

EDITORIALE

- Un messaggio chiaro 2
- Audizione della Confedilizia sul "Salva Casa" 2
- Occupazione abusiva di case altrui: la Salis rivendica reati 4
- «Le occupazioni fanno crollare il valore delle case» 5
- «La direttiva UE sulle case va cancellata» 6
- Presentazione di libri alla Confedilizia 8
- CASA E FISCO 10-12
- Giurisprudenza sugli immobili 15
- Il focus di Confedilizia sul decreto "Salva Casa" 16-17
- IL SISTEMA CONFEDILIZIA 18-22
- Dalle Associazioni territoriali 24-25
- Il mercato delle abitazioni nel primo trimestre 2024 25

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Imputazione delle spese condominiali pendenti, nuova pronuncia della Cassazione - Ultimissime di giurisprudenza - Cavedio e condominio - Autorizzazione dell'amministratore alla stipula di una polizza per la tutela legale - Condomino allontanatosi dall'assemblea - Casi clinici di condominio



In tutta Italia sportelli Confedilizia
sul decreto **"Salva Casa"**

Per informazioni, assistenza e consulenza
rivolgiti alla Confedilizia della tua città
(visita il sito www.confedilizia.it
oppure chiama il numero 06.679.34.89)

EDITORIALE

Un messaggio chiaro

Con il voto dell'8 e 9 giugno, gli elettori europei hanno mandato alla Commissione e al Parlamento un messaggio chiaro: va invertita la rotta.

Lo abbiamo detto il giorno successivo alle elezioni: occorre che la maggioranza e il Governo italiani s'impegnino sin da subito per dare vita a una maggioranza europea diversa da quella uscente, che metta al primo posto il totale ripensamento dell'intero Green Deal, a partire da quel provvedimento sull'efficientamento energetico degli immobili, la cosiddetta direttiva "case green", sulla quale hanno opportunamente votato contro, pur dopo aver contribuito a migliorarla.

Chi si è subito affrettato a dire che la maggioranza Ursula è tecnicamente riproponibile non ha compreso, o si rifiuta di farlo, che l'aria è cambiata, che gli europei si sono fatti sentire e che i partiti devono agire di conseguenza, a meno che alcuni di essi – Partito popolare *in primis* – non vogliano arroccarsi su posizioni ormai indifendibili e lontane alla luce della volontà dei cittadini.

L'Europa deve cessare di essere la casa dei dirigenti, quasi sempre in alleanza con gli affaristi, per trasformarsi in un'entità più vicina alle esigenze dei Paesi che la compongono, delle loro economie, dei loro abitanti.

La nuova Commissione, poi, la cui composizione risentirà dei cambi di Governo verificatisi negli ultimi cinque anni nei vari Paesi, deve finalmente interrompere quella insopportabile, reiterata richiesta di ulteriormente aumentare in Italia la tassazione sugli immobili. Richiesta nuovamente reiterata il 19 giugno!

Altro che aumenti. L'auspicio, al contrario, è che inizi al più presto un'opera di, pur graduale, riduzione di un macigno che pesa ogni anno per oltre 50 miliardi di euro sulle spalle di coloro che hanno deciso di investire nel mattone i propri risparmi. Tema più che mai caldo, visto che è di pochi giorni fa la scadenza del termine per versare la prima rata della componente patrimoniale di questa imposizione tributaria, quella rappresentata dall'Imu.

Ma quelle dell'8 e 9 giugno sono state anche le elezioni di Ilaria Salis, candidata da Alleanza Verdi e Sinistra (AVS) per sottrarla alla giustizia ungherese, dove era detenuta con l'accusa di aver partecipato ad azioni violente in quel Paese.

Ebbene, la prima esternazione da "onorevole" della Salis è stata dedicata alla rivendicazione orgogliosa di una serie di reati riguardanti la casa, con un post sui social network in cui la neo eletta parlamentare europea ha difeso il movimento di lotta per la casa, al quale ha appartenuto, rievocando, fra l'altro, "le pratiche collettive dell'occupazione di case sfitte, il blocco degli sfratti, la resistenza agli sgomberi". Complimenti sinceri a chi l'ha votata.

Ma non è finita qui. Poche ore dopo questa incredibile apologia di reato, Nicola Fratoianni, segretario di Sinistra Italiana, una delle due componenti di AVS, ha rincarato la dose, affermando testualmente: "Ilaria Salis rivendica la militanza nel movimento di lotta per il diritto alla casa? Mi ritrovo nelle battaglie per questo diritto, anche nelle occupazioni", sostanzialmente proponendo di eliminare il reato di occupazione abusiva di immobili.

Questo è il livello. Esponenti del Parlamento europeo e del Parlamento italiano che esaltano atti contrari alla legge e, di fatto, invitano a compierli. Hanno tutto il nostro disprezzo.

Giorgio Spaziani Testa

Audizione della Confedilizia
sul decreto "Salva Casa"

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione ambiente della Camera dei deputati nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del decreto-legge recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (c.d. decreto "Salva Casa").

La Confederazione – rappresentata dal presidente Giorgio Spaziani Testa e dal consigliere nazionale Giovanni Govi – ha espresso apprezzamento per le misure introdotte, che hanno lo scopo di risolvere situazioni di piccole irregolarità



Giovanni Govi

edilizie risalenti spesso a molti anni addietro e che sono di ostacolo alla commerciabilità degli immobili o alla concessione di mutui. Misure che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare e che, per questo, la Confedilizia ha chiesto di integrare e ampliare.

In questa prospettiva la Confedilizia, in particolare, ha evidenziato la necessità di intervenire sulla nuova disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive espungendo

dal testo la prevista limitazione temporale (24.5.2024), in quanto ingiustificata e foriera di disparità di trattamento. Ha chiesto, altresì, il definitivo superamento, per quanto attiene a tutte le fattispecie di accertamento di conformità, del requisito della doppia conformità, proponendo la sanabilità degli interventi conformi anche alla sola disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria; ciò, onde evitare il paradosso di dover demolire quanto è, invece, realizzabile secondo la vigente normativa.

Per quanto concerne, poi, la disciplina dei cambi d'uso senza opere, nell'ottica di una maggiore semplificazione, la Confederazione della proprietà edilizia ha sottolineato, invece, l'importanza di introdurre l'espressa previsione che la possibilità, sempre ammessa, dei cambi d'uso senza opere costituisca principio fondamentale dell'ordinamento, operante, quindi, anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni degli strumenti urbanistici comunali.

Infine, con riguardo alle varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, la proposta è stata di prevedere – sempre nell'ottica di facilitare le regolarizzazioni – che tali interventi non costituiscono violazioni edilizie e siano dichiarati dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella relativa modulistica ovvero con apposita dichiarazione asseverata, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali. E, più in generale, la stessa attestazione, da parte di un tecnico abilitato, è stata proposta come soluzione anche ai fini del riconoscimento dello stato legittimo di un immobile senza necessità, quindi, di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza di un titolo abilitativo, così come invece disposto dal decreto "Salva Casa".

Il video dell'audizione è disponibile sul sito Internet confederale o inquadrando il QR code.



Confedilizia al TG3 sul decreto "Salva Casa"



Lo scorso 30 maggio, il presidente Spaziani Testa è intervenuto a "Fuori TG", rubrica di approfondimento del TG3, per parlare del decreto "Salva Casa".

IN G.U.

Ricostruzione post calamità, interventi di protezione civile svolgimento grandi eventi internazionali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.6.2024, n. 135, il d.l. 11.6.2024, n. 76, contenente "Disposizioni urgenti per la ricostruzione post-calamità, per interventi di protezione civile e per lo svolgimento di grandi eventi internazionali".

Confedilizia al TG5 sul "Salva Casa"



Nel mese di giugno, in due edizioni del TG5 delle 13, è intervenuto il geom. Marcello Furlan – consigliere nazionale della Confedilizia e Presidente della nostra Associazione di Treviso – per spiegare alcuni aspetti del decreto-legge "Salva Casa".

Mercoledì
26
GIUGNO
2024
ore 11



LE OCCASIONI E LE PROSPETTIVE DEL "SALVA CASA"

Introduce
avv. Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia

Intervengono
avv. Bruna Gabardi Vanoli
responsabile Coordinamento urbanistico Confedilizia
avv. Giovanni Govi
componente Coordinamento urbanistico Confedilizia
geom. Alessandro Rizzi
componente Coordinamento urbanistico Confedilizia

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

Durante il Webinar si risponderà ad alcuni quesiti pervenuti sul tema



Video dell'incontro sul sito Internet federale

**IL FOCUS
DI CONFEDILIZIA
SUL "SALVA CASA"
alle pagg. 16-17**

OCCUPAZIONE ABUSIVA DI CASE ALTRUI, LA SALIS RIVENDICA REATI

12

Sabato 22 Giugno 2024 Corriere della Sera

Politica

«Occupare le case? Pratica giusta» Salis rivendica la «lotta». È polemica

10 INTERNI

Sabato 22 giugno 2024 il Giornale

ni ritrovo in queste battaglie

LA NUOVA ICONA DELLA SINISTRA Da Budapest a Bruxelles

Salis: «Aler? È senza scrupoli». Azienda pronta a querelare

La neo deputata europea rivendica di aver «dato battaglia sul tema della casa». Gli affitti dovuti ammontano a 90mila euro

Chiara Campo

Milano Per la neo deputata

difamare» la propria immagine e reputazione». Testa

contabilizzare gli affitti dovuti, fino al 2022, dovrebbe salire in

to sui media di de su Fb che Aler «7 euro come "indiscreta occupazione"

10

SABATO 22 GIUGNO 2024

LaVerità

Corriere della Sera, il Giornale, La Verità e molti altri quotidiani hanno riportato le dichiarazioni del presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, primo a commentare la rivendicazione, da parte di Ilaria Salis, di occupazioni abusive di immobili, opposizione agli sfratti e resistenza agli sgomberi. «La prima esternazione da "onorevole" di Ilaria Salis – ha affermato il presidente Spaziani Testa – è dedicata alla rivendicazione orgogliosa di una serie di reati riguardanti la casa. Complimenti agli elettori».

Il presidente di Confedilizia è stato poi intervistato sull'argomento il giorno successivo (23 giugno) dal quotidiano *Libero*. L'intervista è pubblicata nella pagina a fianco.

LE BATTAGLIE DELLA SINISTRA

L'onorevole Salis si toglie la maschera «Occupare le case? Fatto e me ne vanto»

L'eurodeputata Avs: «Sostengo chi resiste agli sfratti». Il debito con Aler? «Solo fango». Fratoianni applaude, Confedilizia no

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

8-9 GIUGNO 2024
ELEZIONI EUROPEE



CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su: e su www.confedilizia.it



Disponibili, sul sito Internet della Confedilizia o inquadrando il QR code, tutte le interviste svolte prima delle elezioni dell'8 e 9 giugno.

l'intervista → **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

MICHELE ZACCARDI

«Le città governate da certe forze politiche stanno tollerando situazioni di illegalità spaventose». Dopo il polverone che si è alzato negli ultimi giorni sul tema delle occupazioni abusive, spalleggiato da Ilaria Salis e da gran parte della sinistra, Giorgio Spaziani Testa confida a *Libero* le preoccupazioni dei proprietari di casa che rappresenta in qualità di presidente di Confedilizia.

Prima Salis, poi Fratoianni: l'occupazione abusiva è diventata il cavallo di battaglia di certa sinistra. Cosa ne pensa?

«Si fanno con leggerezza delle affermazioni molto gravi. Nel senso che si rivendicano con orgoglio attività che sono punite dal codice penale. E mi riferisco non solo alle occupazioni abusive ma, seguendo quanto scritto da Salis, anche all'opposizione agli sfratti, che è un'attività altrettanto illegale, e agli sgomberi, che riguardano gli immobili occupati dopo un reato. Altrettanto grave, se non di più, è poi la dichiarazione del segretario di Avs Nicola Fratoianni che ha sostanzialmente proposto di non punire penalmente l'occupazione abusiva di immobili: è una cosa che non sta né in cielo né in terra. Perché il primo punto in questo caso non è neanche, e lo dico da rappresentante dell'associazione storica dei proprietari, la tutela del diritto di proprietà ma la tutela della legalità. È questa la cosa sconvolgente: un segretario di partito che afferma candidamente che la commissione di un atto di questa gravità, che calpesta i diritti, non dovrebbe essere punita dall'ordinamento. Sono dichiarazioni veramente gravi e anche molto pericolose».

Pericolose per le conseguenze a cui possono portare?

La deriva, se si desse retta a persone di questo tipo, sarebbe quella che si sta verificando in alcune città degli Stati Uniti dove, raccontano le cronache, la prassi di tollerare e di giustificare alcuni atti sta portando al fenomeno delle razzie nei supermercati. La deriva è questa, bisogna fermarsi prima: non è tollerabile parlare in questi termini».

Quali sono le conseguenze economiche e sociali delle occupazioni?

«Premesso che si tratta di reato in entrambi i casi, si può distinguere tra immobili pubblici e privati. Nel primo caso, relativo quindi alle case popolari, oltre alla violazione di un diritto c'è anche la sopraffazione nei confronti di chi è in graduatoria e attende disciplinatamente di avere un'abitazione che poi invece non ottiene. Per quanto riguarda invece gli immobili privati, oltre alla violazione del diritto di proprietà e della legalità, le conseguenze



«Le occupazioni fanno crollare il valore delle case»

Il presidente di Confedilizia: «Il degrado e i problemi di sicurezza che si generano riducono i prezzi degli immobili. Se dovessero prevalere quei politici e quei movimenti che difendono gli abusivi sarebbe il tracollo»

sono soprattutto sui valori economici dei beni e sul mercato immobiliare. Quando ci sono occupazioni di interi stabili privati sappiamo, come ci raccontano le cronache economiche, che i valori immobiliari non solo di quel palazzo ma anche quelli delle case circostanti crollano a causa del degrado e delle tematiche relative alla sicurezza. E poi c'è un altro problema».

Quale?

La fiducia dei proprietari viene meno. È vero che stiamo parlando di occupazioni abusive, ma la Salis ad esempio si riferisce anche al fenomeno dell'opposizione agli sfratti. In questi casi, la forza pubblica si ferma davanti ai picchetti o alle proteste di tali movimenti. E questo ricade anche sui potenziali inquilini, cioè su chi avrebbe bisogno di un'abitazione: sapendo che c'è un lassismo

generalizzato, i proprietari hanno sempre più paura ad affittare. Se poi i movimenti ai quali apparteneva la Salis ed esaltati da Fratoianni si espandono e prevalgono è chiaro che sempre meno proprietari daranno case in affitto. E questo vuol dire che le abitazioni disponibili diminuiscono. Perché l'affitto in Italia lo garantisce quasi esclusivamente la proprietà diffusa dei piccoli risparmiatori».



CONSEGUENZE

Messaggi come quelli di Salis e Fratoianni danneggiano i più deboli perché in molti preferiranno non affittare

TUTELE SCARSE

I proprietari sono poco tutelati perché la violenza di certi gruppi fa sì che i diritti non vengano protetti



Il diritto di proprietà è poco tutelato?

«Se prevalessero questi personaggi sarebbe il tracollo e il degrado. Anche nella situazione attuale però purtroppo le tutele sono scarse perché la sopraffazione e la violenza di certi movimenti fa sì che i diritti non vengano tutelati. Per esempio, al termine della locazione il proprietario non può tornare in possesso dell'immobile perché si ritrova il picchet-

to organizzato da questi gruppi».

Le norme ora in vigore sono troppo lasche?

«Anche qui distinguerei tra occupazioni arbitrarie, frutto di reato, ovvero chi entra in una casa vuota e se ne impadronisce, e il rientro in possesso dopo un affitto regolare. In entrambi i casi il problema non è tanto relativo alle norme quanto alla fase dell'esecuzione. Questo tema viene affrontato da un provvedimento del governo che è ora in Parlamento. Noi siamo fiduciosi, e l'abbiamo detto anche in audizione, che questo provvedimento possa migliorare le cose. Il testo punta infatti ad agevolare la fase esecutiva, consentendo più facilmente alle forze di polizia di agire per liberare gli immobili senza che i proprietari debbano aspettare i tempi di una lunghissima procedura giudiziaria. Anche per quanto riguarda le locazioni il problema fondamentale è rappresentato dalla fase esecutiva. Il procedimento, a seconda dei tribunali, ha una durata tutto sommato ragionevole. Il punto è che, una volta ottenuta una pronuncia favorevole da parte del giudice, la situazione si blocca perché la forza pubblica non interviene, magari perché ci sono picchetti nel giorno dell'esecuzione o perché gli ufficiali giudiziari sono pochi».

Quale potrebbe essere una soluzione?

«Noi abbiamo proposto al ministro della Giustizia Nordio di affiancare agli ufficiali giudiziari altre figure che possano favorire la fase esecutiva. Fermo restando che se manca la volontà a livello locale, e cioè se prefetto e sindaco impediscono l'utilizzo della forza pubblica il titolo esecutivo rimane un pezzo di carta. Insomma, il problema spesso risiede in una mentalità che è diffusa non solo in una parte della politica ma anche in alcuni settori della magistratura».

