

EDITORIALE

- Occorrono segnali tangibili 2
- 34° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia: il programma 3
- Convegno al Senato su politiche abitative e rigenerazione urbana 4
- Diritto di proprietà e mercato delle locazioni: convegni a Palermo e Messina 6
- AFFITTI BREVI 8-9
- GREEN DEAL 10-12
- "SALVA CASA" 13 e 21
- L'Istat e le case "non occupate" 14
- SISTEMA CONFEDILIZIA 15-19
- Giurisprudenza sugli immobili 23
- Salvare i negozi 24
- CASA E FISCO 25-26
- Contributi consortili esclusi se il contribuente paga già per fogna e depurazione 27

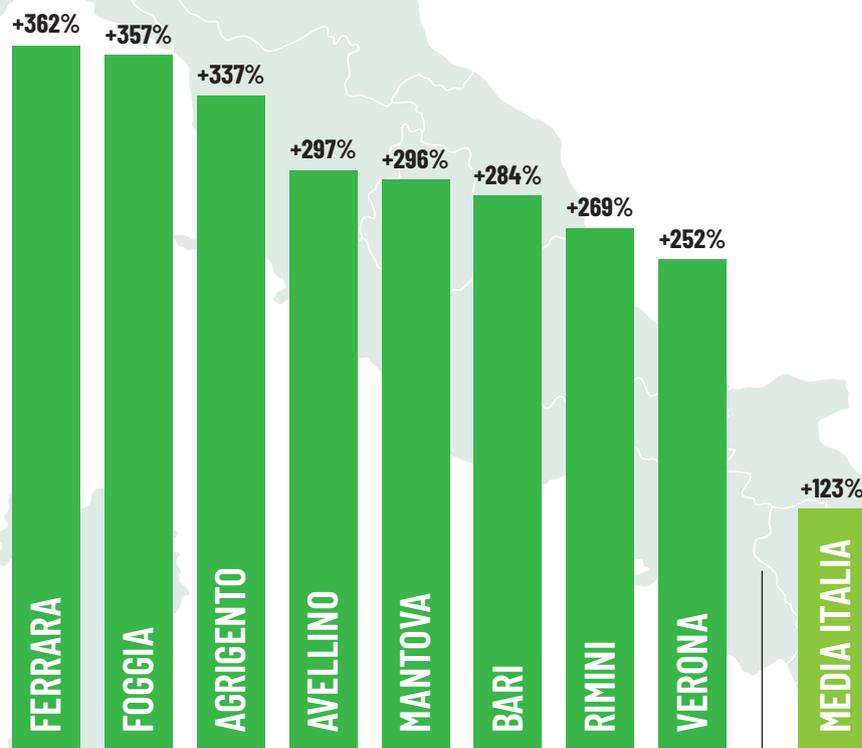
TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Casi dinici di condominio - Studio del Notariato su ipoteca e condominio - Pignoramento e partecipazione all'assemblea condominiale - Attività di affittacamere, B&B e locazioni brevi in condominio - Spese condominiali, imputazione a due vie tra vecchi e nuovi proprietari

I RUDERI SONO CRESCIUTI DEL

123% IN 12 ANNI

(Fonte: Agenzia delle entrate)



(Le province dove sono aumentati di più tra il 2011 e il 2023)

Sono **620.003**, concentrati soprattutto nelle aree **più rurali e marginali** del Paese

Gli incrementi maggiori si sono verificati nelle province di **Ferrara +362%**, **Foggia +357%** e **Agrigento +337%**

Sono però in forte aumento anche in alcune grandi città, come a **Roma +214%** e a **Napoli +297%**

Editoriale a pag. 2 e approfondimento a pag. 5

EDITORIALE

Occorrono segnali tangibili

Se abbiamo deciso di dedicare la copertina di questo numero di *Confedilizia notizie* ai dati sulla continua crescita delle cosiddette “unità collabenti” (gli immobili ridotti in ruderi), non è certo perché amiamo compiacerci delle disgrazie o per fare del piagnisteo. La nostra intenzione è quella di accendere un faro su un fenomeno che, se non è – ovviamente – la regola, sicuramente è la punta di un *iceberg*.

I numeri sono impressionanti: 620mila immobili in queste condizioni nel 2023, erano 278mila nel 2011. Come abbiamo sempre evidenziato, si tratta di edifici, appartenenti per il 90 per cento a persone fisiche, che giungono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o in conseguenza di atti dei proprietari finalizzati a evitare il pagamento dell’Imu, considerato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare anche i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

Dobbiamo rassegnarci a questa deriva? No, non dobbiamo farlo. Dobbiamo, anzi, lavorare affinché una tendenza pericolosa per l’Italia sia invertita. Con quali azioni è più difficile dirlo, in un Paese in cui i dati demografici e quelli delle condizioni economiche delle famiglie sono inesorabili. Per dirla più esplicitamente, col rischio di essere un po’ rozzi: gli italiani diminuiscono ogni anno e le loro condizioni sono sempre peggiori, ma gli immobili non spariscono e qualcuno deve tenerli in piedi quando non sono utilizzati.

Una cosa che si può fare subito, senza alcuna pretesa di ritenerla risolutiva, è quella di agire sull’Imu. È pensabile che persino gli immobili “inagibili o inabitabili” siano ancora soggetti a questa imposta, sia pure al 50 per cento? Eliminarla – oltre a rappresentare una misura di civiltà giuridica – al minimo toglierebbe ai proprietari l’incentivo a dare il colpo di grazia ai propri “beni” (appunto per trasformarli in ruderi ed evitare almeno questo esborso annuale). Così come sarebbe necessario esentare dal tributo – analogamente a quanto diversi Comuni fanno per la tassa rifiuti – gli immobili che sono di fatto non utilizzati (il parametro normalmente adottato è quello dell’assenza di contratti attivi di fornitura dei servizi pubblici a rete).

Tutto ciò, come detto, non basterebbe. Dovrebbe poi avviarsi una seria riflessione su quale possa essere il futuro di un patrimonio immobiliare sempre più in difficoltà.

Nel frattempo, poiché siamo in periodo di manovra di bilancio, la nostra Confederazione insisterà su alcune proposte in tema di affitti che reputa necessarie:

- per quanto riguarda il comparto abitativo, l’azzeramento dell’Imu per le case locatè “a canone concordato” e l’estensione a tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento prevista in caso di utilizzo di questo canale di contrattazione (che riguarda anche gli studenti universitari, le cui esigenze abitative sono quotidianamente oggetto di attenzione da parte dei *media*);
- per ciò che concerne il non abitativo, l’attuazione di quanto previsto dalla riforma tributaria approvata un anno fa (e quindi su volontà del Governo e del Parlamento), e cioè l’introduzione di una cedolare secca anche per le locazioni non residenziali.

Proposte concrete, non dirompenti e comunque attuabili anche gradualmente. Le mettiamo sul tavolo.

Giorgio Spaziani Testa

Romano Prodi e la casa

Non si può inoltre non tenere conto della necessità di riformare il mercato degli affitti, riguardo al quale la legislazione e la prassi giurisprudenziale sono fortemente penalizzanti nei confronti dei proprietari di case. Mancano infatti le necessarie garanzie nei confronti del corretto pagamento del canone e dei tempi e dei costi da affrontare nel caso che l’inquilino si rifiuti di lasciare libero l’alloggio alla scadenza del contratto. Il che scoraggia l’offerta delle case in affitto e i necessari investimenti nel settore abitativo destinato all’affitto.

Il “padre nobile” del centrosinistra italiano, Romano Prodi, si è occupato di casa in un editoriale pubblicato sul *Messaggero* del 17 agosto scorso. Qui sopra, un passaggio significativo dell’articolo. A pag. 7 un commento del Presidente della Confedilizia.



Quello immobiliare ci resta

Risparmio
degli italiani,
solo il 16%
resta nel Paese

da: *Il Sole 24 Ore*, 14.7.'24

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

ore 8,30 Caffè di benvenuto e registrazione partecipanti

ore 9,30 Inizio lavori

Saluto introduttivo: **AVV. GIORGIO SPAZIANI TESTA** - *Presidente Confedilizia*

LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO TRA NORME IMPERATIVE E CONTRATTI ATIPICI

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

AVV. ANNAMARIA TEREZIANI

GESTIONE, RENDICONTAZIONE E CONTABILITÀ IN CONDOMINIO

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

AVV. GIOVANNI GOVI

ore 11,30 CASA E POLITICA: interventi di parlamentari e membri del Governo

ore 15 Interventi programmati

LOCAZIONI

PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
AVV. DOMENICO CAPRA
AVV. ANTONINO COPPOLINO
AVV. ROSARIO DOLCE
AVV. MASSIMO GAGLIARDI
DOTT. ANTONIO NUCERA
AVV. PAOLO PRATO
AVV. MARCO ROSSI
DOTT. GIACOMO ROTA
AVV. PAOLO SCALETTARIS
AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

CONDOMINIO

AVV. DANIELA BARIGAZZI
AVV. PIER PAOLO BOSSO
DOTT. ANDREA CARTOSIO
AVV. ALESSANDRO LUPI
DOTT. GIULIANO MANDOLESI
AVV. VINCENZO NASINI
AVV. PAOLA TAMANTI
DOTT. FRANCESCO VEROI

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

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza con 6 crediti formativi

Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542356)

con il patrocinio della



in collaborazione con

ItaliaOggi



Convegno al Senato sulle politiche abitative e la rigenerazione urbana



Federcasa, che rappresenta le aziende territoriali di edilizia residenziale pubblica, ha organizzato un convegno, presso la Sala Zuccari del Senato, dedicato alle politiche abitative e alla rigenerazione urbana. Dopo i saluti introduttivi del Presidente di Federcasa **Riccardo Novacco**, i lavori sono stati aperti dal direttore **Patrizio Losi** che ha illustrato l'attività svolta dalle Commissioni tecnico consultive nel corso del triennio 2021-2024. L'evento è stato un momento importante di confronto tra diverse realtà territoriali nonché l'occasione per affermare la necessità di un dialogo con la Confedilizia (all'evento è intervenuto il presidente Spaziani Testa) finalizzato al comune obiettivo di migliorare la situazione abitativa in Italia.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

ITALPRESS 17:28 09-07-24
ABI: PATUELLI RICORDA SFORZA FOGLIANI

ROMA (ITALPRESS) - "Permettetemi di ricordare con forte emozione un amico che era il nostro decano fino a un anno e mezzo fa". Lo ha affermato il presidente dell'Abi, Antonio Patuelli, ai banchieri riuniti al Consiglio dell'Associazione bancaria italiana di oggi. "Ci ha lasciati - ha aggiunto Patuelli - nella persona ma non nello spirito, nell'esperienza, nell'amicizia e nei consigli. Ricordo Corrado Sforza Fogliani con emozione e con commozione, fonte di grandi ispirazioni ideali. Quando oggi ho concluso la Relazione citando il centocinquantesimo di Luigi Einaudi, Corrado Sforza Fogliani avrà certo sorriso, avendo avuto lui il privilegio, da ventenne, di conoscerlo di persona e ne ha interpretato per tutta la vita, con rigore, i principi ideali", ha concluso.



