dotazione di beni in *trust*, ma unicamente al momento dell'effettiva distribuzione degli *asset* ai beneficiari.

Nel *trust* normalmente tale trasferimento imponibile si realizza solo all'atto "di eventuale attribuzione del bene al beneficiario, a compimento e realizzazione del *trust* medesimo", ma potrebbe essere rinvenibile anche già all'atto di costituzione o di dotazione del *trust*, nell'ipotesi in cui i beneficiari individuati (o individuabili) siano titolari di diritti pieni ed esigibili, non subordinati alla discrezionalità del *trustee* o del disponente, tali da consentire loro l'arricchimento e l'ampliamento della propria sfera giuridico-patrimoniale già al momento dell'istituzione del *trust*.

**ADSI**

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**ASSOCIAZIONE  
DIMORE  
STORICHE  
ITALIANE****XLVII ASSEMBLEA DEI SOCI**

3/5 Maggio 2024, Pesaro

**Mipim 2024**

Per la prima volta l'Aspesi ha gestito da sola un intero padiglione al Mipim: l'Italian Green Way, sezione italiana del Road-to-Zero (Via a zero emissioni), la vasta area al piano -1 dedicata agli edifici green, ossia alla sostenibilità ambientale in edilizia. Hanno accompagnato l'Aspesi all'Italian Green Way una ventina di società espositrici, di cui dieci società Socie Aspesi – o immobiliari o della filiera – e nove non associate del mondo industriale e dei servizi con prodotti innovativi per l'edificio.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Aiuti per anziani over 80 non autosufficienti con Isee di 6mila euro**

Un esonero al 100% dal versamento dei contributi previdenziali a carico del datore di lavoro domestico over 80 (con un Isee per le prestazioni agevolate di natura socio-sanitaria non superiore a 6mila euro l'anno e già percettore dell'indennità di accompagnamento) nel limite massimo di importo di 3mila euro l'anno, in caso di nuove assunzioni o trasformazioni a tempo indeterminato di contratti di lavoro domestico con mansioni di assistente a soggetti anziani. Al fine di evitare fenomeni di sostituzione di lavoratori già assunti dal medesimo datore di lavoro con lavoratori per i quali sia possibile fruire dell'esonero, la norma limita il beneficio ai soggetti che non siano stati occupati con il medesimo datore di lavoro nei 6 mesi precedenti. Il beneficio non spetta, però, in caso di assunzione di parenti o affini salvo che il rapporto abbia ad oggetto lo svolgimento delle mansioni di cui all'art. 1, comma 3, secondo periodo, del d.p.r. 31 dicembre 1971, n. 1403 (quali, per esempio, assistenza degli invalidi di guerra civili e militari, invalidi per causa di servizio, invalidi del lavoro, fruitori dell'indennità di accompagnamento).

È questa una della novità che ha introdotto il decreto-legge del 2.3.2024, n. 19 (cfr. *altro articolo pubblicato su questo notiziario*). L'esonero totale dal versamento dei contributi previdenziali e assicurativi varrà per i contratti di lavoro stipulati a decorrere dal 1° aprile 2024 e fino al 31 dicembre 2025 e potrà essere ottenuto per massimo 2 anni. Maggiori informazioni operative saranno fornite dall'Inps.



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



**LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Eu broadband law

Nel corso del mese di febbraio, il Consiglio e il Parlamento europeo hanno raggiunto un accordo politico per accelerare la diffusione dell'infrastruttura di rete *gigabit* in tutta Europa. Il provvedimento provvisoriamente concordato, noto come legge sull'Infrastruttura Gigabit (Gia), sostituirà la direttiva del 2014 sulla riduzione dei costi della banda larga (BCRD). Il provvedimento è stato seguito dall'Uipi nel corso del processo legislativo. Secondo le parole della Commissione, la Gia è un importante provvedimento per raggiungere gli obiettivi e i *target* di connettività dell'Europa, come stabilito dall'agenda digitale dell'Ue per questo decennio, e per sviluppare le reti di comunicazione elettronica di prossima generazione nell'Unione. Allo stesso tempo, la nuova legge mira a ridurre i costi eccessivamente elevati della distribuzione dell'infrastruttura delle comunicazioni elettroniche.

La legge sull'infrastruttura ha anche il fine di armonizzare le disposizioni esistenti e affrontare anche la distribuzione e l'accesso all'infrastruttura fisica all'interno degli edifici. Uno degli elementi qualificanti contenuti nel testo del compromesso finale è garantire una rapida distribuzione delle reti ad alta capacità (Vhcn), consentendo ai cittadini di usufruire di servizi di connettività veloci.

Gli edifici ristrutturati completamente o in maniera significativa dovranno avere una predisposizione alle infrastrutture volte ad accogliere la fibra.

## L'Ue approva le nuove norme su affitti brevi

Il Parlamento e il Consiglio europei hanno adottato i requisiti armonizzati su come i dati relativi ai servizi di locazione a breve termine dovrebbero essere raccolti e condivisi.

Il regolamento sulla raccolta e condivisione dei dati relativi ai servizi di locazione di alloggi a breve termine mira a promuovere un'economia trasparente e responsabile delle piattaforme nell'Ue, proteggendo nel contempo i consumatori dalle offerte fraudolente. Le locazioni brevi rappresentano circa il 25% del mercato dell'Unione, e regole locali divergenti hanno portato alla frammentazione del mercato interno.

Con le nuove disposizioni normative, una procedura di registrazione *online* permetterà alle autorità competenti di identificare l'*host* (proprietario) e la sua unità immobiliare, al fine di verificare la veridicità delle informazioni pubblicate. Le piattaforme *online* che facilitano i servizi di affitto a breve termine devono rispettare gli obblighi riguardanti le procedure di registrazione e la corretta condivisione dei dati in esse riportati. Dovranno inoltre garantire che le informazioni fornite dagli *host* siano affidabili e complete.

Per quanto riguarda lo scambio dei dati, gli Stati membri dell'Unione istituiranno un unico punto di accesso digitale per ricevere mensilmente le informazioni dalle piattaforme.

Il Regolamento dovrà ora essere pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'UE ed entrerà in vigore nei 24 mesi successivi alla data di pubblicazione.