C'è dunque una differenza tra comuni di destra e di sinistra nella tutela del diritto di proprietà?

«Se in una città c'è un clima lassista certe cose sono più difficili da fare. E anche se c'è il riconoscimento del giudice, se non si mette a disposizione la forza pubblica il mio diritto rimane sulla carta. Ribadisco però ancora che messaggi come quelli della Salis o di Fratoianni non vanno sottovalutati: hanno un'influenza enorme sul mercato immobiliare e un effetto negativo sui più deboli. E questo perché dopo le dichiarazioni di questi giorni ci saranno molti proprietari che preferiranno non affittare. Si parla con troppa leggerezza di diritti che andrebbero tutelati. Salis poi parlava anche di attività contro gli sfratti. Il che significa impedire che venga esercitato un diritto: è una cosa di una gravità inaudita».

Le frasi di Osho @lefrasi Diosho - 10 giu
#Salis eletta al Parlamento Ue
#elezionieuropee2024



“ L'intervista **Giorgio Spaziani Testa**

«Serve equilibrio per la transizione La direttiva sulle case va cancellata»

Giorgio Spaziani Testa è presidente di Confedilizia, l'organizzazione che ha tenacemente avvertito le politiche green sulla casa della Commissione europea. E qualche merito ce l'ha sull'ammorbidente delle regole decise dall'Europarlamento, costretto a ripensare la direttiva grazie al costante pressing esercitato sui rappresentanti italiani e non solo. Spaziani Testa, insomma, è la persona adatta a cui domandare cosa potrà accadere ora, che dalle urne i Verdi sono usciti sconfitti, alle regole del green deal. «Forse», spiega al *Messaggero*, «vale la pena partire proprio da qui, dalla sconfitta dei Verdi».

Da cosa ritiene sia stata causata?

«A differenza di quanto si sostiene, nella campagna elettorale si è discusso molto di temi europei e soprattutto del green deal. E si è votato su questi temi. Gli elettori hanno espresso un chiaro giudizio sul dirigismo europeo e sulle minacce dell'ideologia green che riguardano, a mio av-

viso, anche la casa. Aggiungo il voto espresso dagli elettori ora dovrà portare a delle conseguenze».

Quali conseguenze?

«Come osservato da diversi commentatori, ma è anche una nostra linea, ora non si possono ri-



IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA: IL FANATISMO VERDE VOLEVA IMPORRE I CAPPOTTI TERMICI PERSINO NEI BORGH

LA SCADENZA DEL 2050 PUÒ ESSERE ELIMINATA. I TERMINI PERENTORI PRODUCONO SOLO DANNI ECONOMICI



Giorgio Spaziani Testa

produrre quelle stesse maggioranze che negli ultimi cinque anni hanno portato questo tipo di politiche in Europa. Significherebbe non rispettare il voto degli elettori».

Dunque no ai Verdi nella maggioranza?

«Non sarebbe in linea con il risultato delle urne. Il verde Ciarán Cuffe, è stato il cantore della

direttiva sulle case green e in una delle tante interviste rilasciate, aveva considerato non scandaloso riempire le splendide case dei nostri borghi di cappotti termici. Era arrivato al punto di non considerare la necessità di proteggere le bellezze e le specificità dell'Italia pur di sostenere la sua impostazione a mio avviso fanaticamente dell'ambientalismo».

Un'impostazione non dissimile da quella di Frans Timmermans, vero padre del green deal europeo?

«Quando nell'ottobre del 2021, grazie al *Messaggero*, facemmo esplodere il caso della direttiva sulle case green, Timmermans interruppe l'esposizione in inglese nell'Europarlamento per una parentesi nella nostra lingua, per tranquillizzare con un sorriso un po' beffardo gli italiani sul fatto che non sarebbero state requisite le loro case. Questo perché grazie alla nostra campagna era stato cancellato dalla direttiva il divieto di vendere e fittare le case energeticamente meno efficienti. Questo per dire che la ve-

ra opposizione alla direttiva sulle case green è partita dall'Italia, perché il patrimonio immobiliare del nostro Paese ha particolarità e caratteristiche uniche nel panorama europeo».

In questo nuovo quadro politico cosa pragmaticamente ci si può attendere che possa accadere al green deal e alla direttiva sulle case?

«Le Forze politiche italiane di maggioranza che andranno in Europa si sono già impegnate nei loro programmi e con molte dichiarazioni dei leader, a cancellare o a modificare radicalmente la direttiva. Su questo c'è anche l'impegno del Presidente del Consiglio Giorgia Meloni. Sono convinto che i partiti italiani nei rispettivi gruppi lavoreranno per pretendere un intervento europeo in questa direzione».

Meglio cancellare o modificare la direttiva sulle case green? «L'ottimo sarebbe cancellarla. Ma se si dessero obiettivi di lunghissimo periodo ai Paesi e incentivi per raggiungerli, sarebbe comunque come cancellarla e riscriverla completamente».

Si potrebbe fissare come obiettivo unico il 2050?

«Bisogna vedere se è realistica questa scadenza. Alcuni esperti non la ritengono tale. Se si cambia impostazione bisogna avere anche il coraggio di rivedere i tempi. Ma mi rifiuto di cadere nella logica delle scadenze, che sono proprio quelle che fanno i maggiori danni al mercato immobiliare».

Si aspetta che il governo italiano a questo punto non recepisca la direttiva?

«Come ha detto il presidente del Consiglio, la cosa da fare adesso non è preoccuparsi di come recepire la direttiva, ma di cosa fare in sede europea. Aggiungo che se dovesse andare male in Europa, ma non lo credo visti i risultati elettorali, sarebbe meglio una procedura d'infrazione che questo testo».

Andrea Bassi

da: *Il Messaggero, Il Gazzettino, Il Mattino, 12.6.'24*

Ansa 09:43 04-06-24

Fitto, dopo voto Ue riapriremo tema direttiva case green
'Miglioramenti ma testo ancora lontano da essere condiviso'
(ANSA) - ROMA, 04 GIU - "Quello della direttiva case green è un punto su cui sicuramente vogliamo intervenire in modo concreto per riaprire la questione". Lo ha detto il ministro per gli Affari Europei, il Sud, le Politiche di Coesione e il Pnrr, Raffaele Fitto, a 'Confedilizia incontra', iniziativa in vista delle elezioni europee dell'8 e 9 giugno.

"Abbiamo votato contro il testo perché nonostante i miglioramenti il testo per noi è ancora distante per essere condiviso", ha detto l'esponente di FdI. "Non siamo riusciti purtroppo a coagulare una minoranza di blocco che avrebbe potuto respingere il testo, ma siamo convinti che dopo la campagna elettorale, con le nuove istituzioni europee si potrà lavorare e noi ritorneremo sicuramente: porremo il problema perché c'è un tema che riguarda non solo questa ma altre direttive", ha aggiunto.

"Nella scorsa legislatura abbiamo assistito ad una deriva di carattere ideologico molto strumentale, scritta a tavolino, priva di qualsiasi senso di realismo con la situazione degli stati membri. Quindi il nostro obiettivo - ha aggiunto - è che dopo la campagna elettorale, nel programma della commissione si inseriscano già alcuni punti: l'idea che abbiamo è che dobbiamo rafforzare la fase ascendente, dobbiamo essere in grado di intervenire in via preliminare e non inseguire i provvedimenti". (ANSA).

**Immobili ceduti
con atto estero,
l'imposta
di registro
è proporzionale**

Gli atti formati all'estero, che comportano il trasferimento di proprietà di due beni immobili situati in Italia, sono soggetti all'imposta di registro proporzionale nella misura del 9% (articolo 1 della Tariffa, parte prima, del Tur). Conseguentemente, le imposte ipotecaria e catastale si applicano nella misura di 50 euro ciascuna. È quanto chiarisce l'Agenzia delle entrate nella risposta n. 81 del 28.3.2024.



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

BELLITALIA

Bonus ristrutturazioni, “a Chieti denunciati 16 furbetti per una truffa da 50 milioni”

“Il Comando provinciale della Guardia di Finanza di Chieti (...) ha scoperto una truffa di circa 50 milioni di euro, realizzata da un gruppo criminale, con base in tre capoluoghi campani, finalizzata alla richiesta di crediti d'imposta relativi ai bonus sulle ristrutturazioni. Sedici persone sono state denunciate. Nello specifico le indagini (...) hanno messo in luce un meccanismo di frode, collaudato nel tempo, che prevedeva l'emissione di fatture attestanti lavori mai eseguiti, maturando i relativi crediti d'imposta e, attraverso una serie di cessioni e acquisti, se ne tentava l'occultamento (...). A concorrere nella frode erano soggetti titolari di imprese individuali, 8 di queste operative nella provincia chietina, con difficoltà economiche, ai quali venivano ceduti i crediti e, dietro la promessa di un compenso, provvedevano ad adempiere a tutte le operazioni necessarie (apertura partita Iva, consegna delle credenziali di accesso del sito dell'Agenzia delle Entrate e del conto corrente postale) finalizzate all'acquisizione delle spettanze, maturate illecitamente nei cassetti fiscali delle ditte, per monetizzarle presso le Poste italiane”.

(secoloditalia.it
11.6.2024)

Perché è giusto liberalizzare il mercato degli immobili

Il quotidiano L'Opinione delle Libertà ha presentato – come scrive Sandro Scoppa in un articolo pubblicato lo scorso 5 giugno – “la richiesta per avviare l'iter per la raccolta delle firme necessarie per proporre al Parlamento di abrogare finalmente la legge dell'equo canone, che da ben 46 anni ingessa un mercato, come quello degli immobili a uso diverso da abitazione, ossia commerciali, artigianali, professionali, alberghieri, che è vitale in una società aperta e libera, che ha scelto l'economia di mercato”.

Di seguito il commento all'iniziativa del professor Carlo Lottieri.

Quella intrapresa da *L'Opinione delle Libertà* in tema di locazioni commerciali è senza dubbio un'iniziativa più che meritoria. Le ragioni alla base di questa battaglia culturale ancor prima che politica, la quale punta a portare in Parlamento una proposta di legge popolare, sono numerose e vale la pena di evidenziarne alcune.

La proposta di liberalizzare gli affitti diversi da abitazione (negozi, laboratori, magazzini, uffici e via dicendo) ha innanzitutto il merito di difendere la proprietà. In effetti, l'intenzione è eliminare una serie di norme che sottraggono al titolare la possibilità di locare per brevi periodi oppure per usi diversi da quelli definiti dalla normativa e dalla classificazione degli immobili. Un mercato rigido e predeterminato nei suoi esiti, potrebbe quindi veder fiorire molte soluzioni diverse: ritagliate sulle esigenze dei soggetti coinvolti. Ormai viviamo in un mondo in cui posso essere il legittimo

proprietario di un appartamento, ma al tempo stesso non sono autorizzato a locarlo secondo le condizioni che più mi aggradano e che anche chi è interessato a disporre di quel bene è disposto ad accettare. L'idea è di voltare pagina.

La violazione dei diritti di proprietà coincide con un'erosione dell'autonomia negoziale. Poiché quel bene è a mia disposizione soltanto nei ristretti confini definiti dal complessivo normativo, ne discende che tutta una serie di soluzioni contrattuali che emergerebbero per rispondere alle preferenze degli attori, risultano impossibili. Molti contratti, di conseguenza, non hanno luogo e – come spiega la teoria economica – ogni contratto volontariamente sottoscritto avvantaggia entrambi i partecipanti. Ne discende che ogni regolazione, nel momento in cui ostacola gli scambi, finisce per impoverire la società.

Questo significa che quando proprietà e contratto vengono marginalizzati, le conseguenze negative sono molto pesanti pure sul piano economico. Quando l'unico modo che è consentito di ricavare un reddito da un immobile consiste nel locarlo per ben dodici anni, è normale che molti proprietari decidano di non porlo sul mercato. Questo mostra assai bene che un sistema vincolistico che – a parole – dovrebbe essere a favore degli affittuari (in questo caso, le imprese), nei fatti produce un

aumento dei prezzi e quindi penalizza un po' tutti.

In linea di massima, lo squilibrio giuridico tra proprietario e affittuario è giustificato a partire dall'idea che il proprietario sarebbe la parte forte e il conduttore la parte debole. Se questo spesso è falso nel caso degli immobili a uso abitativo, lo è ancor di più quando si parla di negozi, uffici, capannoni, autorimesse, laboratori e altro. Ovviamente ogni disparità nel reddito e nel patrimonio non giustifica che uno sia discriminato dalla legge per favorire l'altro; anche se fosse vero che ogni proprietario è più ricco dell'impresa che si rivolge a lui, la regolazione sarebbe illegittima. Ma per di più è tutto da dimostrare che il proprietario di un negozio sia più ricco dell'impresa che si è indirizzata a lui per locare quello spazio. Spesso, a ben guardare, è proprio vero il contrario.

In conclusione, il sistema attuale viola sempre i principi fondamentali del diritto; ostacola lo sviluppo di un'economia di mercato aperta e dinamica; e infine in varie circostanze opera non soltanto una redistribuzione arbitraria, ma per giunta a danno dei più poveri e a favore dei più ricchi. C'è soltanto da sperare, di conseguenza, che molti avvertano l'importanza della posta in palio e diano il loro sostegno a questa più che lodevole iniziativa.

Carlo Lottieri
da: *L'Opinione delle Libertà*, 7.6.'24

DUE STRADE, DI FRONTE A NOI

Abbiamo due strade, di fronte a noi. Affamare la Bestia (la spesa pubblica), riportandola a cuccia. O affamare i privati rendendoli ancora più poveri.

Nicola Porro

GIUGNO: PRESENTAZIONI LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma



Il 5 giugno si è tenuto un convegno in ricordo di Aldo Canovari e Corrado Sforza Fogliani dal titolo "Libertà, diritto, proprietà".

Sono intervenuti Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Raimondo Cubeddu e Serena Sileoni, entrambi dell'Istituto Bruno Leoni, e Carlo Lottieri, dell'Università di Verona.

L'evento è stato moderato da Michele Silenzi di Liberilibri.



Il 18 giugno si è svolta la presentazione del libro "Da Giovanni Paolo II a Giovanni Agnelli - Dialoghi del '900" di Jas Gawronski, edito da Aragno Editore.

«Da Giovanni Paolo II a Giovanni Agnelli. Dialoghi del '900» rilancia, arricchito di nuovi capitoli, il libro «A cena dal Papa e altre storie» di Jas Gawronski (prefazione di Enzo Bettiza), che vinse il Premio Estense, il Premio Capalbio e il Premio Biagio Agnes» (tratto dal sito della Aragno Editore).

Dopo il saluto introduttivo di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, è intervenuto, insieme all'autore, Paolo Di Giannantonio, giornalista e inviato già del TG1.

Ha moderato l'evento Umberto Berleghini, autore e saggista.



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

Libri

Nicola Porro

La grande bugia verde

Gli scienziati smontano, con dati reali, i dogmi dell'allarmismo climatico

Liberilibri, 2024

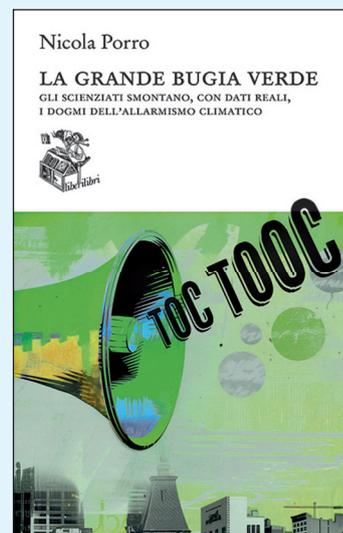
“I ghiacci artici si stanno riducendo? Falso. Il numero dei morti a causa dei disastri naturali è in crescita? Falso. I dati indicano un aumento dei fenomeni estremi? Falso. Le previsioni annunciano una qualche catastrofe planetaria nel prossimo futuro? Falso. Alla base di queste idee errate, e molto diffuse, vi è un utilizzo arbitrario e strumentale della scienza da parte della propaganda green, che punta il dito contro l'uomo occidentale e il suo modello di sviluppo, presunti colpevoli del cambiamento climatico.

Nicola Porro raccoglie le ricerche di alcuni autorevoli specialisti (fisici, geologi, climatologi, meteorologi ma anche economisti e ingegneri) mostrando che non c'è alcun unanimità tra gli esperti attorno al cambiamento climatico, soprattutto sul ruolo e sull'influenza dell'uomo.

Da protagonista della comunicazione, l'autore sottolinea che la questione è ormai passata nelle mani dei media rendendo impossibile combattere, con metodo scientifico, una narrazione che si è imposta da un lato come una sorta di fede ecologista, e dall'altro come il maggiore interesse economico e politico del nostro tempo: il green.

Questo libro era atteso perché dà finalmente voce a quegli scienziati, e ai loro studi, troppo spesso silenziati in un dibattito pubblico dominato da un'opinione unica che, invece di ragionare sui dati, pretende un consenso totale che ha a che fare più con i dogmi religiosi che non con la realtà dei fatti”.

