

- Direttiva "case green"
voto contrario dell'Italia 2
- Confedilizia
a "Porta a Porta" 3
- Le cariche sociali
2024-2026 4-5-6
- L'Inps in rosso
non sfrutta 16mila
proprietà su 26mila 7
- Seminario Web
sui bonus edilizi 8
- Aprile:
presentazione libri 10
- Denuncia penale
di occupazione abusiva:
l'Imu non va pagata 12
- Rassegna stampa
"case green" 15-16-17
- Sistema
Confedilizia 18-22
- DALLE ASSOCIAZIONI
TERRITORIALI 23-24
- Legge 130/2022: spetta
alla Bonifica provare
la contribuenza 24
- CASA E FISCO 26-27
- Giurisprudenza
sugli immobili 28

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Posa della fibra ottica - Nuova pronuncia della Cassazione sull'apertura di un varco nel muro condominiale - Lastrico solare e spese per le ringhiere - Balconi e tende da sole - Casi clinici di condominio



8-9 GIUGNO 2024

ELEZIONI DEL PARLAMENTO EUROPEO

Un voto importante

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Un voto importante

L'8 e il 9 giugno i cittadini italiani parteciperanno a una tornata elettorale importante. È vero, il ruolo del Parlamento europeo non è così decisivo. Sappiamo tutti che il "potere" dell'Unione è distribuito in diverse istituzioni, a partire da quella Commissione – avente il monopolio dell'iniziativa legislativa – che subirà comunque significativi cambiamenti in ragione del diverso colore politico di diversi Governi attualmente in carica rispetto a quelli in sella cinque anni fa (come noto, infatti, i 27 commissari sono indicati dai singoli Esecutivi nazionali). Ma non può negarsi il grande valore di una consultazione popolare così estesa.

E allora, che cosa aspettarsi? Ma, soprattutto, a che cosa aspirare?

L'esperienza di decenni di vita delle istituzioni europee – che viviamo da vicino grazie alla presenza della Confedilizia, quale rappresentante dell'Italia, nell'Unione internazionale della proprietà immobiliare (Uipi) – ci insegna che molte delle minacce che incombono sui proprietari di immobili, e numerose delle norme che già li opprimono, provengono da Bruxelles.

La quotidiana alleanza fra ideologia, demagogia e interessi materiali conduce molto frequentemente all'approvazione di provvedimenti che individuano nel risparmiatore immobiliare la vittima sacrificale.

Gli esempi potrebbero essere tanti, ma soffermarsi sull'ultimo in ordine di tempo – quello della direttiva sull'efficientamento energetico degli edifici (la cosiddetta direttiva "case green") – consente di svolgere considerazioni di stringente attualità.

La storia è nota, l'abbiamo raccontata in mille occasioni. Dal 2021 la Confedilizia ha condotto una battaglia pressoché solitaria nei confronti di un provvedimento sbagliato in sé ma particolarmente pericoloso per l'Italia. Ora tanti occhi si sono aperti, tante coscienze si sono svegliate, tante menti si sono liberate: su questa direttiva e sull'intero Green Deal europeo, nel cui contesto il provvedimento si inquadra.

Tardi? Sicuramente. Troppo tardi? Forse no. Nulla è immutabile, neppure il Green Deal della Ue. A che cosa servono, le elezioni europee, se non a dare proprio un segnale di forte, convinta e totale discontinuità con le politiche che hanno caratterizzato gli ultimi cinque anni?

In questo senso, le parole pronunciate a Pescara, il 28 aprile, dalla Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, sono confortanti: "Chiediamo un approccio pragmatico, non ideologico, non dirigista, aperto al mercato, aperto all'innovazione. Sono gli stessi principi che abbiamo difeso quando ci siamo battuti contro la direttiva sulle 'case green'. Una direttiva pensata malissimo, senza tenere conto di alcuna specificità (...). Siamo riusciti a ottenere risultati molto importanti (...). Ora ogni Governo avrà due anni di tempo per predisporre un piano nazionale per la riduzione delle emissioni inquinanti degli edifici e sono due anni che noi vogliamo utilizzare per provare a cambiare una normativa che rimane ancora molto, troppo sbilanciata e che per essere ragionevole deve a monte rispondere a una banale domanda: chi paga?". È l'impegno che chiedevamo, e che hanno assunto tutti e tre i partiti della maggioranza (Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia): non subire il testo appena approvato, col voto contrario del Governo italiano, ma lavorare per modificarlo.

L'8 e il 9 giugno occorre dire no al dirigismo, no all'ideologia ambientalista (che è cosa ben diversa dall'attenzione all'ambiente), no ai reiterati inviti della Commissione ad aumentare la tassazione patrimoniale sugli immobili. Per poi iniziare a dire sì al buon senso.

Giorgio Spaziani Testa

Approvata definitivamente, col voto contrario dell'Italia, la direttiva Ue "case green"

Il 12 aprile, in occasione della riunione dell'Ecofin (il Consiglio composto dai ministri dell'economia e delle finanze di tutti gli Stati membri), è stata approvata in via definitiva la direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici (Epbpd), meglio nota come direttiva "case green". Il Governo italiano – rappresentato dal ministro Giorgetti – ha espresso voto contrario.

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato:

"Quella del Governo italiano è la scelta giusta. Pur attenuato, si tratta di un provvedimento ideologico, sbagliato e pericoloso. La Confedilizia, fin dall'inizio (era il lontano 2021), ha portato avanti una battaglia quasi solitaria per contrastare l'impostazione dirigista e coercitiva della direttiva. Grazie al lavoro svolto dalla Confederazione a Roma e a Bruxelles, e all'impegno del Governo Meloni, sono state ottenute diverse modifiche significative. Si è passati 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), per arrivare alla stesura oggi definitiva, che impone agli Stati di raggiungere determinate riduzioni percentuali del consumo medio di energia degli immobili.

Nonostante i miglioramenti raggiunti, si tratta ancora di un testo non accettabile. In ogni caso, visto che è iniziato il festival delle categorie interessate ad ottenere lavoro facile a spese altrui, è importante chiarire agli italiani che nessun obbligo di intervento sugli immobili è ad oggi previsto. Solo il Governo potrebbe imporlo, recependo la direttiva. Ci sono due anni per farlo, ma noi confidiamo che l'Esecutivo e la maggioranza impieghino questo periodo di tempo impegnandosi con decisione per far sì che il provvedimento venga, al minimo, radicalmente modificato nella prossima legislatura europea.

Bisogna incentivare, come si è fatto negli ultimi anni in Italia, attività importanti come l'efficientamento energetico degli immobili e – ancora più prioritariamente – il loro miglioramento sismico. Ciò che non va fatto è adeguarsi all'ideologia green e alle lobby che la sostengono".

**LA RASSEGNA STAMPA
SULLA DIRETTIVA "CASE GREEN"**

ALLE PAGG. 15-16-17

Confedilizia a “Porta a Porta”



Lo scorso 10 aprile il presidente Spaziani Testa ha partecipato a una puntata di “Porta a Porta”, su Rai Uno, dedicata al progetto del Ministro delle infrastrutture Salvini relativo alla regolarizzazione delle lievi difformità interne alle abitazioni.

Il video è disponibile sul sito della Confedilizia.

Confedilizia alla terza riunione sul “Piano Casa”



La Confedilizia ha partecipato alla terza riunione del tavolo di consultazione – istituito dal Ministro Salvini – per l’adozione di un ‘Piano Casa’ e di iniziative in materia di politiche abitative.

Al termine della riunione, il presidente Spaziani Testa ha dichiarato:

“Abbiamo ascoltato con attenzione le proposte che il Ministro ha formulato, compresa quella, che troviamo ragionevole, di facilitare la regolarizzazione delle difformità interne delle abitazioni.

Da parte nostra, abbiamo ribadito le proposte già formulate nell’ambito del tavolo di consultazione e finalizzate al rafforzamento della locazione privata, che da sempre garantisce la stragrande maggioranza dell’offerta alloggiativa in Italia: a) misure di incentivazione fiscale (azzeramento dell’Imu per le abitazioni locare a canone concordato e applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento relativa a tali locazioni); b) maggiore tutela dei proprietari in fase di rilascio degli immobili (ad esempio, affiancando agli Ufficiali giudiziari nuove figure). Interventi ai quali deve aggiungersi il recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo ecc.)”.

Interviste al Presidente Spaziani Testa a pagina 25

Le criticità del decreto superbonus

Il Comitato per la legislazione del Senato ha esaminato il testo del disegno di legge di conversione in legge del d.l. n. 59/2024. Dal parere approvato emerge un’analisi dettagliata del testo, evidenziando molteplici criticità sotto vari profili. I commissari del Comitato pongono in evidenza l’assenza dell’analisi tecnico-normativa (ATN) e della Relazione sull’analisi d’impatto della regolamentazione (AIR). L’assenza di quest’ultima, elemento fondamentale per comprendere le conseguenze e gli effetti del disegno di legge proposto, non solo limita la capacità di valutare con precisione l’impatto del provvedimento, ma può anche compromettere l’efficacia delle misure proposte. Il testo del ddl – si precisa inoltre nel parere approvato – mostra carenze nella chiarezza e nella precisione delle disposizioni normative. Diversi articoli hanno una formulazione troppo sintetica o ambigua, rendendo difficile l’interpretazione e l’applicazione delle norme. Tale problema si manifesta anche nella mancanza di coordinamento tra le disposizioni e nell’eccessiva specificazione di alcuni riferimenti normativi, che possono generare incertezza e confusione. Un’altra critica riguarda la mancanza di chiarezza nell’indicazione dei presupposti di straordinaria necessità e urgenza, con riferimento alla tutela della finanza pubblica e ad altre questioni, senza fornire una giustificazione esaustiva della straordinarietà del caso. Sotto il profilo della formulazione tecnica, il disegno di legge presenta diverse incongruenze e ambiguità che richiedono correzioni immediate. Da ultimo nel parere si propongono una serie di emendamenti per correggere le lacune e le ambiguità del testo, esortando la Commissione di merito a valutare attentamente tali proposte e ad adottare le misure necessarie per migliorare la qualità e la chiarezza del disegno di legge.

Confedilizia, le cariche sociali 2024-2026

(in seguito all'Assemblea del 21 marzo e al Consiglio direttivo del 10 aprile)

PRESIDENTE



avv. Giorgio Spaziani Testa

COMITATO DI PRESIDENZA

Vicepresidenti



avv. Pier Luigi Amerio



avv. Achille Lineo
Colombo Clerici



avv. Antonino Coppolino



avv. Vincenzo Nasini



arch. Paolo Pietrolucci



avv. Prospero Pizzolla



avv. Paolo Scalettaris



gr. uff. Michele Vigne

Tesoriere



dott. Dario dal Verme

Presidente Centro Studi



avv. Cesare Rosselli

Segretario generale



dott.ssa Alessandra Egidi

Confedilizia, le cariche sociali 2024-2026

(in seguito all'Assemblea del 21 marzo e al Consiglio direttivo del 10 aprile)

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Presidente



prof. Lorenzo De Angelis

Componenti effettivi

avv. Daniela Barigazzi
prof. avv. Tommaso Maglione

Componenti supplenti

dott. Roberto de Salvo
dott. Luigi Sansone

COLLEGIO DEI PROBIVIRI

Presidente



dott. Lamberto Londini

Componenti

avv. Pier Carlo Croce
dott. Pietro Francesco Meschini
avv. Sabina Rossi Palazzeschi
avv. Martina Zane

CONSIGLIO DIRETTIVO

avv. Giuseppe Accordino, dott.ssa Giuseppina Amarelli Mengano, geom. Aurelio Amerio, avv. Pier Luigi Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, dott. Gian Battista Baccarini, dott. ing. Massimo Bargiacchi, dott. Ugo Bassani, avv. Carlo Besostri Grimaldi, avv. Silvio Boccalatte, avv. Claudio Bocchietti, avv. Alberto Boscarolli, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Francesco Bruini, ing. Paolo Buzzetti, avv. Benedetta Carducci Agostini, ing. Carlo Caselli, ing. Marcello Ciaravola, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, avv. Antonino Coppolino, avv. Filomena Crognale, avv. Giuseppe Cusumano, dott. Dario dal Verme, avv. Luca Damian, geom. Ermanno D'Artista, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, avv. Carlo del Torre, arch. Giacomo di Thiene, avv. Alberto Fabbri, dott.ssa Maria Bianca Farina, avv. Anna Fast, geom. Marcello Furlan, avv. Barbara Gambini, avv. Francesco Genzano, dott. Gianfranco Ghilardi, arch. Carola Giuseppetti, avv. Giovanni Govi, arch. Nadia Iollo, ing. Paolo Jacini, ing. Franco Lardera, dott. Giuseppe Luce, avv. Alessandro Lupi, dott.ssa Annelisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, avv. Antonella Maestri, avv. Sebastiano Maio, dott.ssa Chiara Mancini, dott. Carlo Emanuele Manfredi, avv. Giuliano Marchi, ing. Vincenzo Mele, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Paolo Mercuri, avv. Andrea Moja, avv. Vincenzo Nasini, avv. Federico Filippo Oriana, avv. Piercarlo Pasti, avv. Annarosa Penna, arch. Paolo Pietrolucci, avv. Alessandro Pizzolla, avv. Prospero Pizzolla, avv. Sergio Pizzolla, avv. Francesca Pozzi, avv. Paolo Prato, avv. Mauro Prete, dott. Maurizio Pucci, avv. Fabio Ramadori, avv. Cesare Rosselli, dott. Lorenzo Russo, dott. Orazio Saracino, avv. Alfredo Savia, avv. Paolo Scalettaris, avv. Sandro Scoppa, avv. Giorgio Spaziani Testa, avv. Raffaele Specchi, avv. Paola Tamanti, avv. Annamaria Terenziani, avv. Francesco Massimo Tiscornia, sig.ra Gianna Torriti, geom. Paolo Vaccari, gr. uff. Michele Vigne, sig. Giampaolo Zane, dott. Andrea Zini, avv. Michele Zippitelli

GIUNTA ESECUTIVA (membri eletti)

avv. Alberto Boscarolli, avv. Pier Paolo Bosso, ing. Carlo Caselli, avv. Filomena Crognale, avv. Giuseppe Cusumano, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, avv. Carlo del Torre, geom. Marcello Furlan, dott. Giuseppe Luce, avv. Sebastiano Maio, ing. Vincenzo Mele, avv. Paolo Mercuri, avv. Paola Tamanti, avv. Annamaria Terenziani, avv. Michele Zippitelli

Confedilizia, i responsabili dei Coordinamenti

COORDINAMENTO CONDOMINIALE



avv. Daniela Barigazzi

COORDINAMENTO LEGALI



avv. Carlo del Torre

COORDINAMENTO TECNICO



gr. uff. Michele Vigne

COORDINAMENTO TRIBUTARIO



dott. Francesco Veroi

COORDINAMENTO URBANISTICO



avv. Bruna Gabardi Vanoli

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Manuale elettorale 2024

Il Servizio studi della Camera dei deputati ha redatto un manuale elettorale che raccoglie le norme fondamentali riguardanti la disciplina per l'elezione dei membri del Parlamento europeo spettanti all'Italia. La prima parte del volume è dedicata ad una esposizione degli elementi essenziali del sistema di elezione e della disciplina della campagna elettorale e dei finanziamenti a partiti e candidati. Conclude la sezione un calendario dei principali adempimenti del procedimento elettorale. Il testo della normativa è riportato nella seconda parte del volume.

Al link che segue è possibile visionare e scaricare il testo: <https://documenti.camera.it/leg19/dossier/pdf/AC0229.pdf>



SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI

L'Inps in rosso si permette di non sfruttare 16mila proprietà su 26mila

Se la presenza di **case popolari vuote**, cioè **non assegnate**, desta comprensibilmente scalpore e indignazione in un periodo in cui si parla di “emergenza abitativa”, ugualmente scandalosa è la negligenza di un organismo come l'**Inps**. L'Istituto Nazionale di Previdenza Sociale riesce a quadrare i propri conti a fatica, solo con **corporee iniezioni di fondi statali**, più di 169 miliardi secondo il bilancio preventivo per il 2024. Senza questi le entrate provenienti dai contributi, 247,6 miliardi, non basterebbero neanche per il solo pagamento delle pensioni, che costano 323,5 miliardi. Anche per questo le regole sul ritiro dal lavoro diventano sempre più rigide e l'età del pensionamento slitta in avanti.

Eppure l'Inps si concede il lusso di non mettere pienamente a frutto l'ingente patrimonio che ha a disposizione e che, sempre secondo il suo bilancio previsionale, comprende un miliardo e 526 milioni di **immobili da reddito**. Nel *report* annuale del 2023, infatti, vi è un lunghissimo elenco di proprietà che semplicemente non vengono utilizzate dall'Inps per le proprie attività e non vengono neanche affittate ad altri, per esempio ai privati. Sono circa 16 mila su 26 mila totali.

Non solo abitazioni, anche terreni, alberghi, negozi, uffici, cantine e persino ospedali

Basti pensare che il *report* che elenca una a una tutte le proprietà dell'Inps è lungo 1.021 pagine. Copre quasi tutte le province del Paese e le tipologie catastali. Ci sono **terreni** anche di più di diecimila metri quadri, nella sola Roma a Val Melaina una serie di particelle registrate come terreno agricolo sono ampie più di 30mila metri quadri e sono segnalate come non utilizzate. Moltissimi i **magazzini** non sfruttati, spesso accanto le sedi locali dell'Inps, e poi i **locali commerciali**, ampi anche più di 100 mq e in zone piuttosto appetibili, come via Pacini a Milano, non lontano dalla stazione di Lambrate. A essere più spesso lasciati inutilizzati sono **anche cantine, soffitte, rimesse e garage**, sia in Comuni piccoli che in quelli grandi, dove pure la domanda è maggiore. Spesso sono piccolissimi, di pochi metri quadri, ma lo stesso non si può dire degli **uffici**, 1.437 contando tutte le sub particelle con questa categorizzazione, una porzione delle quali non è affittata né usata direttamente. Come, per esempio, 137 metri quadri nella centralissima Piazza Adriana, dietro Castel Sant'Angelo, a Roma.