LE NOTIZIE VIAGGIANO VELOCI, CONFEDILIZIA NOTIZIE ANCHE!

Se vuoi leggere con anticipo il nostro mensile, chiedi di sostituire la spedizione per posta della copia cartacea con l'**invio tramite mail** della versione digitale. Per farlo, scrivi a **roma@confedilizia.it** o telefona al numero **06.679.34.89**.

Unità collabenti, in 12 anni sono cresciute di 342mila, aumentano anche nelle città

Frosinone, Cosenza e Messina, non sono le solite aree del Paese che compaiono ai primi posti quando si parla di statistiche immobiliari, che si tratti di compravendite, di prezzi o di valore degli immobili. Sono invece nelle prime tre posizioni nella classifica delle **province con più unità collabenti**. Ovvero i fabbricati che, secondo il catasto, hanno perduto la loro capacità reddituale, in quanto **diroccati o fatiscenti**, o addirittura ruderi. Possono essere anche immobili con il tetto crollato o parzialmente demoliti o caratterizzati da un notevole stato di degrado.

Non stupisce che siano diffusi soprattutto nelle **aree rurali del Paese**, lontano dai grandi centri urbani che magari soffrono da decenni la crisi demografica diffusa, con l'esodo di grandi porzioni della popolazione. Nella provincia di **Frosinone**, infatti, sono 31.902 (dati 2023), quasi sei volte in più che nella vicina **Città metropolitana di Roma Capitale**, dove sono solo 5.709. **Nel cosentino e nel messinese** se ne contano rispettivamente 22.974 e 18.537, mentre nel milanese, provincia molto più popolosa, solamente 1.764. Inutile sottolineare che se, invece, analizzassimo i dati sulle abitazioni civili più diffuse, quelle di categoria A/2, troveremmo posizioni invertite, in provincia di Roma ce ne sono 1 milione e 129mila, quasi dieci volte in più che nel frusinate, 128.948.

Sono in tutto 620.003 e sono cresciuti del 123% dal 2011

Nel complesso in Italia le **unità collabenti sono 620.003**, la loro presenza, come si è visto, è totalmente legata dalla numerosità della popolazione e la loro distribuzione rappresenta, piuttosto, **una mappa del disagio economico, sociale e demografico**. Del resto, oltre alle province di Frosinone, Cosenza e Messina, ai primi posti vi sono anche quelle di **Torino, Cuneo, Foggia, Reggio Calabria, Lecce e Benevento**, dove ruderi e immobili fatiscenti sono, in ognuna di esse, tra i 14mila e i 16mila. Si tratta quindi di zone del Mezzogiorno e di aree della regione del Nord in cui la montagna ha sofferto il maggiore declino economico e demografico, il **Piemonte**.

Tuttavia l'elemento più indicativo è probabilmente **la crescita nel tempo delle unità collabenti**. Il confronto è con il 2011, ovvero prima dell'introduzione dell'Imu, imposta che ha inciso significativamente nell'innalzamento di questi dati. Se le abitazioni, cioè gli immobili di categoria A, tra il 2011 e il 2023 sono aumentate solo del 6,5%, da 33 milioni e 429 mila a 35 milioni e 593 mila, **nel caso dei ruderi l'incremento è stato di ben il 125%**. Dodici anni fa, infatti, erano solo 278.121.

Il loro numero è salito soprattutto in alcune province in cui nel 2011 tali unità collabenti erano ancora pochissime, come **Ferrara**, dove sono aumentati di ben il 361,7% poi gli incrementi maggiori sono quelli delle province di **Agrigento, Avellino, Foggia e Mantova**. In tutti questi casi c'è stata quasi una quadruplicazione del numero delle unità collabenti. Sopra la media gli aumenti anche nella Città metropolitana di **Napoli**, +199,5% e in quella di **Roma**, +185,2%.

Questi numeri mostrano infatti chiaramente che, nonostante, come si è visto, ruderi e case diroccate siano più diffuse in provincia e nelle aree rurali, di recente hanno cominciato a essere più comuni di prima **anche nelle metropoli**. Nella città di Napoli, infatti, sono passati dai 225



del 2011 ai 707 del 2023 e nello stesso periodo nel comune di Roma da 459 a 1.820. Sono ancora meno di quelli presenti in un grande capoluogo con una tradizione di situazioni di degrado come Palermo, 3.810, ma stanno crescendo. A vedere un incremento relativamente basso è solo Milano, dove in 12 anni le unità collabenti sono salite da 280 a 366.

Un aumento davanti al quale non si può rimanere ciechi, le proposte della Confedilizia

La grandissima maggioranza dei ruderi, l'88,7%, appartiene a **persone fisiche**, si tratta quasi solo di case, magari appartenute a genitori o nonni e che poi sono passate a eredi ormai trasferitisi altrove. Questa situazione caratterizza un numero crescente di altre abitazioni che sono a rischio di totale abbandono, **spesso già inagibili e inabitabili, ma ancora non categorizzate come unità collabenti al catasto**, e su cui, quindi, si paga l'Imu a differenza di quelle collabenti che, ricordiamo, sono esentate dal pagamento dell'imposta.

È facile capire come, soprattutto in alcune aree, sia un problema sociale, è per questo che la **Confedilizia** chiede alcune misure poco costose, come, per esempio **l'esenzione totale dall'Imu degli immobili situati in comuni sotto i 3mila abitanti**, quelli più colpiti dal fenomeno. Costerebbe solo 800 milioni di euro, ma sarebbe un segnale importante per chi vive nelle zone più interessate dal problema. Circa 50 milioni, molto meno, sarebbero necessari per **esentare completamente dal pagamento della medesima imposta i proprietari degli immobili inagibili e inabitabili** già citati, che oggi hanno solo una riduzione del 50% della base imponibile. Quello proveniente da questa tipologia di case, del resto, è un gettito a scadenza, il destino di queste abitazioni, che tali non sono più, è di diventare unità collabenti.

Decreto legislativo n. 87 del 2024

Dall'1.9.2024 il sistema delle sanzioni tributarie ha subito importanti modifiche ad opera del d.lgs. n. 87/2024, che fa parte di una riforma fiscale più ampia e articolata.

Per le violazioni commesse a partire dall'1.9.2024 si applicano, infatti, le disposizioni contenute negli artt. 2, 3 e 4 del d. lgs. 87 citato (in Gazzetta Ufficiale del 28.6.2024, n. 150).

Maggiori approfondimenti sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia.

Diritto di proprietà: tutela e incentivazione



A Palermo si è tenuto il convegno “Diritto di proprietà: tutela e incentivazione”, organizzato dall’Associazione della proprietà edilizia del capoluogo siciliano. L’evento, parte di un ciclo di seminari di alta formazione dedicati alla protezione e promozione dei diritti immobiliari, si è svolto presso la sede dell’Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Palermo, con la partecipazione di numerosi esperti e professionisti del settore.

Al centro del dibattito la tutela del diritto di proprietà immobiliare.

Nel primo Panel, **Dario Greco**, presidente dell’Ordine degli avvocati di Palermo, ha evidenziato la necessità di rendere più efficaci le normative esistenti, in quanto l’ordine di liberazione da parte del giudice non garantisce la sua esecuzione e, sovente, è difficile ottenere l’intervento delle forze dell’ordine per procedere allo sgombero a causa di problematiche legate all’ordine pubblico. Per tale motivo, Greco ha proposto, in linea con quanto più volte detto dalla Confedilizia, di affiancare all’ufficiale giudiziario forze di polizia privata.

Parallelamente alla tutela, l’incentivazione della proprietà immobiliare è fondamentale per lo sviluppo economico e sociale del Paese. I governi hanno introdotto misure come il bonus facciate e il superbonus per incentivare l’acquisto e la ristrutturazione degli immobili. Sul tema, **Vincenzo Di Dio**, presidente dell’Ordine degli ingegneri di Palermo, ha sottolineato l’importanza del superbonus per la rivalutazione del patrimonio immobiliare e la rigenerazione urbana, suggerendo tempi più lunghi per evitare speculazioni sui prezzi dei materiali impiegati per gli interventi.

Il presidente della Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, nel suo intervento ha trattato temi rilevanti come la tutela della proprietà immobiliare, gli affitti brevi, il superbonus e la direttiva europea sulle case green.

I presenti hanno avuto modo, inoltre, di ascoltare le relazioni di **Teresa Re**, dell’Associazione italiana avvocati, che ha commentato la recente sentenza della Corte costituzionale (n. 28/2024) sull’occupazione abusiva; di **Filippo Lo Presti**, magistrato presso il Tribunale di Palermo, che ha affrontato il tema dei profili risarcitori per le occupazioni. Con riferimento alla liberazione degli immobili occupati abusivamente nelle vendite giudiziarie è intervenuta **Grazia Giuffrida**, giudice onorario presso il Tribunale di Palermo.

Alessandra Alaimo, vice presidente della Confedilizia del capoluogo siciliano, ha moderato il secondo Panel che ha visto gli interventi di **Nicola La Barbera**, presidente dell’Ordine dei dottori commerciali ed esperti contabili di Palermo, che ha illustrato i profili contabili e fiscali dei sistemi di incentivazione a tutela del patrimonio immobiliare, e di **Aldo Bertuglia**, vice presidente del Consiglio dell’Ordine degli ingegneri di Palermo, che ha affrontato gli aspetti tecnici degli interventi.

A chiudere i lavori della giornata, **Giuseppe Cusumano** presidente della Confedilizia di Palermo.