(tratto da: www.liberilibri.it)



CORBEILLE

“Parroco nega la comunione ai fedeli in ritardo alla messa”

“Arezzo, ore 9 del 24 dicembre 2023, vigilia di Natale: alla messa celebrata nella chiesa di Sant'Egidio all'Orciolaia succede l'impensabile. Il parroco (...) si rifiuta di distribuire l'Eucarestia ad alcuni fedeli. Motivo? Perché sono arrivati in ritardo, a messa già iniziata (...). A raccontare la vicenda (...) una donna che non ha ricevuto il sacramento”.

Così *Virgilio.it*

Spaziani Testa a Re Italy



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto, lo scorso 12 giugno a Milano, all'edizione estiva di Re Italy, la convention dell'immobiliare organizzata da Monitorimmobiliare che si svolge nella sede della Borsa italiana.

L'intervento (disponibile a questo [link](https://www.youtube.com/watch?v=6y1KDYqItZg): www.youtube.com/watch?v=6y1KDYqItZg o inquadrando il QR code) si è svolto nell'ambito della sessione pomeridiana dell'evento, dedicata al tema "Urbanistica a Milano, la Procura e le norme (vecchie e nuove)".



IN G.U.

Conversione in legge del d.l. 29.3.2024, n. 39

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 28.5.2024, n. 123, la l. 23.5.2024, n. 67 di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 29.3.2024, n. 39, recante misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 119-ter del d.l. 19.5.2020, n. 54, convertito, con modificazioni, dalla l. 17.7.2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria (cfr. *Cn giu.* 24).

Bullismo e cyberbullismo

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 30.5.2024, n. 125, la l. 17.5.2024, n. 70 contenente "Disposizioni e delega al Governo in materia di prevenzione e contrasto del bullismo e del cyberbullismo".

Liste di attesa per prestazioni sanitarie

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.6.2024, n. 132, il d.l. 7.6.2024, n. 73, recante misure urgenti per la riduzione dei tempi delle liste di attesa delle prestazioni sanitarie.

Codice di condotta per il regime dell'adempimento collaborativo

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.6.2024, n. 132, il decreto 29.4.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze di approvazione del codice di condotta per i contribuenti aderenti al regime di adempimento collaborativo.

L'imposta sulla casa targata Monti ci ha già tolto 300 miliardi di euro

LAURA DELLA PASQUA a pagina 2



da: *La Verità*, 17.6.'24 (sulla base dei dati Confedilizia)

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

CASA E FISCO

Plusvalenza da superbonus: i chiarimenti delle Entrate

Con la circolare n. 13/E del 13.6.2024, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulle novità in materia di plusvalenze da superbonus introdotte dalla legge di Bilancio per il 2024.

Ricordiamo che tale normativa – apportando modifiche agli artt. 67 e 68 del Tuir (concernenti rispettivamente «Redditi diversi» e «Plusvalenze») – ha previsto una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile: una plusvalenza che si realizza, fatte salve specifiche eccezioni, a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto di interventi agevolati *ex art.* 119 del d.l. n. 34/2020 (come convertito) che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni.

Sul punto il documento di prassi precisa come rientrano nell'ambito oggettivo di applicazione della nuova previsione “tutte le tipologie d'immobili” oggetto degli interventi agevolati ammessi al superbonus, “indipendentemente dalla circostanza che detti interventi siano stati effettuati sull'immobile dal proprietario «cedente» oppure dagli «altri aventi diritto» alla detrazione (a titolo di esempio, il conduttore, il comodatario, il familiare convivente, ecc.)”. Inoltre come non rilevi “la tipologia d'interventi (trainanti o trainati) effettuati in relazione all'immobile oggetto di cessione”, risultando “sufficiente la circostanza che siano stati effettuati interventi ammessi al superbonus sulle parti comuni dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ceduta a titolo oneroso”.

Eguale la circolare sottolinea come “ai fini della concretizzazione della fattispecie imponibile”, non rilevino né “le diverse percentuali di detrazione potenzialmente spettanti”, ridotte nel corso del tempo, né le “diverse possibili modalità di fruizione della detrazione (in dichiarazione, tramite opzione per la cessione del credito o per il c.d. «sconto in fattura»)”. Evidenzia, però, come la nuova ipotesi di plusvalenza “consegua solo in relazione alla prima cessione a titolo oneroso – all'atto della quale i lavori si siano conclusi da non più di dieci anni – e non anche alle eventuali successive cessioni dell'immobile” (a esclusione delle ipotesi d'interposizione disciplinate dall'art. 37, d.p.r. n. 600/1975).

Infine il documento di prassi si occupa dei criteri di calcolo della nuova plusvalenza.

In proposito, per un verso, viene individuata, come termine iniziale per il calcolo del decorso dei dieci anni, la data di conclusione dei lavori, “in linea di principio, comprovata dalle abilitazioni amministrative o dalle comunicazioni richieste dalla normativa urbanistica e dai regolamenti edilizi vigenti”. Per altro verso, viene chiarito che, ove per il medesimo immobile “si sia fruito dell'incentivo in parte nella misura del 110 per cento e in parte in una misura inferiore (a titolo di esempio 70 per cento), l'irrilevanza delle spese relative agli interventi agevolati riguarderà solo le spese che hanno dato luogo all'incentivo nella misura del 110 per cento e per le quali sia stata esercitata l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito (in particolare, non si tiene conto di queste ultime, se la cessione avviene entro cinque anni dalla conclusione degli interventi e se ne tiene conto per

la metà, se la cessione avviene oltre i cinque anni dalla conclusione degli stessi); le altre spese, invece, potranno essere considerate – al ricorrere di tutti i requisiti previsti dalla legge – tra i costi inerenti all'immobile ceduto”.

Codice identificativo nazionale (CIN): partita la sperimentazione

Il 3.6.2024 è stata avviata la fase sperimentale della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR), istituita ai sensi dell'art. 13-*quater* del decreto-legge n. 34/2019, come convertito.

Tramite la piattaforma – sviluppata dal Ministero del turismo in collaborazione con le Regioni e le Province autonome, utilizzando sistemi di interoperabilità per integrare gradualmente le banche dati regionali e delle P.A. – è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci di strutture ricettive, locazioni turistiche o di locazioni brevi e da esporre all'esterno delle strutture e degli immobili *ex art.* 13-*ter* del d.l. n. 145/2023, come convertito (cfr. da ultimo *Cn* giu. 2024).

Gli interessati, effettuando l'accesso tramite la propria identità digitale, possono visualizzare i dati relativi alle strutture collegate al proprio codice fiscale, integrare le informazioni mancanti, segnalare eventuali modifiche e ottenere il Cin.

Dal 3.6.2024 possono accedere alla BDSR i titolari delle strutture e i locatori degli immobili situati nella Regione Puglia, dal 13.6.2024 quelli della Regione Veneto e dal 19.6.2024 quelli della Regione Abruzzo. Per l'attivazione del servizio nelle altre Regioni, si invita a consultare il sito del Ministero (nella sezione dedicata alla BDSR).

La fase di avvio sperimentale consente ai cittadini che lo desiderino di adeguarsi con anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo, fermo restando – come specifica anche il Ministero – che le disposizioni di legge saranno applicabili solo a partire dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale.

Esenzione Imu per i fabbricati merce e dichiarazione Imu

La Cassazione, con la sentenza n. 14927, depositata il 28.5.2024, in merito all'esenzione dall'Imu prevista dall'art. 2 del d.l. n. 102/2013, come convertito, per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e tali fabbricati non vengano locati, ha ribadito la necessità che, al fine della fruizione dell'esenzione, sia necessario presentare la dichiarazione Imu.

Infatti – hanno evidenziato i Supremi giudici – è la stessa norma che ha disposto l'esenzione ad aver altresì disposto che “ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso

dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica (...).

Dalla lettura della disposizione normativa emerge che “condizione necessaria per l’ottenimento del beneficio fiscale in oggetto, è l’obbligo dichiarativo, e si tratta di un preciso e specifico onere formale, espressamente previsto a pena di decadenza, che non può essere sostituito da altre forme di denunce o superato dalla circostanza che il Comune sia a conoscenza *aliunde* dei fatti che comportano l’esenzione dal pagamento dell’imposta”.

Ha infine ricordato la Suprema Corte che – secondo un costante indirizzo giurisprudenziale (cfr. Cass. nn. 15407/2017, 4333/2016, 2925/2013, 5933/2013) – le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione ai sensi dell’art. 14 preleggi sicché non vi è spazio per ricorrere al criterio analogico o all’interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerati.

Detrazioni fiscali al detentore

Con la risposta ad interpello n. 112 del 23.5.2024, l’Agenzia delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alla possibilità di fruire da parte del detentore della detrazione prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all’articolo 16-*bis* del Tuir (nella fattispecie concreta l’istante non era il proprietario del fabbricato collabente ma era titolare di diritti edificatori sullo stesso).

Le Entrate hanno ribadito che, per quanto attiene ai requisiti soggettivi per accedere alla detrazione in commento, la stessa spetta ai contribuenti che possiedono o detengano, sulla base di un titolo idoneo, l’immobile oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese.

In particolare – hanno proseguito le Entrate – il detentore dell’immobile oggetto degli interventi agevolabili può fruire della detrazione con riferimento alle spese sostenute per gli interventi edilizi richiamati dalla norma, a condizione che sia in possesso del consenso all’esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell’immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente il predetto avvio. Nella risposta in commento è stato anche ricordato che – come precisato in diverse risposte ad istanze di interpello (cfr. risposte n. 114 del 16.2.2021, n. 515 del 27.7.2021 e n. 610 del 7.9.2021) – con riferimento alla detrazione di cui all’art. 119 del d.l. n. 34/2020 (come convertito), tali condizioni risultano soddisfatte non solo quando il contribuente abbia sottoscritto un contratto di comodato d’uso o di locazione regolarmente registrato, ma anche nelle ipotesi in cui “il contribuente disponga dell’immobile in forza di un diverso titolo, purché idoneo ad assicurarne la disponibilità giuridica e materiale e che risulti da un documento con data certa”.

Ciò premesso, ha concluso l’Agenzia, nel caso di specie, “in cui in forza del (...) contratto di compravendita regolarmente registrato l’istante «si obbliga a demolire il fabbricato descritto al Catasto fabbricati al Foglio [...], con il consenso espresso dei venditori» lo stesso potrà fruire, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla norma,

della detrazione di cui al citato art. 16-*bis* del Tuir “essendo assicurata la disponibilità giuridica e materiale del fabbricato collabente oggetto degli interventi agevolabili”. L’Agenzia ha infine sottolineato che, nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d’imposta di sostenimento delle spese, “l’istante dopo aver compilato la sezione relativa alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, misure antisismiche, bonus facciate e Superbonus (Sezione III A del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF), dovrà indicare i dati catastali identificativi dell’immobile (in corso di demolizione) nella sezione successiva nonché gli estremi di registrazione dell’atto di acquisto dello *ius aedificandi* tratto dal predetto cespite immobiliare (Sezione III B del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF)”.

Risposte dell’Agenzia delle entrate ai Caf

Con la circolare n. 12 del 31.5.2024, l’Agenzia delle entrate, rispondendo ai quesiti dei Caf, ha fornito le consuete istruzioni relative alla compilazione della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche e all’apposizione del visto di conformità per l’anno d’imposta 2023.

Nello specifico, e in merito a questioni di nostro interesse, le Entrate hanno chiarito come possa essere provato dal contribuente il requisito del reddito necessario per usufruire, a determinate condizioni, del superbonus al 90% per le cd. villette (e casi simili).

”Il contribuente – ha specificato l’Agenzia – che intende fruire della detrazione del 90 per cento, in relazione alle spese sostenute nel 2023, per interventi ammessi al superbonus, avviati a partire dal 1° gennaio 2023, effettuati sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno, deve, per espressa previsione normativa, avere un «reddito di riferimento», determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1 dell’articolo 119 del d.l. n. 34 del 2020, non superiore a euro 15.000. Più in particolare, secondo il citato comma 8-*bis*.1, il «reddito di riferimento» è calcolato dividendo il reddito complessivo familiare per un coefficiente denominato «numero di parti». Ciò premesso, si ritiene che, ai fini dell’apposizione del visto di conformità in relazione alle predette spese, il contribuente possa provare tali circostanze attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, resa ai sensi dell’articolo 47 del DPR n. 445 del 2000, con la quale attesti la composizione del nucleo familiare, nell’anno precedente a quello di sostenimento della spesa, e che il «reddito di riferimento», determinato secondo le indicazioni di cui al citato comma 8-*bis*.1, relativamente al medesimo anno, non è superiore a euro 15.000”.

Inoltre, in tema di detrazione Irpef dell’Iva per acquisti di abitazione di classe energetica A o B e credito d’imposta “prima casa under 36”, le Entrate, con la circolare in commento, hanno chiarito che i due benefici non sono cumulabili. E ciò in quanto “tale ultima disposizione agevolativa già prevede un ristoro integrale pari all’Iva corrisposta in relazione all’acquisto, sotto forma di credito d’imposta, in forza del quale l’imposta dovuta diventa, di fatto, pari a zero”.

CONTINUA DA PAGINA 11

CASA E FISCO

Istruzioni dell'Agenzia sul bonus "prima casa" per chi ha meno di 36 anni

Con la circolare del 18.6.2024, n. 14/E, l'Agenzia delle entrate fornisce le istruzioni operative per il bonus "prima casa under 36", vale a dire l'agevolazione per l'acquisto dell'abitazione da parte delle persone più giovani con Isee non superiore a 40.000 euro, alla luce dell'ultima proroga al 31.12.2024 disposta dal d.l. 30.12.2023, n. 215, convertito, con modificazioni, dalla l. 23.2.2024, n. 18 (c.d. decreto "Milleproroghe"), per coloro che abbiano registrato il contratto preliminare entro il 31.12.2023.

Il documento di prassi impartisce inoltre istruzioni sul credito d'imposta riconosciuto a chi ha stipulato prima della proroga e "apre", sempre per i contratti stipulati nel 2024 entro il 29 febbraio, all'Isee ottenuto successivamente, purché riferito allo stesso nucleo familiare.

Quanto agli atti definitivi stipulati tra l'1.1.2024 e l'entrata in vigore della legge di conversione del "Milleproroghe" (29.2.2024), la circolare ricorda che è riconosciuto un credito d'imposta, utilizzabile nel 2025, d'importo pari alle imposte pagate in eccesso: per beneficiarne, sarà possibile rendere al notaio una dichiarazione, con un atto integrativo, in cui il contribuente manifesta la volontà di avvalersi del beneficio e dichiara di essere in possesso dei requisiti. Questo atto integrativo potrà essere stipulato anche dopo il 31.12.2024, ma ovviamente entro il termine di utilizzo del credito d'imposta.

Per l'accesso al bonus è inoltre necessario avere, al momento del rogito, un valore Isee non superiore a 40.000 euro annui. A questo proposito la circolare specifica che, per gli atti stipulati prima dell'entrata in vigore della proroga, è possibile dimostrare il rispetto dei requisiti se, anche in data successiva, si è in possesso di un Isee in corso di validità nel 2024 che fa riferimento allo stesso nucleo familiare in essere alla data di stipula dell'atto. La circolare fornisce infine istruzioni per beneficiare del credito d'imposta in caso di riacquisto, affrontando il tema con alcuni esempi a seconda che l'atto di acquisto sia soggetto a imposta di registro o a Iva.

L'Agenzia, infine, ricorda che l'agevolazione prevede diversi vantaggi, che si estendono anche all'acquisto delle pertinenze dell'abitazione principale. In primo luogo, è prevista l'esenzione dal pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale e, in caso di acquisto soggetto a Iva, è riconosciuto un credito d'imposta pari all'imposta pagata per l'acquisto. Agevolazioni anche per i finanziamenti collegati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'immobile: non è dovuta l'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

CORBEILLE

L'uomo che si è vaccinato 217 volte contro il Covid

«Un uomo tedesco che si è vaccinato contro il Covid-19 ben 217 volte senza riportare alcun effetto collaterale a causa delle numerose somministrazioni, secondo i ricercatori è la «persona più vaccinata della storia». Il sistema immunitario dell'uomo di 62 anni della città di Magdeburgo, nella Germania centrale, sta ancora lavorando a pieno ritmo, hanno detto i ricercatori sulla rivista *The Lancet Infectious Diseases*. «Una situazione unica», spiegano i ricercatori».