## La ripartizione delle spese per l'ascensore

La ripartizione delle spese relative all'ascensore è un argomento di grande rilevanza nel contesto condominiale.

Il legislatore ha previsto specifiche disposizioni volte a definire le modalità con cui devono essere suddivisi i costi relativi alla manutenzione (sia ordinaria che straordinaria), alla sostituzione e all'installazione dell'impianto di ascensore.

Tale ripartizione, infatti, varia a seconda della tipologia di intervento da effettuare e delle disposizioni del regolamento condominiale.

La divisione delle spese per la manutenzione e per la sostituzione degli ascensori avviene secondo quanto stabilito dall'art. 1124 c.c., il quale prevede che il 50% delle spese sia suddiviso in base ai millesimi di proprietà di ciascun condomino, dunque in base ai millesimi della tabella generale di proprietà, mentre l'altro 50% viene ripartito in base all'altezza di ogni singolo appartamento rispetto al piano terra, ovvero in base alla tabella millesimale speciale dedicata alla ripartizione del 50% delle spese di manutenzione o sostituzione di scale e ascensori.

Il criterio di ripartizione proposto dal codice civile, in difetto di pattuizione contraria, ha dunque natura ibrida.

La natura mista del suddetto criterio tiene conto del maggior (potenziale) utilizzo che fa dell'ascensore colui che abita ai piani più alti dell'edificio. Di conseguenza, chi abita al pianterreno dovrà pagare solo il 50% in ragione dei millesimi posseduti, essendo pari a zero l'altezza del piano dal suolo. Questo criterio vale per ogni tipo di intervento, vale a dire sia per la manutenzione ordinaria, che per quella straordinaria ed anche per la sostituzione dell'intero ascensore.

È risponderente al vero, dunque, la circostanza per cui chi è proprietario di un'unità immobiliare che si trova nel seminterrato non raggiunto dall'ascensore non dovrà pagare nulla: in questo caso, infatti, è escluso anche l'utilizzo potenziale del servizio. Pertanto, coloro che non hanno immobili serviti dall'ascensore non dovranno contribuire alle spese. I condòmini al piano terra partecipano solo alle spese di adeguamento dell'impianto nell'ambito delle normative di sicurezza. Le relative spese verranno imputate ad essi solo in ragione del valore del piano o della porzione di piano e non anche in misura proporzionale alla distanza dei piani dal suolo, mentre non sono a loro carico le spese di esercizio e pulizia.

Peraltro, l'art. 1124 cc non distingue tra spese ordinarie e spese straordinarie, e fa anzi espressa menzione di "manutenzione e sostituzione". Ciò implica quindi che i suddetti criteri ripartitivi debbano intendersi validi tanto per le spese di carattere ordinario quanto per quelle di carattere straordinario.

Tale tipo di distinzione è invece rilevante per delineare le competenze dell'assemblea rispetto ai poteri propri dell'amministratore. L'amministratore potrà infatti auto-

## SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 23



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

nomamente dare luogo agli interventi di manutenzione ordinaria degli ascensori e riportare nel bilancio condominiale di fine anno quanto effettuato. Viceversa, i lavori di manutenzione straordinaria necessitano della preventiva autorizzazione assembleare.

È l'art. 5, lett. a) e b), d.p.r. n. 380/2001 a dare una definizione di ciò che si intende per "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria".

Sono annoverabili tra i primi tutti gli interventi edilizi riguardanti "opere di riparazione, rinnovamento, sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

La manutenzione straordinaria, invece, comprende "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici [...]", comprende altresì interventi "consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere [...]".

Tutti questi interventi, però, siano essi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di sostituzione, implicano che un impianto di ascensore sia già stato installato.

Laddove le spese riguardino l'installazione di un nuovo impianto prima inesistente – e non alla sostituzione di uno presente – i criteri di ripartizione saranno quelli di cui all'art. 1123 c.c., come interpretato costantemente dalla Suprema Corte.

Dunque, il codice civile fissa dei criteri ripartitivi che, tuttavia, sono sempre derogabili. Le tabelle millesimali che derogano ai criteri di ripartizione dell'art. 1124 c.c. devono avere natura contrattuale ed essere presenti all'interno di un regolamento condominiale contrattuale oppure, se successive, devono essere votate ed approvate all'unanimità. L'unanimità degli aventi diritto, infatti, può anche stabilire criteri di ripartizione delle spese per l'ascensore totalmente diversi, ad esempio "pro capite".

Quanto finora esposto trova conferma nel principio statuito dalla Suprema Corte con una recentissima ordinanza, per cui le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore "possono essere poste a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, se tanto prevede il regolamento condominiale, in deroga all'art. 1123 c.c." (cfr. Cass. Civ., ord. n. 3588 dell'8.2.2024).

Secondo la giurisprudenza di legittimità, dunque, alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 c.c., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio – incluso quindi l'impianto di ascensore –, è, quindi, derogabile con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini (cfr. Cass. Civ., Sez. II, sent. n. 4844/2017).

I REGISTRI AMMINISTRATORI  
SONO ISTITUITI PRESSO  
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram**

Gli amministratori di condominio iscritti al Coram, inviando una mail al "Servizio quesiti" ([coram@confedilizia.it](mailto: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 chiede se sia corretto che l'amministratore di condominio si rivolga, per il pagamento delle spese condominiali, all'affittuario del ramo d'azienda, ubicata all'interno dello stabile di interesse.**

*R. L'amministratore si deve rivolgere al proprietario non all'affittuario, salvi diversi accordi intercorsi.*

**D. Nel caso in cui si volesse inserire, in un regolamento condominiale di natura assembleare, una clausola in tema di "rumore", si domanda quali possano essere le previsioni da adottare in aggiunta all'indicazione degli orari di riposo.**

*R. Premesso che è opportuno che un regolamento venga adottato con l'assistenza di un legale esperto in materia condominiale, per rispondere compiutamente al quesito occorrerebbe avere contezza di eventuali problematiche che, in concreto, si avesse necessità di risolvere. In ogni caso, nella redazione di eventuali clausole, è importante aver presente, anzitutto, le normative vigenti a livello nazionale e locale in tema di rumori, con particolare riferimento al livello e alla normale tollerabilità delle immissioni.*

Per info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)**Riparto  
di giurisdizione**

"Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il ri-

parto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri".