A Messina e a San Marcello Piteglio (Pistoia) ci sono addirittura due **alberghi** lasciati a sé stessi, mentre a Catanzaro e a Napoli anche due proprietà registrate come **ospedali o case di cura**, che non sono utilizzati, però, né a questo scopo né per nessun altro.

Anche a Firenze, Milano e Roma le abitazioni dell'Inps sono in maggioranza vuote

Il dato più scandaloso, tuttavia, è quello che riguarda le **abitazioni**, sono 7.876 le sub particelle che ricadono sotto questa categoria. Moltissime tra quelle non occupate sono collocate proprio nelle città in cui è maggiore la polemica sulla **mancanza di alloggi** per studenti, lavoratori fuori sede, residenti e in cui, per esempio, sono in discussione misure punitive per i proprietari che affittano ai turisti.

Gli esempi che si potrebbero fare sono moltissimi: a **Roma** sono vuoti 99 metri quadri in via della Balduina, nel pregiato quartiere Trionfale, 157 mq in via Benedetto Musolino, una parallela di Viale di Trastevere, e 174 mq in via Cardinale Mistrangelo, nel quartiere Aurelio. Che dire delle abitazioni non affittate a **Firenze**, dove, come sappiamo, la polemica sugli affitti brevi è ancora più calda? Nel capoluogo toscano ci sono 157 mq inutilizzati in via Landino, a 15 minuti a piedi dalla Galleria dell'Accademia, dove è custodito il David di Michelangelo, e 102 metri quadri nella stessa condizione in via Lorenzo II il Magnifico, ancora più vicino al centro storico.

A **Milano** molte abitazioni non affittate sono in Corso di Porta Romana, una zona molto ambita, e hanno una metratura tra i 50 e i 60 mq. Pregiata è anche l'area in cui si trovano i 76 metri quadri dell'immobile di via Poliziano, non lontano da City Life. Anche via Melchiorre Gioia, la lunga arteria che collega il centro alla Martesana, a Nord, negli ultimi anni è molto gettonata ed è qui che si trova un'altra abitazione, di 99 metri quadri, non sfruttata dall'Inps. Naturalmente in molti casi la ragione per il mancato utilizzo di queste proprietà è una **mancata ristrutturazione**, probabilmente l'inagibilità di alcune strutture, ma anche in questi casi non possiamo che parlare di negligenza. Che diventa particolarmente grave se a essere responsabili sono organismi dello Stato, quello stesso Stato che attraverso **vincoli e imposte** ostacola il mercato immobiliare e accolla ai proprietari privati la responsabilità della carenza di immobili per i cittadini.



INPS
Inutilizzate 16mila proprietà su 26mila

- CANTINE e SOLAI
- MAGAZZINI
- CLINICHE
- TERRENI
- ALBERGHI
- UFFICI
- ABITAZIONI

Persino due cliniche e due alberghi, ma soprattutto **moltissime abitazioni** delle 7.876 possedute non sono né usate dall'ente né affittate! Molte sono in aree di pregio, da Porta Romana a Milano al quartiere Trionfale a Roma.

Lo Stato incolpa i proprietari per la presunta "emergenza abitativa" nelle grandi città, ma è il primo a **limitare l'offerta** di immobili con la propria inefficienza.

IN G.U.**Protesti e cambiati**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.4.2024, n. 85, il decreto 27.3.2024 del Ministero della giustizia con cui è stato disposto l'adeguamento dei diritti di protesto e delle indennità di accesso relativi alla levata dei protesti cambiari.

Aiuti alla autoimprenditorialità giovanile e femminile

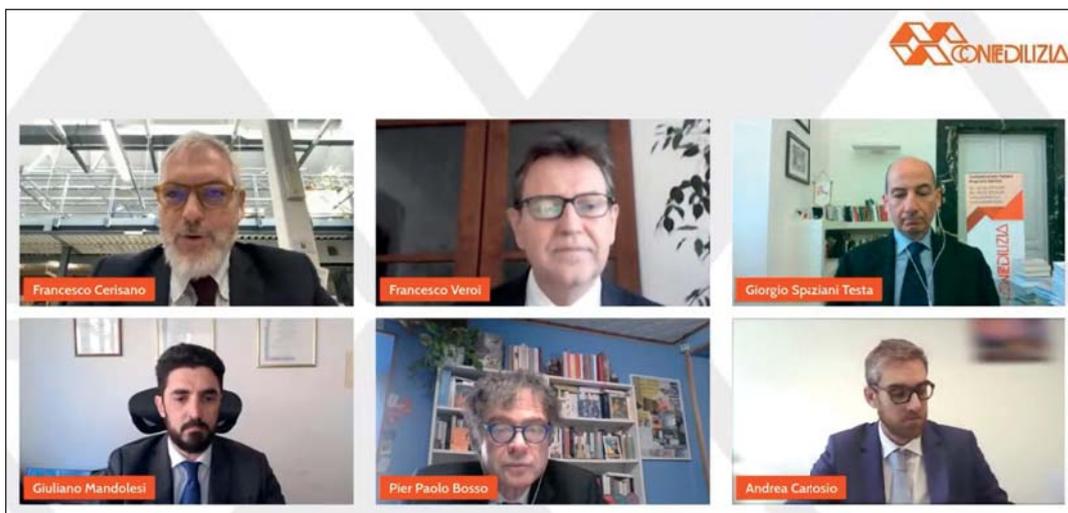
È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.4.2024, n. 86, il decreto 25.2.2024 del Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste, recante "Misure in favore dell'autoimprenditorialità giovanile e femminile in agricoltura".

Fondo progetti di coabitazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.4.2024, n. 91, il decreto 11.4.2024 del Ministero dell'interno, con i requisiti per la presentazione della domanda di accesso al fondo, per l'anno 2022, previsto dall'art. 1, comma 678, della l. 30.12.2021, n. 234, da parte dei Comuni che abbiano deliberato, nel medesimo anno, la concessione di agevolazioni per la realizzazione di progetti di coabitazione di persone con età superiore a 65 anni.

Audizione parlamentare sul decreto superbonus

Lo scorso 11 aprile la Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione Finanze del Senato in merito al decreto-legge contenente modifiche alla normativa riguardante il superbonus e gli altri incentivi edilizi.

BONUS EDILIZI: «TOTALE RIORDINO AL PIÙ PRESTO»

Il 19 aprile si è svolto il seminario *web* dal titolo "Bonus edilizi: gli scenari (e i contenuti) che si aprono con il decreto 39".

Pier Paolo Bosso, presidente della Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Andrea Cartosio, componente del Coordinamento tributario della Confedilizia, Giuliano Mandolesi, dottore commercialista e giornalista pubblicista, e Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, hanno fatto il punto sulle ultime novità legislative, fornendo anche consigli pratici per tutti coloro che si troveranno in difficoltà a causa della stretta nell'utilizzo della cessione del credito e dello sconto in fattura per gli interventi agevolabili da superbonus e dagli altri bonus edilizi.

Ha moderato Francesco Cerisano, giornalista di *ItaliaOggi*.

Di seguito le dichiarazioni del presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa che, come di consueto, ha aperto il convegno: "Auspichiamo che il Governo e il Parlamento accolgano almeno in parte i suggerimenti loro giunti, anche da parte nostra, per far sì che il decreto-legge n. 39 del 29 marzo scorso, in materia di superbonus e altri incentivi edilizi, salvaguardi effettivamente le situazioni pendenti nei cantieri aperti in tutta Italia, che vedono tanti proprietari in estrema difficoltà per aver semplicemente applicato le leggi vigenti". "Dopodiché - ha aggiunto - confidiamo che possa al più presto giungersi a un totale riordino del sistema degli incentivi, al fine di dare vita a un quadro chiaro e stabile nel tempo".

La registrazione del seminario è disponibile sul sito di Confedilizia.



**ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI
UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO**



Il 9 aprile si è svolta una riunione *web* del Coordinamento condominiale di Confedilizia per fare il punto sulla formazione degli amministratori e sulle recenti pronunce giurisdizionali in relazione alla mediazione.

Dopo un'introduzione fatta dall'avv. Daniela Barigazzi e dall'avv. Vincenzo Nasini, rispettivamente responsabile del Coordinamento condominiale e presidente del Coram, ci sono stati molteplici interventi che hanno dato luogo ad un ampio dibattito fra tutti i partecipanti alla riunione.



INDISCRETO

Nuovo studio: «Monna Lisa è Giovanna Bianca Sforza»

«La Monna Lisa ritratta da Leonardo da Vinci sarebbe Giovanna Bianca Sforza (1482-1496), figlia di Ludovico il Moro, a lungo «protettore» del geniale artista toscano. A sostenerlo è Teodoro Brescia, filosofo e antropologo, dottore di ricerca all'università di Bari, nel saggio «Un rebus sulla Gioconda. Tra i due rami del Lago di Como» (...). Secondo Brescia, il più celebre quadro della storia rappresenta «un rebus, come da stile di Leonardo. E il castello di Vigevano è stato senza dubbio la dimora della dama, la cui loggia ha colonne analoghe a quelle presenti nel dipinto». Lo si vede nelle immagini analizzate dal professore, con le colonne nel quadro originale e nelle copie coeve. Secondo gli studi dello scrittore Silvano Vinceti «la Gioconda nasconderebbe dei piccolissimi simboli, volutamente celati negli occhi della fascinosa dama. E un terzo simbolo, due lettere o forse due numeri, sotto la prima arcata a destra del ponte sullo sfondo». In base ad alcune ricerche risalenti a una decina di anni fa, «quei caratteri sarebbero G, S e 72 e indicherebbero il nome di Giovanna (Bianca) Sforza. Il 72 denoterebbe il ponte, crollato e ricostruito nel 1472, della città di Bobbio (Piacenza) ove la dama andava a villeggiare». Partendo da questi elementi, Teodoro Brescia giunge alla conclusione che «i caratteri nel dipinto, se letti allo specchio (sempre nello stile di Leonardo), formano un vero e proprio rebus che compone il nome completo di Giovanna Bianca Sforza».

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di settembre 2022.

IN G.U.

Restauratore di beni culturali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.4.2024, n. 91, il decreto 17.1.2024, n. 52 del Ministero della cultura, contenente il «Regolamento recante la disciplina delle modalità per lo svolgimento delle prove di idoneità con valore di esame di Stato abilitante, finalizzate al conseguimento della qualifica di restauratore di beni culturali, in attuazione dell'art. 182, comma 1-*quinquies*, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42».

Rimborsi in arrivo, scadenze e altri avvisi personalizzati

L'Agenzia delle Entrate ha attivato un nuovo servizio per i cittadini attraverso «IO», l'App dei servizi pubblici sviluppata e gestita da PagoPA. Attraverso tale App è adesso possibile ricevere avvisi relativi, per esempio, a rimborsi in arrivo, scadenze di contratti (per esempio relativi alla registrazione di un contratto di locazione, adempimenti e rate, comunicazioni non recapitate).

Gli avvisi riguardano anche le abilitazioni conferite alle persone di fiducia per l'accesso alla propria area riservata e alcune date da ricordare, ma nel tempo – fa sapere l'Agenzia – si aggiungeranno via via nuovi contenuti.

L'app dei servizi pubblici «IO» è disponibile gratuitamente negli store iOS e Android. Per poterla utilizzare è necessario effettuare il *login* con carta d'identità elettronica (Cie) o con Spid.

APRILE: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 13 aprile si è svolto il convegno dal titolo "Giustizia e media. Oltre il caso Erba" nel corso del quale vi è stata la presentazione del libro "Erba", di Antonino Monteleone e Francesco Priano, edito dalla Piemme.

"Una verità ancora da provare, ma che ci assumiamo tutta la responsabilità di rappresentarvi: che Rosa e Olindo siano due innocenti, che da 17 anni si trovano in carcere ingiustamente. Due vittime di un presunto clamoroso errore giudiziario.

La più atroce impresa criminale nella storia della Repubblica. È con questa espressione, roboante e fortunata, che è passata alla storia la vicenda di Erba. Uno fra i più complessi intrecci mediatici e giudiziari del passato recente. Un atto criminale che si è consumato in poco più di quindici minuti, ma la cui portata umana, processuale e simbolica si snoda in mille rivoli lungo diciassette anni, fuori e dentro le aule di giustizia.



La sera dell'11 dicembre del 2006, a Erba, un paese di 15.000 anime nella provincia di Como, in un agguato spietato, feroce, crudele perdono la vita Raffaella Castagna, suo figlio Raffaella Castagna, suo figlio Youssef, la madre Paola Galli, la vicina di casa Valeria Cherubini. Unico sopravvissuto Mario Frigerio, marito di Valeria, unico testimone oculare. Su questa strage abbiamo una verità processuale, a oggi, incontrovertibile: in tre gradi di giudizio

sono stati condannati come assassini i coniugi Rosa Bazzi e Olindo Romano, che stanno scontando la pena più severa prevista del nostro ordinamento, l'ergastolo. Sono state stabilite e scritte molte cose, alcune delle quali assolutamente non vere. Erba porta alla luce prove nuove e mai considerate, che sembrano poter raccontare tutta un'altra verità. E se Rosa e Olindo fossero due innocenti? Se fossero due vittime di un presunto clamoroso errore giudiziario? Leggendo questo libro capirete il perché. Antonino Monteleone e Francesco Priano, rispettivamente inviato e autore delle *Iene*, in un lavoro investigativo incredibile mostrano le falle di questo processo e avanzano ipotesi che riscrivono la storia di una strage. La storia di un Paese" (tratto dal sito della Piemme).

Dopo i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sono intervenuti, insieme all'autore Antonino Monteleone, inviato de *Le Iene*, Daniele Cappezzone, direttore editoriale di *Libero*, e Davide Vecchi, direttore editoriale dell'agenzia di stampa *Dire*. Ha moderato l'evento Giorgia Poggi, redattrice di *Detectives (Rai 3)*.

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

Nuovi numeri per il "Call center" dell'Agenzia delle Entrate

Dal 22 aprile sono cambiati i numeri di contatto dell'Agenzia dell'Entrate per chi chiama da mobile o da fuori Italia, mentre resta invariato il numero verde da rete fissa.

Eccoli di seguito:

06.97.61.76.89 per le chiamate da cellulare

06.45.47.04.68 per le chiamate da estero

800.90.96.96 numero verde da rete fissa

Chiamando tali numeri si possono chiedere, tra le altre cose, informazioni su novità e scadenze fiscali, assistenza su comunicazioni di irregolarità, indicazioni circa lo stato di un rimborso. Il costo delle chiamate da cellulare e dall'estero dipende dal piano tariffario del chiamante, mentre da rete fissa il servizio è gratuito.

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.

BELLITALIA

“Controlli della Finanza in Valdera: scoperti 18 furbetti del reddito di cittadinanza”

“I militari del comando provinciale della guardia di finanza di Pisa (...) hanno scoperto e denunciato alla competente autorità giudiziaria 18 soggetti che, nel corso del 2023, hanno irregolarmente percepito il reddito di cittadinanza, per un costo complessivo per lo Stato pari a 132.553 euro. I controlli hanno preso in esame numerose domande di accesso al reddito di cittadinanza e, a seguito di mirati approfondimenti, sono state rilevate omissioni nella dichiarazione di situazioni anagrafiche e redditi rilevanti ai fini della concessione della misura economica, nonché il mancato possesso del requisito della residenza in Italia ovvero il nascondere i redditi dei familiari conviventi (...). Un caso particolare riguarda una coppia di coniugi italiani i quali hanno presentato un Isee separato senza indicarsi l'un l'altro ed ottenendo illecitamente, pertanto, un totale di 18mila euro, di cui 6.500 già percepiti”.

([pisatoday.it](https://www.pisatoday.it)
25.3.2024)

Il comodato ad uso di abitazione non è a termine

Segnaliamo questa interessante vicenda giudiziaria su come debba intendersi il contratto di immobile ad uso di abitazione.

Il Tribunale di Rovigo (in causa contumaciale) ha respinto la domanda di restituzione dell'immobile concesso in comodato “ad uso di abitazione a tempo indeterminato” avendo interpretato il contratto come un comodato “a termine”, in ragione del fatto che “è a questo tipo contrattuale che va ricondotto il comodato di immobile che sia stato pattuito per la destinazione di esso a soddisfare le esigenze abitative della famiglia del comodatario, da intendersi in tal caso “anche nelle sue potenzialità di espansione”. Trattasi infatti di contratto sorto per un uso determinato e dunque per un tempo determinabile *per relationem*, che può essere cioè individuato in considerazione della destinazione a casa familiare contrattualmente prevista”.

La Corte d'Appello di Venezia ha riformato la decisione “poiché la clausola n. 2 del contratto di comodato concluso tra A. A. e B. B. (...) stabilisce che «l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'uso di abitazione del comodatario». È evidente che il rapporto contrattuale non venne concluso al fine di soddisfare alcuna esigenza familiare. Né d'altra parte la destinazione come casa familiare risulta dimostrata in qualche modo, data la mancata costituzione di B. B. nel giudizio di primo grado e in appello”.

Il contratto va pertanto ricondotto al comodato a tempo indeterminato *ex art.* 1810 del codice civile e non a quello a tempo determinato di cui agli artt. 1803 e 1809 del codice civile, dovendosi riconoscere al comodante il diritto di recesso *ad nutum*.

Dunque, la destinazione ad “abitazione del comodatario” non equivale alla destinazione ad “uso familiare”, e la Corte d'Appello ha richiamato la giurisprudenza della Corte di Cassazione, la quale ha affermato che “il termine finale del comodato può risultare anche per implicito dalla destinazione del bene, precisando però che in tanto ciò può accadere, in quanto tale destinazione ha insita in sé una scadenza predeterminata, mancando la quale, l'uso del bene viene a qualificarsi come a tempo indeterminato ed il comodato come precario e, dunque, revocabile *ad nutum* dal proprietario” (Cass. 3168/2011).