A Messina un convegno per approfondire le dinamiche del mercato delle locazioni

Il recente convegno sulla locazione tenutosi a Messina ha visto la partecipazione di figure di rilievo nel panorama immobiliare nazionale. L’evento, moderato da **Sebastiano Maio**, presidente della locale Associazione della proprietà immobiliare, è stato aperto dal presidente della Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**, il cui intervento ha offerto una panoramica esaustiva sugli aspetti salienti della locazione, arricchita da riflessioni basate sulla sua profonda conoscenza del settore immobiliare italiano.

Il vice sindaco del capoluogo siciliano, **Salvatore Mondello**, e l’assessore al turismo **Vincenzo Caruso** hanno illustrato la visione della pubblica amministrazione sulla locazione breve in città. Hanno evidenziato come il programma amministrativo sia in costante evoluzione per migliorare la vivibilità e l’accoglienza di Messina, ponendo un *focus* particolare sul turismo e sulle opportunità di crescita.

Il presidente dell’Ordine dei commercialisti ed esperti contabili di Messina, **Francesco Vito**, ha ribadito la piena disponibilità alla collaborazione per fornire assistenza ai privati, sottolineando l’importanza di un approccio professionale in un campo che richiede competenze sia normative che fiscali.

Tra gli interventi degli operatori del settore, **Carmelo Mazzeppi**, tesoriere nazionale di Fiaip, e **Letizia Mangiapane**, presidente provinciale della medesima federazione, hanno presentato un quadro dettagliato del mercato delle locazioni, supportato dai dati raccolti dall’osservatorio immobiliare di Fiaip. **Katia Consentino**, *Community leader* di AirBnB per Messina, Catania ed Enna, ha trattato il tema delle locazioni brevi, enfatizzando il ruolo delle *community* nella promozione di questo settore.

La seconda parte del convegno è stata dedicata alle novità normative in tema di locazioni e alle loro implicazioni condominiali e fiscali. Gli interventi dell’avv. **Vincenzo Nasini** e del prof. **Antonio Musicò** sono stati particolarmente apprezzati per la loro completezza e chiarezza. Hanno inoltre favorito una vivace partecipazione del pubblico, rispondendo a numerose domande e stimolando un dibattito costruttivo.



L'OSPITALITÀ EXTRALBERGHIERA È UNA RISORSA. E UNA BENEDIZIONE PER LE AREE SPOPOLATE

Penalizzando il B&B si farebbero crescere (ulteriormente) i prezzi delle camere d'albergo e alimentare il sommerso

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Su *ItaliaOggi* di lunedì 27 agosto, Carlo Valentini affronta il tema di quelli che definisce «B&B», addirittura affermando che la relativa «lobby» farebbe parte di quelle che «tengono tirato il freno dello sviluppo» e invocando una «giusta regolamentazione». La definizione di «B&B» deve probabilmente intendersi come riferita alla generalità delle forme di ospitalità in casa, che la legislazione nazionale e regionale inquadra in diverse categorie, non sempre univoche: bed and breakfast, appunto, ma anche affittacamere, case e appartamenti per vacanza, locazioni turistiche o brevi ecc.

L'obiezione è che l'ospitalità non alberghiera sarebbe causa del cosiddetto «overtourism»

», «che rischia di snaturare l'originalità delle destinazioni» e provocherebbe «danni a terzi», e qui l'esempio fatto è quello degli abitanti in condominio. In più, si fa riferimento a «insopportabili sacche di evasione».

Noi la vediamo in modo diverso. L'ospitalità extralberghiera è una risorsa. Oltre a dare una potenzialità di reddito, non già a una «lobby», ma alla generalità dei proprietari di casa (quasi l'80% degli italiani, con una popolazione in costante discesa), amplia l'offerta, rispondendo a una diffusa ri-

chiesta, muove l'economia e riqualifica luoghi (nelle aree interne sempre più spopolate, ad esempio, è una benedizione). Il tutto con permanenze medie in molti luoghi doppie rispetto a quelle alberghiere (dati Istat).

Se in qualche città si ritiene che ciò determini una riduzione della disponibilità di alloggi, la strada da seguire non è quella dei limiti. Per ragioni di principio, consistenti nella tutela del diritto di proprietà, e perché si tratta di un sistema che non funziona: l'unico effetto sarebbe quello

di far crescere (ulteriormente) i prezzi delle camere d'albergo e alimentare il sommerso. Meglio, piuttosto, agire con politiche incentivanti. Si esenti dall'Imu chi opta per la locazione lunga e si rendano rapidi gli sfratti: le conseguenze si vedranno presto.

Quanto al tema condominiale, diversi usi delle singole unità immobiliari possono non essere graditi ad altri comproprietari (ambulatori, uffici, studi, bar, pub, ristoranti ecc.), ma la soluzione non può essere quella di consentire ingerenze da parte di altri condòmini.

Un'ultima parola sull'aspetto fiscale. Con la ritenuta alla fonte da parte dei portali web, dove passa la quasi totalità delle transazioni, l'evasione è impossibile.

*presidente Confedilizia



Giorgio Spaziani Testa

L'intervento Tutelare i proprietari per allargare l'offerta abitativa

Giorgio Spaziani Testa*

Caro direttore, sul Messaggero del 17 agosto, Romano Prodi ha affrontato il tema della casa parlando di «debolezza del sistema abitativo» e suggerendo possibili soluzioni.

Una di esse concerne la locazione privata. Scrive Prodi: «Non si può inoltre non tenere conto della necessità di riformare il mercato degli affitti, riguardo al quale la legislazione e la prassi giurisprudenziale sono fortemente penalizzanti nei confronti dei proprietari di case. Mancano infatti le necessarie garanzie nei confronti del corretto pagamento del canone e dei tempi e dei costi da affrontare nel caso che l'inquilino si rifiuti di lasciare libero l'alloggio alla scadenza del contratto. Il che scoraggia l'offerta delle case in affitto e i necessari investimenti nel settore abitativo destinato all'affitto».

Mettiamola così: se un problema abitativo esiste, là dove esiste, una delle ragioni risiede proprio nel fatto che le considerazioni appena riportate non sono state adeguatamente tenute presenti da parte di chi ha avuto, nel corso del tempo, responsabilità decisionali.

Peraltro, per restituire fiducia ai proprie-

tari - e, di conseguenza, determinare benefici in capo ai potenziali inquilini, tramite un allargamento dell'offerta abitativa e un conseguente calmieramento dei canoni - non vi sarebbe neppure bisogno di riforme epocali.

Quel che è certo è che occorre assicurare una maggiore tutela ai proprietari che concedono in locazione i loro immobili e che così facendo svolgono una funzione economica fondamentale.

Pur nella consapevolezza che molta parte del problema non risieda nella normativa, bensì in prassi affermatesi nel corso degli anni, alcune modifiche legislative - come, ad esempio, l'affidamento delle esecuzioni di rilascio anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari - potrebbero agevolare il raggiungimento dell'obiettivo. Rassegnandosi al fatto, però, che molti proprietari sono rimasti talmente scottati dal blocco delle esecuzioni che ha avuto luogo in Italia tra il 2020 e il 2021, motivato (ma non giustificato) dalla pandemia, da aver deciso di abbandonare definitivamente la strada dell'affitto (perlomeno quello di lunga durata) nel timore di una riproposizione della misura.

Accanto alle garanzie, non va comunque trascurata la leva fiscale. Perché, ad esempio, non esentare dall'Imu - la patrimoniale

annuale sugli immobili - le abitazioni date in locazione, se del caso iniziando da quelle locate "a canone concordato" (che riguardano anche gli studenti universitari), contestualmente estendendo a tutta Italia la cedolare secca al 10% prevista per quest'ultima tipologia di contratti? Le persone rispondono agli incentivi, si usa dire. E i proprietari immobiliari non fanno eccezione a questa regola consolidata.

Naturalmente, il varo delle misure qui suggerite dovrebbe essere accompagnato da altri interventi strutturali, a partire dal recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili per varie motivazioni (necessità di riqualificazione, ritardi burocratici, occupazioni senza titolo ecc.) e da una più rigorosa gestione di quelli assegnati. Inoltre, potrebbero essere riproposti - migliorandoli nel loro funzionamento - strumenti come il fondo per gli affitti e quello per la "morisità incolpevole". Infine, andrebbe esplorata con concretezza la possibilità di riqualificare e riutilizzare almeno parte dei molti edifici pubblici in disuso.

Migliorare la situazione abitativa si può, agendo con buon senso e nel rispetto della libertà economica e del diritto di proprietà. L'alternativa - infruttuosa - è gridare quotidianamente al "caro affitti", prendersela con i "padroni di casa", con l'"overtourism", con la "rendita", magari invocando misure dirigiste fuori dal tempo e, comunque, controproducenti. Prendiamo la direzione giusta.

*Presidente Confedilizia

AFFITTI BREVI

Federalberghi non si smentisce mai

Ansa 16:19 22-06-24

Affitti brevi: Bocca, stretta Barcellona è precedente importante

Anche Italia prenda decisioni per il bene di turisti e residenti (ANSA) - ROMA, 22 GIU - "Ci vorrà del tempo ma almeno la Spagna si è mossa: la notizia che Barcellona vieterà l'affitto delle case ai turisti dal 2028 e che revocherà migliaia di licenze crea un precedente unico per un vero riordino del problema delle locazioni brevi in Italia". Lo dice all'ANSA il presidente di Federalberghi Bernabò Bocca commentando la notizia della stretta spagnola sugli affitti turistici. "È un tema di interesse europeo che investe in primis le capitali e le città d'arte, prese d'assalto per l'enorme interesse turistico che hanno ma anche territorio dei cittadini che le abitano, ci devono vivere e dunque non devono subirne il danno" dice Bocca. "Come a Barcellona, anche a Roma, Firenze, Venezia e Milano - rileva - i prezzi degli affitti sono lievitati in maniera esponenziale impedendo ai cittadini residenti di misurarsi con un mercato sano delle locazioni per uso abitativo. È ora che anche in Italia si prendano decisioni apparentemente impopolari ma che possano fare il bene del turismo ed anche di coloro che in Italia vivono". "Noi portiamo avanti questa battaglia da tempo memorabile: ma ad oggi, fatta salva l'iniziativa del codice identificativo per le imprese ricettive, non si è ancora optato per una posizione più drastica. Avendo davanti la prospettiva del Giubileo 2025, siamo nella condizione di agire velocemente, ben consapevoli che, a giudicare dalla misura decisa dal sindaco di Barcellona, in Europa la Spagna ha già fatto un primo importantissimo passo" conclude. (ANSA).