Così il Tar Lazio (Roma, sez. II) con sentenza n. 3801 del 26.2.2024.



## Ricettario di Marco Fantini

### Risotto all'uva

#### Ingredienti per 10 persone

1kg di riso vialone nano, brodo vegetale, olio, burro, 1 bicchiere di vino bianco secco, 4 etti di grana padano, scalogno, uva bianca e nera, alloro, 1 bicchierino di Martini Dry e 1 di Alpestre.

#### Per i cestini di formaggio:

400 gr. di grana grattugiato.

#### Procedimento

Soffriggere lo scalogno col burro, mettere i chicchi d'uva tagliati a metà, bagnare col Martini. Cuocere per pochi minuti, poi tenere i chicchi in disparte.

Fare un soffritto con scalogno, burro e alloro. Spruzzare un poco di Alpestre, far evaporare. Togliere l'alloro. Mettere il riso e farlo tostare. Aggiungere il vino, farlo evaporare e continuare la cottura col brodo vegetale. Unire gli acini (tenerne alcuni per la decorazione) quasi al termine della cottura.

Spegnere il fuoco e mantenere con il grana ed il burro.

Servire nei cestini e decorare con gli acini d'uva al Martini.

#### Vino obbligatorio

Amarone del Duca di Rezzano.

## BELLITALIA

### “I furbetti del bancomat”

“Quattro membri di una banda di ladri (...) sono stati arrestati per aver derubato anziani al bancomat in varie città del Nord Italia. Utilizzavano l'inganno delle banconote cadute per rubare denaro. Dopo aver commesso numerosi furti, sono stati catturati (...) mentre tentavano di derubare una donna di 74 anni”.

(ilgiorno.it  
6.3.2024)

## Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Pnrr

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 23.2024 il decreto-legge n. 19 di pari data recante “Ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr).

Di seguito segnaliamo le norme di maggiore interesse per il nostro settore.

### Disposizioni in materia di pignoramento di crediti verso terzi (art. 25)

Si interviene nel settore dei pignoramenti di crediti verso terzi, al fine di ridurre la durata delle procedure in chiave di efficientamento. Questo attraverso l'introduzione di una serie di modifiche al codice di procedura civile e alle sue disposizioni di attuazione. Vengono così fissate soglie minime di miglioramento per scaglioni rispetto alla somma precettata nonché disciplinata *ex novo* la perdita di efficacia del pignoramento di crediti verso terzi (ciò che potrà avvenire sia a seguito del decorso di un decennio dalla notifica del pignoramento sia in difetto di una specifica “dichiarazione di interesse al mantenimento del vincolo pignoratorio” da effettuarsi “nei due anni antecedenti alla scadenza del termine decennale”). Rivista anche la disciplina dell'assegnazione dei crediti pignorati (che cesseranno di produrre interessi ove la relativa ordinanza – che, a pena di inefficacia, andrà notificata entro 6 mesi dalla scadenza del predetto termine decennale – non venga notificata al terzo entro 90 giorni dalla sua comunicazione).

Ulteriori disposizioni di coordinamento e transitorie si occupano, infine, di individuare il regime applicabile alle procedure pendenti.

### Disposizioni in materia di prevenzione e contrasto del lavoro irregolare (art. 29)

Vengono dettate numerose disposizioni al fine di prevenire e contrastare il lavoro irregolare nonché di rafforzare la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. E ciò anche tramite una premialità in favore di datori di lavoro che dimostrino comportamenti virtuosi, attribuendo una specifica “attestazione” qualora, all'esito di accertamenti da parte dell'Ispettorato del lavoro non emergano violazioni o irregolarità, nonché una iscrizione d'ufficio in un apposito elenco informatico, denominato “Lista di conformità INL”, consultabile pubblicamente.

In questa prospettiva, il comma 19 reca alcune novelle alla disciplina generale in materia di salute e sicurezza sul lavoro di cui al d.lgs. n. 81/2008.

In particolare, la lettera a), sostituendo la previgente previsione, introduce, con decorrenza dall'1.10. 2024 (e in ogni caso non prima dell'adozione di un apposito decreto ministeriale), l'obbligo di possesso di una patente per le imprese e i lavoratori autonomi operanti nei cantieri temporanei o mobili da intendersi *ex artt.* 88 e 89, del d.lgs. n. 81/2008 “qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X” e cioè “i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta

lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro”; “lavori di costruzione edile o di ingegneria civile gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile” (sono esclusi, tra gli altri, “i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X”).

Tale obbligo – che in futuro potrà poi essere esteso ad altri settori – non scatta per le imprese in possesso dell'attestazione di qualificazione (comunemente denominata SOA) prevista dal codice dei contratti pubblici. La patente – da rilasciarsi sulla base delle condizioni previste dalla norma in commento – ha una dotazione iniziale di 30 crediti; lo svolgimento delle attività nei suddetti cantieri è subordinato alla sussistenza di un punteggio pari o superiore a 15 crediti.

La stessa disposizione, inoltre, prevede, nell'ambito degli adempimenti a carico del committente o del responsabile dei lavori nei suddetti cantieri temporanei o mobili, l'obbligo di verifica del possesso – da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti (anche se in regime di subappalto) – della summenzionata patente o dell'attestazione di qualificazione cosiddetta SOA. Il committente (o il responsabile dei lavori) è tenuto poi a trasmettere all'amministrazione concedente, prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, tra gli altri documenti, anche una dichiarazione attestante detta verifica. Sono introdotte specifiche sanzioni in caso di inadempimento.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

*Appalto e clausola di esonero da responsabilità*

“La clausola contrattuale di esonero preventivo totale da responsabilità dell'appaltatore per gli eventuali vizi dell'opera realizzanda – clausola diversa da quella di deroga pattizia in senso restrittivo a tutela dell'appaltatore che consiste in una modifica convenzionale di alcuni aspetti di attuazione della garanzia speciale prevista dalle disposizioni di cui agli artt. 1667, 1668 – è valida – così come la clausola di limitazione della responsabilità – ove riferita alla garanzia prevista dall'art. 1667 cod. civ. nei limiti in cui l'esonero (o la limitazione) riguardi vizi o difformità dipendenti da colpa lieve, non da colpa grave né da dolo, ed è invalida – al pari di quella di limitazione della responsabilità – ove riferita alla garanzia di cui all'art. 1669 cod. civ.”.