La crisi economica delle famiglie italiane riflessa nei bilanci Rai

Il Consiglio di amministrazione della Rai ha approvato il bilancio al 31 dicembre 2023. I dati finanziari evidenziano un risultato netto consolidato in pareggio e un indebitamento netto di 568 milioni di euro, mostrando un miglioramento rispetto all'anno precedente.

Un punto saliente del comunicato diramato dall'azienda è l'indebitamento netto medio del 2023, che si è attestato a 528 milioni di euro.

Tuttavia, tra le righe della nota Rai, emerge un dato significativo: la diminuzione degli introiti dai canoni ordinari, attribuita principalmente all'incremento della morosità sulle bollette elettriche, correlata alla complessità del contesto socioeconomico italiano. Questa situazione evidenzia indirettamente le difficoltà finanziarie che molte famiglie stanno affrontando, ritardando o evitando i pagamenti delle bollette, che includono anche il canone Rai.

È interessante notare come questo scenario finanziario della Rai non sia solo un resoconto di bilancio, ma rifletta anche le sfide economiche e sociali che il Paese sta affrontando.

Il rammarico è che un tempo le notizie della crisi economica del Paese venivano riportate dalle testate giornalistiche dell'azienda di Stato, oggi le si devono leggere tra le righe di un comunicato stampa di servizio (sic!)

<https://www.rai.it/ufficiostampa/assets/template/us-articolo.html?ssiPath=/articoli/2024/04/Cda-approva-Bilancio-2023-e-Bilancio-Sostenibilita-2023-8041e546-53aa-4a6c-aff2-d34e3727c8b1-ssi.html>

L'Imu non va pagata se vi è una denuncia penale di occupazione abusiva

È illegittimo l'art. 9, comma 1, d.lgs. n. 23 del 14.3.2011 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'Imu per gli immobili occupati abusivamente relativamente ai quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale.

È quanto ha stabilito la Corte costituzionale con sentenza n. 60 del 18.4.2024.

La questione era stata sollevata – per violazione degli artt. 3, primo comma, 53, primo comma, 42, secondo comma, Cost. e 1 Prot. addiz. CEDU – dalla sezione tributaria della Cassazione, la quale aveva giudicato la disposizione in commento in contrasto con i principi di capacità contributiva, uguaglianza tributaria, ragionevolezza e di tutela della proprietà privata, venendo a mancare – per gli immobili abusivamente occupati e di cui sia precluso lo sgombero per cause indipendenti dalla volontà del contribuente – il presupposto dell'imposta, ossia l'effettivo e concreto esercizio dei poteri di disposizione e godimento del bene. Tesi, questa, ritenuta fondata dai giudici costituzionali secondo cui, in effetti, è irragionevole affermare che, con riguardo ad un immobile occupato, sussista la capacità contributiva in capo al proprietario che abbia anche denunciato tempestivamente l'accaduto in sede penale.

Si noti che il legislatore era già intervenuto in materia con la l. n. 197 del 29.12.2022, il cui art. 1, comma 81, a decorrere dall'1.1.2023, esonera dal pagamento dell'Imu “gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale”. La pronuncia della Corte costituzionale va, dunque, nella stessa direzione tracciata dalla legge del 2022.

Le Associazioni della Confedilizia sono a disposizione degli interessati per maggiori informazioni e per ogni necessità derivasse dall'indicata pronuncia i cui effetti – ricordiamo – investono anche situazioni pregresse non prescritte o definite da un giudizio passato in giudicato.

La Corte costituzionale ha affermato il principio per le fattispecie antecedenti all'1/1/2023

Mai l'Imu su immobili occupati

Esenzione anche al passato: basta sia stata fatta denuncia

DI SERGIO TROVATO

Gli immobili occupati abusivamente sono esonerati dal pagamento dell'Imu se il titolare ha presentato tempestivamente una denuncia penale. L'esenzione non si applica solo dal 1 gennaio 2023, vale a dire dalla data in cui la legge di bilancio 2023 ha previsto l'esenzione, ma è rivolta anche al passato. Il principio è stato affermato dalla Corte costituzionale, con la sentenza 60/2024 di ieri. La Consulta ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 9, comma 1, del dlgs 23/2011, nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'imposta municipale sugli immobili occupati abusivamente per i quali sia stata presentata denuncia penale. Nella motivazione si pone in rilievo che, in caso di mancato sgombero, manca il presupposto per l'applicazione del tributo, poiché il proprietario non ha il potere di disposizione e godimento del bene e, quindi, verrebbe tassata “una ricchezza inesistente”. La questione di legittimità costituzionale era stata sollevata dalla Cassazione civile con ordinanza 9957/2023, in quanto l'art. 1, co. 81, legge 197/2022 (manovra 2023) aveva



per gli immobili occupati abusivamente solo per il futuro. I contribuenti non erano soggetti al pagamento solo dal 2023. La suddetta norma, infatti, non ha natura interpretativa né efficacia retroattiva. La Suprema corte ha rimesso la questione laddove la norma non prevede l'esclusione dal pagamento del tributo per gli immobili che non possono essere liberati in presenza di una denuncia agli organi preposti. Per i giudici di legittimità l'esenzione dal pagamento del tributo relativamente agli immobili occupati abusivamente non poteva considerarsi retroattiva, ai sensi dell'articolo 11 delle preleggi, in mancanza di indicazioni espresse in tal senso, né poteva qualificarsi come interpretativa, “perché il contenuto precettivo di essa non si ricollega ad altra norma preesistente

imposto l'esonero dal pagamento con riguardo agli immobili occupati abusivamente, qualora fosse stata presentata denuncia o iniziata azione in sede giurisdizionale penale. È stata ritenuta non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale del citato articolo 9 che, nel testo applicabile ratione temporis, prima delle modifiche normative, non prevedeva il beneficio fiscale. Pertanto, ha trasmesso gli atti alla Consulta e ha posto la questione di legittimità della vecchia norma che fino al 2022 non riconosceva l'esenzione, poiché è irragionevole che per l'immobile inagibile o inabitabile spetti una riduzione della base imponibile, mentre per quello occupato per causa non dipendente dalla volontà del proprietario sia imposto il pagamento integrale del tributo. La Consulta ha ritenuto fondata la questione di legittimità costituzionale, riconoscendo l'esenzione anche per gli anni antecedenti. In effetti, solo dal 2023 non sono soggetti al pagamento dell'imposta municipale gli immobili occupati abusivamente se i proprietari non li possono utilizzare perché non ne hanno la disponibilità. Per avere diritto all'esonero dal pagamento il proprietario o titolare

Confedilizia: integrare la norma del 2022

“Che la patrimoniale sugli immobili fosse particolarmente vessatoria nel caso in cui l'immobile sia occupato abusivamente, era evidente a tutti. Ora lo afferma anche la Corte costituzionale. In precedenza, lo aveva riconosciuto il Governo Meloni. L'auspicio è che la norma del 2022 possa essere integrata, ricomprendendo nell'esenzione ogni ipotesi di occupazione senza titolo dell'immobile, comprese quelle conseguenti a rapporti di locazione”. Lo afferma Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, com-



Giorgio Spaziani Testa

mentando la decisione della Consulta sull'Imu sugli immobili occupati.

to deve presentare denuncia penale. Il titolare dell'immobile deve inoltre comunicare al comune il possesso dei requisiti per fruire dell'agevolazione. Naturalmente, l'amministrazione comunale deve essere informata

presupposti per averne diritto.

IO ONLINE Il testo della decisione su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

RASSEGNA STAMPA

ItaliaOggi

ENTI LOCALI

Venerdì 12 Aprile 2024 37

La Cassazione non accoglie il ricorso di un'azienda. Si pagano interessi e sanzioni

La crisi non salva dall'Imu

La carenza di liquidità non è causa di forza maggiore

DI SERGIO TROVATO

La crisi di liquidità di un'azienda non esonera dal pagamento dell'Imu. Lo stato di crisi di un'impresa non costituisce causa di forza maggiore e non porta a escludere l'irrigazione delle sanzioni e la richiesta degli interessi in caso di

non punibilità". E' necessaria la sussistenza di un elemento oggettivo, costituito da circostanze anormali ed estranee all'operatore e di un elemento soggettivo, correlato al dovere del contribuente di premunirsi contro le conseguenze dell'evento anormale". Al riguardo, la Suprema corte ha assun-

se fatto il possibile per recuperare la necessaria liquidità. Dunque, era tenuto a documentare il mancato raggiungimento dell'obiettivo per cause indipendenti dalla sua volontà e a lui non imputabili, in

criticità. Tuttavia, non è escluso che in alcune circostanze il contribuente possa essere impossibilitato ad adempiere. Per richiedere l'applicazione dell'esimente era richiesto che l'interessato fornisse la prova di essere stato impossibilitato a reperire le risorse. Sempre la Cas-

plina le cause di non punibilità, esonera dal pagamento della sanzione se la violazione viene commessa per forza maggiore. La norma però non chiarisce quando ricorre questa circostanza. In passato, i giudici di merito hanno assunto una posizione diversa, ritenendo che costituissero cause di esclusione delle sanzioni,

La sentenza della Corte di Cassazione segnalata da *ItaliaOggi* dovrebbe rendere chiara a chiunque l'iniquità del concetto stesso di imposta patrimoniale.

Neanche il dissesto finanziario del contribuente provocato da "gravi inadempienze della pubblica amministrazione" (che non aveva pagato le prestazioni rese allo Stato dal contribuente stesso), è bastato a evitare - almeno - di pagare sanzioni e interessi per il mancato versamento dell'Imu.

Secondo la Cassazione, il giudice di merito, "oltre a valutare la scarsa liquidità di cui godeva la contribuente, avrebbe dovuto considerare se e in che termini tale situazione di crisi finanziaria avrebbe potuto costituire un evento imprevedibile ed inevitabile, non fronteggiabile dalla contribuente con misure necessarie o opportune per porre rimedio alla situazione di disagio nella reperibilità della provvista necessaria ai pagamenti correnti (con particolare riguardo alle scadenze delle obbligazioni tributarie)".

Morale: vendetevi un rene, ma pagate la patrimoniale.

gst

BELLITALIA

Ospedali, in un anno "16mila casi di aggressione a medici ed infermieri"

"Si moltiplicano i casi di aggressione al personale sanitario nei pronto soccorso e in corsia. Nel 2023 sono stati segnalati circa 16mila episodi di violenza".

(*Il Sole 24Ore*
12.3.2024)

Roma, municipalizzata dei rifiuti tra sprechi e inefficienze

"Al cimitero di Prima Porta la pulizia è fai da te. Gli spazzini privati: «Ci pagano i parenti dei defunti. Qui Ama non arriva»".

(*roma.repubblica.it*
12.10.2023)

Il caso sollevato da "Quarta Repubblica"

Mille rom gli invadono il terreno e pure la vigna E ora rischia l'esproprio

Sulla tenuta di Francesco Micillo i nomadi hanno edificato costruzioni abusive Rossi (Lega) e Kelany (Fdi): «Corto circuito sconcertante, fare opportune verifiche»

da: *Libero*, 14.4.'24

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Il conduttore non paga l'aggiornamento Istat del canone, si può sfrattare?

La natura dell'aggiornamento Istat è quella d'integrazione del canone di locazione (come prevedeva anche l'articolo 24 della legge n. 392/1978, non più in vigore). Da ciò deriva che deve essere corrisposto con le stesse modalità e nei tempi previsti per il canone cui si riferisce.

La mancata corresponsione costituisce, quindi, un vero e proprio inadempimento, che può consentire – ad avviso di chi scrive – l'attivazione di un procedimento di sfratto per morosità.

Procedimento per convalida di sfratto: può proporre opposizione la moglie del conduttore?

Nel procedimento per convalida di

licenza per finita locazione, notificata al conduttore, la moglie di questi non è legittimata a proporre opposizione (cfr. in punto la datata Pretura Sorrento, 03/06/1978).

Mancata restituzione delle chiavi al locatore: il conduttore va condannato al risarcimento per l'occupazione sine titulo ed al rimborso per le utenze?

Al protrarsi della locazione d'immobile adibito ad uso di appartamento senza restituire le chiavi al proprietario consegue per il conduttore convenuto in giudizio la condanna al pagamento dell'indennità per occupazione *sine titulo*, oltre al rimborso delle spese concernenti le utenze di cui ha eventualmente fruito (cfr. in questo senso Tribunale Roma sez. VI, 28/02/2018, n. 4411).

Locazione commerciale: vale il patto di successiva modifica del canone?

In considerazione della vigenza del principio generale di libera determinazione del canone locativo per gli immobili ad uso commerciale, è legittimo il patto con il quale le parti stabiliscono di provvedere consensualmente, nel corso del rapporto, a determinare una misura del canone diversa da quella originariamente determinata (cfr. in punto anche Corte appello Roma, sez. VIII, 03/10/2023 n. 5981).

Omesso pagamento

Sfratto e opposizione

Mancata restituzione chiavi

Locazione commerciale

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

17 Giugno – Lunedì

Imposte e contributi

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

Addizionali Irpef

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

Imu - Versamento in acconto o in unica soluzione

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – GIUGNO 2024**Ferie**

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

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

RASSEGNA STAMPA CASE GREEN

L'INTERVISTA

Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa contro la direttiva

«È un provvedimento coercitivo Meglio puntare sull'ecobonus»

GAETANO MINEO

... È stato appena riconfermato alla presidenza di Confedilizia e già deve ingoiare il boccone amaro della cosiddetta direttiva europea delle «case green». Apprezza, quindi il voto contrario dell'Italia, Giorgio Spaziani Testa, ma in ogni caso rifiuta «l'approccio impositivo e coercitivo» del provvedimento. Poi c'è la domanda delle domande: chi pagherà per trasformare un'abitazione in «casa green»?

Presidente Spaziani, a proposito di soldi, chi pagherà questo adeguamento «green» delle case?

«Questa è la domanda ma la risposta non c'è, nel senso che poiché la direttiva non stanziava risorse europee e si limita a dire agli Stati vedete un po' voi come fare, e poiché lo Stato italiano ha tutto tranne le risorse... Chi pagherà? Non siamo in Svizzera, in Montecarlo, l'Italia è stretta e lunga, c'è tanta gente che

non riesce neanche a pagare il mutuo».

Col Superbonus, diciamo, che gli italiani hanno già dato...

«In merito al Superbonus, c'è da dire che con questa misura, nonostante

i

110%,

più

cessione

credito

e

sconto

in

fattura,

e

quindi

di

fatto

la

possibilità

di

non

anticipare

nulla,

si

è

raggiunta

una

percentuale

minima

degli

interventi

effettua-

ti. Figuriamoci

con

una

detrazione

piccola

o

comunque

qualcosa

di

ordinario,

se

si

potesse

pensare

di

fare

qualcosa

per

le

case

green».

Come vede questo no secco

dell'Italia?

«Lo vedo molto bene, perché nonostante il governo sia stato artefice dell'attenuazione della pericolosità del testo della direttiva, rimane un provvedimento sbagliato, ideologico e pericoloso, quindi bene ha fatto il governo a votare contro perché questo è un segnale che ci deve far sperare che il governo e la maggioranza italiana si impegneranno, contro la possibilità di non anticipare nulla, a far sì che il primo atto della nuova legislatura europea sia quello di ribaltare l'impostazione di questo e di altri provvedimenti del "Green Deal" europeo».

Qual è il punto più penalizzante di questa direttiva?

«È l'approccio impositivo e coercitivo del provvedimento. Noi vedremo un provvedimento europeo in linea con quelli che l'Italia ha avuto negli anni, cioè di incentivazione ad interventi, in questo caso di risparmio energetico, e in Italia esiste già da alcuni anni il cosiddetto "eco bonus". In altre parole, incentivi che consentano con buon senso di fare degli interventi. Se poi la volontà dell'Europa è quella di salvare il mondo, attraverso il raggiungimento dell'obiettivo delle emissioni zero nel 2050, sappiamo che il bersaglio è completamente sbagliato. Per dirla con Davide Tabarelli, l'Europa contribuisce solo per il 7% alle emissioni di CO2 globali e non cambia molto se facciamo le case

green piuttosto che le auto green». **In sostanza è un provvedimento per sostenere lobby e fare business?**

«Certamente ci sono anche forti interessi di una serie di soggetti che vedono la possibilità di guadagnare attraverso interventi e indennizzi per tanti anni garantiti, e questa è la cosa più eclatante e evidente; oppure c'è anche una velata tendenza a far fuori una nostra caratteristica di cui invece dobbiamo essere orgogliosi e che dobbiamo difendere con i denti e con le unghie, cioè il nostro risparmio immobiliare diffuso, il nostro capitalismo popolare, la nostra libertà determinata dalla proprietà della casa».



Giorgio Spaziani Testa
Presidente di Confedilizia
(LaPresse)

Il numero uno dell'associazione

«Il punto più penalizzante

del provvedimento è l'approccio

impositivo. Si limita a dire

agli Stati: vedete voi come fare»

me noi stiamo chiedendo da qualche settimana, a far sì che il primo atto della nuova legislatura europea sia quello di ribaltare l'impostazione di questo e di altri provvedimenti del "Green Deal" europeo». **Qual è il punto più penalizzante di questa direttiva?**

da: *Il Tempo*, 15.4.'24

A proposito della direttiva «case green», il leader dei Verdi Angelo Bonelli ha detto – di fatto rispondendo alla sacrosanta domanda del ministro Giorgetti sul «chi paga?» – che si potrebbe cominciare da una «tassa una tantum per favorire la transizione ecologica e l'efficientamento energetico che chi detiene grandi patrimoni deve pagare».

Importante l'ammissione che le risorse per intervenire sugli immobili (320 miliardi entro il 2030, secondo il Cresme) non ci sono. Curioso il fatto che il leader dei Verdi pensi di ricavarle proprio dagli immobili, che notoriamente sono gli unici beni che le imposte patrimoniali riescono a colpire.