Così *ilsole24ore.com* in un articolo del 6.3. 2024

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura dell'Avv. Alessandro Lupi - Studio associato Lupi & Puppò

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.099,64
PORTIERI LETT. A2	1.099,64
PORTIERI LETT. A3	1.205,04
PORTIERI LETT. A4	1.205,04
PORTIERI LETT. A5	1.099,64
PORTIERI LETT. A6	1.152,27
PORTIERI LETT. A7	1.152,27
PORTIERI LETT. A8	1.206,96
PORTIERI LETT. A9	1.206,96
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.346,69
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.280,32
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.278,12
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.189,98
LAVASCALE LETT. B5	1.120,99

Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire

LAVORATORI LETT. D1	1.276,47
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.275,30

Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2022 al 31/12/2022 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.982,30
IMPIEGATI LETT. C2	1.817,83
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.592,10
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.340,93
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.144,05

Tabella dei giorni festivi 2° semestre 2024

Domeniche

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

LUGLIO	7	14	21	28	
AGOSTO	4	11	18	25	
SETTEMBRE	1	8	15	22	29
OTTOBRE	6	13	20	27	
NOVEMBRE	3	10	17	24	
DICEMBRE	1	8	15	22	29

Festività nazionali ed infrasettimanali

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

LUGLIO			
AGOSTO	15		
SETTEMBRE			
OTTOBRE			
NOVEMBRE	1		
DICEMBRE	8	25	26

Fondo Sanitario dall'1/1/2015

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

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

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

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

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

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

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

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

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

Minimali giornalieri dall'1/1/2024

PORTIERI	56,87
LAVASCALE	56,87

Minimale orario

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

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

Le imposte sulla proprietà precipitano l'Italia al penultimo posto nella classifica della competitività del sistema fiscale

È impietoso per l'Italia il quadro che esce dall'ultimo report della *Tax Foundation*, celebre *Think tank* statunitense che da tempo monitora le politiche fiscali e di spesa dei governi e che ogni anno compila una classifica dei Paesi Ocse (quelli più avanzati) più competitivi dal punto di vista della tassazione. Secondo i dati del 2023 il nostro Paese è penultimo, ovvero al **37esimo posto su 38**, come nel 2022, del resto, con un punteggio che è solo il 48,4% del valore massimo (100%), quello dell'Estonia, che ha mantenuto la prima posizione.

Solo la **Colombia**, da pochissimo promossa a membro dell'Ocse, fa peggio di noi, mentre veniamo preceduti anche dalla **Francia**, nota per essere tra i Paesi con le imposte più alte del mondo. Tra i migliori, dopo l'Estonia, c'è la Lettonia, poi la Nuova Zelanda, la Svizzera, la Repubblica Ceca e il Lussemburgo.

Ma cosa produce questo risultato disastroso per l'Italia?

Dove veniamo superati dagli altri Paesi e dove facciamo meno peggio

La graduatoria di *Tax Foundation* esamina quattro macro-tipologie di imposte, quelle sulle **imprese**, sui **redditi individuali**, sui **consumi** e sulla **proprietà**, più la regolamentazione sulle questioni fiscali **transfrontaliere**.

Ebbene, l'ambito in cui facciamo meglio è quello delle tasse sulle **persone fisiche**, siamo al 16esimo posto, quindi addirittura nella metà più alta della classifica, e ciò è dovuto non tanto al valore delle aliquote, ma alla ridotta complessità di queste imposte. Peggio va sul versante della tassazione delle imprese, in cui la 21esima posizione è invece dovuta a un'eccessiva **complicazione**, e di quella transfrontaliera, che riguarda, per esempio, la presenza di esenzioni dei dividendi guadagnati all'estero. Su questo versante siamo 24esimi su 38.

I dati più negativi provengono dalle **imposte sul consumo**, come l'Iva, e, soprattutto, da quelle sulla **proprietà**. Nel primo caso con il penultimo posto scontiamo in particolare una base imponibile ridotta e diseguale, che produce distorsioni e costringe ad aliquote alte su alcuni prodotti. Ma peggio fa la **tassazione sulla proprietà** perché è qui che siamo esattamente all'ultimo posto, 38esimi su 38.

Perché abbiamo la peggiore tassazione della proprietà

Uno dei motivi è che gli analisti di Washington ritengono che siamo tra i peggiori per quanto riguarda le imposte su **terreni ed edifici**: non solo lo Stato italiano tassa sia il terreno sia la casa o l'edificio/capannone dell'azienda costruiti sopra (mentre i più virtuosi come Estonia e Australia si limitano a tassare solo il terreno) ma soprattutto siamo tra i soli sei Paesi in cui la **tassa sulla proprietà non può essere dedotta da altre imposte**, come per esempio, quelle sui profitti di impresa.

Poi c'è l'aspetto qualitativo, cioè che riguarda la complessità delle tasse che, come sappiamo, influenza i possibili investimenti quanto e più dell'importo delle imposte da pagare. La *Tax Foundation* rimprovera alla Pubblica amministrazione italiana di avere adottato un **sistema distorsivo** che prevede tasse distinte, sia nell'applicazione che nell'ammontare delle aliquote che nelle regole, le quali cambiano in base ai diversi tipi di *asset*.

Noi italiani ci siamo ormai abituati, ma non è così comune altrove che ci sia un'imposta sul valore (presunto) della casa completamente distinta da quella sulla **compravendita** della proprietà, da quella sulle **transazioni finanziarie** e da quella applicata sugli altri patrimoni, in cui tra l'altro si fanno ulteriori differenze in base alla tipologia di capitale posseduto.

Non è così in altri Paesi, dove la tassazione non è solo uno strumento per fare cassa, ma anche un **incentivo a investire** e un **fattore di sviluppo**, sia per le aziende che per i privati cittadini.



Danni all'immobile riconsegnato: chi deve provare le condizioni originarie?

L'art. 1590, comma 2, c.c. statuisce che, in mancanza di una diversa descrizione dello stato della cosa locata al momento della consegna, il bene oggetto di contratto s'intende consegnato in buono stato locatizio. Pertanto, il conduttore che intenda paralizzare la pretesa risarcitoria della controparte sostenendo che il bene locato gli è pervenuto nelle medesime danneggiate condizioni nelle quali lo ha restituito al locatore alla cessazione del rapporto dovrà, dunque, vincere tale presunzione di originario buono stato fornendo precisa prova di ciò che sostiene.

Le scadenze mensili di pagamento sono sempre essenziali ed inderogabili?

Nei contratti di durata come la locazione in cui sono stabilite prestazioni di pagamento secondo scadenze mensili e non in un'unica soluzione l'essenzialità ed assoluta inderogabilità del termine di ciascuna prestazione di pagamento deve essere espressamente prevista come tale nel contratto, in ossequio ai criteri di ermeneutica sanciti dagli artt. 1362 e 1366 c.c. In mancanza è legittima una non ampia tolleranza.

Anche chi non è proprietario può concedere il bene in locazione?

La qualità di locatore non presuppone necessariamente la titolarità del bene oggetto della locazione, ben potendo il contratto essere stipulato da chiunque abbia la materiale disponibilità giuridica del bene.

La vendita di un immobile in condominio oggetto di locazione comporta

la surrogazione dell'acquirente nei diritti e nelle obbligazioni del venditore?

La vendita, ma anche la donazione o la cessione, di un immobile in condominio oggetto di locazione – in mancanza di una contraria volontà dei contraenti – determina, ai sensi degli artt. 1599 e 1602 c.c., la surrogazione del terzo acquirente (o donatario o cessionario) nei diritti e nelle obbligazioni del venditore-locatore senza necessità del consenso del conduttore e per l'effetto anche il subentro nell'obbligo di pagamento delle quote condominiali del condominio di cui fa parte l'immobile locato.

Decorsi quanti giorni il mancato pagamento del canone costituisce motivo di risoluzione del contratto per inadempimento?

Per quanto riguarda l'azione in giudizio per risoluzione del contratto per inadempimento della locazione ad uso abitativo, la valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore è normata dall'art. 5 della L. n. 392/78, secondo cui il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista costituisce motivo di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1455 c.c. Tale lasso di tempo è stato, dunque, ritenuto dal legislatore come significativo al fine di minare la fiducia del locatore con riguardo ai successivi adempimenti del conduttore, alterando l'equilibrio della dinamica contrattuale.

Danni alla riconsegna e onere probatorio

Scadenze mensili di pagamento

Locatore non proprietario

Vendita e surrogazione

Ritardo nei canoni e risoluzione

BELLITALIA

“Rifiuti, nuova emergenza. Roma est sommersa dalla monnezza”

“Una nuova emergenza rifiuti, proprio quando sta scoppiando l'allerta caldo a Roma, sta colpendo il quadrante est della Capitale. Tonnelate di immondizia su strade e a ridosso dei cassonetti che, con le temperature alte, innescano un mix micidiale di cattivi odori, batteri e degrado. Il motivo? Non ci sono le macchine madri a sufficienza, i camion che raccolgono come deposito i rifiuti dai mezzi in servizio e portano il carico in discariche e tmb (...). Un vero delirio che sta vedendo protagonisti i quartieri del VI municipio in particolare fino al confine con la Tuscolana. Un'area vastissima: un problema enorme. Già perché i rifiuti in quartieri come Tor Bella Monaca, Torre Angela, Ponte di Nona, Giardinetti, Finocchio e Borghesiana, stanno arrivando fino ai primi piani dei palazzi. Roba che ci riporta alla Napoli dell'emergenza discariche”.

(affaritaliani.it
11.6.2024)

Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

La Banca d'Italia, Tecnoborsa e l'Agenzia delle entrate hanno condotto un sondaggio, tra i mesi di marzo e aprile, presso un campione di agenti immobiliari. Dalle rilevazioni, relative al primo trimestre del 2024, emerge che la stabilità dei prezzi delle abitazioni rimane la tendenza dominante, con il 65,7% degli operatori che riportano prezzi costanti. Tuttavia, c'è un lieve aumento nel numero di agenti che segnalano un rialzo delle quotazioni (13,9%), rispetto al trimestre precedente. Le transazioni sono in calo con riferimento sia al trimestre precedente che allo stesso periodo del 2023, sebbene una quota elevata di agenzie (83,8%) abbia concluso almeno una vendita. Lo sconto medio sui prezzi richiesti resta basso (8,3%) e i tempi di vendita sono contenuti mediamente in 5 mesi. La domanda di abitazioni si mantiene debole, con qualche segnale di miglioramento. Anche l'offerta non è consistente, con una riduzione dei nuovi incarichi a vendere, benché in leggera ripresa. L'attenuazione delle difficoltà per ottenere i mutui ha condotto ad un aumento del 62,5% della quota di acquisti finanziati.

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, si registra una riduzione dell'offerta e un aumento della domanda, con un lieve rialzo dei canoni. Gli agenti prevedono un aumento della domanda per abitazioni da ristrutturare e una forte preferenza per immobili ad alta efficienza energetica.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

“Grandi locazioni commerciali” e clausole derogative alle norme imperative di legge

Per effetto dell’art. 18 del decreto-legge n. 133 del 12.9.2014 (cd. decreto “Sblocca Italia”), come convertito in legge, che ha aggiunto all’art. 79 della legge n. 392 del 1978, un terzo comma, è possibile inserire nei contratti di locazione ad uso diverso dall’abitativo, “clausole che incidano sulla durata del contratto, o che attribuiscono un maggior canone al locatore, o che comunque derogano alle disposizioni della legge 392/1978 ove ricorra il presupposto di ordine quantitativo basato sull’ammontare dell’importo del canone annuo pattuito (che deve superare Euro 250.000,00), oltre che quello formale costituito dalla «approvazione per iscritto» del contratto”. Pertanto, nelle “grandi locazioni” commerciali possono “essere oggetto di libera contrattazione tra le parti le clausole su durata minima, rinnovo automatico, prelazioni, recesso per gravi motivi, indennità a fine locazione e indicizzazione e/o aumenti del canone”. E, con particolare riguardo a quest’ultimo profilo, dovranno dunque ritenersi lecite anche le “clausole di aggiornamento del canone per rivalutazione monetaria che superino i limiti quantitativi” previsti dall’art. 32 della predetta legge 392/1978.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 3399 del 6.2.2024

Inadempimento del contratto di appalto e onere della prova

“In tema di inadempimento del contratto di appalto, le disposizioni speciali dettate dal legislatore attengono essenzialmente alla particolare disciplina della garanzia per le difformità ed i vizi dell’opera, assoggettata ai ristretti termini decadenziali di cui all’art. 1667 cod. civ., ma non derogano al principio generale che governa l’adempimento del contratto con prestazioni corrispettive, il quale comporta che l’appaltatore, il quale agisca in giudizio per il pagamento del corrispettivo convenuto, abbia l’onere – allorché il committente sollevi l’eccezione di inadempimento di cui al terzo comma di detta disposizione – di provare di aver esattamente adempiuto la propria obbligazione e, quindi, di aver eseguito l’opera conformemente al contratto e alle regole dell’arte”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13560 del 15.5.2024

Usucapione e onere probatorio

“Essendo l’usucapione un titolo d’acquisto a carattere originario, la sua invocazione, in termini di domanda o di eccezione, da parte del convenuto con l’azione di rivendicazione, non suppone, di per sé, alcun riconoscimento idoneo ad attenuare il rigore dell’onere probatorio a carico del rivendicante, il quale, anche in caso di mancato raggiungimento della prova dell’usucapione, non è esonerato dal dover provare il proprio diritto, risalendo, se del caso, attraverso i propri danti causa fino ad un acquisto a titolo originario o dimostrando che egli stesso o alcuno dei suoi danti causa abbia posseduto il bene per il tempo necessario ad usucapirlo. Il rigore probatorio rimane, tuttavia, attenuato quando il convenuto, nell’opporre l’usucapione, abbia riconosciuto, seppure implicitamente, o comunque non abbia specificamente contestato, l’appartenenza del bene al rivendicante o ad uno dei suoi danti causa all’epoca in cui assume di avere iniziato a possedere. Per contro, la mera deduzione, da parte del convenuto, di un acquisto per usucapione il cui *dies a quo* sia successivo al titolo del rivendicante o di uno dei suoi danti causa, disgiunta dal riconoscimento o dalla mancata contestazione della precedente appartenenza, non comporta alcuna attenuazione del rigore probatorio a carico dell’attore, che a maggior ragione rimane invariato qualora il convenuto si dichiari proprietario per usucapione in forza di un possesso remoto rispetto ai titoli vantati dall’attore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 6324 del 25.2.2022

Azioni a difesa della proprietà

In tema di azioni a difesa della proprietà, “l’azione per ottenere il rispetto delle distanze legali è imprescrittibile, trattandosi di azione reale modellata sullo schema dell’*actio negatoria servitutis*, rivolta non ad accertare il diritto di proprietà dell’attore, bensì a respingere l’imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dar luogo a servitù”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15142 del 31.5.2021

Servitù e requisito dell’apparenza

Il requisito dell’apparenza della servitù, necessario ai fini del relativo acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, si configura “come presenza di segni visibili di opere permanenti obiettivamente destinate al suo esercizio rivelanti, in modo non equivoco, l’esistenza del peso gravante sul fondo servente, così da rendere manifesto che non si tratta di attività compiuta in via precaria, bensì di un preciso onere a carattere stabile”. Deriva da tanto che, “per l’acquisto in base a dette modalità di una servitù di passaggio, non basta l’esistenza di una strada o di un percorso all’uopo idonei, essendo, viceversa, essenziale che essi mostrino di essere stati realizzati al preciso scopo di dare accesso al fondo preteso dominante attraverso quello preteso servente ed occorrendo, pertanto, un *quid pluris* che dimostri la loro specifica destinazione all’esercizio della servitù”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 1794 del 20.1.2022

Decreto-legge “Salva Casa”: il focus

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.5.2024, n. 124, il d.l. “disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, cd. dec.

Di seguito un breve *focus* realizzato dall'avv. Giovanni Govi, componente il Coordinamento urbanistico della Confedilizia e presidente della Confedilizia di Bologna.

Focus

A) In riferimento al decreto “Salva Casa” si può evidenziare, a titolo esemplificativo, la seguente casistica, quali ipotesi di ricorso allo stesso che potrebbero verificarsi più frequentemente.

1) In tale ottica, assume rilievo l'ampliamento del novero degli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo edilizio includendo in tale categoria:

- la realizzazione ed installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cd. VE.PA., anche con riferimento ai porticati (oltre che con riferimento ai balconi aggettanti e alle logge rientranti, come già previsto);
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola.

2) Importante anche la semplificazione e facilitazione dei mutamenti d'uso senza opere, in particolare prevedendosi, nel rispetto della normativa di settore e pur ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, che con presentazione di Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA):

- sono sempre consentiti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale;

- sono sempre consentiti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di una singola unità immobiliare nelle zone urbanizzate (centro storico, zone totalmente o parzialmente edificate, zone del territorio destinate a nuovi complessi insediativi) fra le categorie funzionali residenziale, turistico ricettiva, produttiva – direzionale e commerciale, purché il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quello prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;

- per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra (ossia al piano terra) il passaggio alla destinazione residenziale è, però, ammesso solo se espressamente previsto dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio (dunque, al riguardo, il decreto-legge, in sostanza, non introduce alcuna novità).

3) Di rilievo altresì l'ampliamento, però per i soli interventi realizzati entro il 24.5.2024, delle ipotesi rientranti nelle “Tolleranze costruttive” e nelle “Tolleranze esecutive”, non costituenti violazione edilizia.