Così la Cassazione con sentenza n. 3656 del 9.2.2024.

*Responsabilità del mediatore*

“In tema di responsabilità del mediatore, solo la mancata informazione del promissario acquirente sull'esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all'immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione (...) ovvero legittima, in alternativa, la richiesta di risarcimento dei danni”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 20132 del 22.6.2022.

*Locazione: carattere abusivo dell'immobile o mancanza di autorizzazioni per il suo utilizzo*

“Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo della *res* (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente all'uso convenuto), dipendenti dalla situazione edilizia del bene, non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta l'onere di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività del cespite, senza che possa prospettarsi in tale caratteristica un danno *in re ipsa*”. Tutto questo, peraltro, “solo nel caso in cui il locatore abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 4564 dell'11.2.2022.

*Usucapione e domanda di accertamento*

“In relazione alla domanda di accertamento dell'intervenuta usucapione della proprietà di un fondo destinato ad uso agricolo, non è sufficiente, ai fini della prova del possesso *uti dominus* del bene, la sua mera coltivazione, poiché tale attività è pienamente compatibile con una relazione materiale fondata su un titolo convenzionale, o sulla mera tolleranza del proprietario, e non esprime comunque un'attività idonea a realizzare l'esclusione dei terzi dal godimento del bene, che costituisce l'espressione tipica del diritto di proprietà. A tal fine, pur essendo possibile, in astratto, per colui che invochi l'accertamento dell'intervenuta usucapione del fondo agricolo, conseguire senza limiti la prova dell'esercizio del possesso *uti dominus* del bene, la prova dell'intervenuta recinzione del fondo costituisce, in concreto, la più rilevante dimostrazione dell'intenzione del possessore di esercitare, sul bene immobile, una relazione materiale configurabile in termini di *ius excludendi alios*, e dunque di possederlo come proprietario, escludendo i terzi da qualsiasi relazione di godimento con il cespite predetto”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 1796 del 20.1.2022.

Agenzia Entrate  
e statistiche

Sono state pubblicate le statistiche trimestrali redatte a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate.

I dati riguardano la quantità di beni scambiati nel IV trimestre 2023, espressa in transazioni normalizzate (NTN), con dati sulle superfici, sulle transazioni per classe di superficie, sulle abitazioni acquistate da persone fisiche, e su altri indicatori come l'agevolazione fiscale “prima casa” e i mutui ipotecari. Nei *report*, inerenti i mercati residenziale, non residenziale e terreni, viene innanzitutto segnalato che le rilevazioni trimestrali **sono considerate provvisorie a causa delle possibili ritardate trascrizioni delle compravendite**. Si specifica inoltre la differenza tra i dati dell'Agenzia delle entrate e quelli dell'Istituto nazionale di statistica, in quanto i dati dell'Istat si riferiscono al numero di convenzioni contenute negli atti notarili, che possono riguardare una o più unità immobiliari.

Passando alle rilevazioni, emerge che le **compravendite di abitazioni, nel quarto trimestre del 2023, mostrano un calo complessivo rispetto all'anno precedente**, con una diminuzione diffusa in tutte le regioni tranne le isole.

La maggior parte degli acquisti riguarda abitazioni di dimensioni tra 50 e 85 m<sup>2</sup>, con una quota significativa come “prima casa”. **Gli acquisti con mutuo ipotecario sono inferiori al 40%** e le abitazioni di nuova costruzione rappresentano circa il 9% del totale.

Le **locazioni residenziali**, nel quarto trimestre del 2023, mostrano una **diminuzione rispetto all'anno precedente**, con il segmento degli affitti ordinari di lungo periodo in maggiore sofferenza. Mentre per il **mercato non residenziale** si registra, nello stesso periodo di riferimento, un aumento dell'1,4%, trainato dall'incremento nel settore TCO (negozi e laboratori) e nel settore agricolo. Il settore produttivo, da ultimo, rimane stabile.

Per approfondire:  
[www.agenziaentrate.gov.it/portale/Sc\\_hede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/](http://www.agenziaentrate.gov.it/portale/Sc_hede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Statistiche+trimestrali/)

**L'apertura della liquidazione per sovraindebitamento del conduttore impedisce lo sfratto per morosità?**

L'ammissione del conduttore alla procedura di sovraindebitamento non comporta l'impossibilità di proseguire l'azione di sfratto per morosità ed il conseguente ordine di rilascio dell'immobile detenuto dal medesimo inquilino, perché finalizzata unicamente a liquidare i beni di quest'ultimo, non anche quelli di terzi, come il locatore (cfr. in punto Tribunale Roma sez. VI, 15/03/2021).

**Locazione ad uso commerciale: è valida la clausola di rinuncia preventiva all'indennità di avviamento?**

Ai sensi dell'art. 79 della L. n. 392 del 1978, in materia di locazione ad uso commerciale è nulla qualsiasi clausola di rinuncia preventiva, da parte del conduttore, volta ad attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge. Pertanto, laddove la clausola di rinuncia preventiva abbia ad oggetto l'indennità di avviamento di cui all'art. 34 della L. n. 392 del 1978, tale clausola deve essere dichiarata nulla con conseguente diritto del

conduttore ad ottenere la predetta indennità. Infatti, atteso il suo carattere non essenziale, la nullità di tale clausola non si estende all'intero contratto, ma comporta la sostituzione di diritto della stessa con la norma imperativa secondo il disposto di cui all'art. 1419 c.c.

**Mancato pagamento oneri accessori: si può procedere con lo sfratto per morosità?**

È ammesso il ricorso alla procedura di sfratto per morosità, al di là della stessa dizione letterale dell'art. 658 del codice di procedura civile, anche nel caso di mancato pagamento degli oneri accessori della locazione e ciò considerando che questi sono ormai divenuti parte essenziale nel quadro sinallagmatico del contratto e, come tali, parificati, nel trattamento processuale, al canone di locazione (cfr. in punto anche la recente Cassazione civile sez. III, 06/11/2023, n. 30811).