Il presidente di Federalberghi vorrebbe che anche in Italia fosse introdotto – come a Barcellona – l'obbligo per i turisti di alloggiare in albergo. Evidentemente non gli bastano ancora i mega rialzi dei prezzi delle camere che gli hotel hanno applicato finora.

P.S.

Per rispetto dell'intelligenza di chi legge, evitiamo di commentare la parte del comunicato in cui il rappresentante degli albergatori motiva le sue richieste con la preoccupazione per il destino dei residenti e per i costi degli affitti.

Milano e le attività immobiliari

Nella foto, la notizia del *Sole 24 Ore* del 24 agosto scorso sulle attività immobiliari del Comune di Milano.

Qui invece è dove il Sindaco Sala parlava di attività immobiliari private in un'intervista al *Corriere della Sera* del 6 luglio:

Domanda – "Barcellona ha deciso di bloccare gli affitti turistici".

Risposta – "Ma io lo farei anche a Milano, onestamente. Non ce l'ho con il signor Rossi che aveva due soldi, ha preso un appartamento in più e decide per gli affitti brevi. Ce l'ho con chi in maniera speculativa si prende un'intera palazzina e sceglie questo modello".

Milano rilancia il patrimonio con lusso e hotel

In siti comunali due alberghi a 5 stelle in centro, canone totale da 5,1 milioni l'anno

Sara Monaci
MILANO

Palazzo Marino diventa imprenditore per salvaguardare i conti pubblici. La gestione del patrimonio è ormai cambiata, il Comune di Milano cerca da un decennio di trarre profitto da quegli edifici di pregio che in altri tempi sarebbero stati affidati ad associazioni o venduti con lentezza o dati in affitto a prezzi calmierati.

Confedilizia su LA7

Federalberghi: "oscurare Airbnb"

"La nostra idea, come Federalberghi, è quella di oscurare i portali di prenotazione, in particolare Airbnb". Così il presidente di Federalberghi Brindisi in un'intervista alla Rai.

No comment.



Il 9 e il 21 agosto scorsi, il presidente Spaziani Testa è intervenuto a "L'aria che tira", trasmissione di LA7, per parlare di turismo e affitti brevi.

I video sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando i QRcode a fianco.



Confedilizia al TG1



Giorgio Spaziani Testa Presidente Confedilizia



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto al TG1 delle 13,30 del 19 luglio scorso per parlare di affitti brevi.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



IN G.U.

Conversione in legge del d.l. 11.6.2024, n. 76

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 9.8.2024, n. 186, la l. 8.8.2024, n. 111 di conversione del d.l. 11.6.2024, n. 76, recante disposizioni urgenti per la ricostruzione post calamità, per interventi di protezione civile e per lo svolgimento di grandi eventi internazionali.

Riordino organico del sistema tributario

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 23.8.2024, n. 197, la l. 8.8.2024, n. 122 che proroga il termine per il riordino organico delle disposizioni che regolano il sistema tributario mediante adozione di testi unici.

We voted to raise taxes on property owners, not renters. Why did our rent go up?



LA BATTAGLIA CONTRO I PROPRIETARI

Affitti brevi, il Tar bacchetta il Pd Ma Nardella fa finta di non capire

di **TOBIA DE STEFANO**



Dario Nardella che vietava-

Il Tar dichiara non più in vigore le norme volute dall'ex sindaco di Firenze

no gli affitti brevi in centro. Ma per l'eurodeputato dem i giudici non sono entrati nel merito: portiamo la battaglia in Ue. Confedilizia: «Norma illegittima, si continuano a buttare i soldi del contribuente».

a pagina 13

da: *La Verità*, 11.7.'24

STRONCATA LA DELIBERA DELL'EX SINDACO DI FIRENZE

Il Tar bocchia Nardella: sì agli affitti brevi in centro

L'eurodeputato aveva dichiarato guerra alle locazioni turistiche. I giudici: «La norma è troppo arbitraria»



Niente più divieto, al momento, di effettuare affitti brevi nell'area Unesco del centro storico di Firenze, così com'era stato stabilito da una delibera dell'ex sindaco Pd Dario Nardella

che demolito la posizione del Comune di Firenze, che rivendicava la "sopravvivenza" del divieto anche se non compreso nel nuovo piano operativo. Il Tar, inoltre, ha sottolineato

spiega: «Il Tar non entra nel merito non dichiara illegittima la delibera del Comune. Dunque nessuna cacciatura da parte dei giudici amministrativi». L'attuale prima città:

da: *Libero*, 11.7.'24

GREEN DEAL

Green deal, il conto è salato Mille miliardi ogni anno

► Caccia alle risorse per finanziare il maxi-piano di riduzione delle emissioni di CO2. Ma con il ritorno delle soglie del Patto di stabilità i margini dei governi sono ridotti

Il Green Deal

Percorso proposto dalla Commissione Ue per arrivare alla neutralità climatica



Il *Messaggero* del 20 luglio scorso ci descrive con un titolo e una tabella il continente-Tafazzi.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Avere le paturnie

“Avere le paturnie” significa essere malinconici o anche irritabili, di cattivo umore. L’etimologia dell’espressione è incerta; secondo l’ipotesi più accreditata, comunque, si tratterebbe di una sovrapposizione fra “patire” (cioè soffrire, dal latino *patis*) e “Saturno”, pianeta al quale, in astrologia, sono collegati influssi malinconici.

MISURE SUICIDE PER L'ECONOMIA

Il Paese reale boccia la nuova Europa delle follie «green»

L'Ursula-bis preoccupa Confindustria: «Colpirà le imprese». Appello di Coldiretti

Gian Maria De Francesco e Massimiliano Scafi

«Fissare un ulteriore obiettivo climatico come il taglio delle emissioni di CO2 del 90% al 2040, non fa altro che penalizzare ulteriormente la competitività dell'industria europea»: è il grido d'allarme del Paese reale contro le euro-follie green.

i commenti

LE POLEMICHE

Atenei, i fondi

ci sono già

l'intervista

Chicco Testa

«Queste norme ecologiste sono una camicia di forza E l'Ue non sarà leader»

«In materia ambientale Bruxelles ha fallito la sua scommessa»

Se qualcuno avesse affiancato la Confedilizia dal 2021...

da: *Il Giornale*, 21.7.'24

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Tommaso Foti sulla direttiva "case green"



ma intende svolgere chi si candida a un incarico così importante e prestigioso. E, soprattutto, se si tiene conto o meno di quanto emerso dalle urne. Questo è il discorso: l'asse franco-tedesco è stato affondato dai loro stessi elettori, che hanno detto a Scholz e Macron di non approvare le politiche che stanno portando avanti. Dopodiché, vogliono proseguire con un Green Deal dannoso che isola l'Europa e rischia di desertificare l'industria? Ecco, per noi questa è una follia. Vogliono andare avanti in una politica di sole auto elettriche? Noi riteniamo una follia distruggere l'automotive. Vogliono andare avanti con la direttiva case green? L'Italia, dove circa

l'80% dei cittadini possiede la casa in cui vive, dice "no grazie"».

Da questo punto di vista, c'è stato anche un no molto forte all'impostazione originaria del Green Deal da parte del Ppe, che dice no a un'alleanza con i verdi. Questo può determinare un avvicinamento?

«Credo che gli avvicinamenti si debbano verificare seguendo le politiche e facendole maturare. Certo è che se si intende smontare la folle politica di Timmermans (l'ex vicepresidente della Commissione che ha ispirato la svolta green n.d.r), noi siamo perfettamente d'accordo. Però bisogna avere il coraggio di dirlo, non solo di bisbigliarlo.

Siamo arrivati al giorno dei ballottaggi in Francia. Che scenario si può aprire?

La politica delle desistenze credo produrrà qualche effetto. Poi si vedrà se raggiungerà l'obiettivo di non far governare Rassemblement National. Se dovesse vincere l'asse Macron-Melenchon, poi voglio vedere come faranno a governare. Perché il modello del "Cartello del No", tanto caro alla sinistra italiana, poi lo si testa alla prova dei fatti. Per guardare a questioni interne, quando abbiamo votato sul riconoscimento della Palestina, la sinistra ha presentato cinque mozioni votando in cinque modi diversi. Si trovano d'accordo solo e sempre sull'essere contro, mai sull'essere per qualcosa».

P.D.I.

Intervistato da *Il Tempo* il 7 luglio scorso, il Presidente dei deputati di Fratelli d'Italia, Tommaso Foti, così si è espresso a proposito, fra l'altro, della direttiva europea "case green".

Addio a Luca Cifoni



È prematuramente scomparso Luca Cifoni, autorevole firma economica del *Messaggero*.

Il presidente confederale ha così commentato:

“Ci lascia, troppo presto, un giornalista bravo, serio, gentile. Con la Confedilizia lo abbiamo apprezzato sia nell'attività quotidiana sia in occasione della presentazione – nella nostra Sala Einaudi – di un suo libro documentato e intelligente intitolato “La trappola delle culle” (che la politica dovrebbe mandare a memoria).

Condoglianze sincere alla sua famiglia e al *Messaggero*”.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

| | | |
|---------|----------------------|-----------|
| Sabato | 14 settembre, ore 15 | Messina |
| Martedì | 15 ottobre, ore 10 | Roma |
| Giovedì | 3 ottobre, ore 9 | Parma |
| 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.

► AMBIENTE E POVERTÀ

La casa verde è una fregatura per i poveri

Le regole europee spingono le banche a concedere prestiti più convenienti a chi acquista immobili nelle classi A e B. La forbice, se si finanzia tutto il valore dell'abitazione, può arrivare fino a 43.000 euro. I meno abbienti pagano di più un bene che vale di meno

Segue dalla prima pagina

di MAURIZIO BELPIETRO

(...) non ci accorgeremo di passare dall'età del combustibile fossile a quella dell'aria pulita.