In specie:

- per gli interventi realizzati entro il 24.5.2024, la percentuale di scostamento dai parametri edilizi (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro edilizio) non costituente violazione edilizia (cd. tolleranze costruttive) viene determinata in misura inversamente proporzionale alla superficie utile della unità immobiliare;
- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq;

liari con superficie utile superiore a 500 mq;

- 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;

- 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;

- 5% per le unità immobiliari con superficie utile compresa non superiore a 100 mq (esempio in fase di costruzione è stata realizzata una stanza – o un soppalco – più grande);

- sempre con riferimento agli interventi realizzati entro il 24.5.2024, vengono ampliate le cd. tolleranze esecutive, non costituenti violazioni edilizie, eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo edilizio, includendovi, tra l'altro:

- ✓ il minor dimensionamento dell'edificio;
- ✓ la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali (ad esempio la mancata realizzazione di una finestra);
- ✓ le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni (ad esempio la realizzazione di un tramezzo interno in diversa ubicazione);
- ✓ la difforme ubicazione delle aperture interne (ad esempio la diversa collocazione di una porta interna, tra due ambienti);
- ✓ la difforme esecuzione di opere rientranti nella categoria della manutenzione ordinaria.

- 4) Per le parziali difformità viene introdotto un accertamento di conformità che si potrebbe definire “semplificato”, con possibilità di ottenere il permesso di costruire e di presentare la



SCIA in sanatoria, se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento in questione (dunque, con riferimento alle parziali difformità, per l'accertamento di conformità, non è più richiesta la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento difforme, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità).

Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (ad esempio l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati in progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile – come può essere il caso della realizzazione di una stanza in più), la sanatoria continua ad essere possibile soltanto in presenza del requisito della doppia conformità, intesa quale conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità).

di Confedilizia

29.5.2024 n. 69 recante
Decreto “Salva Casa” (cfr. Cn giu. 2024)

B) Non vengono, invece, previste novità con riferimento:

- agli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (che, come evidenziato, continuano ad essere sanabili soltanto se sussista la doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità);
- agli interventi eseguiti in assenza della cd. “Super SCIA” (dicasi anche SCIA alternativa al permesso di costruire), in totale difformità o con variazioni essenziali (sanabili soltanto se sussista la doppia conformità, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità);
- alle vetrate panoramiche, cd. VE.PA, alle tende, alle tende da sole, alle tende da esterno e alle tende a pergola che non sono liberamente realizzabili se creati spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- ai mutamenti di destinazione d'uso dell'intero immobile tra diverse categorie funzionali;
- alle unità immobiliari poste al piano terra (“poste

al primo piano fuori terra”), con riferimento alle quali il passaggio alla destinazione d'uso residenziale è ammesso soltanto nei casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

C) Per quanto concerne, poi, la questione della possibilità, o meno, di sanare in via “semplificata” sottotetti, verande e soppalchi irregolarmente utilizzati quali superfici utili ad uso residenziale, si evidenzia, in via generale, che il decreto-legge in questione non ne prevede una sanabilità *tout court*, ciò dipendendo, invece, dalla possibilità di ricondurre detti interventi a parziali difformità – e non ad interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali – ed essendo comunque richiesta, oltre alla conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, la conformità ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione (disciplina che potrebbe assumere rilievo dirimente, considerati i requisiti – ad esempio, di altezza minima interna per i locali adibiti ad abitazione, di superficie abitabile minima ed illuminazione ventilanti – solitamente già prescritti dai Regolamenti edilizi dell'epoca). Non scontato, poi, che tali interventi possano rientrare nelle facilitazioni e semplificazioni per quanto attiene ai cambi d'uso senza opere, come introdotte dal decreto-legge in commento, *in primis* perché, nella stragrande maggioranza dei casi, trattasi di interventi eseguiti con opere.

Lunedì 1 luglio, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

**PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO**

Decreto
“Salva Casa”



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 1° luglio sarà affrontato il tema del Decreto “Salva Casa”. Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, il geom. Alessandro Rizzi, componente i Coordinamenti tecnico e urbanistico della Confedilizia.

Il seminario – nel corso del quale si risponderà anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – sarà trasmesso oltre che sul sito Internet, anche sulla pagina Facebook e sul canale Youtube della Confedilizia.

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

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



SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il “modello francese” del lavoro domestico allo studio dell’Intergruppo parlamentare

Lo scorso 21 maggio l’Intergruppo parlamentare sul lavoro domestico ha incontrato a Roma, presso la Sala Einaudi della sede della Confedilizia, una delegazione francese per approfondire lo studio del “modello” di assistenza domiciliare avviato in Francia. Un sistema virtuoso, che ha portato risultati importanti sia in termini di riduzione del lavoro irregolare, diminuito del 30% in 30 anni, sia in termini di sostegno economico alle famiglie che di tutela dei diritti dei lavoratori. Protagonista dell’incontro, coordinato da Assindatcolf, una delegazione francese composta da Bruno Grégoire, vicedirettore alle Relazioni europee e internazionali dell’Urssaf, Pierre-Olivier Ruchenstain, direttore generale del Fepem, e Sigried Debruyne, presidente statutario del Fepem e responsabile del dialogo sociale. Nella delegazione francese era presente anche la delegata generale della Federazione Effe, Aude Boisseiul.

Oltre ai politici dell’Intergruppo, come Andrea Giaccone e Debora Serracchiani, agli *stakeholder* e ai *partner* istituzionali come Inps e Ministero del Lavoro, era presente il presidente di Assindatcolf e segretario dell’Intergruppo, Andrea Zini.

In Francia, su un costo orario complessivo di 20,27 euro (comprensivo di 11 euro di retribuzione oraria netta da destinare ai lavoratori domestici e contributi previdenziali), grazie ad un complesso sistema di agevolazioni, che prevede uno sgravio di 2 euro per ogni ora lavorata e un credito d’imposta del 50%, è possibile ridurre la spesa a carico della famiglia, che diventa di soli 9,13 euro l’ora. Un meccanismo accessibile a tutti perché universale, anticipabile rispetto alla scadenza della dichiarazione dei redditi e completamente dematerializzato grazie alla piattaforma Cesu.

Il contratto collettivo domestico ha 50 anni

Ha compiuto 50 anni il contratto collettivo nazionale di lavoro sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico. La prima firma avvenne il 22.5.1974. Nel 1985, a soli due anni dalla sua costituzione, Assindatcolf entrò nella compagine delle associazioni datoriali firmatarie e nel 1988 venne dato mandato alla Fidaldo, la Federazione italiana dei datori di lavoro domestico, di sottoscrivere il contratto. “50 anni per affermare non solo l’imprescindibile ruolo della contrattazione collettiva ma, soprattutto, per costruire un *welfare* più equo, che tenesse conto delle crescenti esigenze delle famiglie e, allo stesso tempo, garantendo diritti ai lavoratori” commenta Assindatcolf.

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Ambiente: riflessione sulla protezione del Pianeta

La Giornata mondiale dell’Ambiente, che si è celebrata il 5 giugno scorso, ha offerto l’opportunità per riflettere su quello che possiamo fare per proteggere il nostro Pianeta dalla “triplice crisi ambientale” dovuta a cambiamento climatico, perdita di biodiversità e inquinamento. Lo evidenzia il Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica sottolineando che la cura dell’ambiente non è qualcosa di astratto, ma un richiamo diretto alla responsabilità intergenerazionale, in un contesto di cambiamenti climatici che pesa sempre più sui sistemi naturali, economici e sociali. “Le politiche di adattamento e resilienza – spiega il Ministro Gilberto Pichetto Fratin – sono cruciali per affrontare l’attuale condizione di sofferenza delle matrici ambientali: le affrontiamo compiutamente nel nostro Piano di Adattamento, che contiene 361 azioni a difesa degli ecosistemi”. Secondo il Ministro dell’Ambiente saper connettere le politiche climatiche alle scelte energetiche rappresenta oggi la grande sfida che abbiamo di fronte: lo sviluppo sempre più sostenuto delle rinnovabili, in particolare, servirà a una transizione giusta ed economicamente sostenibile. “La giornata dell’Ambiente – conclude il Ministro – va dedicata ai giovani e al loro impegno attivo per la causa ambientale” (tratto da: *Newseletter* della Proprietà Fondiaria, n. 6 del 13.6.2024).



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 di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

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

D. In un condominio, anni fa, è stata approvata la trasformazione della destinazione d’uso di un appartamento ad ufficio, nonostante il regolamento condominiale lo proibisse. Recentemente un altro condomino ha inoltrato la stessa richiesta ma l’assemblea, richiamandosi al regolamento, l’ha rifiutata. Si domanda se ciò sia legittimo.

R. Una siffatta previsione del regolamento di condominio è valida e vincolante solo se trattasi di un regolamento di condominio di natura contrattuale nello stretto e rigoroso significato del termine e non di un regolamento interno di natura assembleare, approvato cioè dall’assemblea a maggioranza, che non potrebbe mai contenere una simile clausola, limitativa della proprietà esclusiva.

Orbene se trattasi di un regolamento contrattuale nel senso ora specificato ben potrebbe essere vietato il mutamento di destinazione a nulla rilevando la circostanza che in passato non sia stato impedito un identico fatto posto in essere da altro condomino con riferimento ad altra unità immobiliare. In altri termini il precedente non può essere ritenuto vincolante.

D. In un fabbricato, l'intera compagine condominiale ha deliberato una serie di lavori alla scala comune ripartendo la relativa spesa in deroga a quanto previsto dall'art. 1124 cod. civ. Si chiede un parere al riguardo.

R. Secondo la giurisprudenza la ripartizione adottata può ritenersi corretta.

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.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Subentro e requisito della durata convivenza

In tema di edilizia residenziale pubblica “il requisito della durata convivenza ai fini del subentro non può che essere provato attraverso un atto ufficiale, e cioè attraverso le risultanze dell'anagrafe del Comune, non potendo rilevare a tal fine dichiarazioni testimoniali o altri mezzi di prova forniti estemporaneamente dall'interessato, atteso che il certificato di residenza costituisce, quanto meno, prova presuntiva della stabile convivenza, la cui confutazione richiede una prova contraria molto rigorosa”.

Così il Consiglio di Stato (sez. V), con sentenza n. 4517 del 21.5.2024.



1923 UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Centenario dell'Uipi e Giornata internazionale della proprietà

Il 31 maggio scorso, le delegazioni delle Associazioni della proprietà immobiliare, in rappresentanza di 28 Paesi europei – per la nostra Confederazione erano presenti il tesoriere dott. Dario dal Verme e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo della Sede centrale – si sono riunite ad Amsterdam per la celebrazione di due importanti eventi: la Giornata internazionale della proprietà e il centenario dell'Uipi. Fondata nel 1923 a Parigi da Jean Larmeroux, allora presidente dell'Union Nationale de la Propriété Immobilière, l'Uipi difende i diritti dei proprietari immobiliari.

Venticinque anni dopo, nel 1948, le Nazioni Unite hanno adottato la Dichiarazione internazionale dei diritti dell'uomo, che riconosce il diritto di proprietà tra i diritti fondamentali dell'uomo.

L'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali del-

l'Unione europea sancisce che: “Ogni individuo ha il diritto ad avere una proprietà personale o in comune con altri. Nessun individuo potrà essere arbitrariamente privato della sua proprietà”.

Nel 2004, l'Assemblea generale dell'UIPI, guidata dal Presidente **Stratos Paradias**, ha istituito la “Giornata internazionale della proprietà” (*Property Day*) per ricordare ai governi l'importanza del diritto di proprietà, spesso minacciato da esecutivi nazionali e legislazione europea, come dimostra la recente direttiva sulle case *green*. Il primo *Property Day* fu celebrato ufficialmente a Bruxelles, presso la sede del



Parlamento europeo. Negli anni successivi, le celebrazioni si sono svolte a Vienna, Tirana, Bucarest, Parigi, Dublino, Liegi, Londra, Genova, Atene, Varsavia, Lisbona e Budapest. Nel 2024, l'evento è stato ospitato dall'organizzazione della proprietà edilizia dei Paesi Bassi (*Vereniging Eigen Huis*).

Nel suo intervento, il presidente Paradias ha ricordato che il diritto di proprietà è stato riconosciuto dalle istituzioni internazionali perché il libero godimento della proprietà è la forza trainante dell'iniziativa privata, del lavoro produttivo, del risparmio, della crescita della ricchezza e della prosperità globale.

La proprietà diffusa offre alloggi a milioni di cittadini europei, supporta il mercato delle locazioni e contribuisce significativamente ai bilanci statali attraverso il pagamento delle tasse. Essa favorisce anche lo sviluppo economico e sociale delle città ponendo sul mercato degli affitti locali commerciali.

Tuttavia, nonostante il diritto alla proprietà sia ufficialmente riconosciuto, non sempre viene rispettato come un vero diritto fondamentale dell'uomo. Durante la pandemia, ad esempio, molti governi nazionali hanno introdotto restrizioni sulle locazioni e sospeso l'esecuzione degli sfratti. Inoltre, il *Green Deal* della Commissione europea, con le sue misure restrittive in tutti i settori economici, rappresenta un'altra minaccia.

In un secolo di attività, l'UIPI ha costantemente perseguito i suoi obiettivi, tutelando gli interessi dei proprietari immobiliari e difendendo i diritti fondamentali di proprietà contro ogni minaccia. Ora, è cruciale far capire ai governi che la ripresa delle economie nazionali è impossibile senza il rispetto dei diritti di proprietà e il normale funzionamento del mercato immobiliare e delle locazioni.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Trust e imposte indirette: i commercialisti denunciano il caos sui "rapporti esauriti"

Con un documento pubblicato il 6 giugno scorso, la Fondazione nazionale dei commercialisti ha duramente criticato le principali tematiche relative ai *trust*, le cui dotazioni sono state perfezionate anteriormente all'emanazione della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 34/E del 20.10.2022. Secondo i commercialisti, è necessario fornire una tutela effettiva ai soggetti che, in conformità alle precedenti linee guida dell'amministrazione finanziaria, avevano saldato le imposte indirette già al momento del conferimento degli asset in *trust*. Tali soggetti si erano legittimamente affidati a quanto comunicato dall'amministrazione, agendo in assoluta buona fede e necessitano di una protezione adeguata.

Secondo il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e degli esperti contabili (Cndcec) e la Fondazione nazionale dei commercialisti, l'Agenzia delle entrate non ha rispettato i principi supremi del legittimo affidamento e della buona fede in relazione alla liquidazione di imposte già versate dal *trustee* in aderenza all'orientamento precedente della tassazione "in entrata". L'Agenzia configura infatti una fattispecie di "rapporto esaurito" al verificarsi di una duplice condizione: le attribuzioni devono essere dirette a vantaggio degli stessi beneficiari e devono riguardare i medesimi beni e diritti sui quali è stata effettuata la liquidazione e il versamento dell'imposta.

Tali incertezze applicative, richiamate dal Cndcec e dalla Fondazione nazionale dei commercialisti, hanno recentemente portato il Governo a tentare di introdurre chiarimenti nel testo dello schema di decreto legislativo che apporta modifiche all'imposta sulle successioni e donazioni. Questo schema, attualmente all'attenzione delle Commissioni parlamentari competenti, mira a razionalizzare la disciplina fiscale dei *trust* e altri tributi indiretti diversi dall'Iva.

Se approvate, tali disposizioni potrebbero risolvere molte delle criticità applicative evidenziate, confermando l'insufficienza dei più recenti chiarimenti di prassi amministrativa e fornendo una maggiore certezza e tutela per i contribuenti coinvolti nelle operazioni di *trust*. Queste misure sono essenziali per garantire una corretta applicazione del diritto tributario, rispettando i principi fondamentali del legittimo affidamento e della buona fede.

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

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



Introduzione di diritto costituzionale del Presidente Oriana alla sessione giuridica del Re Italy summer 2024

Un principio generale del diritto – di rango costituzionale – è che può esistere un fatto o un atto illecito che non costituisce reato, ma non può esistere reato se il fatto – o ancor più l'atto – non è illecito. Infatti, un fatto illecito può non assurgere al livello di reato per mancanza di elementi caratterizzanti, soggettivi (ad es. il dolo) ovvero oggettivi (ad es. soglie dimensionali previste dal legislatore per il reato tributario). Ma un fatto lecito – ad es. pagare meno tasse con una corretta anche se voluta programmazione fiscale, perché prevista dalla legge, ad es. entrare nel regime dei contribuenti forfettari – non può mai costituire reato. Per mancanza del presupposto fondamentale del reato, l'illiceità del fatto. Il principio fondamentale del diritto – derivante dal diritto romano – del *nullum crimen sine lege* è infatti richiamato nella nostra Costituzione all'art. 25, comma 2, che ha voluto evitare – nella visione liberal-democratica della nostra Carta fondamentale – un sistema nel quale (come nelle tirannie) è tutto proibito quello che non è espressamente permesso, affermando invece il principio opposto che è tutto permesso quello che non è espressamente proibito.

Questo elementare ragionamento vale particolarmente quando si tratta di atti giuridici, specialmente di valenza pubblica, dei quali occorre valutare la liceità/legittimità preliminarmente ad ogni altra considerazione, perché appunto di pubblico interesse: prendiamo, ad esempio, sempre il pagamento delle imposte, ovvero la gestione di un appalto pubblico da parte di una pubblica amministrazione.

Riportando questo assunto elementare al caso di specie con un semplice sillogismo, non può quindi esservi reato senza illecito amministrativo (cioè abuso edilizio, nel senso urbanistico e non penalistico del termine), senza reato non può esservi condanna (art. 25 Cost.), senza possibile condanna non può essere avviata – o proseguita – l'azione penale, cioè il procedimento penale, ai sensi della recente riforma Cartabia.