**Locazione non abitativa: il diniego alla prima scadenza è ostacolato dalla mancanza di autorizzazioni?**

Il diniego di rinnovo del contratto di locazione non abitativa alla prima sca-

denza non trova ostacolo nel mancato possesso, da parte del locatore, delle specifiche necessarie autorizzazioni amministrative, che non possono incidere sul rapporto privato di locazione (cfr. in punto Cass. civ., sez. III, 18 gennaio 2002, n. 537).

**La tolleranza del precedente proprietario vincola anche il nuovo?**

La tolleranza del precedente proprietario non esclude il diritto del nuovo proprietario dell'immobile locato subentrato nel rapporto, ai sensi dell'art. 1602 c.c., di far valere le violazioni delle obbligazioni contrattuali del conduttore, quando queste perdurino anche dopo il trasferimento di proprietà o abbiano in ogni caso determinato una situazione di fatto diversa e contraria a quella presupposta e regolata dal contratto.

**Sovraindebitamento e sfratto**  
**Clausola di rinuncia all'indennità d'avviamento**  
**Mancato pagamento oneri accessori**  
**Diniego rinnovo e mancanza autorizzazioni**  
**Tolleranza inadempienze dell'inquilino**

**Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – MAGGIO 2024**

*16 Maggio – Giovedì*

**Imposte e contributi**

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

**Addizionali Irpef**

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

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

**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](http://www.confedilizia.it)).*

**Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – MAGGIO 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](http://www.confedilizia.it)*

**LETTO PER VOI****Assemblee in videoconferenza, animali in condominio e rendiconto**

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 1/2024, tre interessanti articoli in materia condominiale a firma, rispettivamente, di Daniela Barigazzi, Antonio Nucera e Paolo Scalettaris.

Nel primo, in tema di assemblee condominiali in videoconferenza, Barigazzi approfondisce l'art. 66 disp. att. cod. civ., come modificato e integrato dalla l. n. 26/2020. L'autrice esamina singolarmente i tre aspetti principali della norma: l'esigenza del preventivo consenso della maggioranza numerica dei condòmini; l'obbligo di indicare, nell'avviso di convocazione, la piattaforma sulla quale si svolge la riunione e l'orario; la necessità della presenza del presidente e del segretario. Lo scopo è di cercare di fornire una linea interpretativa del disposto normativo. Non si mancano di rilevare, in ogni caso, le difficoltà che possono incontrare tutti quei condòmini che abbiano poca dimestichezza con i mezzi telematici.

Nell'articolo a firma di Antonio Nucera, in materia di animali in condominio, si esamina, invece, la previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 1158 cod. civ., secondo cui le norme del regolamento di condominio non possono "vietare di possedere o detenere animali domestici". In proposito Nucera evidenzia, tuttavia, come la novella legislativa non abbia fatto altro che recepire il consolidato orientamento che la giurisprudenza aveva espresso in materia prima della legge di riforma del 2012. Osserva, infatti, che la previsione in questione, ponendosi nell'ambito di una norma che disciplina solo i regolamenti "ordinari", non può che essere interpretata nel senso che la stessa preclude alla maggioranza dei condòmini di porre il divieto di possedere o detenere animali domestici, mentre non impedisce alla totalità dei condòmini di adottare concordemente la regola sul divieto.

Paolo Scalettaris infine, nel suo articolo in tema di rendiconto condominiale, analizza una recente ordinanza della Cassazione (la n. 28257 del 9.10.2023); pronuncia da cui prende spunto per formulare diverse considerazioni sulla contabilità in condominio. La conclusione a cui perviene è che il rendiconto deve necessariamente "contenere quella serie di specifici documenti (registro di contabilità, riepilogo finanziario condomino, nota di accompagnamento sintetica esplicativa della gestione annuale) che sono elencati nell'art. 1150-bis cod. civ., ciascuno dei quali è indispensabile per la ricostruzione ed il controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino". Con la conseguenza che "la mancanza anche di uno solo di questi documenti rende invalida la delibera assembleare che approvi il rendiconto".

**Studio del Notariato su Superbonus e plusvalenze immobiliari**

In un recente Studio (il n. 15-2024/T), il Consiglio nazionale del notariato approfondisce gli effetti dell'introduzione, nel sistema delle plusvalenze immobiliari, della fattispecie impositiva di cui all'art. 67 lett. b-bis) del Tuir; fattispecie che sta creando numerose problematiche di interpretazione.

Le conclusioni a cui giunge il documento notarile si possono così sintetizzare:

- a) "sono idonee a generare una plusvalenza imponibile soltanto le cessioni onerose di unità immobiliari residenziali, diverse dalle abitazioni principali, che facciano seguito ad interventi da Superbonus che abbiano interessato direttamente il medesimo bene ceduto e soltanto se non ricorrano cause di esclusione; non generano la nuova plusvalenza immobiliare le cessioni poste in essere successivamente alla esecuzione di interventi sulle parti comuni dello stabile di cui faccia parte il bene ceduto";
- b) "sono potenzialmente plusvalenti le sole cessioni onerose operate a seguito di interventi ex art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 che hanno goduto della detrazione massima del 110%; non costituiscono quindi fattispecie imponibili le cessioni di beni residenziali che abbiano fruito del Superbonus in misura maggiorata ma inferiore al 110%";
- c) "possono essere considerati fatti generatori di plusvalenza, unitamente alla cessione, solamente gli interventi edilizi trainanti e trainati di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, eseguiti sul singolo immobile; rimangono escluse le cessioni che facciano seguito ad interventi ex art. 119 di manutenzione ordinaria o più in generale realizzabili in edilizia libera e quelli non aventi natura edilizia".

Le argomentazioni che il Notariato porta a supporto di tutte queste considerazioni sono diverse ma spesso non in linea con il dato letterale. Sicché l'invito da parte dei notai, anche alla luce del fatto che l'Agenzia delle entrate non si è ancora espressa sulla materia, è di accoglierle con la massima prudenza.