In realtà, le cose non stanno proprio come ce le raccontano. E se è vero che la Ue non ha previsto alcun obbligo di mettere in regola il proprio appartamento con le nuove esigenze di Bruxelles, e neppure ha introdotto disposizioni per sostituire cal-



bassa è quella che si versa se si acquista un'abitazione green e quella più alta tocca al proprietario di una casa normale, in classe F o G. In un quarto di secolo, il periodo che serve per rimborsare il finanziamento bancario, il consumatore pagherà fino a 43.000 euro di interessi in più rispetto all'acquirente di un immobile verde (a seconda dell'età e nel caso l'importo del finanziamento corrisponda al 100% del valore della casa). Tralascio di dire, ma credo che chiunque ne

Intervento

Obbligo per i privati, il tema è sul tavolo Dubbi di Confedilizia

Il presidente Spaziani Testa: «Non inseguire l'Ue sul green, in Italia problemi dai terremoti»

Francesco Boezi

■ La centralità del settore assicurativo è condivisa da tutti gli attori strategici del tessuto economico, ma c'è anche chi teme nuove misure che possano inseguire le pretese dell'Ue sull'ecologia. «L'assicurazione obbligatoria contro le calamità naturali sarebbe il colpo di grazia alla proprietà immobiliare diffusa». Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa (nella foto), dice la sua, e in maniera molto chiara, via *Twitter*.

Le novità arrivate dall'assemblea dell'Ania danno

modo a molte organizzazioni di prendere posizione. «Noi siamo contrari da sempre perché riteniamo che il meccanismo si tradurrebbe in un'ulteriore patrimoniale della casa. Il paradosso è che si parla molto più di come assicurare gli immobili per i danni causati dalle calamità naturali rispetto a come evitare i danni causati dalle calamità naturali, in primis dai danni dal terremoto. Andando dietro al Nord Europa che pensa solo al green - la stessa Europa che in molta parte però non ha il problema dei terremoti come l'Italia -



CONFEDILIZIA
Giorgio Spaziani Testa

noi stiamo trascurando una vera emergenza. E non la risolviamo attraverso l'assicurazione obbligatoria», spiega al *Giornale* Spaziani Testa. La legge di Bilancio del 2024 ha già introdotto qualcosa di molto simile per le imprese italiane. Le stesse che dovranno assicurarsi entro la fine di quest'anno. Del resto, proprio come emerso durante l'assemblea nazionale di Ania, i danni derivanti dalle catastrofi naturali, solo nell'arco del 2023, corrispondono a 6 miliardi. Un dato che costituisce un record. Federico Iadicicco, presi-

da: *Il Giornale*, 3.7.'24



A Torino. Alberi caduti e allagamenti causati dal nubifragio del 14 agosto

Rischi climatici, le assicurazioni si alleano: business da 5 miliardi

Catastrofi naturali. Le compagnie sono al lavoro per creare un pool ad adesione volontaria per mutualizzare i rischi: in questo modo le polizze catastrofali potranno attecchire tra le imprese

Nei titoli di questo articolo del *Sole 24 Ore* del 20 agosto scorso non è scritto, ma il "business" deriva da un obbligo assicurativo per le imprese stabilito dalla legge.

Evitiamo almeno che venga esteso.

Il diritto alla casa

di PAOLO DEL DEBBIO



■ La casa è un diritto. Non importa chi ne sia il proprietario, non importa se c'è qualcuno che ha diritto a entrarci prima di te, non importa se tu non hai le caratteristiche per poterci entrare, non importa la fedina penale, non importa se una volta occupata tu la paghi o no, non importa se ti allacci alla luce o all'acqua di qualcun altro, non importa nulla, la casa è mia, anche se è tua. Questo è il punto cui siamo arrivati oggi in Italia nel dibattito sulle occupazioni delle case riaccessibili - pensa te - da santa Ilaria Salis, proclamata tale all'assemblea nazionale di Sinistra italiana dal segretario (...)

segue a pagina 3

CAMILLETTI e CONTI
alle pagine 2 e 3

da: *La Verità*, 7.7.'24

Pessime prospettive

Ansa 08:23 18-07-24

++ Von der Leyen, 'manterremo la rotta sul Green Deal ++

'Piano per l'industria pulita entro i primi 100 giorni'

(ANSA) - STRASBURGO, 18 LUG - La presidente della Commissione designata Ursula von der Leyen si impegna a mantenere la rotta sul Green Deal europeo e intende lanciare un piano per l'industria pulita nei primi 100 giorni del mandato. E' quanto si legge nelle linee guida sui prossimi cinque anni di mandato pubblicate prima del dibattito in Aula al Parlamento europeo.

"Questo preparerà la strada verso l'obiettivo di riduzione delle emissioni del 90% per il 2040, che proporremo di inserire nella nostra legge europea sul clima", si legge nel documento in cui von der Leyen annuncia che proporrà una legge per accelerare la decarbonizzazione industriale. (ANSA).

Confedilizia al TG5

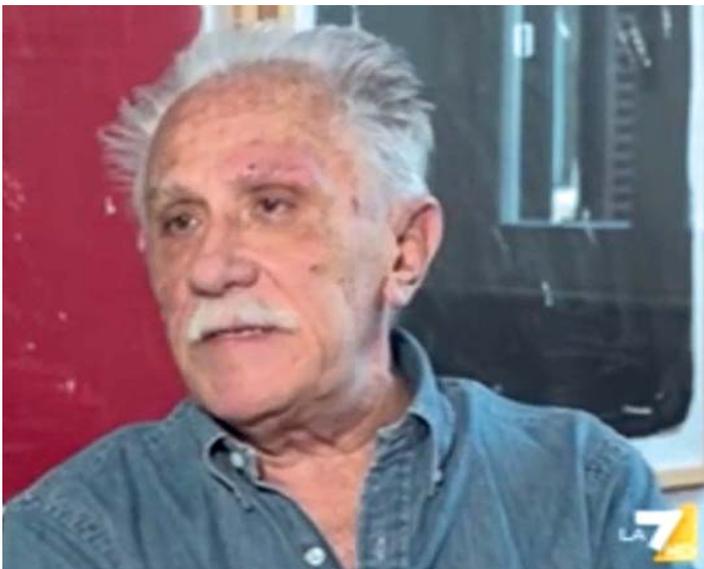


Intervento del presidente Spaziani Testa al TG5 delle 20 del 29 luglio scorso a proposito del decreto "Salva Casa".

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Confedilizia su LA7



Il 18 luglio scorso – nell'ambito di "Coffee Break", trasmissione di LA7 – è andata in onda un'intervista all'arch. Paolo Pietrolucci, vicepresidente confederale, a proposito del decreto "Salva Casa".

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



**Taglia i costi
per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia**

IMMOBILI Corsa ai microappartamenti

Arriva il Salva-casa, per gli studenti sale il rischio rincari

LUCA MAZZA

Arriva il via libera della Camera al decreto Salva-casa, che dovrà essere convertito in legge entro il 28 luglio. Tra le norme più contestate, quella che permette ai monolocali di ottenere l'abitabilità con una superficie minima di 20 metri quadri (dagli attuali 28). Ma nelle grandi città - da Milano a Roma, da Firenze a Bologna - c'è già un'ampia disponibilità sul mercato di micro-appartamenti in vendita o in affitto a prezzi altissimi. Ora il numero di case minuscole è destinato a crescere ulteriormente, ma senza vincolare i proprietari a locazioni a canone concordato le nuove mini-case rischiano di essere destinate solo agli affitti brevi per turisti. **E se l'offerta di alloggi per studenti non cresce, i prezzi degli affitti saliranno ancora.**

A Milano intanto le indagini della Procura hanno portato a bloccare un altro cantiere per criticità e anomalie. Sigilli alle tre torri con 77 appartamenti al Parco delle Cave.

Marcer e Miele alle pagine 8 e 9

Avvenire, quotidiano della Conferenza episcopale italiana, sostiene che il decreto "Salva Casa" farà aumentare i canoni di locazione.

"Del resto – scrivono – con i proprietari della mini-casa lasciati liberi di scegliere esclusivamente in base alla logica della rendita immobiliare più redditizia, a essere penalizzate rischiano di essere le locazioni tradizionali".

Domanda: le case del mondo ecclesiastico sono tutte date in locazione rifiutando "la logica della rendita immobiliare più redditizia"?

gst

Confedilizia a TGCOM24



A TGCOM24, il 19 luglio scorso, è intervenuto il presidente Spaziani Testa per commentare l'approvazione definitiva del decreto "Salva Casa".

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



L'Istat e le case "non occupate"

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Nei giorni scorsi, l'Istat ha diffuso una nota che aveva il seguente titolo: «Quasi un'abitazione su tre non è occupata». Il dato ha destato, comprensibilmente, un certo scalpore. Tanto che sui media si sono letti riferimenti a «case vuote», a «case disabitate», addirittura a «case fantasma». La lettura integrale del documento avrebbe consentito di evitare questa reazione. In esso, infatti, si può leggere che per l'Istituto nazionale di statistica le «abitazioni occupate» sono quelle «occupate almeno da una persona residente» e le «abitazioni non occupate» sono quelle «non occupate oppure occupate solo da persone non residenti».

È chiaro come ciò cambi radicalmente le cose. Nella definizione di «case non occupate» concepita dall'Istat, che le calcola in circa nove milioni e mezzo (9.581.772) devono infatti ritenersi ricomprese, ad esempio: le case di villeggiatura, che i proprietari utilizzano per periodi limitati; le case date in affitto a persone che tipicamente non vi trasferiscono la residenza, come studenti, lavoratori temporanei e turisti; le case in fase (o in attesa) di vendita o di locazione; quelle inagibili. Il numero di tutti questi immobili non è noto, ma è certamente pari a qualche milione.

Insomma, la situazione è ben diversa da come è apparsa sulla base del titolo riportato all'inizio. Ed è bene chiarirlo non (solo) per esigenze di precisione, ma anche per valutare le migliori politiche da attuare partendo da

dati corretti. La prima cosa da fare è sgombrare il campo dall'idea che esistano milioni di case che i proprietari «lasciano vuote» volontariamente per chissà quali oscuri motivi (molto oscuri, visto che un immobile vuoto costa parecchio in termini di tasse e di spese). Idea, infondata, che alcuni utilizzano per sostenere misure (spesso liberticide) finalizzate alla messa a disposizione di queste (ipotetiche) abitazioni a favore di soggetti in cerca di alloggio. Si tratta, nella realtà, di situazioni limitate sia dal punto di vista numerico che temporale.