La realtà è che questa direttiva è il frutto avvelenato di una legislatura europea obnubilata dall'ideologia green. L'unica cosa seria da fare è lavorare sin da subito per voltare pagina nella prossima.

gst

Una tassa per rendere «green» le case

Ansa 13:30 13-04-24

Bonelli, sulle case green Meloni dice delle falsità

(ANSA) - ROMA, 13 APR - "Sulle ristrutturazioni delle case per raggiungere l'obiettivo di emissioni zero Giorgia Meloni dice un milione di volte falsità quando dice che la direttiva europea sarà a carico delle famiglie. In realtà questo governo si è alleato con Orban per alimentare il terrorismo della paura, **i soldi per adeguare l'Italia alla direttiva sulle case ci sono a partire da una tassa** una tantum per favorire la transizione ecologica e l'efficientamento energetico che chi detiene grandi patrimoni deve pagare. Mentre la destra continua a favorire i grandi ricchi e le lobby del gas e delle banche per far impoverire le famiglie che pagano bollette costose. E' per questo che il Governo Meloni ha rinunciato a far pagare le tasse sugli extraprofitti alle banche, che sono stati pari a 28 miliardi di euro nel solo 2023 e, negli ultimi tre anni e mezzo, alle società energetiche italiane che, dalla speculazione sul gas, hanno ricavato extraprofitti per quasi 70 miliardi di euro. Meloni e Orban sono alleati come miopi imprenditori della paura e della menzogna."

Così, in una nota, il co-portavoce nazionale di Europa Verde e deputato di Alleanza Verdi e Sinistra, Angelo Bonelli (ANSA).

RASSEGNA STAMPA CASE GREEN



Giorgio Spaziani Testa
@gspazianitesta

L'immobile di proprietà privata nell'impostazione dei dirigenti (Ue e nazionali):

1. Anzitutto te lo colpiamo con una patrimoniale annuale. Se non hai un reddito con cui pagarla, affari tuoi.
2. Su come riscaldarlo, decidiamo noi. Se non hai i soldi per renderlo "green", affari tuoi.
3. Se avessi idea di trarne un reddito, stabiliamo noi la durata della locazione e il canone da riscuotere. Se non ti conviene, affari tuoi.

#afuera

da: X (già Twitter)

di GIANLUCA BALDINI

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

■ Confedilizia è radicalmente contraria alla direttiva case green. L'unica speranza è che il governo offra incentivi per promuovere, senza imporre, opere di efficientamento energetico. Quindi senza alcun obbligo per i cittadini. *La Verità* ne ha parlato con il presidente dell'organizzazione, Giorgio Spaziani Testa.

La direttiva case green è legge. Ora cosa succederà?

«In primis, c'è la pubblicazione del provvedimento in *Gazzetta Ufficiale* da parte dell'Unione europea. Poi ci sono due anni di tempo per il recepimento da parte dei governi. Sempre che ritengano di recepire. Ci sono tanti casi in cui un esecutivo, anche quello italiano, non ha recepito ed è entrato in infrazione. L'auspicio è che i prossimi passi li faccia questo governo e questa maggioranza. Entrambi stanno lavorando in Europa guardando alla prossima legislatura per intervenire pesantemente su questa direttiva».

Cosa potrebbe fare questo governo per limitare l'effetto della stangata sulle case green?

«Le direttive non sono la Bibbia. Sono dei provvedimenti soggetti a revisione e rivalutazione nei tempi successivi alla loro approvazione. In questo caso si tratta di una legge fatta alla fine di una legislatura particolarmente spinta sull'ideologia green. Quindi questo governo e questa maggioranza, in coerenza con il loro voto contrario, dovranno attuare quello che credo sia naturale che facciano, cioè tentare di cambiare completamente gli equilibri politici europei al fine di ottenere l'obiettivo massimo, cioè cancellare completamente questo progetto. L'obiettivo mini-



LUCIDO Giorgio Spaziani Testa

«Il governo si limiti agli incentivi»

Il presidente di Confedilizia: «Il testo non è la Bibbia e con nuovi equilibri può saltare»

mo è comunque quello di cambiare profondamente la direttiva, al fine di renderla di buon senso e non ideologica, sbagliata e pericolosa».

Come si potrebbe fare?

«Lì c'è un testo che dice che gli Stati devono - per prima cosa - arrivare entro il 2030 a una diminuzione del 16% del consumo di energia e poi via via sempre di più. L'obiettivo è modificare completamente l'impostazione e far sì che magari ci sia un provvedimento che incentiva, spinge, gli Stati per il miglioramento e l'efficientamento energetico degli immobili, senza imposizioni di alcun tipo, né nei confronti degli Stati stessi, né nei confronti dei cittadini. Per migliorare l'ambiente e migliorare le bollette dei cittadini».

Ad esempio?

«Si può fare tranquillamente qualcosa che sia come l'Italia ha fatto negli ultimi anni, cioè ha incentivato certi interventi, non li ha imposti, ha incentivato con l'ecobonus gli interventi di efficientamento energetico, ha incentivato con il sisma bonus gli interventi di miglioramento sismico, che da noi sono molto più urgenti di quelli di efficientamento energetico. Una direttiva che facesse questo e che mettesse le relative risorse sarebbe anche votabile e accettabile anche da una maggioranza come quella attuale italiana. Bisogna smetterla di considerare questa cosa come un testo biblico o intoccabile. È un testo che è stato approvato da una maggioranza ideolo-

gizzata. Va cambiata tutta l'impostazione, la politica deve farsi valere, deve, nelle campagne elettorali, spingere su questi temi per dire che il prossimo Parlamento europeo deve fare l'opposto. Come in qualsiasi Paese, quando arriva il governo di destra cancella i provvedimenti di sinistra e viceversa, lo stesso vale in Europa. Poi, se non si riuscirà a fare tutto questo e se quella direttiva dovesse rimanere identica, noi auspichiamo che il governo italiano la recepisca senza imporre alcun obbligo ai cittadini».

Qual è la paura di Confedilizia se la legge venisse confermata così com'è?

«Il timore è che per raggiungere quegli obiettivi qualche governo sia costretto a imporre interventi edilizi, con i cittadini che si troverebbero in difficoltà e gli immobili che perderebbero sempre più valore. Ma noi siamo molto soddisfatti del fatto che il governo italiano abbia lavorato per ridurre l'impatto negativo di questo provvedimento».

da: *La Verità*, 13.4.'24

Gian Maria De Francesco

■ Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia (la principale associazione della proprietà immobiliare), voi avete apprezzato l'opposizione dell'esecutivo sulla direttiva Case green. «Credo che il governo vada ringraziato, almeno da parte nostra, per questo voto contrario, perché è un segnale forte, va anche spronato affinché alzi sempre più la voce per far sì che nella prossima legislatura europea quel provvedimento sia modificato alla radice perché lo riteniamo sbagliato».

Per i cittadini rischia di essere un salasso, a partire dall'obbligo di sostituire le caldaie a combustibili fossili.

«Va ricordato che non c'è più l'obbligo di raggiungere determinate

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Va evitato che diventi un obbligo sennò gli immobili si deprezzano»

Il presidente di Confedilizia: «Il governo va ringraziato per il segnale forte, è un provvedimento sbagliato da cambiare alla radice»

classi energetiche entro un periodo predeterminato, però c'è l'obbligo per gli Stati di arrivare a risparmi in percentuale dell'energia mediamente consumata dagli immobili entro determinate date, la prima del 2030 è stata ritenuta non raggiungibile dal nostro ministro dell'Ambiente. C'è il rischio, però, che un futuro governo possa tradurre il raggiungimento di quell'obiettivo in un obbligo che ad oggi non

c'è, ricordiamolo. Ecco perché il rischio va eliminato alla radice».

Le rivolgo la stessa domanda posta dal ministro Giorgetti: «Chi paga?».

«In Italia esultano o movimenti e schieramenti ideologizzati oppure coloro che ricaveranno un interesse da questi lavori interessati. La realtà è che poi c'è qualcuno che deve mettere risorse. Senza parlare dell'effetto di deprezzamento degli

immobili se si diffondesse l'idea che quel tipo di efficientamento è obbligatorio. Bisogna continuare a trattare gli immobili come hanno fatto i vari governi italiani nel corso degli anni: se c'è interesse generale agli interventi di risparmio energetico o di protezione antisismica, si spinge gentilmente a fare quell'intervento attraverso incentivi. L'impostazione dall'alto è assolutamente dannosa».



RASSEGNA STAMPA CASE GREEN

La direttiva Ue su abitazioni ed emissioni

LA FOLLE EURO-UTOPIA DI VOLER RIDEFINIRE INSIEME ALLA CASA GREEN LA LIBERTÀ DELL'UOMO

ROBERTA ADELAIDE MODUGNO

Il Parlamento europeo ha da poco adottato la cosiddetta direttiva sulle "case green", con sostanziali modifiche rispetto al progetto originale, grazie all'infaticabile impegno di Confedilizia con il suo presidente Gior-

gio Spaziani Testa, che dal 2021 si batte contro gli eccessi dell'ecologismo. L'obiettivo del provvedimento è l'efficientamento energetico nel settore immobiliare entro il 2030 e l'ideale delle emissioni zero di CO2 per il 2050.

La professoressa Roberta Adelaide Modugno, ordinario di storia delle dottrine politiche all'Università Roma Tre, su *Libero* del 19.4.'24, inizia il suo articolo sulla direttiva europea "case green" evidenziando il lavoro svolto dalla Confedilizia per attenuarne gli effetti negativi per il mercato immobiliare.

LALENTE
DI INGRANDIMENTO



Gridar vendetta

"Gridar vendetta" è un'espressione impiegate nel linguaggio comune per indicare qualcosa d'ignobile, meritevole della punizione divina; a volte anche qualcosa di molto brutto o mal fatto. Non è raro, comunque, pure un uso in senso scherzoso. La locuzione completa è "gridar vendetta al cospetto di Dio" e allude all'episodio biblico dell'uccisione di Abele da parte di suo fratello Caino, delitto che attirò sull'omicida la vendetta di Dio. Per la dottrina cattolica i peccati che "gridano vendetta al cospetto di Dio" sono quattro: l'omicidio volontario, il peccato impuro contro natura, l'oppressione dei poveri e il defraudare la giusta mercede agli operai.



I bonus

L'imposizione dall'alto è assolutamente dannosa, la strada giusta è quella di incentivare gli interventi di riqualificazione edilizia

Squilibri

A Bruxelles pensano che tutti i Paesi europei siano uguali, ma quelli del nord hanno luoghi meno belli da tutelare e proprietà privata meno diffusa

Avete qualche stima di quanto potrebbe impattare la direttiva?

«Nella precedente versione bastava basarsi sul costo medio degli interventi del Superbonus che sono quasi sempre ecobonus. Che cosa voglia dire arrivare ad almeno il 16% in meno di consumo medio degli immobili è un'altra storia. Secondo il Cresme, vuol dire spendere 320 miliardi di euro ma le stime di altri istituti non sono univoche».

Come su dovrebbe recepire la direttiva, secondo lei?

«Bisognerebbe rivoluzionare la politica energetica del nostro Paese. C'è chi dice che bisognerebbe ricorrere al nucleare, c'è chi dice che bisognerebbe cercare di cambiare profondamente la nostra gestione dell'energia. Se si rimane nella logica attuale, l'unico modo per raggiungere certi obiettivi è quello di trovare risorse pubbliche. Altre stra-

de non esistono. E, come ho detto prima, se nessuno trova la risposta alla domanda sulle risorse, allora bisogna agire a monte e non porsi più quegli obiettivi».

I risultati non sarebbero garantiti, non è vero?

«Lo abbiamo visto con il Superbonus: in un condominio è difficile realizzare gli interventi anche con soldi pubblici. Sono servite cessioni del credito, sconto in fattura e

110%, figuriamoci senza avere neanche mago Zurli che mette dei soldi nelle tasche dei cittadini. Si parla di spese che sfiorano i 100.000 euro per ogni proprietario e quindi poi bisogna fare l'assemblea di condominio, bisogna scegliere la ditta, quindi stiamo parlando di cose fuori dal mondo perché si scrive 2030 con leggerezza in un ufficetto a Bruxelles o chissà dove e si pensa che poi tutti i Paesi siano uguali. I Paesi del Nord Europa hanno un clima freddo, luoghi meno belli da tutelare e una proprietà immobiliare concentrata, per esempio in Germania. Lì è più facile. La proprietà immobiliare diffusa è un valore, quindi teniamocela stretta perché forse dietro queste direttive c'è anche chi vorrebbe smantellare questo risparmio immobiliare diffuso in Paesi come l'Italia».

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Europee 2024, da Assindatcolf un Manifesto con le priorità per il comparto domestico

Un Manifesto in 8 punti con le priorità per il comparto domestico da realizzare nel prossimo mandato europeo: dalla sostenibilità del costo, alla lotta all'irregolarità, fino al pieno riconoscimento del settore quale fondamentale pilastro del *welfare* e motore economico. Sono queste alcune delle principali richieste contenute nel "Manifesto per un'Europa sociale, a sostegno della famiglia" che Assindatcolf ha idealmente consegnato alla politica in vista delle prossime elezioni europee dell'8 e del 9 giugno. Il Manifesto è stato presentato a Roma il 16 aprile presso la sede del Parlamento Europeo in Italia. Presenti, oltre al presidente di Assindatcolf, Andrea Zini, anche Valentina Barzotti (M5S), Marco Furfaro (Pd), Maria Chiara Gadda (Italia Viva), Lorenzo Malagola (Fdl). Tra le richieste, al primo posto: "Riconoscere pienamente il lavoro domestico nella sua 'atipicità', con un'attenzione particolare alle famiglie che impiegano direttamente i lavoratori, sostenendo la lotta al lavoro irregolare". Ma anche "Promuovere l'integrazione del lavoro domestico nel più ampio settore dell'assistenza affinché i cittadini possano mantenere la propria indipendenza, beneficiare della flessibilità, garantendo al contempo la sostenibilità del bilancio nazionale". E ancora, Assindatcolf sollecita "le Istituzioni europee e gli Stati membri a fornire adeguati finanziamenti al settore domestico affinché cittadini e famiglie siano in grado di sostenerne il costo".

Per scaricare il Manifesto, inquadrare il Qr code con la telecamera dello smartphone.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Istanza di regolarizzazione e inapplicabilità dell'istituto del silenzio-assenso

Sussiste "l'inapplicabilità dell'istituto del silenzio-assenso nella materia degli alloggi popolari ed in particolare sull'istanza di regolarizzazione dell'occupazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 20, l. n. 241 del 1990 ove il Comune non evada la relativa richiesta nel termine di 24 mesi *ex art.* 11, l.r. Lazio n. 11 del 2007, avendo tale termine natura ordinatoria e il provvedimento che statuisce sull'istanza di regolarizzazione natura sostanzialmente concessoria e non autorizzatoria, in quanto espressione della comparazione tra i rilevanti interessi pubblici connessi alla regolare gestione del patrimonio abitativo popolare con quelli privati, riconducibili all'accesso all'abitazione".

Così il Tar Lazio (Roma, sez. V-ter) con sentenza n. 296 dell'8.1.2024.



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), possono ricevere, dai consulenti della Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

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

D. Un amministratore domanda se i box interrati partecipino alle spese per lavori di ripristino completo delle facciate condominiali.

R. Salvo diverse previsioni del regolamento di condominio contrattuale, i proprietari dei box interrati devono partecipare alla spesa in questione perché essi sono comproprietari della facciata, che costituisce un bene comune a tutti i partecipanti al condominio.

D. In un fabbricato condominiale il regolamento così recita: "E' di proprietà comune ma ad uso esclusivo dell'unità immobiliare l'area destinata a verde prospiciente l'alloggio al piano terra, la quale deve essere sempre utilizzata con la destinazione d'uso iniziale e mantenuta a carico dell'utilizzatore dell'alloggio; qualora lo stesso non provvedesse, provvederà l'Amministratore addebitandone le spese all'interessato". Ciò posto, dato che nel fabbricato in questione il proprietario dell'unità al piano terra ha verificato che le tubazioni di scarico dei pozzetti, posizionati nell'area verde prospiciente, sono da sostituire, si chiede di sapere se la relativa spesa vada imputata a quest'ultimo oppure a tutto il condominio.

R. Nel caso di specie, occorre verificare il motivo per cui si è resa necessaria l'indicata sostituzione e in base a ciò, procedere alla ripartizione della relativa spesa.

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

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

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



Successioni, donazioni e *trust*: arriva la riforma fiscale

Lo schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 9 aprile rivede, parzialmente, le regole in materia di imposta di successione e tasse di registro con riferimento ai *trust*, anche per quelli istituiti prima della data di entrata in vigore del suddetto decreto.

L'aggiunta dell'art. 4-bis (*"Trust e altri vincoli di destinazione"*) al d.lgs 31 ottobre 1990, n. 346 comporta infatti sia una conferma di alcuni principi già ampiamente noti, sia una novità, con l'introduzione di una nuova fattispecie opzionabile da parte del contribuente.

Principalmente, in materia di territorialità dei trasferimenti derivanti da *trust* e altri vincoli di destinazione viene stabilito che:

- nel caso in cui chi dispone il *trust* sia residente in Italia al momento della separazione patrimoniale, l'imposta sarà dovuta in relazione a tutti i beni e diritti trasferiti ai beneficiari; mentre
- se invece il disponente non è residente in Italia al momento della separazione patrimoniale, l'imposta sarà dovuta solo sui beni e diritti trasferiti al beneficiario presenti nel territorio dello Stato.

Successivamente, viene confermato che l'imposta sulle successioni e donazioni si applica ai *trust* (in quanto strumenti idonei a determinare arricchimento gratuito dei beneficiari) al momento del trasferimento dei beni e diritti a favore dei beneficiari. Ciò conferma pienamente la teoria dell'imposizione in "uscita" già consolidata nella giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione prima e successivamente nella prassi amministrativa dell'Agenzia delle entrate con la circolare 34/E/2022.