**CURIOSANDO...****Ha 117 anni  
la donna  
più anziana  
al mondo**

«Buongiorno mondo. Oggi compio 117 anni. Sono arrivata fin qui». Maria Branyas è la donna più anziana al mondo. Da anni non risponde più ai *media*, ma la sua famiglia mantiene attivo un profilo su X (*ex Twitter*) dedicato alla super bisnonna. Maria è nata a San Francisco il 4.3.1907, ma da bambina si trasferisce con la famiglia in Catalogna, dove ancora vive nella sua casa a Olot (Girona). È sopravvissuta a due pandemie (...) e alla guerra civile. Dal 2023 è la persona vivente più anziana (...), il che fa di lei un caso degno di studio (...). Può aiutare gli scienziati a comprendere meglio i meccanismi di invecchiamento del corpo, associati a malattie come il cancro o la demenza (...). Secondo il *Gerontology Research Group*, che si occupa di supercentenari, cioè coloro che hanno compiuto 110 anni (...), undici persone, tutte donne, hanno vissuto più a lungo di Maria, ma sono già morte tutte. Il *record* di longevità spetta alla francese Jeanne Calment (1875-1997), morta all'età di 122 anni. Mentre l'uomo più anziano al mondo è stato il giapponese Jiroemon Kimura (1897-2013), morto a 116 anni".

Così *quotidiano.net* del 4.3.2024.

## TUTTOCONDOMINIO

### Distacco dall'impianto centralizzato e diagnosi energetica

Come si ricorderà, sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, esaminando, in particolare, i presupposti previsti dall'art. 1118 cod. civ. per porre legittimamente in essere un'operazione del genere.

Restando in argomento, interessa ora evidenziare, per completezza, che il decreto interministeriale 26.6.2015 ("Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici"), noto anche come "decreto requisiti minimi", prevede – con riguardo al caso di "ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino" – la realizzazione di "una diagnosi energetica dell'edificio e dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione)".

In proposito il provvedimento precisa, fra l'altro, che la soluzione progettuale prescelta debba essere motivata con un'apposita relazione tecnica redatta sulla base dei risultati della predetta diagnosi energetica, la quale, a sua volta, tenga conto, "in modo vincolante ma non esaustivo", almeno delle seguenti opzioni: "a) impianto centralizzato dotato di caldaia a condensazione con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa; b) impianto centralizzato dotato di pompa di calore elettrica o a gas con contabilizzazione e termoregolazione del calore per singola unità abitativa; c) le possibili integrazioni dei suddetti impianti con impianti solari termici; d) impianto centralizzato di cogenerazione; e) stazione di teleriscaldamento collegata a una rete efficiente come definita al decreto legislativo n. 102 del 2014; f) per gli edifici non residenziali, l'installazione di un sistema di gestione automatica degli edifici e degli impianti conforme al livello B della norma EN15232".

In caso di distacco, quindi, occorre aver presente anche la suddetta previsione.

### Lastrico solare ad uso esclusivo e danni all'unità immobiliare sottostante

Uno degli interrogativi ricorrenti in ambito condominiale riguarda chi debba essere chiamato a rispondere dei danni da infiltrazioni subiti dall'unità immobiliare sottostante il lastrico solare ad uso esclusivo: solo il condomino proprietario (o usuario) del lastrico in questione o anche il condominio, svolgendo il lastrico solare pure una funzione di copertura del fabbricato?

Della questione si sono occupate le Sezioni Unite della Cassazione le quali hanno precisato che, nel caso che ci occupa, la responsabilità è di entrambi (sent. n. 9449 del 10.5.2016). In particolare, i Supremi giudici hanno osservato che "allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, prima comma, n. 4, cod. civ.)".

Quanto al concorso di tali responsabilità, sempre secondo la Cassazione, ciò, "salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cod. civ., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'usuario esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".

## ATTENZIONE

Alcuni amministratori di condominio seguono corsi per revisori della contabilità condominiale.

Sottolineato che la frequentazione di tali corsi è da valutarsi positivamente e appare lodevole, ci sembra utile precisare che tra i corsi di formazione per gli amministratori di condominio e i corsi per revisori della contabilità condominiale non vi è alcun rapporto. In particolare, va sottolineato che i corsi per la formazione anche periodica degli amministratori sono disciplinati in modo puntuale e rigoroso dal d.m. n. 140/2014, che fissa le modalità di svolgimento del corso, la durata di questo, le materie sulle quali il corso deve essere incentrato, i requisiti previsti per il responsabile scientifico del corso e per i formatori, la modalità di comunicazione di inizio del corso da effettuarsi con pec al Ministero della giustizia, ecc. Tutti aspetti che non sono presenti nel caso dei corsi per revisori della contabilità condominiale (che vengono organizzati da soggetti diversi e con modalità distinte e libere).

Dal momento che – com'è noto – la frequenza ai corsi di formazione per gli amministratori di condominio e il positivo superamento dell'esame a conclusione di questi costituiscono condizioni per lo svolgimento dell'attività di amministrazione di condominio, riteniamo opportuno richiamare l'attenzione degli amministratori su quanto sopra al fine di evitare la possibilità di equivoci e problemi.

Si coglie l'occasione per ricordare che la Confedilizia pone a disposizione degli amministratori di condominio corsi di formazione sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) sia per via telematica (organizzati in collaborazione con la prestigiosa editrice *La Tribuna*).

Maggiori informazioni al sito Internet [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## TUTTOCONDOMINIO

**Convocazione dell'assemblea con semplice mail,  
per la Corte di appello di Ancona si può**

Sebbene “in forza dell’art. 66 delle disp. att. cod. civ., l’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale debba essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mani del condòmino e tale elenco di mezzi di comunicazione sia tassativo, per cui qualsiasi altro mezzo non è reputato efficace, quale l’e-mail semplice che non è contemplata dalla norma, deve ritenersi che l’uso della stessa non sia vietato, ma a condizione che la ricezione sia garantita e soprattutto – in caso di contestazione – a patto che possa essere provata la comunicazione”.

Così la Corte di appello di Ancona, con sentenza n. 1651 del 15.11.2023, su un tema, invero, ancora molto dibattuto tanto in giurisprudenza quanto in dottrina; e ciò, nonostante siano trascorsi oltre dieci anni dalle modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) alla disciplina dell’avviso di convocazione dell’assemblea.