Ciò detto, però, occorre comunque interrogarsi sul destino di quegli immobili, il cui numero non è disponibile, che sono effettivamente non utilizzati. Si tratta di beni collocati per lo più al di fuori delle città grandi e medie, so-

vente frutto di eredità, e privi, almeno attualmente, delle tre caratteristiche che consentirebbero di ritenerli utili: possibilità di essere abitati dal proprietario, di essere locati, di essere venduti. Immobili ai quali devono aggiungersi le cosiddette «unità collabenti», ovvero gli edifici ridotti in ruderi a causa del loro elevato livello di degrado, calcolati in 620 mila dall'Agenzia delle entrate, con un aumento del 123% rispetto all'ultimo anno senza Imu, il 2011.

Occorre agire per favorire l'utilizzo (per turismo, per smart working ecc.) di questi immobili, in molti casi collocati in luoghi pregevoli. Nel frattempo, andrebbero liberati dai gravami fiscali che li opprimono, esentandoli in particolare dalla patrimoniale Imu.

*presidente Confedilizia

da: ItaliaOggi, 7.8.'24

Confedilizia a TGCOM24



A TGCOM24, lo scorso 2 agosto, il presidente Spaziani Testa ha parlato del dato diffuso il giorno precedente dall'Istat. «Quasi un'abitazione su tre non è occupata»: questo il titolo della nota.

È stata l'occasione per precisare che l'istituto di statistica definisce «non occupate» anche le case che sono occupate solo da persone non residenti.

Con la conseguenza che fra di esse sono comprese – fra l'altro – le case di villeggiatura e le case date in affitto a persone che tipicamente non vi trasferiscono la residenza, come studenti, lavoratori temporanei o turisti.

Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



We must encourage people to take charge of their own lives, and to live honestly and openly, fulfilling their duties and respecting the rights of others.

We must encourage people to see that they are the property of no earthly master, not even of the State, that every attempt to relieve them of the burden of responsibility and to treat them like cattle in a comfortable collective farm, is an act of spiritual insolence.

Margaret Thatcher

Raddoppiati in un decennio, gli immobili diroccati aumentano nelle zone montane del Piemonte

Confedilizia: via l'Imu nei piccoli comuni

Le case fatiscenti superano quota 600 mila

IL RAPPORTO

TORINO

620mila (+ 123%). La «mappa del disagio economico, sociale e demografico» tracciata da Confedilizia fotografa an-

contano 23mila e 18.500, mentre nella provincia di Milano «solo» 1.764. Il dato si inverte se si analizza il numero delle

16mila. «Si tratta - si spiega - di zone del Mezzogiorno e di aree della regione del Nord in cui la montagna ha sofferto il

da: La Stampa, 25.8.'24


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Oriana confermato Presidente

L'assemblea di Aspesi-Unione Immobiliare, riunitasi nel cuore del nuovo quartiere Santa Giulia, ha confermato all'unanimità il Presidente Federico Filippo Oriana per il triennio 2024-2027.

“I temi sui quali intendo focalizzare il prossimo triennio – ha dichiarato il Presidente Oriana – sono una battaglia politico-culturale nazionale sul ruolo dei promotori immobiliari e la crescita della presenza territoriale di Aspesi.

Non basta assolutamente più vantare nel dibattito pubblico il grande contributo occupazionale che offre l'edilizia. Bisogna puntare sul territorio, un valore nuovo, non ancora compreso fino in fondo nella sua valenza strategica e prospettica per l'Italia, non ancora al centro del dibattito pubblico, come invece dovrebbe. L'edilizia per noi imprenditori immobiliari è un mezzo e non un fine, le nostre società hanno come finalità il valorizzare gli immobili, trasformandoli, gestendoli, demolendoli e ricostruendoli, vendendoli o affittandoli, perché questo è il nostro *business*: noi guadagniamo sulla valorizzazione immobiliare e questa caratteristica precipua del promotore immobiliare ci rende più allineati con le esigenze pubbliche e ci attrezza per la grande sfida ecologica in atto, anche a livello europeo, perché oggi l'immobile deve essere anche energeticamente performante e sostenibile in termini di emissioni atmosferiche.

Per l'espansione territoriale di Unione Immobiliare penso che sia ora più necessario – dopo il successo di Aspesi Milano (varata nel 2010), Aspesi Torino (2012), Aspesi Roma (2017), Aspesi Cuneo (2019) e Aspesi Triveneto (2022) – investire in alcuni dei territori dove siamo già che costituire nuove sedi locali. Sia perché nelle aree dove non siamo presenti direttamente mancano i numeri (ad esempio nella mia regione d'origine, la Liguria, vi sono in tutto 3-4 vere società di sviluppo immobiliare contro le oltre 100 di Milano), sia perché il compito di diventare veramente rappresentativi in grandi realtà come Roma e il Triveneto è davvero impegnativo se rapportato alla dimensione delle nostre risorse finanziarie e umane, ma va assolutamente fatto”.

“L'attività degli sviluppatori e promotori è stata contrastata negli ultimi tempi come mai prima – ha affermato Oriana commentando gli ultimi avvenimenti milanesi – e questo sembra veramente paradossale in un'epoca delle realizzazioni immobiliari che non erano mai arrivate in tutta la loro storia a livelli così elevati di qualità estetico-progettuale, di qualità energetica (e quindi ambientale) e di qualità sociale nel senso della compatibilità e integrazione con il contesto urbano in cui si vengono ad inserire. Aspesi-Unione Immobiliare ha svolto sul problema un'azione di tutela della categoria, in particolare a Milano, che l'ha posta all'avanguardia del vasto movimento di sostegno al futuro delle operazioni immobiliari,



in particolare quelle di sostituzione edilizia e rigenerazione urbana. Il segreto di questo posizionamento che l'Aspesi si è conquistata sul campo – che ci viene riconosciuto anche dalle altre maggiori associazioni del settore – è stato di non avere paura, non solo perché «male non fare e paura non avere», ma anche perché la paura è nemica della verità”.

È un errore – ha concluso il Presidente di Aspesi – pensare che i fatti degli ultimi mesi riguardino solo Milano, mentre in realtà riguardano tutta l'Italia, in quanto afferiscono principalmente alla demo-ricostruzione, l'unico tipo di intervento che può garantire la realizzazione di nuovi edifici realmente performanti sul piano energetico e quindi ecologicamente sostenibili, nonché esteticamente pregiati senza consumare nuovo suolo”.

Nel corso dell'Assemblea sono stati eletti i nuovi Vicepresidenti: Paolo Buzzetti, Antonio Campagnoli (Il Punto Spa), Luigi Gozzini (AbitareIn) e Oronzo Perrini (Ream Sgr).

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

VI premio tesi di laurea sui beni vincolati privati ai sensi del d.lgs. 42/2004

È attivo, con possibilità di presentare la domanda entro il prossimo 15 ottobre 2024 (farà fede il timbro postale di partenza), il concorso nazionale dell'Adsi che vuole promuovere e valorizzare tesi svolte da giovani studiosi nel settore del patrimonio dei beni culturali privati vincolati.

Il Bando è rivolto ai laureati che abbiano svolto una tesi di laurea magistrale o conseguito il diploma di specializzazione in beni architettonici e del paesaggio avente per oggetto uno o più immobili vincolati privati, comprese decorazioni, arredi, pertinenze, parchi e giardini. In particolare, le tesi potranno riguardare le seguenti tematiche: conservazione, manutenzione, valorizzazione ed utilizzo produttivo di tali beni con ricaduta economica per loro stessi e per il territorio circostante; impiantistica innovativa e utilizzo delle nuove tecnologie (anche informatiche) atte a rendere la valorizzazione di tali beni sostenibile e la loro capacità di comunicazione efficiente. Con l'avvertenza che il bene oggetto della tesi presentata al concorso dovrà essere obbligatoriamente privato e soggetto al vincolo d'interesse storico e qualora il lavoro trattasse di più dimore la principale dovrà essere di proprietà privata. I partecipanti dovranno dichiarare nella domanda, sotto la propria responsabilità, l'esistenza di tale vincolo, del quale dovrà essere fornita documentazione ufficiale in caso di assegnazione di premio o di richiesta della commissione.

Il Bando è rivolto nello specifico ai giovani delle Facoltà di Architettura, Agraria, Ingegneria, Storia dell'arte, Lettere e filosofia, Storia, Conservazione dei beni culturali, Istituto superiore per la catalogazione ed il restauro, Opificio delle pietre dure, Scienze della comunicazione, Economia e Giurisprudenza. Sono ammessi al concorso i laureati magistrali e di specializzazione che abbiano discusso la tesi di laurea negli anni accademici 2022/2023 e 2023/2024 (entro il 30 settembre 2024), che non abbiano

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 15

VI premio tesi di laurea sui beni vincolati ...

partecipato alla precedente edizione del premio. La Commissione esaminatrice delle tesi, il cui giudizio è inappellabile, sarà composta da membri nominati dall'Adsi stessa e porterà a termine i propri lavori entro il 7 dicembre 2024, indicando i nomi dei 3 finalisti e delle rispettive tesi di laurea magistrale e di specializzazione sul sito istituzionale dell'Adsi.

Il premio consiste in un assegno di 1.500 euro.

Il modulo per la presentazione della domanda e altro materiale utile è disponibile all'indirizzo <https://www.associazionedimorestoricheitaliane.it/event/414941/vi-edizione-bando-tesi-di-laurea-a-d-s-i-2024/>



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

D. Si vuol sapere se il decreto legislativo n. 149 del 10.10.2022, in tema di riforma del processo civile, investe anche la materia condominiale.

R. Il provvedimento indicato ha inciso sulla materia condominiale in particolare con riferimento alla mediazione e alle impugnazioni. Per un approfondimento si rimanda a quanto riportato in proposito su *Confedilizia notizie* di novembre 2022.

D. In un condominio occorre sostituire la porta che dà accesso al terrazzo di esclusiva proprietà di un condomino. Quest'ultimo asserisce che, giacché anche il condominio potrebbe avere la necessità di accedere al terrazzo in questione per eventuali controlli agli impianti comuni (es.: antenna, canne fumarie ecc.), la relativa spesa sia da ripartirsi tra tutti i condòmini.

Si chiede un parere al riguardo.