Il tema è, quindi, stabilire preliminarmente se per i casi sui quali la Procura della Repubblica di Milano ha avviato indagini penali vi fosse il fatto illecito in termini di diritto urbanistico (branca del diritto amministrativo), ossia se i permessi edilizi concessi dal Comune di Milano fossero illegittimi o no, perché in caso di risposta affermativa – e solo in quel caso – l'azione penale sarebbe legittima e anche dovuta (art. 112 Cost., art. 50 Cpp). Saranno, quindi, i colleghi amministrativisti a dirci se le procedure di rilascio dei titoli edilizi contestati fossero corrette o no, così come saranno i colleghi penalisti a spiegarci se – nel denegato caso queste procedure fossero illegittime o scorrette, considerato che è certa la buona fede degli operatori-promotori-costruttori e progettisti, visto che hanno solo seguito una procedura ultraventennale imposta loro dal Comune di Milano – possano avere ugualmente commesso un reato. Cioè se a Milano o in Italia si possa commettere reato passando con il verde (un verde, si badi bene, che non è stato comprato, ma sudato, con magari 3-4 anni di documenti ed elaborati presentati al

Comune su richieste progressive degli uffici competenti).

Vi sono, poi, altri tre principi costituzionali che vanno considerati nella valutazione giuridica di questa vicenda.

Il primo è quello posto dall'art. 113, comma 1, della Costituzione, che istituisce la giurisdizione specializzata amministrativa. Al comma 3 lo stesso art. 113 recita: "La legge determina quali organi di giurisdizione possano annullare gli atti della P.A. nei casi e con gli effetti previsti dalla legge stessa": orbene, la legge ha poi riservato in via esclusiva alla giustizia amministrativa (Consiglio di Stato e TAR) il controllo giurisdizionale degli atti della pubblica amministrazione.

Il secondo è la libertà d'impresa prevista dall'art. 41 della Costituzione che recita: "L'iniziativa economica privata è libera", il che significa che realizzare un'operazione economica privata di trasformazione immobiliare in virtù di un titolo edilizio rilasciato dall'autorità costituzionalmente competente (il Comune secondo la Corte Costituzionale, come da sua costante giurisprudenza, v. da ultimo la recente sentenza n. 202 del 28/10/2021 che fa riferimento all'art. 117, secondo comma, lettera p) della Costituzione) non è solo lecito, bensì costituisce un diritto costituzionale. Le limitazioni previste ai commi successivi di tale articolo sono appunto i vincoli (volumetrie, altezze, norme morfologiche ecc.) posti dagli strumenti urbanistici generali posti dal Comune competente per territorio (e da questo imposti nell'iter di autorizzazione) e i controlli di conformità al titolo abilitativo che il Comune effettua *ex-post* sulla sua effettiva realizzazione.

Il terzo principio è il diritto di proprietà di cui all'art. 42 della Costituzione, che entra in campo nella vicenda con l'acquisto del terreno da parte del promotore-sviluppatore per la realizzazione dell'operazione immobiliare-costruttiva. È ben noto che quando si acquista da parte dell'operatore un'area o un edificio per l'esercizio di un'attività imprenditoriale, si acquista fondamentalmente una capacità edificatoria, ossia il diritto a realizzare una determinata volumetria o SLP (o SL come invece è chiamata a Milano dal PGT), perché il terreno o l'area non hanno in sé nessun valore, valgono solo in quanto portano con sé una determinata capacità edificatoria, potendo diversamente essere buoni solo per diventare un terreno agricolo (poco produttivo in mezzo a un tessuto urbano). È il cosiddetto *ius aedificandi*, principio generale del diritto già dal tempo dei romani, per cui la proprietà fondiaria determina la possibilità di costruire *ab inferis usque ad sidera*, come dicevano allora e come si insegna ancora oggi ad Istituzioni di Diritto Privato, corso del primo anno di Giurisprudenza. È vero che tale diritto si esercita in epoca moderna nell'ambito delle leggi che lo regolano, ma non può essere precluso a prescindere, quando appunto – con i piani normativi vigenti generali (PRG o PGT) in un determinato Comune – è stato predeterminato un indice edificatorio che accompagna una determinata superficie del territorio comunale che solo per quel requisito è stata acquistata dall'imprenditore immobiliare. Precludere quella realizzazione assumerebbe un carattere espropriativo, ipotesi per il quale il terzo comma del ridetto art. 42 della Costituzione richiede un *iter* di garanzia previsto dalla legge e un indennizzo. Sulla base di questo ragionamento, la Corte Costituzionale ha bocciato dal 1975 ad oggi tutte le normative urbanistiche che comprimono irragionevolmente lo *ius aedificandi*, ma vi risparmio in questa sede l'elenco di tali sentenze perché sarebbe lungo e noioso farlo e anche perché è vicenda nota che ha portato al superamento del concetto di "concessione edilizia" verso l'attuale "permesso di costruire".

In conclusione, anche se la parola finale sul punto se l'azione penale potesse essere avviata nel caso di specie (e, ove avviata, magari per denunce penali di privati, potesse essere proseguita) spetta ai colleghi amministrativisti e penalisti, mi pare che gli ultimi due principi costituzionali (libertà di impresa, diritto di proprietà) creino una presunzione forte di legittimità del comportamento dei promotori-sviluppatori, così come dei progettisti che li hanno indirizzati e dei funzionari comunali che hanno approvato le proposte private. Perché per poter contrastare da parte del soggetto pubblico vigilante – e poi dall'Autorità Giudiziaria in via sostitutiva – l'effettivo esercizio di due diritti costituzionali occorrerebbero presupposti contrari forti (come ad es. fatti corruttivi) dei quali in questa vicenda non si vede neppure l'ombra.

Federico Filippo Oriana

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Di "Coesione", Adsi: finanziamenti vadano anche a beni culturali di proprietà privata

"L'Adsi ha accolto con vero favore l'inserimento nel decreto "Coesione" dell'articolo 34 che prevede l'emanazione da parte del Ministero dei beni culturali di uno specifico decreto che elabori un piano di azione per le regioni del Sud Italia volto alla rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dei luoghi della cultura e alla loro riqualificazione energetica e messa in sicurezza. In particolare, la previsione dispone che il decreto ministeriale preveda finanziamenti volti tra gli altri alla creazione di un progetto finalizzato al restauro e alla valorizzazione dei luoghi e dei monumenti simbolo della storia e dell'identità dei territori e a interventi di riqualificazione energetica e prevenzione e messa in sicurezza dai rischi naturali in luoghi della cultura".

Lo ha detto Giovanni Ciarrocca, segretario generale dell'Associazione, nel corso di un'audizione in Commissione bilancio del Senato sul decreto "Coesione".

"Oltre il 21,2 per cento dei proprietari dei beni vincolati del Sud chiede principalmente un maggiore supporto tecnico e finanziario per i progetti di conservazione dei propri immobili", ha rilevato Ciarrocca. "Dal momento che la nostra Costituzione non pone alcuna distinzione tra beni culturali pubblici e privati, auspichiamo che possano usufruire dei finanziamenti stanziati dal decreto legge in esame anche i beni culturali di proprietà privata. In passato questa filiera è stata alimentata anche grazie al prezioso strumento del Fondo per il Restauro che, tuttavia, nel 2023 non ha trovato attuazione vista l'assenza di un decreto attuativo e che per il 2024 non è stato prorogato dando in tal senso un segnale profondamente negativo a tutto il settore, nonostante l'assoluta esiguità della misura di due milioni di euro all'anno. È indispensabile dunque che il Fondo per il Restauro – ha concluso Ciarrocca – così come gli altri strumenti per gli interventi conservativi sui beni immobili vincolati, siano garantiti dalle istituzioni parlamentari e governative".



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il condominio-consumatore nel nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza

I debiti contratti dal condominio verso terzi rappresentano una questione di grande importanza e rilevanza per tutti i condòmini, in quanto la responsabilità del pagamento dei debiti del condominio non ricade solo sul condominio stesso, ma anche sui singoli condòmini.

Come noto, infatti, le obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza e nell'interesse dei condòmini, per la conservazione e il godimento delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, vincolano in solido tutti i condòmini. Tale regola è il frutto della modifica, a opera della l. 220/2012, dell'art. 65, co.1, disp. att. c.c., con la quale il legislatore ha ripristinato il principio della solidarietà passiva tra i condòmini per le obbligazioni assunte verso i terzi dal condominio, pur riconoscendo il c.d. beneficio di escussione.

Accade spesso che i condòmini stipulino contratti di finanziamento con enti bancari per l'esecuzione di lavori straordinari e possano trovarsi gravemente indebitati ed in difficoltà finanziaria qualora si verificano ipotesi patologiche tutt'altro che rare. Laddove, dunque, il condominio non riesca più a disporre della liquidità necessaria per saldare i molteplici debiti assunti nei confronti di soggetti terzi, viene da chiedersi se sia ammesso ricorrere agli strumenti di regolazione della crisi, disciplinati al Titolo IV del nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Ccii) e, in particolare alle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento, applicabili ai consumatori e solo a talune imprese con determinati requisiti.

Per fornire una risposta a tale quesito è imprescindibile indagare la natura giuridica del condominio, alla luce dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale del concetto di consumatore.

Sotto il profilo normativo, il nuovo Ccii, varato definitivamente per effetto del d.lgs. 85/2022, ha in qualche modo esteso la nozione di consumatore, definendolo, ai sensi della lettera e) dell'art. 2, quale *"persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, anche se socia di una delle società appartenenti ad uno dei tipi regolati nei capi III, IV e VI del titolo V del libro quinto del codice civile, per i debiti estranei a quelli sociali"*. Sebbene il legislatore mantenga intatto il requisito della *"persona fisica"*, amplia in qualche modo il contenuto della definizione riportata dall'art. 3 del d.lgs. 206/2005 (Codice del consumo), che si limita a ritenere consumatore *"la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta"*. La scelta del legislatore è perfettamente in linea con il diritto comunitario che lascia agli Stati la possibilità di garantire, nel rispetto del trattato, un più elevato livello di protezione per i consumatori (art. 169 TFUE), consentendo

dunque alla normativa interna di estendere l'applicazione della disciplina comunitaria a tutela del consumatore anche a persone giuridiche o persone fisiche che la stessa non qualifica "consumatori".

Quanto alla natura giuridica del condominio, la legge di riforma n. 220 del 2012 ha confermato che il condominio è un mero ente gestorio privo di autonoma soggettività giuridica ulteriore e distinta da quella dei singoli condòmini.

Sulla base di quanto premesso, sembra assolutamente apprezzabile il formante giurisprudenziale (tra le tante: Cass. 22 maggio 2015, n. 10679; Cass. 12 gennaio 2005, n. 452 e Cass. 24 luglio 2001, n. 10086), volto ad applicare anche all'ente di gestione condominio la tutela approntata ai consumatori, avallata anche dalla Corte di Giustizia europea.

Far rientrare il condominio nella categoria di "consumatore", reca con sé il vantaggio della applicazione, in suo favore, del Codice del consumo e delle forme di maggior tutela ivi previste, tra le quali probabilmente quella di essere ammesso alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

In conclusione, sembra potersi affermare che, nonostante l'assenza di norma espressa che legittimi il condominio ad avvalersi degli strumenti introdotti dal Ccii, nonché di pronunce specifiche sul punto (dovuta alla recente entrata in vigore del Codice), l'ampiezza delle nuove formulazioni del concetto di "consumatore" previste dal Ccii e del novero dei soggetti ammessi ad accedere alle procedure di ristrutturazione dei debiti, possano indirizzare la giurisprudenza ad adottare un approccio interpretativo più elastico.

ISCRIVITI

È nato su WhatsApp il canale

informativo **della Confedilizia,**

utile per avere tramite il proprio cellulare notizie immediate su tutte le novità inerenti la casa e il mondo Immobiliare.

Per iscriverti

inquadra il QRcode





Ricettario
di Marco Fantini

Coniglio con condimento alla cenere in nido di patate

Ingredienti

500 gr. di polpa di coniglio (spalla e coscia), 200 gr. di cipolle stufate, 5 peperoni, ½ carota, 1 costola di sedano, 50 gr. porro, 2 scalogni, 4 fette pan brioche, olio, sale, pepe, 4 patate.

Procedimento

Preparare una griglia con una brace molto viva e fatevi grigliare la cipolla, la carota, il sedano, il porro e gli scalogni, fino a far annerire le verdure. Frullare le verdure abbrustolite con un bicchiere d'olio e passare il composto attraverso un setaccio finissimo. Si ottiene, così, un olio aromatizzato "alla cenere", che potrà essere conservato per parecchi giorni.

Tagliare a cubetti la polpa di coniglio e mescolarla con le cipolle stufate. Regolare di sale e pepe e disporre il tutto in uno stampo per terrine oliato; pressare bene e far cuocere in forno al vapore evitando che gli ingredienti (al cuore) superino la temperatura di 60°C. I tempi di cottura variano in base alle dimensioni della terrina (50-60 minuti). A cottura ultimata abbattere la temperatura a 8/10°C ponendo un peso sopra lo stampo.

Nel frattempo preparare gli "spaghetti" di patate, sbollentarli, condarli con olio, aglio e prezzemolo; formare dei "nidi" e appoggiarli su carta da forno oleata. Cuocere al forno per 30 minuti a 180°.

Sfornare la terrina, tagliarla a cubetti e disporli nei "nidi" di patate; riscaldare in forno a 35°C e condire con l'olio "alla cenere". Servire con triangolini di pan brioche tostato.

Cipolle stufate

Ingredienti per 4 persone

4 cipolle gialle o bianche, vino bianco, aceto, olio e sale.

Procedimento

Tagliare le cipolle a pezzi grossolani, metterle in una padella con fondo antiaderente e coprirle con vino bianco. Salare e fare cuocere fino a che il vino non sarà completamente evaporato, cioè per circa 30 minuti.

Aggiungere un cucchiaino d'olio, uno di aceto bianco e finire di cuocere in altri 10 minuti.

LETTO PER VOI

Mediazione, amministratore, codice identificativo nazionale, disdetta e rinnovo della locazione, animali in condominio e cedolare secca

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 2/2024, un articolo di Pier Paolo Bosso in cui si approfondiscono gli effetti della riforma Car-tabia sulla mediazione condominiale. In questa prospettiva, l'autore evidenzia, in particolare, le criticità della nuova previsione introdotta secondo la quale l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi senza che sia più necessaria una previa delibera assembleare.

Lo stesso numero dell'*Archivio* riporta anche un articolo di Francesco Massimo Tiscornia che tratta delle questioni relative alla figura dell'amministratore di condominio poste dalla riforma del 2012 e, tuttora, non risolte dalla giurisprudenza. Come principali esempi si citano la durata dell'incarico e la validità della nomina senza i requisiti di legge. Ma l'autore non manca di occuparsi anche della revoca così come delle conseguenze del difetto di indicazione, nella delibera, del compenso.

Infine, in tema di locazione, si segnalano, sempre sull'*Archivio*, due articoli a firma, rispettivamente, di Paolo Scalettaris e Francesco Veroi. Nel primo si esamina la previsione di cui all'art. 13-ter del d.l. 145 del 2023 (c.d. "decreto anticipi") in materia di locazioni turistiche e locazioni brevi, per le quali viene introdotto un "codice identificativo nazionale". In particolare l'autore si sofferma sull'operatività di tale norma subordinata all'entrata in funzione della banca dati nazionale e del portale telematico del ministero del Turismo. Nel secondo articolo si tratta, invece, della cedolare secca e, segnatamente, del termine per l'opzione degli eredi. Al riguardo viene precisato come la legge non preveda un termine di esercizio dell'opzione in caso di subentro *mortis causa*, sicché l'operazione in questione dovrebbe senz'altro essere valutata in relazione a tutte le attività preliminari e conseguenti all'accettazione dell'eredità. In argomento viene anche evidenziato come il subentro non possa ritenersi coincidere con la data del decesso, soprattutto nei casi in cui la conoscenza di ciò avvenga a seguito di lettura del testamento.

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 5/2024, un articolo di Paola Castellazzi sulla disdetta e il rinnovo tacito del contratto di locazione. Lo scritto si sviluppa, in particolare, attraverso l'esame della giurisprudenza – sia di legittimità sia di merito – che si è interessata della questione. La conclusione che emerge è che la rinnovazione tacita del contratto di locazione non può desumersi dal solo fatto della permanenza del conduttore nella detenzione del bene locato oltre alla scadenza del termine, né dal pagamento e dall'accettazione dei canoni, né dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio. Occorre, invece, che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volontà delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo, con rinuncia, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto e dalla disdetta.

Lo stesso numero dell'*Archivio* riporta anche un articolo di Flavio Saltarelli sul tema degli animali in condominio. In proposito viene evidenziato come, secondo parte della giurisprudenza, le norme primarie dell'Unione europea legittimino – ritenendo gli animali "esseri senzienti" – la detenzione di animali domestici in condominio indipendentemente da clausole regolamentari di segno contrario. Viene altresì approfondito il problema della definizione di "animali domestici".