Viene però successivamente prevista, dal comma 3, dell'art. 4-bis, la possibilità *"per il disponente del trust o di altro vincolo di destinazione o, in caso di trust testamentario, per il trustee, [...] di optare per la corresponsione dell'imposta in occasione di ciascun conferimento dei beni e dei diritti ovvero dell'apertura della successione"*. In altre parole, fermo restando la generale disciplina della tassazione "in uscita" viene concessa l'opzione per applicare anche l'imposizione indiretta "in entrata". In questo caso la base imponibile, nonché le franchigie e le aliquote applicabili sono determinate con riferimento al valore complessivo dei beni e dei diritti e al rapporto tra disponente e beneficiario risultante al momento del conferimento ovvero dell'apertura della successione.

Tale novella risulta essere di importante rilievo poiché:

- da un lato, ribadisce l'imposizione "in uscita", con importanti risparmi iniziali fiscali nelle complesse operazioni di ristrutturazione del patrimonio;
- dall'altro permette di poter comunque scegliere anche il regime impositivo "all'entrata", completando immediatamente la pretesa impositiva, ipotesi interessante soprattutto in casi di patrimoni.

Trust testamentario con immobili, successione con modello cartaceo

In caso di attribuzione dei beni vincolati al *trust* tramite testamento, se sono ricompresi immobili o diritti reali immobiliari la dichiarazione di successione deve essere effettuata tramite presentazione del modello 4 cartaceo all'ufficio delle Entrate competente in base all'ultimo domicilio del disponente *de cuius*. L'adempimento non può essere effettuato *online* perché, al momento, non sono determinabili le imposte ipo-catastali in misura fissa.

Con la risposta n. 90 dell'11.4.2024 l'Agenzia delle entrate risolve il dubbio relativo alle modalità di presentazione della dichiarazione di successione di un *trust*, istituito in Italia nel 2021 dalla disponente, residente in Italia. Beneficiario è il figlio della disponente o, in sua mancanza, la moglie di quest'ultimo o, in sua mancanza, una fondazione. Il *trust* termina al compimento del settantacinquesimo anno di età del beneficiario o, in sua mancanza, del coniuge o, in sua mancanza, al 31.12.2050.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Cortile condominiale frazionato: diritti di comproprietà negli immobili acquistati all'asta

La Cassazione conferma (*cf.* Cass. Civ., ord. n. 1615 del 16.1.2024) l'applicazione del principio della presunzione di condominialità del cortile anche nel caso di immobili acquistati all'asta originariamente appartenenti ad un unico proprietario (esecutato) e in seguito frazionati dal perito al fine di aumentarne l'appetibilità sul mercato immobiliare e dunque le *chances* di vendita.

La doverosa premessa è che per consolidata interpretazione giurisprudenziale, viene intesa come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso. La presunzione legale di comunione, stabilita dall'art. 1117 c.c., si reputa inoltre operante anche nel caso di cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi ed autonomi, tra loro non collegati da unitarietà condominiale.

Nella vicenda in esame i giudici del merito hanno qualificato il cortile parte comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., rispetto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva delle parti (un appartamento e un garage) frazionati dai periti ed aggiudicati separatamente a due distinti soggetti.

Il ricorrente aveva chiesto accertarsi il diritto di proprietà esclusiva sulla particella in cui insiste la corte sul pre-

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

supposto che – trattandosi di immobile acquistato all’asta – la condominialità del cortile non emergesse da nessuno degli atti della procedura (*in primis*, l’avviso di vendita, da considerarsi fonte ed oggetto del contratto). Rivendicava altresì la priorità dell’acquisto e della trascrizione rispetto alla controparte, acquirente di altro lotto.

La Cassazione, rilevando che la questione non attenesse a profili di legittimità bensì si risolvesse nella richiesta di una nuova valutazione sulle risultanze istruttorie rispetto a quella già operata dalla Corte territoriale, ha rigettato il ricorso e confermato la natura condominiale del bene in contesa.

Per dare risposta alle questioni oggetto di lite si è ritenuto decisivo accertare se l’obiettivo destinazione primaria del cortile a dare aria, luce ed accesso fosse volta al servizio esclusivo di una delle unità immobiliari comprese nel contesto immobiliare oggetto di causa. In netto contrasto con le prospettazioni del ricorrente, invece, la Suprema Corte ha negato rilevanza della verifica della espressa menzione del “cortile comune” nei titoli di acquisto delle parti.

Trattasi dunque di un’indagine da condurre sul piano fattuale del rapporto fra le due porzioni in proprietà esclusiva (l’appartamento ed il garage) e il cortile in parola e non su quello delle risultanze degli atti di acquisto.

Tale rapporto, ad avviso della Corte, implica la relazione di accessorietà necessaria che, al momento della formazione del condominio (risultante dal frazionamento dell’unico immobile nel corso della procedura esecutiva e coincidente con la pronuncia del primo decreto di trasferimento relativo ai due lotti aggiudicati), legava la corte alla individuata porzione di proprietà singola.

Trova perciò applicazione l’art. 1117 c.c. che inserisce la corte tra le parti comuni, se non risulta diversamente dal titolo. Tale norma non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condòmini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell’edificio in più proprietà individuali. La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del codice civile, si attua, infatti, sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall’originario unico proprietario ad altro soggetto.

Le “opposte risultanze” capaci di superare la presunzione di condominialità devono risolversi in una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente alla unità immobiliare di proprietà esclusiva la titolarità del cortile. Tale volontà deve emergere dall’originario titolo con il quale è stato disposto il frazionamento dell’iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio. Nel caso di esecuzione forzata tale titolo va individuato nel primo decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell’esecuzione in favore dell’aggiudicatario del relativo lotto che ripercorre la descrizione già contenuta nell’or-

dinanza che dispone la vendita.

Una volta sorta la comproprietà delle parti comuni dell’edificio indicate nell’art. 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva – i quali comprendono *pro quota*, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni – la situazione condominiale è opponibile ai terzi.

Da qui il principio di diritto affermato: “*in caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune in distinte unità immobiliari, a seguito dell’attribuzione in sede di esecuzione forzata, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale “pro indiviso” di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – funzionali all’uso comune (art. 1117 c.c.), qual è il cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi. Tale presunzione può essere superata soltanto ove risulti nel primo decreto con il quale il giudice trasferisce all’aggiudicatario un lotto del bene espropriato, ripetendo la descrizione dell’immobile contenuta nell’ordinanza che dispone la vendita, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno degli aggiudicatari dei distinti lotti la proprietà del cortile”.*



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

Europa in evoluzione, prospettive e politiche pre-elettorali

Con l’avvicinarsi delle elezioni di giugno, l’Unione europea si trova al crocevia di un dibattito fondamentale sulla futura direzione politica. In questo contesto, due documenti, rispettivamente volti a riformare il mercato unico e rilanciare la competitività, sono posti alla base dell’analisi e della discussione.

Mario Draghi ha avuto l’incarico da **Ursula von der Leyen**, presidente dell’attuale Commissione europea, di redigere un documento sulla competitività che verrà consegnato nei prossimi mesi.

Il presidente uscente del Consiglio europeo, **Charles Michel**, ha assegnato ad **Enrico Letta** il compito di predisporre il “Rapporto sul futuro del mercato unico”. Tale *report* è stato presentato ai capi di stato e di governo europei il 18 aprile scorso. Il documento si propone di rafforzare la competitività europea di fronte alla crescente concorrenza globale attraverso una serie di proposte che affrontano questioni cruciali nei settori dell’energia, del digitale, della sanità e dell’edilizia. Tuttavia una delle questioni trattate, la crisi abitativa e la proposta di istituire una *task force* sull’accessibilità degli alloggi, solleva interrogativi sul rispetto dei principi di sussidiarietà e attribuzioni dell’Unione. Infatti, sebbene il problema dell’abitazione sia di competenza nazionale, il rapporto suggerisce un intervento a livello europeo, sollecitando una riflessione critica sull’equilibrio tra azione comunitaria e autonomia degli Stati membri.

Nell’affrontare il tema inoltre il rapporto di Letta si distingue per un approccio che potrebbe essere considerato eccessivamente dirigista, in quanto propone l’adozione

di misure europee per affrontare una questione tradizionalmente gestita a livello nazionale, generando quesiti sulla giustificazione giuridica e politica di un intervento sovranazionale in questioni di tale natura.

Sarà opportuno garantire, nella preparazione alle elezioni europee, un dibattito che salvaguardi le esigenze e le priorità dei cittadini tutti.



ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Aspesi al tavolo sul "Piano Casa" interviene sulla "emergenza Milano"

"Serve un intervento legislativo dello Stato in tempi brevi per definire un quadro normativo certo e sbloccare il problema casa e la rigenerazione di Milano".

Aspesi, intervenuta con il suo Presidente nazionale al Tavolo convocato dal Ministro Matteo Salvini presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti sul nuovo "Piano Casa", ha colto l'opportunità offerta dalla presenza di tutto il vertice – anche tecnico – del Ministero per sollecitare un intervento legislativo dello Stato sulla "emergenza Milano", che – dopo la paralisi dei nuovi progetti immobiliari di rigenerazione urbana e di realizzazione di nuovi edifici abitativi per contrastare l'emergenza abitativa a Milano – rischia di estendersi a tutte le altre grandi città italiane.

L'intervento dovrà, in tempi strettissimi, definire in via certa e definitiva i contrasti tra le varie norme in vigore, rassicurando operatori, progettisti e funzionari comunali tutti in buona fede. Ma nel contempo affermare un quadro normativo certo che consenta di riprendere subito e in modo sereno – come in tutte le città moderne del mondo – la necessaria attività di sviluppo immobiliare e trasformazione territoriale in un quadro di certezza del diritto, celerità delle procedure autorizzative, efficienza energetica e ambientale dei nuovi edifici abitativi.

Il Ministro Salvini ha espresso il proprio consenso di governante e di "milanese" per questa impostazione dell'Aspesi – fatta propria da tutti i successivi intervenuti – e ha annunciato la costituzione in tempi strettissimi di un gruppo di lavoro con Associazioni e Ordini professionali sul tema, per la definizione di un testo normativo risolutivo del problema specifico, ma anche con valenze stabili per il futuro dell'emergenza casa e della rigenerazione urbana.

L'Aspesi ha consegnato agli uffici del Ministero un documento di proposte per la soluzione del problema.



FIAIP
FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Accolta la richiesta della Consulta di uniformare i corsi abilitanti

Nella seduta della Conferenza delle Regioni dello scorso 22 febbraio è stato approvato l'accordo sulle Linee Guida per i corsi di formazione preparatori alla professione di

agente di affari in mediazione di cui alla L. 39/1989, accogliendo la richiesta della Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare Fiaip-Fimaa-Anama.

Le Linee Guida prevedono l'uniformità delle materie e della durata dei corsi in tutta Italia ovvero 150 ore complessive; in particolare il 50% del monte ore teorico (ossia 75 ore) potrà essere erogato in modalità FAD (Formazione A Distanza) conformemente all'Accordo n. 21/181/CR5a/C17 del 3.11.2021. Di tali 75 ore almeno 60 dovranno essere svolte in modalità sincrona e al massimo 15 ore in modalità asincrona. È fissato nella misura dell'80% l'obbligo di frequenza del monte ore totale del corso di formazione.

Pertanto, a partire dal 22 febbraio, tali Linee Guida diventano lo standard minimo di riferimento a cui tutte le Regioni e le Province Autonome dovranno attenersi per l'erogazione dei corsi di formazione direttamente preparatori all'esame camerale abilitante.

"Esprimiamo soddisfazione per l'approvazione delle Linee Guida da parte della Conferenza delle Regioni" – hanno dichiarato il Presidente Anama Renato Maffey e Coordinatore della Consulta, il Presidente di Fimaa Santino Taverna e il Presidente di Fiaip Gian Battista Baccarini – "una decisione, che recepisce le istanze della Consulta, finalizzata a rendere omogenea, qualificata e uniforme in tutta Italia la formazione preparatoria necessaria per svolgere la delicata e importante attività di mediazione a beneficio del mercato e a tutela del consumatore".

"Finalmente dal 22 febbraio, tutte le Regioni e le Province Autonome dovranno adeguare le rispettive offerte formative alle nuove Linee Guida – concludono i tre Presidenti Nazionali – ponendo fine a dinamiche poco virtuose circa l'ingiustificata partecipazione a corsi organizzati in Regioni anche molto distanti rispetto a quelle di appartenenza alimentati proprio dalla mancanza di uniformità sia in termini di durata che di contenuti".

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Semplificazione dei procedimenti per il permesso di costruire su immobili vincolati

Martedì 26 marzo, il Consiglio dei Ministri ha approvato un disegno di legge recante "Disposizioni per la semplificazione e la digitalizzazione dei procedimenti in materia di attività economiche e di servizi a favore di cittadini e imprese".

L'articolo 15 del provvedimento, in particolare, dispone una semplificazione delle norme e dei procedimenti in materia di permesso di costruire su immobili vincolati.

La norma interviene sull'articolo 20, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) il quale prevede che in presenza di immobili soggetti a vincoli idrogeologici, ambientali, paesaggistici o culturali, non operi il principio del silenzio-assenso, ma si debbano applicare le norme sulla Confe-

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

renza di Servizi. Come più volte rappresentato dall'Adsi alle Istituzioni, tale previsione rappresenta un inutile aggravio a carico del soggetto che presenta la domanda - il quale si presume che al momento dell'istanza abbia già presentato la documentazione necessaria - con inevitabili ripercussioni sui tempi per la conclusione del procedimento.

Sul punto è intervenuta recentemente anche la giurisprudenza (Tar Toscana, sez. III, 24 gennaio 2023, n. 72 e Consiglio di Stato, sez. IV, 21 novembre 2023, n. 9969), affermando che, qualora la domanda di permesso di costruire attenga ad immobili vincolati e sia corredata da tutti i documenti prescritti dalla legge, non sia necessario acquisire alcun ulteriore atto di assenso da parte di altre amministrazioni e che anzi, l'indizione di una Conferenza di servizi, in tale contesto, non solo non conferisca alcuna utilità, ma vada a determinare un ingiustificato aggravamento del procedimento.

La norma, contenuta nell'articolo 15 del cosiddetto disegno di legge Semplificazioni, è volta dunque a consentire l'applicazione del principio del silenzio-assenso al procedimento per il rilascio del permesso di costruire anche per interventi su immobili vincolati, nel caso in cui l'istanza sia già corredata da autorizzazioni, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati acquisiti dal soggetto interessato prima della presentazione dell'istanza stessa al Comune.

La richiesta si intenderà approvata in caso di inerzia dell'Ufficio Tecnico del Comune, a patto che per il medesimo intervento siano stati acquisiti autorizzazione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato da parte dell'Autorità preposta al vincolo.

In sede di esame parlamentare del provvedimento, l'Adsi continuerà a lavorare, insieme alle Istituzioni, per definire un'ampia strategia in tema di semplificazioni, tematica di centrale importanza per gli interventi manutentivi sulle dimore storiche.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA (CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Consiglio direttivo: in primo piano le questioni europee con riforma pac e green deal

Lo scenario mondiale, europeo e nazionale ha rappresentato il filo conduttore della relazione del Presidente della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, Claudio Biscaretti di Ruffia, in occasione del Consiglio direttivo della Federazione che si è tenuto il 9 febbraio scorso nella sede storica di Via Santa Tecla a Milano. Per quanto riguarda le questioni europee, il Presidente si è soffermato sulle recenti proteste del mondo agricolo che hanno interessato diversi Stati membri dell'Ue, compresa l'Italia. In tali occasioni il mondo agricolo ha ribadito la necessità di iniziare una discussione sull'attuale Politica



Agricola Comune (PAC) 2023-2027 e di rivedere alcuni criteri rigidi del Green Deal europeo e delle relative strategie sulla biodiversità e "dal produttore al consumatore". Il Presidente è entrato quindi nel merito delle questioni di carattere nazionale ricordando che nel nostro Paese l'attenzione in questo periodo si concentra sulla messa in opera delle misure previste dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Con la revisione approvata dalla Commissione europea sono stati assegnati nuovi fondi al settore agricolo con specifico riferimento ai contratti di filiera e alle energie rinnovabili. Il Presidente ha poi affrontato alcune questioni interne della Federazione Nazionale relative alla adesione delle sedi provinciali e al programma organizzativo 2024-2026, che prevede la realizzazione di una Conferenza organizzativa con l'obiettivo di riaffermare il ruolo della Proprietà Fondiaria a livello provinciale, regionale, nazionale ed europeo. Il Consiglio si è concluso con un ampio dibattito che ha interessato aspetti di carattere organizzativo, tecnico ed economico.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

CONFEDILIZIA

Mercoledì 1 Maggio 2024 39

Giorgio Spaziani Testa confermato alla guida di Confedilizia fino al 2026

Il consiglio direttivo della Confedilizia ha confermato Giorgio Spaziani Testa alla presidenza della Confederazione per il triennio 2024-2026. Il Consiglio ha deliberato anche in merito al comitato di presidenza, che sarà composto da Pier Luigi Amerio, Achille Linceo Colombo Clerici, Antonino Capolino, Dario del Verme (Esploratore) Vincenzo Nasini, Paolo Pietruci, Prospero Pizzolla, Cesare Rosselli (presidente del Centro studi), Paolo Scalettaris e Michele Vigne.

«Sono grato al consiglio direttivo e alle associazioni territoriali per la rinnovata fiducia nei miei confronti», ha detto. «Assicuro il mio massimo impegno per tutelare in ogni sede i diritti dei proprietari, ogni giorno a rischio. Le questioni calde sono tante: dalla direttiva case green alla riforma fiscale, dagli affitti brevi al piano casa, passando dalla gestione del post superbonus. La Confedilizia le affronterà come ha sempre fatto: da associazione libera, di tradizione, forte delle sue idee, dei suoi valori e della sua base associativa estesa in tutta Italia».