R. Sarebbe opportuno accertare, anche alla luce del regolamento di condominio, se la porta in questione sia di proprietà condominiale o del singolo condomino. In ogni caso, sarebbe utile trovare una soluzione che tenesse conto in qualche misura della utilizzazione che può fare della porta il condominio.

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.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Vizi dell'opera nell'appalto e vizi di costruzione: responsabilità dell'amministratore

Esistono nell'ordinamento italiano due distinte discipline in materia di responsabilità connesse con i lavori di appalto.

Le due fattispecie, entrambe previste nel Codice Civile, presentano delle comunanze e delle differenze e riguardano i vizi dell'opera nel contratto di appalto e i vizi di costruzione.

La prima disciplina consta di due norme, rispettivamente gli artt. 1667 e 1668 cod. civ.

L'art. 1667 cod. civ. dispone che *"L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera. La garanzia non è dovuta se il committente ha accettato l'opera e le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o erano riconoscibili, purché in questo caso, non siano stati in mala fede taciuti dall'appaltatore"* (art. 1667, comma 1, cod. civ.).

Importante sottolineare le rigide tempistiche previste dalla legge in quanto per attivare la garanzia il committente deve *"a pena di decadenza, denunciare all'appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta"* (art. 1667, comma 2, cod. civ.), a meno che l'appaltatore non abbia nascosto i vizi o non li abbia esplicitamente riconosciuti.

Dal punto di vista della prescrizione, invece, l'azione di responsabilità contrattuale contro l'appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell'opera e quindi è necessario agire in giudizio prima del decorso di detto termine.

Il successivo art. 1668 cod. civ., che si deve leggere di concerto con la norma citata in precedenza, specifica invece i tipi di tutela esperibili dal danneggiato che sono l'adempimento del contratto – ossia la richiesta di riparazione dei vizi all'appaltatore – oppure direttamente la risoluzione del contratto di appalto e il risarcimento dell'intero danno causato.

Questa la disciplina relativa ai vizi che tutela il committente dai vizi minori nei contratti di appalto ed ha una impronta di responsabilità contrattuale per la quale l'appaltatore dovrà rispondere del danno cagionato dall'errata realizzazione dell'appalto, così come prevista dal contratto.

Diversa da questa disciplina appare quella relativa ai vizi di costruzione. Tale fattispecie, descritta dall'art. 1669 cod. civ., tutela il committente dai vizi gravi della costruzione a seguito di un contratto di appalto.

A differenza della normativa sopra riportata, infatti, la tutela non è per i vizi di carattere estetico e progettuale, ma dai vizi che sono tanto gravi da rischiare di compromettere la stessa stabilità e sicurezza dell'edificio.

L'art. 1669 cod. civ. afferma sul punto che *"Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal com-*

pimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa".

Con riguardo alla gravità dei vizi coperti dalla presente disciplina, la Cassazione ha specificato che *"non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio ma possono consistere in qualsiasi alterazione incidente sulla struttura e sulla funzionalità dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile"* (Cass., Sez. II, sent. 22 giugno 2022, n. 20146).

La norma costituisce una responsabilità di tipo extracontrattuale e prevede a sua volta stringenti limiti temporali: il committente, infatti, avrà l'onere di denuncia dei vizi entro un anno dalla scoperta e di azione giudiziale entro un anno dalla denuncia.

Ma come si può decidere se agire lamentando i vizi dell'opera nell'appalto o i vizi di costruzione? Occorrerà sicuramente guardare alla gravità dei vizi, orientandosi sulla seconda disciplina laddove i vizi siano tanto gravi da riguardare la sicurezza strutturale e la stabilità dell'edificio. La decisione finale in merito alla categorizzazione di un fatto all'interno di una disciplina o dell'altra, tuttavia, spetterà poi unicamente al giudice: la Corte di Cassazione ha sancito detto principio affermando che *"l'indagine volta a stabilire se i difetti costruttivi ricadano nella disciplina dell'art. 1669 cod. civ., che comporta la responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, ovvero in quella posta dagli artt. 1667 e 1668 c.c. in tema di garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, rientra nei compiti propri del giudice del merito"* (Cass. civ., Sez. II, sent. 4 settembre 2019, n. 22095).

È importante che chi amministra un fabbricato abbia contezza di tali concetti sia per tutelare al meglio il condominio sia per evitare di incorrere in eventuali responsabilità personali.



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

Occupazione di immobile da parte dell'assegnatario di un alloggio popolare

"L'occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario di un alloggio popolare, il quale non abbia ancora stipulato il contratto di locazione e al quale l'immobile non sia stato ancora consegnato, integra il reato di occupazione arbitraria di edifici a nulla rilevando, sotto il profilo della scriminante putativa dell'esercizio di un diritto, che l'occupazione abbia avuto il solo fine cautelativo di evitare che altri lo occupassero, posto che la tutela dell'immobile, fino alla consegna, spetta allo IACP".

Così il Tribunale di Frosinone, con sentenza n. 1518 del 6.9.2025.

**CONFEDILIZIA,
libera e indipendente**



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

Nuovi scenari geopolitici ed economici

La rivista *Nuova Proprietà Fondiaria* n. 7/8 luglio-agosto 2024 ospita un articolo di Dario Casati, professore emerito dell'Università degli studi di Milano, dal titolo "Nuovi scenari geopolitici ed economici", in cui tra le altre cose, si segnala che "Il terzo decennio degli anni 2000 conferma le incerte previsioni che si formularono al momento del cambio di secolo, dopo l'euforia che accompagnava una data simbolicamente importante e ricca di fascino. Oggi la situazione del mondo appare molto meno positiva di quanto ci si aspettasse. Il cambio del millennio, a lungo sognato è avvenuto ma ora, trascorso un quarto di secolo, gli entusiasmi sono molto attenuati e il roseo futuro che si sognava sembra rinviato.

Il bilancio del Novecento, il 'secolo breve', come è stato definito, si chiudeva con grandi speranze, ma aveva al passivo le due guerre mondiali con il loro bagaglio di morte e distruzione. Lasciava anche il ricordo del crollo delle grandi ideologie che lo avevano animato e che avevano contribuito a innescare le guerre più tremende che l'umanità ricordasse. La decolonizzazione non si dimostrava l'avvio di una maggiore fraternità fra popoli, ma un nuovo motivo di contrasti e di ferite difficili da rimarginare.

Al cambio di secolo, tuttavia, la speranza di tempi migliori era alimentata da una relativa pace, dalla crescita dei redditi e degli scambi, dai progressi senza precedenti delle scienze e delle tecnologie che ne derivavano, anche in campo agricolo con la 'Rivoluzione verde' che consentì di migliorare lo stato dell'alimentazione di una popolazione in crescita.

Tutto ciò era frutto di un sistema di equilibri creati dalla conclusione della guerra. Un ruolo chiave fu giocato dall'ampliamento degli scambi sotto l'egida del Gatt che, anche simbolicamente, nell'anno 2000 ha lasciato il posto alla Wto. Un sistema multilaterale di regole dei mercati mondiali che ne ha favorito la crescita a condizioni più eque aprendo l'era della globalizzazione.

Ma il 2000 segna anche un punto di svolta che non fu compreso, alla sua base si collocavano diverse cause. La principale è il cedimento degli equilibri postbellici (...)"



ASAGES

**ASSOCIAZIONE ARCHIVI GENTILIZI E STORICI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Protocollo diagnostico dell'Enea per la valutazione della conservazione dei libri antichi ed efficacia dei trattamenti di pulizia

L'Enea ha messo a punto un protocollo diagnostico che permette di valutare in modo rapido e non invasivo lo stato di conservazione dei libri antichi e l'efficacia dei trattamenti di pulizia utilizzati dai restauratori per prevenire o rallentare il processo di invecchiamento e deterioramento.

"La nostra metodologia prevede l'impiego di due tecniche non distruttive e non invasive - la spettrometria Raman e la microscopia ottica - che, senza alcun prelievo di materiale, permettono di ottenere informazioni sulle caratteristiche morfologiche e di composizione della carta, che è uno dei materiali

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 17

Protocollo diagnostico dell'Enea ...

di interesse storico e documentale tra i più diffusi e fragili”, ha spiegato Sabina Botti, ricercatrice del Laboratorio Enea micro e nanostrutture per la fotonica. La quale ha pure evidenziato che “per rallentare il degrado della carta e ripristinare la qualità del patrimonio librario sono stati sviluppati diversi trattamenti di pulizia che permettono di rimuovere contaminanti esterni e prodotti di ossidazione e decomposizione della carta. Il problema è che non tutti preservano nel tempo le caratteristiche uniche del bene antico. Per studiare lo stato ‘di salute’ della carta prima e dopo il trattamento abbiamo impiegato, su campioni di carta risalenti a fine ‘800, la spettroscopia Raman, una tecnica di analisi molto efficace che utilizza la ‘luce’ per studiare la composizione chimica dei materiali. Si è rivelata uno strumento adatto per definire il tipo di degrado ma anche per valutare l’efficacia dei trattamenti di pulizia”.

In particolare, i ricercatori Enea hanno utilizzato questo protocollo diagnostico per studiare l’effetto di diversi processi di pulizia green che si basano sull’applicazione di sostanze chimiche non aggressive e non tossiche (idro-gel), oppure su trattamenti di irraggiamento diretto e senza pretrattamento dei campioni, utilizzando radiazioni nell’intervallo spettrale dell’estremo ultravioletto (EUV) e trattamenti combinati idro-gel-radiazione UV.

Così, tra i diversi trattamenti analizzati, i ricercatori hanno rilevato che l’idro-gel ha una buona azione pulente: una volta applicato sulla carta, è in grado di catturare e di rimuovere i prodotti di degrado e i contaminanti che possono essere presenti su di essa, come amido, gomma arabica, colle animali e gelatina. Dal canto suo, l’irraggiamento EUV, oltre ad una azione di pulizia anche di specie fungine, produce un aumento dell’indice di cristallinità della carta, ossia un consolidamento del campione di carta irraggiato e una maggiore capacità di resistenza ai processi di ossidazione e invecchiamento.

DOMUSCONSUMATORI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Passaporto alle Poste

Nell’ambito del progetto “«Polis» - Sportello unico” che ha previsto la possibilità – tramite la stipula di apposite convenzioni tra il Ministero dell’interno e Poste Italiane s.p.a. – di presentare presso gli uffici postali di tutto il territorio nazionale la richiesta di rilascio del passaporto, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.8.2024, n. 181, il decreto 3.7.2024 del Ministero dell’interno con cui è stato determinato l’importo dell’onere a carico dell’interessato per presentare l’istanza di rilascio del passaporto elettronico presso gli sportelli anzidetti.