Infine, Francesco Veroi, sempre sull'*Archivio*, commenta la sentenza della Cassazione n. 12395/2024 che ha riconosciuto l'applicabilità della cedolare secca ai contratti di locazione, ad uso foresteria, stipulati da conduttori esercenti attività di impresa e destinati ad abitazione dei propri dipendenti (cfr. *Cn* giugno 2024). L'articolo – dopo aver riassunto le posizioni assunte negli anni da parte della giurisprudenza di merito e dell'Agenda delle entrate sull'argomento – si chiude con l'auspicio che commissioni tributarie ed Entrate si adeguino, prontamente, al nuovo indirizzo tracciato dalla Corte.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

La Confedilizia di Bologna, dopo aver richiesto al Comune un urgente intervento di modifica del nuovo regolamento edilizio della città, ha proposto ricorso innanzi al Tar dell'Emilia Romagna. Nel merito, l'Associazione ha impugnato le previsioni del nuovo Regolamento che eliminano le attività di "bed and breakfast" ed "affittacamere" dalla "categoria funzionale residenziale", includendole, unitamente a quelle di "affitti brevi", nella nuova categoria d'uso turistico-ricettiva "B3". Contestualmente sono state impuginate anche le previsioni del regolamento edilizio e della variante al Piano urbanistico generale (Pug) che impongono vincoli alle dimensioni delle unità immobiliari, a destinazione abitativa, per quanto attiene alle attività turistiche.

Trattasi di previsioni, in contrasto con la normativa nazionale e regionale di riferimento, che determinano un ingiusto pregiudizio in danno ai proprietari di immobili – anche dal punto di vista fiscale (per quanto concerne Imu, Tari ecc.) – imponendo gravose limitazioni e divieti, pregiudicando il diritto di libera disposizione delle unità abitative e nuocendo all'economia locale, alle esigenze della cittadinanza e di tutti coloro che decidono di soggiornare in città.

Forlì-Cesena

Il 14 giugno si è tenuta, presso la Sala Veruska Bersani della sede della Confedilizia di Forlì-Cesena, la riunione della Federazione regionale dell'Emilia-Romagna alla presenza di Giorgio Spaziani Testa e Alessandra Egidi, rispettivamente presidente e segretario generale della Confedilizia.

L'incontro – presieduto dalla presidente della Federazione e della Confedilizia di Reggio Emilia, Annamaria Terenziani, e a cui hanno partecipato, oltre al segretario Riccardo Arnò, tra gli altri Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, Giovanni Pietro Podestà, presidente della Confedilizia di Ferrara, Stefano Senzani, presidente della Confedilizia di Forlì-Cesena, Francesco Bruini, presidente della



Confedilizia di Modena, Antonino Coppolino, presidente della Confedilizia di Piacenza, Alberto Fabbri, presidente della Confedilizia di Rimini, nonché Matilde Giulia Balducci, presidente della Confedilizia di Imola, e, per il ravennate, i due delegati di Faenza e di Lugo, Danilo Montevecchi e Mauro Faccani – è stata l'occasione per l'esame di tanti aspetti associativi ed organizzativi importanti nonché per celebrare un grande neo-ex presidente, Carlo Caselli, che, dopo 37 anni alla guida della Confedilizia di Forlì, ne è diventato presidente del Centro Studi.

A chiudere l'incontro c'è stata la presentazione della neocostituita sezione *junior* dell'Associazione ospitante.

Genova

Il 6 giugno si è svolto, con il patrocinio, tra gli altri, della Confedilizia di Genova, il *webinar* "Norma UNI 11932: agente immobiliare professionale", aperto con i saluti di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, e di Marco Iacovissi, presidente Pregia. I lavori sono proseguiti con le seguenti relazioni: "Il ruolo di Accredia nella certificazione delle figure professionali" a cura dell'ing. Riccardo Bisagno di Accredia; "La professionalità dell'agente immobiliare: dalla PdR 40/2018 alla norma UNI 11932 a cura di Fabrizio Segalerba, segretario nazionale della Fiaip; "Panoramica delle conoscenze che l'agente deve avere nelle diverse materie del settore immobiliare" a cura di Vincenzo Nasini, vicepresidente della Confedilizia e presidente della Confedilizia di Genova; "Elementi di valutazione immobiliare inseriti nella norma UNI 11932" a cura di Federica Capriolo, vicepresidente di GeoVal. Per concludere si è tenuta una tavola rotonda dal titolo "La professione dell'agente immobiliare e la sua presumibile evoluzione" alla quale è intervenuto anche Antonio Campagnoli, presidente della Fiabci International. L'evento è stato condotto da Vittore Zirnstein, direttore di Re.

Reggio Emilia

Confedilizia Reggio Emilia nel corso del mese di maggio ha incontrato gli studenti della scuola Filippo Re per un corso teorico/pratico sul tema dei graffiti che deturpano le facciate dei palazzi storici e sulla loro rimozione. All'incontro hanno partecipato, oltre a rappresentanti dell'Associazione, il restauratore Alessandro Marmioli, lo *street artist* Daniele Castagnetti, in arte Mister Dada, e la soprintendente arch. Valentina Oliverio.

Il 19 giugno, invece, la Confedilizia di Reggio Emilia ha organizzato, nella propria sede, una serata musicale a favore degli associati.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

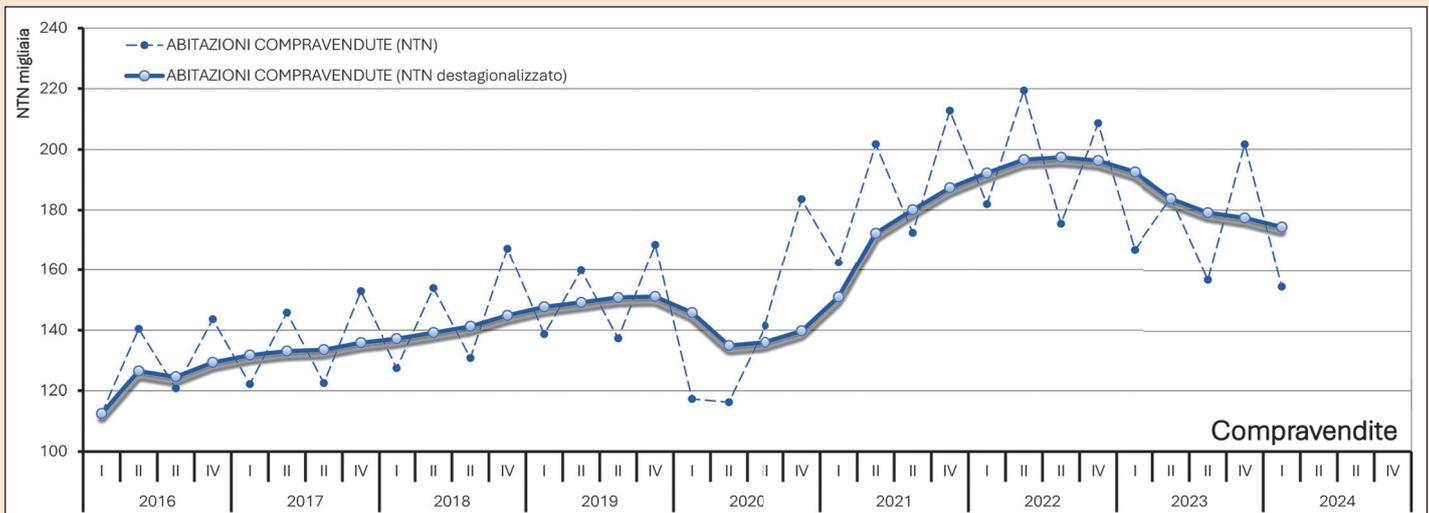
Rovigo

Il 4 giugno, presso la Sala S. Bellino del Seminario Vescovile di Rovigo, la locale Confedilizia ha organizzato una tavola rotonda tra i candidati sindaci alle elezioni amministrative nel Comune di Rovigo sui programmi riguardanti la proprietà immobiliare. Il confronto si è svolto sui seguenti temi: politiche abitative, locazioni e tensione abitativa, imposte e tasse, edilizia pubblica, rafforzamento dell'Ufficio tecnico, commercio nel centro storico.

Dopo l'introduzione di Paolo Mercuri, presidente della Confedilizia di Rovigo, si sono confrontati i vari candidati: Valeria Cittadin (Giorgia Meloni per Cittadin Sindaco, Forza Italia, Lega, Azione e lista civica Valeria Cittadin Sindaco), Ezio Conchi (Cambia Rovigo), Federico Frigato (Rovigo si ama), Edoardo Gaffeo (Civica per Rovigo, Forum dei cittadini e M5S), Antonio Rossini (Alleanza dei Moderati e Noi per Rovigo – Ci piace!), Palmiro Franco Tosini (Lista civica Democratica inclusiva Tosini Sindaco e PD).

Il dibattito è stato moderato da Luca Gigli, giornalista de *Il Gazzettino*.

Il mercato delle abitazioni nel primo trimestre 2024



È disponibile sul sito dell'Agenzia delle entrate la nuova edizione delle Statistiche Trimestrali sul mercato immobiliare delle abitazioni riferita al primo trimestre 2024, a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I nuovi dati raccontano di una flessione generalizzata delle compravendite di immobili residenziali, in misura del 7,2% su base nazionale rispetto allo stesso trimestre del 2023. Sono circa 155mila le abitazioni compravendute, 12mila in meno rispetto ai primi tre mesi dello scorso anno. A pesare sul risultato complessivo del trimestre è stato il calo registrato nel mese di marzo 2024, quando la variazione negativa ha superato il 14%.

La riduzione delle compravendite residenziali interessa tutte le aree territoriali, seppure in misura diversa; nel Nord del Paese, in cui si concentra oltre la metà delle compravendite complessive nazionali, la diminuzione è più marcata. Al Centro gli scambi diminuiscono del 7,7%, al Sud e nelle Isole assistiamo invece a una flessione più contenuta, al di sotto del 4%. Nei Comuni minori la riduzione delle transazioni è risultata più accentuata (-8,2%) rispetto ai Comuni capoluogo di Provincia (-6,2%). La superficie media delle abitazioni compravendute nel primo trimestre 2024 è di circa 105 mq, un dato sostanzialmente stabile rispetto al 2023.

È rilevata in aumento del 5% rispetto all'analogo trimestre del 2023, e si attesta a circa il 70%, la quota di abitazioni acquistate come "prima casa", sul totale delle abitazioni compravendute dalle famiglie, ma diminuisce il ricorso ai mutui ipotecari, che in questo trimestre interessa il 40% delle compravendite di abitazioni, nonostante il tasso di interesse sui mutui ipotecari registri in questo trimestre la prima diminuzione da un anno a questa parte, scendendo sotto il 4% e portandosi al 3,9%. Il capitale di debito complessivo erogato per l'acquisto di abitazioni assistite da mutuo ipotecario, in ambito nazionale, nel primo trimestre 2024 è di 7,2 miliardi di euro, 1,5 miliardi in meno rispetto al primo trimestre 2023. Il 6,1% delle transazioni riguarda abitazioni di nuova costruzione; nel primo trimestre 2023 si registrava una quota del 7,4%. Nelle maggiori otto città per numero di abitanti, in cui si concentra il 15% del totale del mercato nazionale, si registrano circa 23.700 transazioni, oltre 2.100 in meno rispetto al primo trimestre 2023. Il calo più accentuato si registra a Milano e Torino; a Roma le compravendite diminuiscono del 6,9%.

Nelle grandi città, rispetto al dato nazionale, è più elevata la quota di abitazioni acquistate come prima casa dalle famiglie, 74% circa, ed è anche più accentuato, in termini percentuali, il ricorso ai mutui ipotecari, che raggiunge il 43% nel complesso: a Roma sfiora quasi il 50%.

La quota di nuove abitazioni è più elevata a Milano, il 12,6% delle compravendite ha interessato questo segmento; a Genova la quota è quasi nulla, pari a 0,4%.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – AGOSTO-SETTEMBRE 2024*22 Agosto – Giovedì***Imposte e contributi**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 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 luglio 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 luglio 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

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

*30 Settembre – Lunedì***Irpef - Presentazione
Modello 730**

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2024 (redditi 2023) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale) o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato o direttamente all'Agenzia delle entrate (solo precompilato).

**Presentazione Quadro K
del Modello 730**

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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 – AGOSTO-SETTEMBRE 2024*Agosto***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.

*Settembre***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

34° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

Piacenza
21 Settembre 2024
ore 9,30-13 e 15-18

Sala Convegni
Banca di Piacenza
Via 1° Maggio, 37



PROGRAMMA

ore 9,00 Registrazione partecipanti

ore 9,30 Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

I parte LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO TRA NORME IMPERATIVE E CONTRATTI ATIPICI

Introduzione e principi generali

1. Quadro generale
2. Questioni attuali e prospettive future
3. Contratti di godimento alternativi alla locazione

Relatore: **AVV. ANNAMARIA TEREZIANI**

II parte GESTIONE, RENDICONTAZIONE E CONTABILITÀ IN CONDOMINIO

Introduzione e principi generali

1. Struttura del rendiconto secondo l'art. 1130-bis cod. civ.: registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa
2. Revisore condominiale
3. Consiglio di condominio

Relatore: **AVV. GIOVANNI GOVI**

Questioni specifiche (I parte) SCALETTA-QUESITI

1. Rinuncia al diniego al rinnovo alla prima scadenza e alle scadenze successive
2. Locazione e affitto di azienda
3. Partecipazione del locatore agli utili del conduttore
4. "Patti contrari alla legge" e spiragli di deroghe
5. Contratti di godimento nei centri commerciali
6. Divieto convenzionale di recesso anticipato

Questioni specifiche (II parte) SCALETTA-QUESITI

1. Rapporti con soggetti finanziari
2. Redditi fondiari, da locazione e di altro tipo
3. Agevolazioni fiscali: superbonus ed altri incentivi
4. Rapporti di lavoro: obblighi tributari, previdenziali e civilistici
5. Aspetti contabili del rendiconto condominiale
6. Adempimenti fiscali dell'amministratore

ore 11,30 Interventi di rappresentanti del Parlamento e del Governo

Direzione lavori e relazioni di sintesi: **AVV. CARLO DEL TORRE** - *Responsabile Coordinamento legali Confedilizia*

Convegno in corso di accreditamento al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza

Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542362)

con il patrocinio della



in collaborazione
con **Italia Oggi**



TUTTOCONDOMINIO

Imputazione delle spese condominiali pendenti, nuova pronuncia della Cassazione

L'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti è questione assai controversa. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui all'art. 63, quarto comma, disp. att. cod. civ. secondo cui "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (e l'anno è da intendersi come anno di gestione, non come anno solare), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione. Il problema non è di poco conto: si pensi, ad esempio, alle ingenti spese necessarie per il restauro della facciata condominiale, spese che vengono deliberate in un dato momento ma la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, quando l'immobile è magari già stato venduto, oppure a contributi maturati allorché il condomino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

La legge n. 220/2012 di riforma della disciplina condominiale nulla ha innovato su questo particolare aspetto. Resta quindi ancora aperto il problema.

Sul punto si è pronunciata, di recente, la Cassazione, con l'ordinanza n. 13781 del 17.5.2024. Secondo i Supremi giudici "l'obbligo del condomino di contribuire alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, sorge già

nel momento del compimento dell'attività di gestione (e dunque nei confronti di chi sia condomino in tale epoca), e non invece nel momento successivo in cui le stesse spese siano poi approvate e ripartite in sede di consuntivo". Al contrario, le spese per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni, gravano su chi sia condomino al momento dell'adozione delle "delibere che abbiano approvato l'intervento".

Si tratta di una tesi che, seppur negli ultimi anni sia andata consolidandosi (si veda, da ultimo, Cass. ord. n. 21094/2023), non è, però, l'unica. Invero, sulla questione si registrano altri due filoni interpretativi, peraltro fra loro opposti.

Secondo, infatti, un indirizzo che trova la sua fonte nella sentenza della Cassazione n. 23345 del 9.9.2008, l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorgerebbe nel momento in cui tali spese siano effettivamente eseguite e non semplicemente

approvate, "atteso il carattere meramente dichiarativo di tali delibere", con la conseguenza che, in caso di compravendita, tenuto alla spesa sarebbe colui che risulti condomino al momento in cui si concretizza l'obbligo di corrisponderle. Secondo un altro indirizzo che deriva da altre sentenze sempre della Cassazione – come la n. 10370 del 17.7.2002 e la n. 22034 del 2.9.2008 – l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento degli oneri condominiali sorgerebbe, invece, per effetto della delibera assembleare di approvazione, di tal che, nell'ipotesi di vendita di una unità immobiliare sita in condominio, tenuto alla contribuzione sarebbe colui che rivesta la qualifica di proprietario allorché la spesa venga deliberata. Ciò, in quanto le spese – secondo questa tesi – devono rimanere a carico di chi abbia concorso con il proprio voto ad approvarle.