Preliminarmente è il caso di precisare che la posta elettronica certificata (pec) è uno strumento che, attraverso una serie di operazioni informatiche, consente di avere certezza dell’invio e della ricezione di un messaggio di posta elettronica. In particolare, secondo la definizione che ne dà l’art. 1, d.lgs. n. 82 del 7.3.2005 (“Codice dell’amministrazione digitale”) è “un sistema di comunicazione in grado di attestare l’invio e l’avvenuta consegna di un messaggio di posta elettronica e di fornire ricevute opponibili”. E sostanzialmente nello stesso senso si esprime anche il d.p.r. n. 68 dell’11.2.2005 (“Regolamento recante disposizioni

per l’utilizzo della posta elettronica certificata”), che, all’art. 1, definisce la pec “ogni sistema di posta elettronica nel quale è fornita al mittente documentazione elettronica attestante l’invio e la consegna di documenti informatici”.

Il meccanismo di funzionamento delineato dal suddetto regolamento è il seguente: quando il mittente, possessore di una casella pec, invia un messaggio ad un altro utente certificato, il messaggio viene raccolto dal gestore del servizio certificato che, dopo averne accusato ricevuta con apposita comunicazione al mittente, lo racchiude in una busta di trasporto e vi applica una firma elettronica in modo da garantirne provenienza e inalterabilità. Successivamente il messaggio viene indirizzato al gestore del servizio pec del destinatario, che, verificata la firma, provvede alla consegna al ricevente. A questo punto il gestore pec del destinatario invia una ricevuta di avvenuta consegna al mittente, che può quindi essere certo che il suo messaggio sia giunto a destinazione. Inutile dire che, ove il destinatario non abbia la pec, non vi sarà alcun gestore che curerà quest’ultimo aspetto e, quindi, non vi potrà essere certezza della ricezione: il mittente potrà disporre solo della comunicazione di avvenuto invio trasmessagli dal proprio gestore.

Ciò posto, venendo alla convocazione dell’assemblea di condominio, se nessun dubbio circa la legittimità di tale convocazione suscita, ovviamente, l’ipotesi in cui tanto l’amministratore quanto il condòmino destinatario dell’avviso siano dotati di pec, dato che in tal caso si rispetta in pieno la

struttura del sistema così come delineata dal legislatore, interrogativi solleva invece la diversa ipotesi in cui il condòmino destinatario dell’avviso abbia un indirizzo di posta elettronica ordinaria.

Le pronunce che risultano essersi già occupate, più approfonditamente, della questione sono quelle del Tribunale di Genova (sent. n. 3350 del 25.10.2014), della Corte di appello di Brescia (sent. n. 4 del 3.1.2019) e del Tribunale di Tivoli (sent. n. 493 del 5.4.2022).

Il Tribunale ligure ha chiarito che, in un caso del genere, l’avviso di convocazione deve ritenersi non soddisfare “i requisiti di forma richiesti dall’art. 66 disp. att. cod. civ.” (con conseguente annullabilità delle decisioni assunte nella relativa assemblea), in ragione del fatto che, non essendo entrambi i soggetti in questione titolari di una casella di posta elettronica certificata, non è possibile avere attestazione dell’avvenuta ricezione della comunicazione; attestazione, quest’ultima, che, unitamente a quella di avvenuto invio, costituisce il presupposto su cui si basa la stessa definizione – come abbiamo visto – di pec.

La Corte di appello bresciana è stata invece meno rigorosa. Pur evidenziando infatti, in tema di convocazione dell’assemblea, l’importanza della comunicazione via pec, “posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell’avviso”, il Collegio, nella vicenda posta alla sua attenzione, ha tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata eseguita correttamente, essendo stato lo stesso condòmino, nella circostanza, ad aver richiesto

la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e-mail e non avendo egli indicato un indirizzo pec.

Un’interpretazione, questa, che legittimerebbe, quindi, l’utilizzo della pec da parte dell’amministratore a condizione che i condòmini interessati lo autorizzino ad inviare l’avviso di convocazione al loro indirizzo di posta elettronica semplice.

Resta da dire infine della pronuncia del Tribunale di Tivoli. Nell’occasione viene espresso un indirizzo ancora diverso: il giudice apre direttamente alla convocazione tramite mail ordinaria, purché ne sia garantita la ricezione e sia possibile darne prova.

La sentenza della Corte di appello di Ancona si allinea, dunque, a quest’ultimo orientamento mostrando di condividere una interpretazione all’evidenza molto meno rigida rispetto alle tesi inizialmente proposte, basata, in sostanza, sull’assunto che, sebbene il citato art. 66 disp. att. cod. civ. non annoveri espressamente, tra le modalità di convocazione, la mail ordinaria, ciò non vuol che la vieti.

Naturalmente, è appena il caso di osservare che, ove si accedesse ad una interpretazione siffatta, la prova dell’avvenuto recapito – come precisato, del resto, anche dallo stesso Collegio anconetano – graverebbe sull’amministratore (e per esso sul condominio), non potendosi addossare – secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale – al condòmino che deduca l’invalidità dell’assemblea la prova negativa dell’inoservanza dell’obbligo di tempestiva convocazione (cfr. Cass. sent. n. 24132 del 13.11.2009).

## TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO

57

a cura di Flavio Saltarelli

**Spese disinfestazione tetto - Fregi balconi - Pignoramento caldaia - Affissione documenti nell'ingresso - Ampliamento nel sottosuolo**

**Come si ripartiscono le spese di disinfestazione dalle vespe di un tetto che copre solo una parte di condominio?**

Nella fattispecie in cui la disinfestazione riguarda un tetto che, per la conformazione dello stabile, copre solo una parte dell'edificio o parti di edificio in misura differente, le spese relative devono essere ripartite solo tra i condòmini proprietari delle unità immobiliari coperte da detto tetto o comunque in misura del vantaggio arrecato.

**I fregi dei balconi sono parti comuni?**

I balconi dell'edificio non rientrano tra le parti comuni del condominio non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né destinati all'uso o al servizio di esso. Devono considerarsi invece beni comuni i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore dei balconi, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a connotarlo esteticamente. (in questo senso anche Corte appello Firenze sez. III, 16/05/2023, n.1029).