Giorgio Spaziani Testa è stato eletto presidente la prima volta ad aprile 2015

Approvata in via definitiva direttiva Ue sull'efficienza energetica degli edifici. No dell'Italia

Case green, servono modifiche Ad oggi non è previsto l'obbligo di intervento sugli immobili

Il 12 aprile, in occasione della riunione dell'Ecofin (Consiglio dei ministri dell'economia e finanze della Ue) è stata approvata in via definitiva la direttiva sull'efficienza energetica degli edifici (Eped), cosiddetta "case green". Il governo italiano, rappresentato dal ministro Giorgia, ha espresso voto contrario. Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato che «Questi del governo italiano è la scelta giusta. Pur attento, si tratta di un provvedimento ideologico, sbagliato e pericoloso. La Confedilizia, fin dall'inizio (era il 2012), ha perduto una battaglia quasi solitaria per contrastare l'impostazione diretta e coercitiva della direttiva. Grazie al lavoro svolto a Roma e a Bruxelles, e all'impegno del governo Meloni, sono state ottenute diverse modifiche. Si è passati dal divieto di vendere e locare 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), per arrivare alla stesura definitiva che impone agli Stati di raggiungere

responsabilità da cose in custodia in condominio. Lunedì 6 maggio, dalle 17 alle 18, si svolgerà il consueto appuntamento con «Parlami di condominio», e non solo: il ciclo di seminari organizzato dalla Confedilizia. L'argomento trattato sarà «Responsabilità da cose in custodia in condominio», e assieme al dottor Antonio Nucera, responsabile del Centro studi della Confedilizia, parteciperà l'avvocato Giovanni Govi, componenti i Coordinati legali e urbanistici della Confedilizia. L'evento, nel quale si risponderà anche ai quesiti inviati dagli associati, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet della Confedilizia, su YouTube e sui social della Confederazione.

Occupazioni abusive. Imu non dovuta da chi denuncia. L'Imu non va pagata se vi è una denuncia penale di occupazione abusiva. È illegittimo l'art. 9, comma 1, d.lgs. n. 23 del 14.2.2011 (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale) nella parte in cui non prevede che non sia dovuta l'Imu per gli immobili occupati abusivamente relativamente ai quali sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. È quanto ha stabilito la Corte costituzionale con sentenza n. 60 depositata il 18.4.2024.

re determinate riduzioni percentuali del consumo medio di energia degli immobili. «Nonostante i miglioramenti raggiunti», ha proseguito, «si tratta ancora di testo non accettabile. In ogni caso, visto che è iniziato il festival delle categorie interessate ad ottenere lavoro facile a spese altrui, è importante chiarire agli italiani che nessun obbligo di intervento sugli immobili è al oggi previsto. Solo il governo può imporre, recependo la direttiva. Ci sono due punti per farla, ma non confidiamo che l'esecutivo e la maggioranza impieghino questo periodo di tempo impegnandosi con decisione per far sì che il provvedimento venga, al minimo, radicalmente modificato nella prossima legislatura europea. Bisogna incentivare, come si è fatto negli ultimi anni in Italia, attività importanti come l'efficienza energetica degli immobili e, ancora più prioritariamente, il loro miglioramento sismico. Ciò che non va fatto è adeguarsi all'ideologia green e alle lobby che la sostengono».

La questione era stata sollevata, per violazione del diritto di Imu agli immobili non utilizzabili se disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale. La pronuncia della Corte costituzionale va, dunque, nella stessa direzione tracciata dalla legge del 2022. Le Associazioni della Confedilizia sono a disposizione degli interessati per maggiori informazioni e per ogni necessità derivante dall'indicata pronuncia e i cui effetti, ricordiamo, investono anche situazioni progressivamente preterite e definite da un giudizio passato in giudicato.

Bonus edilizi, da salvaguardare situazioni pendenti

Sul sito della Confedilizia è disponibile la registrazione del seminario web, che si è svolto il 19 aprile scorso, dal titolo «Bonus edilizi: gli scatti e le contenzioni che si aprono con il decreto». Pier Paolo Basso, presidente della Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Andrea Cristoforo, componente del Coordinamento tributario della Confedilizia, Giuliano Mandolera, direttore amministrativo e giornalista pubblicista, e Francesco Verzi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, hanno fatto il punto sulle ultime notizie legislative, fornendo alcune consigli pratici per tutti coloro che si trovano in difficoltà a causa della stretta nell'utilizzo delle cessioni del credito e dello sconto in fattura per gli interventi agevolati da superbonus e dagli altri bonus edilizi.

Ha moderato Francesco Corisano, giornalista di ItaliaOggi. Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, come di consueto ha aperto il convegno: «Assicuro che, se il governo e il parlamento accolgono almeno in parte i suggerimenti non giunti, anche da parte nostra, per far sì che il decreto-legge n. 39 del 29 marzo scorso, in materia di superbonus e altri incentivi edilizi, salvaguardi effettivamente le situazioni pendenti nei cantieri aperti in tutta Italia, che vedono tanti proprietari in estrema difficoltà per aver semplicemente applicato le leggi vigenti». «Disponibile», ha concluso, «occurramo che possa il più presto giungere un totale riordino del sistema degli incentivi per dare vita a un quadro chiaro e stabile nel tempo».



Questo lavoro viene pubblicato e realizzato dall'Ufficio stampa della Confedilizia. L'organizzazione della proprietà immobiliare www.confedilizia.it

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

L'11 aprile, presso la sala convegni dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro, la locale Confedilizia ha organizzato un incontro dal titolo "Animali in condominio - Regole e divieti". L'evento è stato aperto dai saluti di Vincenzo Agosto, presidente del Consiglio dell'ordine degli avvocati di Catanzaro. Sono poi intervenuti Antonio Abate, vicepresidente della Confedilizia di Catanzaro, Elisabetta Errigo, docente UMG di Catanzaro, Anselmo Poerio, medico veterinario, e Sandro Scoppa, presidente della Confedilizia di Catanzaro. Al termine delle relazioni si è svolto un ampio e approfondito dibattito. Il convegno è stato moderato da Daniele Rodolà, tesoriere del Consiglio dell'ordine degli avvocati di Catanzaro.

Forlì

Il 17 aprile si è tenuto – nella sede dell'Associazione – un "Salotto informativo" su "Ossigeno-ozonoterapia; quali sono i benefici e quando usarla" a cura della fisiatra Francesca Sansavini. L'evento è iniziato con i saluti del presidente della Confedilizia Forlì-Cesena, ing. Carlo Caselli ed è stato moderato da Vincenzo Bongiorno, giornalista.

Parma

La Confedilizia di Parma e la Confagricoltura di Parma hanno rinnovato ed ampliato l'accordo di collaborazione per la condivisione di alcuni importanti servizi.

I soci della Confedilizia, nella sede dell'Associazione in Strada Nuova 2, potranno fare riferimento ai professionisti e agli strumenti della Confagricoltura di Parma per tutta una serie di attività quali le dichiarazioni dei redditi con predisposizione di modelli 730, modelli persone fisiche, modelli Red e modelli Isee, pratiche di patronato legate al controllo e verifica delle posizioni assicurative e poi ancora per quanto riguarda le pratiche relative alle diverse tipologie di pensioni, supporto al reddito e di sostegno alle famiglie e al welfare, richieste di invalidità civile e disabilità, pratiche legate agli infortuni sul lavoro e alle malattie professionali.

I professionisti della Confagricoltura saranno presenti nella sede della Confedilizia di Parma il secondo mercoledì del mese con i servizi di patronato ed il quarto mercoledì del mese con i servizi del Caf, dalle 9 alle 11, previo appuntamento telefonico.

A loro volta i professionisti della Confedilizia di Parma saranno presenti nella sede della Confagricoltura di Parma dove i soci della stessa potranno fruire di consulenza in materia legale, condominiale, tecnica, notarile, assicurativa relativamente alla casa ed agli immobili, il secondo mercoledì del mese, dalle 11 alle 13, sempre previo appuntamento telefonico.

"Confagricoltura Parma, organizzazione degli imprenditori agricoli del Parmense – ha dichiarato il suo presidente Roberto Gelfi – promuove, da sempre, le occasioni di scambio con le altre realtà associative ed imprenditoriali del territorio. Mettiamo a disposizione l'esperienza e la professionalità dei nostri operatori per essere di supporto con qualificate consulenze ai soci di Confedilizia sia a Parma che in tutto il territorio provinciale".

"L'Associazione storica dei proprietari di casa amplia in modo qualificato i servizi in favore dei propri associati – ha evidenziato Daniela Barigazzi, presidente della Confedilizia di Parma – aggiungendone uno molto importante qual è quello dell'assistenza nello svolgimento delle incombenze fiscali a carico della proprietà. Prosegue quindi sotto i migliori auspici e con una più stretta collaborazione il sodalizio con l'associazione, altrettanto storica, degli agricoltori".

Pisa

Il 17 aprile la Confedilizia di Pisa, in collaborazione con la Federazione Toscana della Confedilizia e con Gesticond, ha organizzato il convegno dal titolo "Immobili. Transizione ecologica e tutela ambientale: nuove opportunità e problematiche".

L'evento, introdotto e moderato da Barbara Gambini, presidente della Confedilizia di Pisa e Confedilizia della Toscana, ha visto i saluti introduttivi dell'assessore Giulia Gambini in rappresentanza di Michele Conti sindaco del Comune di Pisa, di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, di Massimo Bargiacchi, presidente Gesticond, e di Lucia Ruggiero, presidente Gesticond Pisa.

Si è proseguito con le relazioni di Giorgio Spaziani Testa su "Aggiornamento sulla direttiva Ue case green"; di Lorenzo Micheli, Unienergy green solution, e di Fabio Ramadori, presidente Centro Studi Gesticond, su "Le fonti di energia rinnovabile, le comunità energetiche in condominio. Riflessioni tecniche e giuridiche"; di Giulia Gambini e Roberto Papini, rispettivamente assessore all'ambiente e funzionario del Comune di Pisa su "La raccolta dei rifiuti in condominio: sistema attuale dei conferimenti. Problematiche riscontrate e prospettive future".

L'evento ha visto la partecipazione anche degli iscritti al Collegio dei geometri e geometri laureati, del Collegio

CONTINUA DA PAGINA 23

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

dei periti e dell'Ordine degli architetti, presso i quali era stato accreditato ai fini della formazione continua, nonché di Armando Barsotti, presidente della Fiaip di Lucca e Pisa, che ha dato il contributo della associazione da lui presieduta al dibattito in sala.

Reggio Emilia

Nel corso del mese la Confedilizia di Reggio Emilia, insieme alla locale Gesticond e con il patrocinio del Collegio dei geometri e dei geometri laureati, ha organizzato i seguenti seminari:

- "Aggiornamenti normativi e giurisprudenziali in tema di condominio", a cura dell'avv. Fabio Ramadori, presidente del Centro Studi di Gesticond (4 aprile);
- "Efficientamento energetico e comunità energetiche. Novità ed opportunità in materia di condominio" a cura dell'arch. Matteo Dalmaschio (12 aprile);
- "Il contenzioso post superbonus aspetti giuridici e fiscali", a cura dell'avv. Stefano Ferri, commercialista e consigliere della Confedilizia di Reggio Emilia e dell'avv. Cesare Rosselli, presidente del Centro Studi di Confedilizia (18 aprile);
- "La revoca dell'amministratore di condominio alla luce della più recente giurisprudenza" a cura dell'avv. Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale di Confedilizia (24 aprile).

Inoltre, il 16 aprile, in collaborazione con la Fiaip locale, la Confedilizia di Reggio Emilia ha pure realizzato, presso la propria sede, un incontro sul tema "Registrazione telematica contratti di locazione e compravendita" nel corso del quale vi sono state le relazioni del geom. Alessandro Rizzi e del dott. Maurizio Mazzoni, direttore della Confedilizia di Piacenza.

Saronno

Il 12 aprile la Confedilizia di Saronno ha organizzato il convegno dal titolo "Le locazioni brevi - Profili civili e fiscali".

Dopo l'introduzione dell'avv. Filippo Germinetti, presidente della Confedilizia di Saronno, sono intervenuti l'avv. Guido Braguti e il dott. Fabrizio Francescut, entrambi consulenti della Confedilizia di Saronno.

Udine

Il 22 aprile si è tenuto un incontro sul tema "Affitti brevi - Aspetti fiscali ed operativi". L'evento è stato organizzato dalla Confedilizia di Udine, con la partecipazione del dott. Maurizio Pucci, membro del Coordinamento tributario di Confedilizia.

Dopo la legge n. 130/2022 spetta ai consorzi di bonifica provare la pretesa di contribuenza

Interessante pronuncia della corte di giustizia tributaria di Il grado del Lazio in tema di contributi consortili.

Con sentenza n. 243 del 9.1.2024, i giudici laziali, infatti, si sono così testualmente espressi: "In materia di onere probatorio, prima dell'entrata in vigore della legge n. 130/2022, la giurisprudenza di legittimità riteneva che, in presenza di un «piano di classifica» e dell'inclusione dell'immobile nel piano di contribuenza, il presupposto impositivo si considerava presunto, gravando sul contribuente l'onere di fornire la prova dell'illegittimità dell'imposizione consortile. Perciò, sino all'entrata in vigore della nuova disciplina, il presupposto impositivo, consistente nel vantaggio diretto e immediato per l'immobile, *ex art. 860 cod. civ. ed ex art. 10 R.D. n. 215/1933*, si riteneva presunto in ragione dell'avvenuta approvazione del «piano di classifica» e dell'inclusione dell'immobile nel perimetro di contribuenza, gravando sul contribuente l'onere di provare l'illegittimità della pretesa, realizzandosi, in tal modo, un'inversione dell'onere probatorio. Difatti, l'adozione del «piano di classifica» ingenerava una «presunzione di vantaggiosità» dell'attività di bonifica svolta dal consorzio per gli immobili ricompresi nell'area di intervento, e quindi una presunzione di sussistenza di un vantaggio concreto per gli immobili in questione, superabile dal contribuente mediante prova contraria (...). Con l'entrata in vigore della citata legge n. 130/2022, che ha aggiunto il comma 5-bis all'art. 7 del d.lgs. n. 546/1992, in materia di onere probatorio, è stata innovata la portata applicativa delle presunzioni di matrice giurisprudenziale di tal che la «presunzione di vantaggiosità» dell'attività svolta dal consorzio non è più applicabile e, di conseguenza, l'onere probatorio grava sempre sul consorzio, a prescindere dalla presenza o meno del «piano di classifica» e dell'insistenza dell'immobile nel «perimetro di contribuenza». Il che equivale ad affermare che è sempre onere del consorzio fornire l'effettiva dimostrazione circa la sussistenza dei presupposti per l'esigibilità dei contributi di bonifica e dimostrare, dunque, la piena legittimità della propria pretesa".

Per completezza si precisa che la nuova disposizione introdotta dalla citata l. n. 130/2022, e richiamata dalla Cgt del Lazio, così recita: "L'amministrazione prova in giudizio le violazioni contestate con l'atto impugnato. Il giudice fonda la decisione sugli elementi di prova che emergono nel giudizio e annulla l'atto impositivo se la prova della sua fondatezza manca o è contraddittoria o se è comunque insufficiente a dimostrare, in modo circostanziato e puntuale, comunque in coerenza con la normativa tributaria sostanziale, le ragioni oggettive su cui si fondano la pretesa impositiva e l'irrogazione delle sanzioni. Spetta comunque al contribuente fornire le ragioni della richiesta di rimborso, quando non sia conseguente al pagamento di somme oggetto di accertamenti impugnati".

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

RASSEGNA STAMPA

GIORGIO SPAZIANI TESTA Il presidente di Confedilizia: mossa necessaria, c'è troppa incertezza

«Serve un piano per tutto l'immobiliare Adesso via l'Imu sugli affitti calmierati»

L'INTERVISTA

PAOLO BARONI
ROMA

«La proposta di Salvini? Va nella direzione giusta» sostiene il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. Però, avverte, se si parla di Piano casa, per affrontare l'emergenza del caro affitti «occorre innanzitutto azzerare l'Imu sugli affitti a canone concordato». Presidente che ne pensa di questa idea di sanatoria? «Il capo ufficio legislativo del ministero ci ha illustrato più in dettaglio l'idea che lo stesso Salvini aveva lanciato al nostro convegno a Piacenza nel settembre scorso. Insomma non è l'ennesimo annuncio ma ormai il provvedimento è quasi impostato. Per un giudizio finale, ovviamente, dovremo vedere il testo».



GIORGIO SPAZIANI TESTA
PRESIDENTE
CONFEDILIZIA

Ci sono 100 mila case popolari non disponibili perché in disuso o da ristrutturare. È scandaloso

Lo trova utile?

«Serve certamente a superare i problemi legati a tutte quelle piccole irregolarità che possono essere presenti all'interno degli appartamenti, difformità che possono poi creare difficoltà nella fase di compravendita. Perché quando non c'è certezza sulla situazione giuridica e la regolarità degli immobili come minimo si rallenta la compravendita e alcune

volte se non si riesce a fare chiarezza poi si blocca tutto». Questo provvedimento servirà anche ad alleggerire il carico di pratiche dei comuni?

«Bisogna vedere se il testo riuscirà a calibrare bene anche i rapporti con le amministrazioni comunali. Non è cosa facile, ma è stata puntualizzata la volontà di non scalfire le norme i beni tutelati e le aree tutelate, i beni di interesse storico artistico e tutti gli altri».

Per lei questo si può definire un nuovo condono?

«Io direi di no e comunque ricordiamoci sempre che l'oggetto sarebbero le parti interne delle abitazioni».

I proprietari per beneficiare di queste nuove sanatorie dovranno pagare?