La recente ordinanza n. 13781/2024 esprime dunque una soluzione di compromesso. Il ragionamento trae origine dalla sentenza della Cassazione che inaugurerà questo nuovo orien-

tamento – la n. 24654 del 3.12.2010 – e che si basava sul seguente assunto: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere "costitutivo", in quanto ha ad oggetto interventi che "debbono essere preventivamente" determinati dall'assemblea; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore "dichiarativo", giacché riguarda spese "necessarie". Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali.

In ogni caso, resta sempre valido il consiglio di regolamentare, in occasione della vendita di un immobile, le eventuali pendenze condominiali con clausole chiare ed esaustive, così da prevenire possibili discussioni.

I numeri topici del condominio

8	oltre 8 condòmini è obbligatoria la nomina dell'amministratore
10	oltre 10 condòmini è obbligatoria la formazione del regolamento di condominio
20	oltre 20 condòmini il delegato a partecipare all'assemblea non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale
60	oltre 60 partecipanti al supercondominio è obbligatoria la designazione, da parte di ciascun condominio, del proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore

TUTTOCONDOMINIO

Autorizzazione dell'amministratore alla stipula di una polizza per la tutela legale

“L’assemblea di condominio, nell’esercizio dei poteri di gestione di cui all’art. 1155 cod. civ., può validamente autorizzare l’amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell’edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini”. E con riguardo a tale delibera, “il sindacato dell’autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l’assemblea”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 11891 del 3.5.2024, di particolare interesse perché si tratta di una decisione che si sofferma dettagliatamente anche sulle ragioni per cui una delibera siffatta non può intendersi contraria all’art. 1152 cod. civ. in tema di dissenso dei condòmini rispetto alle liti. Per i Supremi giudici, infatti, ciò è escluso “stante la pressoché totale divergenza di contenuti e di funzione tra l’oggetto del contratto in esame e la menzionata norma, giacché quest’ultima: 1) si limita a contemplare l’esonero del dissenziente dalla «responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza» e, dunque, esclude l’onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso d’esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone tuttavia immutato, nell’inverso caso d’esito della lite favorevole per il condominio, l’onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa ove risultino irripetibili dalla controparte (...); 2) opera per le sole controversie eccedenti dalle attribuzioni demandate all’amministratore ex artt. 1150 e 1151 cod. civ., in quanto suppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell’assemblea alla costituzione in giudizio dell’amministratore da cui estraniarsi (...); 3) postula una rituale manifestazione di dissenso del singolo condomino rispetto alla singola lite deliberata dall’assemblea, dissenso che, ad un tempo, non è impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio, né può impedire la stipula di un tale contratto; 4) lascia comunque il condomino dissenziente identicamente esposto verso i terzi per le conseguenze negative della responsabilità del condominio, fornendogli soltanto un meccanismo di rivalsa”.

Nell’ordinanza si evidenzia infine, sull’argomento, come sia evidente “la diversità tra le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa, le quali, come tutte quelle derivanti dalle obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, vanno ripartite nei rapporti interni fra i singoli condòmini ai sensi dell’art. 1123 cod. civ., e le spese di lite per il caso di soccombenza di cui all’art. 1152 cod. civ.”.

Condomino allontanatosi dall’assemblea

Interessante pronuncia della Cassazione sugli effetti dell’allontanamento di un condomino da un’assemblea in corso ai fini del calcolo dei *quorum* costitutivi e deliberativi.

Al riguardo la Corte – con ordinanza n. 4191 del 15.2.2024 – si è così testualmente espressa: “Qualora un condomino ad un certo punto – nel corso della celebrazione di un’assemblea condominiale – si allontani e tale circostanza viene fatta annotare sul verbale, se è incontrovertibile che l’allontanamento non incide sui *quorum* costitutivi (che devono sussistere al momento iniziale), tale circostanza incide, altrettanto indiscutibilmente, su quelli deliberativi relativamente ai singoli punti all’ordine del giorno (nonché sui diritti dei distinti condòmini) rispetto ai quali il singolo o più condòmini abbiano deciso di non prendere parte alla discussione e alla conseguente delibera, e, quindi, di non partecipare alla votazione, rimanendo del tutto irrilevante la possibile udibilità dall’esterno (...) del locale di svolgimento dell’assemblea delle determinazioni che la stessa ha inteso adottare in proposito”.

Nell’occasione i Supremi giudici hanno anche chiarito che, verificandosi una situazione siffatta, il termine di 30 giorni previsto dall’art. 1157, secondo comma, cod. civ. per l’impugnazione delle delibere assembleari annullabili non può farsi coincidere come *dies a quo* “con quello del giorno di adozione della delibera stessa sui punti all’ordine del giorno rispetto alla cui discussione e deliberazione il condomino allontanatosi non ha voluto partecipare, dovendosi, a tutti gli effetti, quest’ultimo considerarsi assente”.

Ultimissime di giurisprudenza

Lesione del decoro architettonico

In tema di condominio, “nel valutare l’impatto di un’opera modificativa sul decoro architettonico bisogna adottare un criterio di reciproco temperamento tra l’unitarietà originaria di linee e di stile, le menomazioni intervenute successivamente e l’alterazione prodotta dall’opera modificativa sottoposta a giudizio, senza che possa conferirsi rilevanza da sola decisiva, al fine di escludere un’attuale lesione del decoro architettonico, al degrado estetico prodotto da precedenti alterazioni ovvero alla visibilità delle alterazioni”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 5722 del 4.3.2024

Soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali e onere della prova

“L’onere della prova relativo al fatto costitutivo della pretesa del condominio implicante l’individuazione del soggetto obbligato al pagamento delle quote condominiali in caso di vicende traslative o di cessione o di locazione di immobile facente parte del condominio stesso nel periodo di maturazione della morosità spetta a quest’ultimo, incombando, invece, a colui che nega tale qualità, in caso di esercizio di siffatta pretesa nei suoi confronti, la prova su eventuali fatti modificativi od estintivi escludenti la sua responsabilità”.

Così la Cassazione con ordinanza n. 5704 del 4.3.2024

Ultimissime di giurisprudenza

Amministratore e reato di appropriazione indebita

Deve ritenersi “consumato il reato di appropriazione indebita, commesso dall’amministratore di condominio che distraga le risorse finanziarie delle quali dispone in ragione del suo incarico, solo alla data del rendiconto finale della gestione, non potendosi altrimenti individuare e distinguere le risorse destinate alle esigenze del condominio da quelle distratte in favore del proprio illecito arricchimento, atteso anche che il momento in cui i delitti istantanei di appropriazione indebita si consumano coincidono solitamente con il rifiuto di restituzione o di rendere il conto degli ammanchi”. Peraltro, “in caso di detenzione del bene giustificata *ab origine* dalla qualità di amministratore della *res* comune, l’appropriazione indebita non si realizza neppure in concomitanza con la risoluzione del rapporto di prestazione d’opera, ma si perfeziona nel momento in cui il detentore manifesta la volontà di detenere il bene *uti dominus*, non restituendo, senza alcuna giustificazione, il bene o il denaro che gli viene richiesto”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 20488 del 23.5.2024.

Pagamento del canone per l’occupazione di spazi e aree pubbliche

“È obbligato al pagamento del cosap il condominio che abbia sostituito con griglie una parte del piano di calpestio di un’area già gravata da servitù pubblica di passaggio, al fine di migliorare il godimento dei locali sottostanti al suolo, e ciò in quanto esso gode di un’utilizzazione particolare dell’area medesima”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13967 del 20.5.2024.

Regolamento contrattuale e limiti alle facoltà di godimento dei condòmini

“Il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare (...). In quest’ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condòmini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13396 del 15.5.2024.

Impugnazione di delibera annullabile e legittimazione ad agire

In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, “la legittimazione ad agire spetta soltanto ai condòmini, e cioè a coloro che al momento della celebrazione dell’assemblea condominiale che abbia adottato la delibera oggetto di impugnazione risultino titolari dei diritti reali sulle singole unità immobiliari”. E la mancanza di detta legittimazione può costituire oggetto di rilievo d’ufficio da parte del giudice o essere eccepita dal condominio convenuto, “con la puntualizzazione che il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 13233 del 14.5.2024.

Domanda di accertamento dell’esistenza di un diritto reale d’uso

“La domanda diretta ad ottenere l’accertamento dell’esistenza di un diritto reale d’uso su un fondo di proprietà condominiale va proposta nei confronti di ciascuno dei condòmini, che soli possono disporre del diritto in questione (accrescendolo o riducendolo, con proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati), e non nei confronti dell’amministratore del condominio, il quale, carente del relativo potere di disporre, è perciò sfornito di *legitimatio ad causam*, oltre che di *legitimatio ad processum* per difetto del potere di rappresentanza dei singoli partecipanti, esulando la controversia dalle attribuzioni conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12707 del 9.5.2024.

Cavedio e condominio

Un dubbio che è il caso di chiarire è se il cavedio (anche definito chiostrina, vanella o pozzo luce), cioè quello spazio di piccole dimensioni – presente in molti condomini – circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell’edificio dove in genere si affacciano i servizi e i disimpegni delle proprietà esclusive, possa ritenersi un bene comune.

Secondo la giurisprudenza la risposta è positiva. Per la Cassazione, infatti, tale struttura, essendo prevalentemente destinata a dare aria e luce ai locali secondari, è sottoposta “al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall’art. 1117 cod. civ., n. 1, tra i beni comuni” (sent. n. 17556 dell’1.8.2014).

È appena il caso di precisare, naturalmente, che, laddove un regolamento di condominio di origine contrattuale preveda una diversa disciplina al riguardo, è a tale previsione che occorrerà necessariamente fare riferimento.

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

60

a cura di Flavio Saltarelli

Delibera di promuovere un giudizio - Distanza minima vedute e ascensore - Guasti dalla proprietà esclusiva - Occlusione dello scarico comune - Bidoni rifiuti su area pubblica - Ospite che scivola sulle scale

La delibera di promuovere un giudizio vale anche per le successive impugnazioni?

La delibera condominiale con la quale si autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce quindi, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per Cassazione (cfr. in punto anche la recentissima Cassazione civile sez. III, 02/05/2024, n. 11863).

Distanza minima dalle vedute anche se si rimuove la barriera architettonica con un ascensore?

Al fine di eliminare le barriere architettoniche, l'installazione di un ascensore da parte di un condomino in area comunale rientra nei poteri spettanti ai singoli condòmini ai sensi dell'art. 1102 c.c. senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi la disciplina dettata dall'art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute.

Il condomino risponde verso gli altri condòmini dei danni causati alle parti comuni da guasti nel proprio appartamento?

Il singolo condomino risponde verso gli altri condòmini dei danni causati alle parti comuni da guasti verificatisi nel proprio appartamento, e deve, perciò, sostenere la relativa spesa, ove abbia riconosciuto la propria re-

sponsabilità o essa sia stata accertata in sede giudiziale. Tuttavia se l'obbligo risarcitorio del condomino non risulti accertato, l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imporgli a tale titolo alcuna spesa, non potendo essere disatteso l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 cod. civ.

Danni all'appartamento dall'occlusione dello scarico condominiale: chi paga?

Il condominio risponde dei danni che le parti di proprietà comune – nella specie, la colonna di scarico occlusa, stante il disposto dell'art. 1117, n. 3), c.c. – abbiano arrecato alle parti di proprietà esclusiva dei condòmini o di terzi, mentre vi è liberazione da tale responsabilità oggettiva allorché sia provato il caso fortuito, che non significa dimostrare l'osservanza della dovuta diligenza e, quindi, l'assenza di colpa: fortuito, infatti, secondo i principi generali del nostro ordinamento, è il fatto estraneo alla causalità della cosa, da identificarsi in base alla possibilità di governarla.

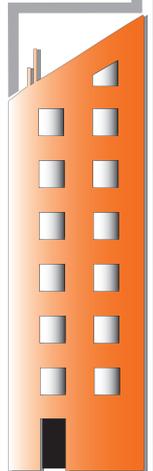
Il condominio può posizionare i bidoni dei rifiuti su area pubblica?

I fabbricati condominiali, per poter mantenere in modo permanente i bidoni carrellati di raccolta rifiuti in area pubblica, devono ottenere un'apposita autorizzazione da parte del-

l'amministrazione comunale dietro pagamento della relativa tassa di occupazione degli spazi e delle aree pubbliche.

Ospite scivola sulle scale: c'è responsabilità del condominio?

In materia condominiale, le scale, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice civile sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari. Di esse è il condominio ad averne la custodia e di conseguenza è obbligato al controllo e alla manutenzione al fine di evitare che anche il normale uso delle stesse possa essere fonte di pericolo per i condòmini o per i terzi. La disciplina applicabile in tali casi è quella di cui all'articolo 2051 del Codice civile, che prevede un'ipotesi di responsabilità oggettiva a carico del custode per i danni cagionati dalle cose in custodia, per la quale incombe sul danneggiato la prova del fatto dannoso e del nesso di causalità del danno con la cosa in custodia, mentre incombe sul custode l'onere di dimostrare che l'evento si è verificato per caso fortuito. Se, dunque, lo scioglimento si è verificato non per caso fortuito e non per colpa determinante dell'infortunato, il condominio sarà tenuto a risarcire.



Ultimissime di giurisprudenza

Subentro nei diritti di un condomino e spese condominiali

“Il nuovo art. 63 disp. att. cod. civ. (...) sancisce, al quarto comma, che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (e non quindi anche con rispetto a quelli ulteriormente precedenti), precisandosi che detta norma non si applica retroattivamente”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 5704 del 4.3.2024.

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

Dal Parlamento, proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Modifiche all'articolo 568 del codice di procedura civile, in materia di determinazione del valore dell'immobile espropriato, è il tema di un disegno di legge a prima firma del senatore **Salemi** (Fdi).

Alcuni deputati appartenenti al Gruppo di Italia Viva, prima firmataria **Gadda**, sollecitano – con un'interrogazione parlamentare – il Ministro per la protezione civile e le politiche del mare, per sapere se il Governo intenda adottare iniziative volte al potenziamento delle politiche abitative nelle zone interessate dal fenomeno di bradisismo, anche attraverso l'introduzione di misure programmatiche che permettano di aumentare la resilienza degli edifici esposti a costanti sollecitazioni, e se non ritenga di adottare iniziative straordinarie legate all'emergenza.

Il tema del trasferimento delle detrazioni fiscali agli eredi, per interventi di recupero edilizio, in caso di decesso del beneficiario, è stato oggetto di un'interrogazione parlamentare presentata dal deputato **Merola** (Pd). La questione verte sulla possibilità di trasferire le quote residue di detrazione anche quando l'immobile è locato. Il deputato del Pd ha criticato l'interpretazione fornita dalla circolare n. 28/E del 2022 dell'Agenzia delle entrate – che nega la detrazione fiscale agli eredi proprietari di immobili locati, poiché essi non possono disporre dell'immobile – ritenendola illogica in quanto un proprietario, durante la sua vita, può affittare l'immobile dopo la ristrutturazione e continuare a beneficiare delle detrazioni edilizie. In risposta, il sottosegretario di Stato per l'economia e le finanze, **Federico Freni**, ha chiarito che la circolare specifica che, in caso di successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono interamente solo all'erede che può disporre dell'immobile, indipendentemente dall'uso come abitazione principale. La detenzione materiale e diretta dell'immobile da parte dell'erede – ha continuato il sottosegretario – è necessaria per fruire delle quote residue della detrazione. Da ultimo, se l'immobile è locato o concesso in comodato anche solo per parte dell'anno, l'erede non può beneficiare della detrazione per quell'anno.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Combattere contro i mulini a vento

“Combattere contro i mulini a vento” vuol dire, in senso figurato, spreccare energie in una lotta vana, combattere contro nemici immaginari.

L'espressione allude al personaggio di Don Chisciotte della Mancia, protagonista dell'omonimo libro di Miguel Cervantes: in uno degli episodi più famosi, l'eroe scambia due mulini a vento per giganti smisurati che stanno meditando azioni malvage nei confronti dell'amata Dulcinea; così li sfida a duello, accusandoli di vigliaccheria quando non reagiscono alle sue provocazioni.

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

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 dicembre 2022 - dicembre 2023	2022	2023	0,6 %
Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024	2023	2024	0,8 %
Variazione febbraio 2023 - febbraio 2024	2023	2024	0,7 %
Variazione marzo 2023 - marzo 2024	2023	2024	1,2 %
Variazione aprile 2023 - aprile 2024	2023	2024	0,8 %
Variazione maggio 2023 - maggio 2024	2023	2024	0,8 %

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” (suddetto 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 dicembre 2022 - dicembre 2023	2022	2023	0,5%
Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024	2023	2024	0,9%
Variazione febbraio 2023 - febbraio 2024	2023	2024	0,8%
Variazione marzo 2023 - marzo 2024	2023	2024	1,2%
Variazione aprile 2023 - aprile 2024	2023	2024	0,9%
Variazione maggio 2023 - maggio 2024	2023	2024	0,8%

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



l'organizzazione storica della
proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa
del proprietario di casa

Presidenza
e Segreteria generale
Uffici operativi
e amministrativi

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

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

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

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

www.confedilizia.it



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

Anno 34
Numero 7

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 25 giugno 2024

Il numero di giugno 2024
è stato postalizzato il 7.6.2024