**È pignorabile la caldaia centralizzata?**

Gli impianti di riscaldamento, comprese le caldaie ed i bruciatori, sono parti integranti degli edifici nei quali sono installati e non semplici pertinenze; essi, infatti, non hanno una funzione propria, ma essenziale per l'esistenza dell'edificio condominiale. Da ciò consegue che non sono pignorabili, come beni mobili, separata-

mente dall'edificio in cui sono installati. (cfr. in punto anche Cass. civ., sez. III, 27/02/1976, n. 654).

**I condòmini possono affiggere propri documenti nell'ingresso dello stabile?**

Esclusivamente l'amministratore è legittimato a procedere ad affiggere nell'atrio o nell'ingresso dello stabile amministrato documenti inerenti il condominio. Tale facoltà gli compete espressamente in considerazione dell'incarico affidatogli e della necessità di espletare le proprie mansioni. Ugualmente non spetta, pertanto, a coloro che non rivestono tale qualità, i quali, per le comunicazioni d'interesse condominiale, possono solo rivolgersi all'amministratore chiedendogli di farsene latore o se del caso all'assemblea.



**È possibile scavare nel sottosuolo per ampliare i propri locali?**

Il singolo condomino non può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti di proprietà singola giacché l'attrazione della cosa comune nell'ambito della proprietà esclusiva di uno dei condòmini, e la conseguente sottrazione di essa alla possibilità di sfruttamento collettivo, comportano inevitabilmente una lesione del diritto di proprietà degli altri sulle parti comuni dell'edificio.

### Ultimissime di giurisprudenza

*Esperimento di azioni reali da parte dell'amministratore*

“In tema di condominio di edifici, le azioni reali, come l'*actio negatoria servitutis*, siano esse indirizzate contro i condòmini, o contro i terzi, essendo dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto, o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell'edificio, possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, esulando dalle normali attribuzioni dell'amministratore *ex art. 1130, primo comma, n. 4), cod. civ.*”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 4818 del 23.2.2024

*Abuso realizzato su aree comuni e sanatoria*

È “inapplicabile l'istituto della sanatoria, laddove (...) l'abuso sia realizzato dal singolo condomino su aree comuni, in assenza di ogni elemento di prova circa la volontà degli altri comproprietari (...), atteso che, diversamente opinando, l'amministrazione finirebbe per legittimare una sostanziale appropriazione di spazi condominiali da parte del singolo condomino, in presenza di una possibile volontà contraria degli altri, i quali potrebbero essere interessati all'eliminazione dell'abuso anche in via amministrativa e non solo con azioni privatistiche”.

Così il Consiglio di Stato con sentenza n. 1438 del 13.2.2024

### Ultimissime di giurisprudenza

*Interesse del condomino ad impugnare la delibera*

“L'interesse del condomino ad impugnare la deliberazione (...) è limitato all'interesse giuridicamente rilevante che egli abbia ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda *ex art. 1137 cod. civ.* si limiti in negativo a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea. Parallelamente, l'interesse ad agire, sotto il profilo processuale, suppone che venga prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 5129 del 27.2.2024

Lunedì 8 aprile, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

**PARLIAMO  
DI CONDOMINIO...  
E NON SOLO**Localazione:  
guida pratica alla stipula  
e alla registrazione  
dei contratti

Continua "PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO", il consueto ciclo di seminari web, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Lunedì 8 aprile sarà affrontato il tema della "Localazione: guida pratica alla stipula e alla registrazione dei contratti". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, il dott. Maurizio Mazzoni, direttore della Confedilizia di Piacenza. Il seminario - nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati - sarà trasmesso oltre che sul sito Internet, anche sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

La registrazione degli eventi già svolti è presente sul sito di Confedilizia, al link [www.confedilizia.it/parliamo-di-condominioeventi-gia-svolti/](http://www.confedilizia.it/parliamo-di-condominioeventi-gia-svolti/)

**DAL PARLAMENTO****Proposte e interrogazioni**

Il Ministro dell'ambiente **Gilberto Pichetto Fratin**, rispondendo a un'interrogazione, a prima firma del deputato **Benzoni** (Azione), riguardante gli incentivi per le fonti rinnovabili e la decarbonizzazione del sistema energetico, ha evidenziato che gli incentivi alle fonti rinnovabili sono progettati per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione entro il 2030 e il 2050; che tali incentivi, concessi fino al 2023, ammontano a oltre 141 miliardi di euro; che si prevede una diminuzione dei costi e degli oneri sulle bollette grazie all'espansione delle energie rinnovabili. Il Ministro ha fatto altresì menzione dei prossimi provvedimenti, FER 2 e FER X, per i quali non sono ancora disponibili stime precise e, da ultimo, ha riferito che gli investimenti previsti in infrastrutture e accumulo energetico sono di oltre 43 miliardi di euro basandosi sul PNIEC aggiornato.

Il deputato **Rampelli**, del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia, ha depositato un'interpellanza, rivolta al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, al Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica, e al Ministro dell'interno, con la quale, da una parte, si evidenzia il degrado e l'abbandono delle aree adiacenti alle infrastrutture ferroviarie e autostradali in varie città italiane (Roma, Milano, Firenze, Napoli, Bologna e Torino) che non solo compromette il decoro urbano e paesaggistico, ma anche la sicurezza e la qualità della vita dei residenti, con episodi di criminalità diffusa, abusi, occupazioni abusive di immobili e attività illegali come lo spaccio di droga, e, da un'altra, si chiede al Governo quali urgenti iniziative intenda adottare per risolvere la situazione.



*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](http://www.confedilizia.it)

**CONFEDILIZIA,  
libera e indipendente****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 settembre 2022 - settembre 2023	2022	2023	5,1 %
Variazione ottobre 2022 - ottobre 2023	2022	2023	1,7 %
Variazione novembre 2022 - novembre 2023	2022	2023	0,7 %
Variazione dicembre 2022 - dicembre 2023	2022	2023	0,6 %
Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024	2023	2024	0,8 %
Variazione febbraio 2023 - febbraio 2024	2023	2024	0,7 %

**VARIAZIONE BIENNALE**

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione 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%
Variazione febbraio 2023 - febbraio 2024	2023	2024	0,8%

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 4**

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 4 aprile 2024

Il numero di marzo 2024  
è stato postalizzato il 18.3.2024