«Certamente sì. Infatti anche in altre occasioni Salvini aveva detto di non escludere che ci potessero essere anche dei ritorni per lo Stato, che non fanno mai male».

Il piano casa di cui si parla da tempo per risolvere il caro affitti e la scarsità di alloggi forse richiede altro.

«Il Piano casa era nato esattamente con le finalità che indica lei. La nuova sanatoria non dico che sia fuori tema, ma deve essere seguita da altro».

Voi cosa chiedete?

«Premesso, come ho detto anche al tavolo a Salvini, che un ministero da solo in Italia sulla casa non può fare tutto, secondo me c'è la necessità di intervenire sugli affitti a canone concordato azzerando l'Imu. Questo perché l'affitto in Italia da decenni è garantito dalla proprietà immobiliare diffusa e la prima cosa da fare è assicurarsi che questo sistema vada avanti. Soprattutto in questa fase in cui c'è maggiore pressione sull'affitto privato. Poi servono maggiori garanzie per il rientro in possesso degli immobili. E poi, siccome nella prima riunione è uscita la scandalosa cifra delle oltre 100 mila case popolari non disponibili perché in disuso o da ristrutturare, occorre intervenire immediatamente in questo campo per rimetterle tutte in giro».

da: *La Stampa e Il Secolo XIX*, 5.4.'24

L'intervista Giorgio Spaziani Testa

«Un intervento di buon senso che fa chiarezza e sblocca il mercato»

«Il ministro Salvini ha mantenuto le promesse. A settembre, proprio ad un nostro convegno, aveva annunciato che era in cantiere una pacchetto di misure sulla casa e ieri ci ha illustrato in dettaglio come si vuole procedere. Si tratta di misure che il settore chiede da tempo e che servono a sbloccare il mercato e a dare trasparenza, sanando le piccole irregolarità». Va dritto al punto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha partecipato insieme ad altre 50 tra associazioni, ordini professionali e fondazioni del settore, alla riunione ministeriale.

Come valuta presidente le linee guida che sono state illustrate e che tempi immagina per il varo delle norme?

«È stata una illustrazione esauriente che ha spiegato anche la ratio degli interventi che noi giudichiamo positivamente. Non si tratta di un condono, ma di una serie di norme per regolarizzare le difformità interne alle abitazioni. Misure di



Giorgio Spaziani Testa

IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA: VERRANNO SANATE SOLO LE SITUAZIONI INTERNE ALLE ABITAZIONI

buon senso. Una riforma, da quanto abbiamo capito, che dovrebbe arrivare grazie ad un decreto legge. Ovviamente in tempi particolarmente rapidi. Su questo punto il ministero mi è sembrato particolarmente determinato. Attendiamo quindi di vedere il testo finale».

Le risulta che la misura possa interessare addirittura l'80 per cento del patrimonio immobiliare italiano?

«La cifra è stata fatta dagli ingegneri o dagli architetti. Ma al di là del dato, noi siamo favorevoli ad una impostazione che dà certezza nella catena del diritto e che sblocca il mercato. Insomma, si fa chiarezza. Va specificato che si tratta di sanare situazioni "interne" alle abitazioni, interventi spesso bloccati ma che non riguardano la vita impossibile ai proprietari di casa, ritardano le manutenzioni, non consentono di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile».

C'è chi grida al condono tombale? «Nessun condono. Nell'espone-

sione degli interventi è stato detto a chiare lettere che si tratta di misure mirate per lievi difformità. E che sono ovviamente garantite tutte le tutele artistico-storiche e culturali. Ripeto, l'obiettivo, è favorire il mercato e la certezza del diritto».

Entriamo nel dettaglio: che difformità si potranno sanare?

«Difformità di natura formale. Riguardano le incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto allo stato legittimo dell'immobile. L'altro punto riguarda le difformità interne delle abitazioni».

GIUSTO SUPERARE GLI ERRORI FORMALI E DARE CERTEZZE RISPETTO ALLE DISCIPLINE GIURIDICHE CHE SI SONO SUCCEDUTE

U nelle case, come una metratura più ampia, potevano essere regolarizzate solo in passato. Le nuove regole consentirebbero di superare il problema

4 Varianti in corso d'opera

Si potrebbe risolvere il problema delle «varianti in corso d'opera» non disciplinate prima del 1977, con la regolarizzazione tramite pagamento delle sanzioni

Ovvero si potrà regolarizzare una casa i cui spazi interni non corrispondono con la planimetria: come un tramezzo spostato o una finestra posizionata diversamente?

«Sì, queste sono le ipotesi illustrate. Difformità edilizie o formali, dunque, ma anche situazioni di non totale certezza da ricondurre entro un quadro di regolarizzazione».

C'è poi il caso delle modifiche che potevano essere sanate quando venne realizzato l'intervento edilizio ma che oggi non sono più possibili perché è passato tanto tempo?

«L'intervento proposto mira a superare il principio della "doppia conformità", consentendo di sana-

re i manufatti conformi all'epoca ma non oggi. Ma c'è anche il tema del riordino del testo unico dell'edilizia».

Che il governo vuole cambiare?

«In ogni caso abbiamo chiesto al ministro di lavorare con l'intero governo perché il piano casa includa misure capaci di accrescere l'offerta di case in affitto. Noi proponiamo, in particolare, l'azzeramento dell'Imu per le abitazioni locative a canone concordato e l'estensione a tutta Italia della cedolare al 10% prevista per questi contratti. E poi bisogna accelerare le procedure di sfratto, per restituire fiducia ai proprietari. Infine, vanno rese disponibili le oltre centomila case popolari scandalosamente vuote o abusivamente occupate».

Serve maggiore attenzione alla casa?

«A Matteo Salvini, anche come vicepresidente del consiglio e leader della Lega, ho detto un'altra cosa: che ogni sforzo in favore della casa sarà vano se a livello europeo non verrà affossata quell'ideologia green che, insieme con l'impulso legato all'aumento delle tasse, vede nel risparmio immobiliare un obiettivo da colpire».

U. Man.

da: *Il Messaggero*, 5.4.'24

CASA E FISCO

Bonus acqua potabile 2023: determinata la percentuale

Con provvedimento del 22.3.2024, l'Agenzia delle entrate ha determinato la percentuale del credito d'imposta effettivamente fruibile per l'acquisto e l'installazione di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e addizione di anidride carbonica alimentare E290, per il miglioramento qualitativo delle acque destinate al consumo umano erogate da acquedotti, di cui all'art. 1, commi da 1087 a 1089, della l. 30.12.2020, n. 178 (cd. bonus acqua potabile).

La percentuale in questione – per le spese sostenute nell'anno 2023 – è pari al 6,45% e cioè la più bassa in assoluto finora (infatti per il 2021 tale percentuale è stata pari al 30,3745% mentre per il 2022 è stata pari al 17,9005%).

Di conseguenza, l'ammontare massimo del credito d'imposta fruibile da ciascun beneficiario è pari al credito risultante dall'ultima comunicazione validamente presentata ai sensi del provvedimento delle Entrate del 16.6.2021, in assenza di rinuncia, moltiplicato per la percentuale anzidetta, troncando il risultato all'unità di euro.

Ciascun beneficiario può visualizzare il credito d'imposta fruibile tramite il proprio cassetto fiscale accessibile dall'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate.

Nuova comunicazione superbonus prevista dal d.l. 39 del 2024

L'art. 3 del d.l. 29.3.2024, n. 39, in corso di conversione in legge, prevede l'invio di un'apposita comunicazione all'Enea o al Pncs (Portale nazionale delle classificazioni sismiche) in relazione ad interventi in corso o a nuovi interventi, al fine di consentire un monitoraggio della spesa già sostenuta o prevista.

Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni di seguito indicate (nonché le relative variazioni) i soggetti: a) che entro il 31.12.2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cilas), ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori; b) che hanno presentato la Cilas, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dall'1.1.2024.

Le nuove comunicazioni si riferiscono ad interventi agevolabili ai sensi dell'art. 119 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34; dovrebbe pertanto trattarsi di interventi trainanti e trainati come previsti dalla citata norma e sia in caso di utilizzo della detrazione in dichiarazione sia in caso di opzione per la cessione del credito e dello sconto in fattura.

Sia per gli interventi superecbonus, sia per quelli di supersismabonus saranno da comunicare, rispettivamente all'Enea o al Pncs, le informazioni inerenti ai lavori agevolati, quali: a) i dati catastali relativi all'immobile oggetto degli interventi; b) l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 fino al 30.3.2024, data di entrata in vigore del suddetto d.l. n. 39/2024; c) l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute, successivamente alla predetta data, negli anni 2024 e 2025; d) le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese di cui alle lettere b) e c).

Con apposito d.p.c.m., da adottarsi entro 60 giorni dal 30.3.2024, saranno definiti il contenuto, le modalità e i termini di trasmissione delle suddette comunicazioni. È auspicabile che, in base ai criteri generali, al contribuente siano concessi i sessanta giorni previsti dall'art. 3 della l. n. 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente) dall'entrata in vigore del decreto di approvazione del modello.

Peraltro, appare subito delicata e problematica la questione dell'ammontare delle spese che "prevedibilmente" saranno sostenute negli anni 2024 e 2025; salvo rinviare alle apposite istruzioni, è opportuno che le spese previste siano indicate con obiettività, sulla base ad esempio di importi previsti in base a contratto. Quanto al momento di trasmissione dei dati, secondo i termini che verranno fissati, si richiama l'attenzione sul riferimento, per gli interventi antisismici, alla "fase di asseverazione ai sensi del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58", momento che precede come è noto l'inizio dei lavori; anche su tale punto saranno necessari specifici chiarimenti in sede di istruzioni. Resta altresì da definire, fermo restando che la comunicazione deve essere fatta dai "contribuenti", chi sia il soggetto giuridicamente responsabile della comunicazione (si pensi all'amministratore per il condominio, al comproprietario per conto di diversi beneficiari, all'incaricato del condominio minimo), e se possa essere materialmente incaricato un soggetto terzo (ad esempio, il progettista).

Da ultimo, è previsto che l'omessa trasmissione dei dati di cui sopra nei termini individuati dal d.p.c.m. comporti l'applicazione della sanzione amministrativa di euro 10.000, ovvero, per gli interventi per i quali la Cilas o l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo per la demolizione e la ricostruzione degli edifici sia presentata a partire dal 30.3.2024, data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024, la decadenza dall'agevolazione fiscale, senza possibilità di presentazione tardiva della comunicazione secondo la disciplina della remissione *in bonis*.

Nuovi codici tributo Ilia per il Friuli Venezia Giulia

Come segnalato su *Cn* di aprile 2023, l'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 10/E del 24.2.2023, ha reso noti i codici tributo ai fini del versamento, con Modello F24 ed F24 EP, dell'imposta locale immobiliare autonoma (Ilia), che dall'1.1.2023 ha sostituito l'Imu nei Comuni della Regione Friuli Venezia Giulia.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo sono stati istituiti i seguenti codici tributo:

"5900" per l'abitazione principale e relative pertinenze; "5901" per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata.

La legge regionale istitutiva dell'Ilia prevede la possibilità di applicare aliquote differenziate: per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall'abitazione principale o assimilata; per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione principale o assimilata, ed ulteriori rispetto a quello precedente.

Si è reso pertanto necessario rivedere, con la risoluzione n. 16/E del 12.3.2024, i codici tributo in precedenza approvati, stabilendo: la istituzione del codice tributo "5902" per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall'abitazione

CASA E FISCO

CONTINUA DA PAGINA 26

principale o assimilata e ulteriori rispetto al primo; la ridenominazione del codice tributo “5901” ora riservato al primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall’abitazione principale o assimilata.

In conclusione, i codici tributo utilizzabili per le unità abitative sono i seguenti:

- “5900” per l’abitazione principale e relative pertinenze;
- “5901” per il primo fabbricato ad uso abitativo, diverso dall’abitazione principale o assimilata;
- “5902” per i fabbricati ad uso abitativo, diversi dall’abitazione principale o assimilata e ulteriori rispetto al “primo fabbricato” diverso dall’abitazione principale o assimilata.

30 giugno 2024: dichiarazione Imu per esenzione immobili occupati abusivamente

Si ricorda a tutti coloro che nel 2025 si sono avvalsi dell’esenzione Imu, prevista dall’art. 1, comma 759, lett. b-bis, della l. n. 160 del 2019, per gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all’autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli artt. 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale, che entro il prossimo 30.6.2024 dovranno presentare la dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica.

E ciò in quanto, per ottenere questa esenzione, i proprietari dovrebbero comunicare al Comune interessato, secondo modalità telematiche stabilite con decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, il possesso dei requisiti che danno diritto all’esenzione. Analoga comunicazione deve essere trasmessa allorché cessi il diritto all’esenzione. Visto che in prossimità del pagamento del saldo dell’Imu per l’anno 2023 il decreto attuativo non era stato ancora pubblicato (e lo si attende ancora), il Ministero dell’economia e delle finanze – sollecitato da Confedilizia – con comunicato n. 181 del 12.12.2023 (cfr. Cn gen. 2024) ha chiarito che l’esenzione è valida anche senza il decreto, che riguarda solo “il modello dichiarativo” e ha segnalato che i contribuenti che hanno fruito dell’esenzione per l’anno 2023 devono presentare la dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, entro il prossimo 30 giugno.

CONTATTI

facebook @Confedilizia

twitter X @Confedilizia_

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Andare col vento in poppa

“Andare col vento in poppa” significa procedere felicemente, senza problemi, favoriti dalla sorte e senza incontrare ostacoli. L’espressione fa riferimento alla poppa delle imbarcazioni a vela (cioè, alla parte posteriore). Nel caso in cui il vento arrivi da questa direzione la barca naviga a velocità sostenuta. In realtà, però, questa andatura oltre ad essere la più pericolosa, non è nemmeno la più veloce. Senonché, fino al 1700, si navigava così, giacché le navi non erano in grado di viaggiare in direzione opposta a quella del vento, e quindi potevano prendere il mare solo con i venti portanti, ossia più o meno di poppa. Da qua la locuzione che in epoca risalente, dunque, non indicava l’andatura migliore ma, in sostanza, l’unica possibile.

Lunedì 6 maggio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

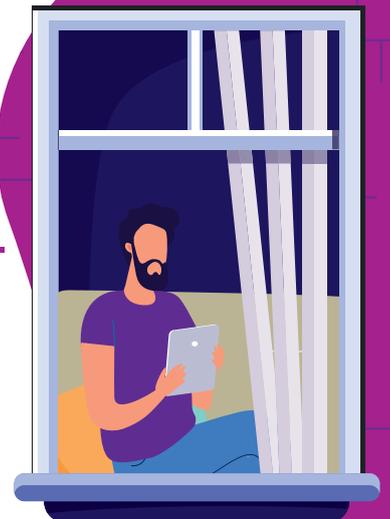
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO

Responsabilità da cose in custodia in condominio



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 6 maggio sarà affrontato il tema della “Responsabilità da cose in custodia in condominio”.

Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi di Confedilizia, l’avv. Giovanni Govi, componente i Coordinamenti legali e urbanistico della Confedilizia.

Il seminario, liberamente fruibile da tutti, potrà essere seguito in diretta sul sito Internet oppure sulla pagina Facebook o sul canale Youtube della Confedilizia.

I soci di Confedilizia possono, come di consueto, inviare quesiti di carattere generale sul tema di volta in volta trattato almeno 7 giorni prima del seminario di riferimento.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link www.confedilizia.it/parliamo-di-condominioeventi-gia-svolti/

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Esecuzione specifica di un preliminare di vendita e mutamento di destinazione urbanistica

In tema di esecuzione specifica di un contratto preliminare, il mutamento della destinazione urbanistica del terreno promesso in vendita (in particolare, da agricola ad edificatoria e residenziale), “incidendo unicamente, senza mutarne la natura, sulla attitudine del bene ad una diversa utilizzazione o sfruttamento e, quindi, sulla utilità che da esso intende trarre il futuro proprietario, non costituisce ostacolo alla pronuncia *ex art. 2932 cod. civ.*, a meno che non sia il promissario acquirente a dolersi della modifica”.

Così la Cassazione con sentenza n. 34 del 2.1.2024.

Mediazione e diritto alla provvigione

“Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per l'esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 cod. civ., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un «affare» in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. «preliminare di preliminare», costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica *ex art. 2932 cod. civ.*, in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28879 del 5.10.2022.

Impugnazione di titolo edilizio

“La «piena conoscenza», ai fini della decorrenza del termine per l'impugnazione di un titolo edilizio rilasciato a terzi, viene individuata nell'inizio dei lavori, nel caso si sostenga che nessun manufatto poteva essere edificato sull'area; laddove si contesti il *quomodo* (distanze, consistenza ecc.), al completamento dei lavori o, in relazione al grado di sviluppo degli stessi, nel momento in cui si renda comunque palese l'esatta dimensione, consistenza, finalità, del manufatto in costruzione. Il completamento dei lavori è, quindi, considerato indizio idoneo a far presumere la data della piena conoscenza del titolo edilizio, salvo che venga fornita la prova di una conoscenza anticipata”.

Così il Consiglio di Stato, con pronuncia n. 219 del 12.1.2022.

Leasing e locazione

“Se l'utilizzatore di un bene immobile – che ne disponga sulla base di un contratto di *leasing* – lo loca ad un terzo, ed il contratto di *leasing* sia oggetto di successiva risoluzione, egli certamente perderà il diritto al pagamento dei canoni di locazione dal momento della risoluzione del *leasing*”. A maggior ragione la conclusione di cui sopra è valida “laddove, il contratto di locazione sia stato stipulato tra l'originario proprietario dell'immobile e, solo successivamente, in esso sia subentrato l'utilizzatore, a seguito di una operazione di *leasing* in base alla quale il predetto originario proprietario abbia alienato il bene alla società finanziaria e quest'ultima lo abbia concesso in *leasing* all'utilizzatore ed infine il *leasing* sia stato dichiarato risolto per inadempimento dell'utilizzatore. In tal caso, anzi, dovrà necessariamente affermarsi che, a seguito della risoluzione del contratto di *leasing*, nella locazione subentra l'attuale proprietario dell'immobile, ai sensi dell'art. 1602 cod. civ., in quanto il conduttore ha originariamente stipulato la locazione con (l'allora) proprietario e, quindi, l'efficacia del predetto contratto di locazione non dipende dall'efficacia di un contratto di locazione principale, come nella sublocazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 13144 del 14.5.2021.

Ricettario
di Marco FantiniRisotto
“Mare Nostrum”

Ingredienti per 4 persone

320 gr. di riso, 8 capesante, vino bianco, sale e pepe, 4 gamberi, vongole, brodo di pesce, 1/2 bicchiere di Couracao, cipolla, burro, aglio, peperoncino, Martini Dry, succo e bucce di 1/2 limone.

Per la salsa allo zafferano

80 gr. di burro, 20 gr. di farina, 1 bustina di zafferano, alcuni stimmi di zafferano, 1 tazzina di brodo di pesce, 1 pizzico di sale.

Procedimento

Preparare la salsa: in un pentolino sciogliere il burro, aggiungere la farina e mescolare con una frusta velocemente, aggiungere lo zafferano diluito in una tazzina di brodo di pesce e il sale. Mescolare aggiungendo un bicchiere di brodo tiepido a filo. Lasciare sobbollire coperto per 15 minuti. Ritirare dal fuoco e decorare con gli stimmi.

Purgare le vongole in acqua acidulata per una notte. Preparare un brodo di pesce. Bollire, a parte, il Couracao. Far aprire le vongole in aglio, olio, peperoncino e Martini. Sgusciare le vongole (tenerne da parte alcune intere per decorazione).

Filtrare il brodetto e tenerlo a parte. In una padella rosolare aglio e peperoncino in olio e burro, unire il riso, vino bianco e far evaporare. Aggiungere il Couracao, il succo e le bucce di limone e far evaporare a fuoco alto; continuare la cottura unendo il brodo di pesce. A metà cottura unire le vongole e le capesante; terminare la cottura con il brodo.

Impiattare il risotto con al lato sinistro un cucchiaino di salsa allo zafferano sormontata da un gambero fatto saltare a parte in padella.

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

TUTTOCONDOMINIO

Posa della fibra ottica

Una questione di particolare interesse in ambito condominiale è la disciplina che regola l'accesso agli edifici privati per l'installazione della fibra ottica.

La materia, in estrema sintesi, è regolata dal d.lgs. n. 259 dell'1.8.2003 ed in particolare, per quanto qua interessa, dall'art. 52, il quale – a seguito delle modifiche recate prima dal d.l. n. 179 del 18.10.2012 (come convertito dalla l. n. 221 del 17.12.2012), poi dal d.l. n. 133 del 12.9.2014 (come convertito dalla l. n. 164 dell'11.11.2014), e, infine, dal d.lgs. n. 207 dell'8.11.2021 – reca due previsioni espressamente riferite alla fibra ottica. Sono i commi 6 e 7. Il comma 6 così dispone: “L'operatore di comunicazione elettronica, durante la fase di realizzazione e sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione elettronica ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati”. Il comma 7, dal canto suo, così recita: “L'operatore di comunicazione elettronica, durante la fase di realizzazione e sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli

elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile, né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 6”.

A quanto precede occorre poi aggiungere che un forte impulso a questo genere di impianti era già stato dato dal d.l. n. 112 del 25.6.2008 (così come convertito dalla l. n. 133 del 6.8.2008), con la previsione di cui all'art. 2 in base alla quale, per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata, non è necessaria “alcuna preventiva richiesta di utenza”.

Ciò che emerge, dunque, è che per lo sviluppo della rete in fibra ottica è “in ogni caso” possibile, da parte degli operatori interessati, “accedere a tutte le parti comuni degli edifici” per tutto ciò che tale sviluppo in sostanza richiede così come, allo stesso fine, è possibile installare, a spese degli stessi operatori interessati, “elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi”. A fronte di questo, è previsto l'obbligo di detti operatori, per un verso, “d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori” e di accollarsi “gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati”;

per altro verso, con particolare riferimento all'installazione di cavi nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità, di non alterare “l'aspetto esteriore dell'immobile” (né – viene ribadito dal legislatore – di provocare “alcun danno o pregiudizio al medesimo immobile”).

Infine, per completezza si segnala, in argomento, che il d.l. n. 135 del 14.12.2018 (come convertito nella l. n. 12 dell'11.2.2019), in tema di semplificazioni per le imprese e la pubblica amministrazione, ha introdotto nel nostro ordinamento la seguente previsione: “I lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui l'art. 1135 del codice civile. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”.

Premesso che il secondo comma dell'art. 1135 cod. civ., prevede che l'amministratore non possa “ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea”, è da ritenersi che il senso della prevista equiparazione sia quello di escludere l'ipotesi di una ratifica successiva da parte dell'assemblea in relazione alla realizzazione delle opere in questione. Ciò, in linea con quanto stabilito sul punto dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui vi è solo un dovere di informativa da parte

dell'amministratore, allorché ordini lavori straordinari aventi carattere di urgenza (cfr. fra le altre Cass. sent. n. 10144/1996).

L'intervento normativo, tuttavia, non sembra, nella sostanza, avere particolare rilievo in materia: in disparte ogni considerazione circa l'uso dei beni comuni da parte dei singoli condòmini (i quali, nel rispetto dei limiti codicistici, oltretutto di un eventuale regolamento di condominio di origine contrattuale che disponga in materia, sono liberi di installare, o far installare, impianti a servizio delle proprie unità immobiliari), è appena il caso di rilevare, infatti, che il diritto di accesso, senza consenso degli interessati, agli edifici privati, per l'installazione di questo tipo di impianti, già era previsto – come abbiamo appena visto – dalla normativa speciale (art. 52, commi 6 e 7, d.lgs. n. 259/2003).



 CONEDILIZIA

REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

TUTTOCONDOMINIO

**Apertura di un varco nel muro condominiale,
nuova pronuncia della Cassazione**

“In tema di uso della cosa comune, è illegittima l’apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell’edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile, pure di sua proprietà, ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini. Né è possibile ipotizzare la costituzione di un vincolo pertinenziale tra il muro perimetrale e l’unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest’ultima, giacché detto vincolo postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria – sì da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio o all’ornamento dell’altra – mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 5410 del 29.2.2024, in linea con il consolidato orientamento espresso sul punto dalla giurisprudenza (cfr. fra le altre, Cass. sent. n. 25775 del 14.12.2016).

In materia è appena caso di ricordare, tuttavia, come la conclusione testé citata sarebbe stata ben diversa ove l’apertura in questione fosse avvenuta ad opera di un singolo condomino per collegare la sua proprietà esclusiva al cortile condominiale.

Come abbiamo scritto sul numero di marzo di *Confedilizia notizie*, infatti, la Cassazione in passato non ha mancato di osservare come il principio della comproprietà dell’intero muro perimetrale comune di un edificio legittimi “il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini” e, pertanto, anche a procedere – senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione (e salvo diversa previsione contenuta in un regolamento di condominio di origine contrattuale) – all’apertura, nel muro, di un varco di accesso tra il cortile comune e i locali di sua proprietà esclusiva. Ciò – beninteso – sempreché non sia impedito agli altri condòmini l’utilizzo del muro in questione né sia alterata la normale destinazione di tale manufatto (cfr. sent. n. 1708 del 18.2.1998 e sent. n. 42 del 5.1.2000).

Lastrico solare e spese per le ringhiere

Una questione in relazione alla quale sorgono spesso discussioni in ambito condominiale, e sulla quale pertanto è il caso di soffermarsi, riguarda le spese di spettanza del condomino che abbia l’uso esclusivo del lastrico solare, e ciò, in particolare, allorché tali spese concernano elementi che non svolgano funzione di copertura dell’edificio come le ringhiere: in tal caso, infatti si pone l’interrogativo se vadano comunque applicati i criteri di riparto di cui all’art. 1126 cod. civ.

Precisato preliminarmente che per lastrico solare è da intendersi la superficie piana orizzontale di copertura dell’edificio (e che, a mente dell’art. 1126 cod. civ. – norma non toccata dalla legge di riforma – le relative riparazioni sono da porsi a carico dei condòmini ai quali detto lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, ed a carico del titolare della proprietà superficiale o dell’uso esclusivo nella misura del terzo residuo), occorre tener presente, con riguardo al tema di interesse, che secondo la giurisprudenza sono da ritenersi “a completo carico dell’utente o proprietario esclusivo soltanto le spese attinenti a quelle parti del lastrico solare del tutto avulse dalla funzione di copertura”, mentre “tutte le altre spese, siano esse di natura ordinaria o straordinaria, attinenti alle parti del lastrico solare svolgenti comunque funzione di copertura vanno sempre suddivise tra l’utente o proprietario esclusivo del lastrico solare ed i condòmini proprietari degli appartamenti sottostanti”, in base alla proporzione di cui al citato art. 1126 cod. civ. (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 2726 del 25.2.2002).

Venendo al caso che ci occupa, deriva, da quanto precede, che spese collegate ad elementi non finalizzati alla copertura dell’edificio, quali, le ringhiere, non possano che gravare unicamente in capo al condomino che abbia l’uso esclusivo del lastrico. Ciò sempreché – ben inteso – un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

**Balconi
aggettanti
e tende da sole**

Con l’arrivo della primavera e, ancor più, dell’estate, non è raro che in un edificio uno o più condòmini progettino di installare, a copertura dei loro rispettivi poggianti, una tenda da sole da agganciare alla soletta del balcone aggettante sovrastante. Il che pone l’interrogativo se il proprietario di tale balcone debba prestare il suo consenso.

Al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. E ciò perché, secondo i giudici, i balconi “aggettanti”, quelli cioè che sporgono dalla facciata dell’edificio, non svolgono “alcuna funzione di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini” e, pertanto, rientrano “nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono” (cfr., fra le altre, su questo specifico argomento: Cass. sent. n. 15913 del 17.7.2007).

Alla luce di tale orientamento viene da sé, quindi, che – salvo diverse disposizioni in punto contenute in un regolamento di origine contrattuale – chi è interessato all’installazione in discorso acquisisca il consenso del condomino proprietario del balcone sovrastante.



**ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI
UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO**

Infiltrazioni che cagionano danni al cappotto - Cappotto termico che riduce balconi e terrazzi - Divieto di accedere per stendere alla terrazza di copertura - Calcolo maggioranze nel supercondominio - Tracimazione acque fogne - Caduta neve dal tetto - Alterazione decoro e opere interne

Danni al cappotto da infiltrazione dai balconi: chi ne risponde?

Qualora da terrazzi di proprietà esclusiva mal impermeabilizzati o comunque in disfacimento derivino danni al cappotto condominiale parte comune dell'edificio, i proprietari di detti balconi sono responsabili dei pregiudizi arrecati allo stabile *ex art. 2051 Cod. civ.*, salva l'ipotesi di fortuito.

È valida la delibera di realizzazione del cappotto termico che riduce balconi e terrazzi?

È nulla, per lesione del diritto di proprietà dei condòmini, la delibera che approva la realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale che determina una riduzione della superficie utile, o del piano di calpestio dei balconi e dei terrazzi di alcuni proprietari (Tribunale Roma sez. V, 16/12/2020, n. 17997).

È legittimo deliberare il divieto di stendere sulla terrazza comune adibita a sola copertura?

È invalida la delibera assembleare che faccia divieto di accedere alla terrazza comune – destinata esclusivamente a copertura – per stendere i panni in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c. in virtù del quale ognuno può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione (cfr. in punto Tribunale Milano, 14/01/1991).

Supercondominio: come si calcolano i quorum assembleari?

Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini o i loro rappresentanti nella fattispecie pre-

vista. Le maggioranze necessarie per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condominii aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti).

I valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi recepiti in apposita tabella, da approvare dall'assemblea dei condòmini con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. (la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio) non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per "*facta concludentia*".

Tracimazione dalle fogne condominiali ed allagamento cantine causa temporale: è caso fortuito?

L'eccezionalità ed imprevedibilità delle precipitazioni atmosferiche possono configurare caso fortuito, idoneo ad escludere la responsabilità per il danno verificatosi, quando risulti che costituiscano causa sopravvenuta autonomamente sufficiente a determinare l'evento. Ciò vale anche nell'ipotesi di tracimazione delle acque

dell'impianto fognario condominiale.

Danni alle auto parcheggiate da neve caduta del tetto: ne risponde il condominio?

Il condominio è responsabile *ex art. 2051 c.c.*, in qualità di custode, dei danni causati alle autovetture parcheggiate nelle proprie vicinanze dalla caduta di neve accumulata sul tetto in seguito ad una abbondante nevicata qualora tale caduta non avvenga nell'immediatezza della nevicata e dunque si possa ritenere esistente una colposa inerzia del condominio medesimo; inerzia consistente nel non aver ripulito il tetto in questione. Non sussiste, invece, il concorso di colpa di chi abbia parcheggiato la propria autovettura nei pressi dell'edificio e sia risultata danneggiata dalla caduta neve in mancanza di specifiche ed evidenti segnalazioni indicanti il pericolo.

Può esserci alterazione del decoro architettonico anche con opere interne?

Non vi può essere lesione del decoro architettonico del caseggiato da parte del condomino che, pur trasformando un locale di proprietà esclusiva, ricorre solo ad opere interne senza variazione del volume del locale originario e quindi senza alterare esternamente l'edificio condominiale (cfr. in punto Cassazione civile sez. VI, 30/01/2012, n. 1326).



Ultimissime di giurisprudenza

Rifacimento della centrale termica

“Il completo rifacimento della centrale termica è un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di sostituire un impianto comune, usurato e mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condòmini (...) e non comportante, quindi, la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti”. Per l'approvazione della relativa delibera “è, quindi, sufficiente la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 5663 del 4.3.2024

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti **Salvini**, rispondendo ad un'interrogazione dei senatori **Minasi** e **Romeo** (Lega), con la quale si sollecitava il Governo ad intraprendere iniziative in materia edilizia per risolvere i problemi che paralizzano il mercato immobiliare, ha detto che con il progetto "salva-casa" si mira a superare le problematiche legate alla rigidità normativa e alle incertezze procedurali che rendono difficile la regolarizzazione di piccole difformità edilizie nelle abitazioni che non impattano sulla sicurezza.

Il deputato **Cesa** (Noi moderati) interroga il Ministro delle imprese e del made in Italy, **Urso**, in merito ai notevoli ritardi ed ai significativi costi *extra*, registrati per la "strategia banda ultra larga" (volta al dispiegamento delle reti Vhc ad opera della società Open Fiber), per sapere quali iniziative stia assumendo l'Esecutivo per verificare l'andamento dell'iniziativa e per scongiurare che vengano impegnate ulteriori risorse pubbliche sul progetto stesso.

Il Ministro dell'economia e delle finanze **Giorgetti** è il destinatario di un'interrogazione del deputato **Fenu** (M5S) con la quale si chiede, con riferimento ai crediti edilizi cosiddetti "incagliati", quale sia ad oggi, per ciascuna tipologia di bonus, e distinguendo il dato per anno di maturazione, l'ammontare complessivo dei crediti compensati rispetto al totale dei crediti maturati nonché l'ammontare dei crediti residui che non possono essere più utilizzati in compensazione o ceduti a terzi.

Con un'interrogazione a prima firma del senatore **Croatti** (M5S) si domanda al Ministro dell'economia e delle finanze **Giorgetti** se il Governo non ritenga urgente adottare iniziative tese a prorogare, anche per l'anno 2024, l'esenzione dell'imposta municipale propria per i fabbricati inagibili ubicati nei Comuni dell'Emilia-Romagna situati nelle zone colpite dal sisma del 2012.

Sempre il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un atto di sindacato ispettivo, predisposto dai deputati **Lazzarini** e **Bof** (Lega), con il quale si chiede quali iniziative interpretative intenda adottare l'Esecutivo in merito all'applicazione dell'Imu sugli alloggi sfitti di proprietà delle Ater, per i quali alcuni Comuni richiedono il pagamento dell'imposta.



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

Migliaia, milioni di individui lavorano, producono e risparmiano nonostante tutto quello che noi possiamo inventare per molestarli, incepparli, scoraggiarli. È la vocazione naturale che li spinge; non soltanto la sete di denaro. Il gusto, l'orgoglio di vedere la propria azienda prosperare, acquistare credito, irrorare fiducia a clientele sempre più vaste, ampliare gli impianti, abbellire le sedi, costituiscono una molla di progresso altrettanto che il guadagno. Se così non fosse, non si spiegherebbe come ci siano imprenditori che nella propria azienda prodigano tutte le loro energie e investono tutti i loro capitali, per ritrarre spesso utili di gran lunga più modesti di quelli che potrebbero sicuramente e comodamente ottenere con altri impieghi.

Luigi Einaudi

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 ottobre	2022 - ottobre	2023	1,7 % 1,275%
Variazione novembre	2022 - novembre	2023	0,7 % 0,525%
Variazione dicembre	2022 - dicembre	2023	0,6 % 0,450%
Variazione gennaio	2023 - gennaio	2024	0,8 % 0,600%
Variazione febbraio	2023 - febbraio	2024	0,7 % 0,525%
Variazione marzo	2023 - marzo	2024	1,2 % 0,900%

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		
Variazione ottobre	2022 - ottobre	2023	1,8%
Variazione novembre	2022 - novembre	2023	0,6%
Variazione dicembre	2022 - dicembre	2023	0,5%
Variazione gennaio	2023 - gennaio	2024	0,9%
Variazione febbraio	2023 - febbraio	2024	0,8%
Variazione marzo	2023 - marzo	2024	1,2%

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 5

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 2 maggio 2024

Il numero di aprile 2024
è stato postalizzato il 18.4.2024