Tale importo è stato fissato in euro 14,20 Iva inclusa, fermo restando il pagamento degli altri oneri dovuti per legge e cioè un contributo amministrativo di 73,50 euro (da acquistare sotto forma di contrassegno telematico in una rivendita di valori bollati prima di presentarsi con la documentazione nell’Ufficio che rilascia i passaporti) per il rilascio del passaporto ordinario, incluso il rilascio a favore di minori, ed il costo del libretto pari a 42,50 euro (con versamento da effettuarsi su conto corrente postale n. 67422808 intestato al Ministero dell’economia e delle finanze-Dipartimento del tesoro ed utilizzando il bollettino prestampato presso gli uffici postali).

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

Nuova Agenda strategica dell’Ue

Ogni cinque anni, i *leader* dell’Unione europea si riuniscono per definire le priorità politiche per il futuro, in un processo guidato dal Presidente del Consiglio europeo. Questo sforzo si svolge nel contesto delle elezioni del Parlamento europeo e precede la nomina della nuova Commissione europea.

Durante la riunione del Consiglio del 27 giugno scorso, è stata adottata l’Agenda strategica per il periodo 2024-2029, un documento chiave che riflette la nuova realtà geopolitica e delinea un percorso per un’Europa che dovrà affrontare le sfide future. Tale Agenda si basa su tre pilastri fondamentali: un’Europa libera e democratica, un’Europa forte e sicura e un’Europa prospera e competitiva.

Per quanto riguarda il primo pilastro, l’Ue continua a proteggere e promuovere i suoi valori fondanti, tra i quali il rispetto della dignità umana, la libertà, la democrazia, l’uguaglianza e il rispetto dei diritti dell’uomo. In un contesto mondiale sempre più instabile, l’Ue si impegna a difendere lo stato di diritto e a promuovere una cultura di rispetto reciproco tra gli Stati membri. Si pone inoltre l’obiettivo di rafforzare la resilienza democratica, proteggendo e garantendo la libertà ed il pluralismo dei media, contrastando al contempo la disinformazione.

Il secondo pilastro dell’Agenda strategica prevede un rafforzamento delle capacità di difesa e sicurezza dell’Ue, con un *focus* sull’incremento della spesa per la difesa, la riduzione delle dipendenze strategiche e il miglioramento delle capacità industriali e tecnologiche del settore difensivo europeo. L’Unione mira a diventare un attore globale strategico in un contesto geopolitico multipolare, sostenendo l’Ucraina nella sua lotta per l’indipendenza e promuovendo la stabilità e la prosperità nei Paesi vicini.

Con l’ultimo pilastro, al fine di garantire una crescita economica sostenibile e migliorare il benessere dei cittadini, l’Ue si impegna a rafforzare la sua competitività attraverso investimenti in innovazione, ricerca e tecnologie verdi e digitali. La transizione verso un’economia climaticamente neutrale entro il 2050 è una priorità, con politiche volte a sostenere la transizione energetica, promuovere la mobilità sostenibile e sviluppare un’economia circolare ed efficiente dal punto di vista delle risorse.

L’Agenda strategica per il 2024-2029 rappresenta un impegno deciso per affrontare le sfide future con unità e determinazione, promuovendo una visione di un’Europa sovrana, sicura e prospera.

Per leggere l’Agenda strategica per esteso:

https://www.consilium.europa.eu/media/4aldqf12/2024_557_new-strategic-agenda.pdf

Oppure inquadrare il QRcode a lato.





ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto flussi: insufficienti 9.500 quote, nel 2025 ne serviranno 18.000

Ammonta a 18.626 unità il fabbisogno aggiuntivo di manodopera non comunitaria per l'anno 2025 nel settore domestico. È questa la stima elaborata da Assindatcolf e dal Centro Studi e Ricerche Idos per il prossimo anno. Tuttavia, nella programmazione triennale 2023-2025 sono state approvate solo 9.500 quote per ciascuna annualità, peraltro da dividere con il comparto socio-sanitario. Per questo, in previsione di una revisione del sistema, così come annunciata dal Governo lo scorso 4 giugno nel corso di un'informativa della Presidente del Consiglio Giorgia Meloni, Assindatcolf ha elaborato un pacchetto di proposte in cui non solo si chiede di adeguare le quote al reale fabbisogno delle famiglie ma, soprattutto, di rendere più flessibili le procedure, superando il meccanismo del "Click Day". Il documento è stato illustrato lo scorso 19 giugno in occasione dell'incontro avuto dal presidente Andrea Zini con i rappresentanti del Tavolo tecnico costituito presso Palazzo Chigi e, successivamente, anche durante la riunione del 2 luglio con la Direzione generale per l'Immigrazione del Ministero del lavoro a cui hanno partecipato tutte le parti sociali datoriali.

Presentato il 3° paper del Rapporto 2024 Family (Net) Work: prossimo evento il 3 ottobre

Si intitola "Il fabbisogno di manodopera italiana e straniera nel comparto del lavoro domestico in Italia. Stima 2023-2025 per regioni" ed è il terzo paper del Rapporto 2024 "Family (Net) Work di Assindatcolf, presentato lo scorso 4 luglio presso la Sala Einaudi di Confedilizia, a cura del Centro Studi e Ricerche Idos.

Il prossimo evento in programma si terrà a Roma il 3 ottobre, quando sarà presentato il quarto paper a cura della Fondazione Studi consulenti del lavoro. Novità di quest'anno: oltre a riportare la stima del fabbisogno aggiuntivo di manodopera non comunitaria, il capitolo Idos contiene anche la previsione complessiva di unità di personale domestico che servirà in Italia nel 2025 per soddisfare il fabbisogno, nel dettaglio 2 milioni 288mila unità. Tale numero include non solo le famiglie con lavoratori già in regola ma anche i datori di colf e badanti senza contratto e persone che vorrebbero assumere ma che per una serie di motivi, anche economici, non hanno ancora provveduto.

Guardando alla nazionalità, si tratta di 1 milione 524mila lavoratori stranieri e 764mila italiani. Quanto alla mansione: 1 milione e 25mila badanti e 1 milione 262mila colf. Con questo studio, Assindatcolf intende consegnare a Governo, Parlamento e Regioni un'inedita fotografia delle esigenze delle famiglie in tema di assistenza domestica e quindi di *welfare*. La stima del fabbisogno include, infatti, anche chi avrebbe bisogno di assumere colf e badanti ma non può permetterselo, a testimonianza di come il costo sia ormai diventato un problema trasversale. Per questo da anni l'Associazione chiede misure universali, e

non legate all'Isee o all'età, che aiutino tutte le famiglie a sostenere i costi del personale domestico, lato contributivo ma soprattutto sul fronte delle retribuzioni.

Contributi per lavoro domestico: quando versare e quali agevolazioni sono previste

Il 10 ottobre è l'ultimo giorno utile per procedere al versamento dei contributi Inps e Cassacolf relativi all'attività svolta da colf, badanti e baby sitter nel terzo trimestre dell'anno, ovvero tra luglio e settembre 2024. Importante ricordare di conservare sempre una copia del pagamento, che potrà servire in sede di dichiarazione dei redditi. Il datore di lavoro domestico può, infatti, portare in deduzione una parte dei contributi versati ma solo relativamente alla quota a proprio carico, per un massimo di 1.549,37 euro l'anno. Quanto alle detrazioni, chi si trova in condizione di non autosufficienza e ha un reddito annuale che non supera i 40mila euro può anche godere della parziale detrazione del costo sostenuto per il pagamento dello stipendio della badante, per un massimo di 399 euro.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Donazioni informali del trustee sempre tassate

Con donazione informale si intende lo svolgimento, per mero spirito liberale, di una attività materiale (come il trasferimento di denaro *brevi manu* o mediante bonifico) che comporta, come ogni donazione, l'arricchimento di un terzo e la diminuzione nel patrimonio del donante.

Tali donazioni non sono normalmente soggette alle formalità dell'articolo 782 del codice civile con la conseguenza che, teoricamente, possono essere considerate nulle civilisticamente, tuttavia mantengono rilevanza ai fini tributari. Ciò è vero soprattutto in tema di *trust* successivamente alla bozza di riforma del Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni (decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346), dove si stabilisce che rientra nell'ambito applicativo della riforma anche "*il trasferimento derivante da trust*" che sia a titolo gratuito.

Ai fini dell'imposta sulle successioni quindi, si prevede l'applicazione anche ai *trust*, in quanto strumenti che determinano un arricchimento gratuito in capo ad un terzo (i beneficiari appunto).

Con mero riferimento al momento applicativo dell'imposta trova invece spazio la ben nota dottrina dell'imposizione all'uscita, ossia al momento in cui gli *asset* del *trust fund* vengono distribuiti ai beneficiari.

Nello specifico quindi saranno rilevanti ai fini dell'imposta sulle successioni non soltanto le distribuzioni ai beneficiari ma anche le c.d. "donazioni informali" realizzate dal *trustee* e non soggette a realizzazione.

IL BUON GIORNO SI VEDE DAL MATTONE

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Il 10 luglio, presso la Sala convegni dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro, la locale Confedilizia ha organizzato un incontro dal titolo "Il condominio dopo la riforma – Il bilancio dopo il primo decennio". Dopo i saluti di Antonio Abate, vicepresidente della Confedilizia di Catanzaro, sono seguiti gli interventi di: Claudio Amato, assegnista di ricerca presso l'Università "Magna Graecia" di Catanzaro; Vincenzo Matacera, presidente dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro; Marcello Mazzuca, professore associato dell'Università "Magna Graecia" di Catanzaro; Salvatore Passafaro, dottore commercialista; Sandro Scoppa, presidente della Confedilizia di Catanzaro.

Il convegno è stato moderato da Daniele Rodolà, tesoriere dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro.

Napoli

Il 17 luglio, presso il Real albergo dei poveri di Napoli, si è tenuto un Tavolo di consultazione pubblica promosso dal vicesindaco di Napoli e riguardante gli indirizzi per la redazione del nuovo Piano urbanistico comunale (Puc) nonché la modifica alla vigente disciplina urbanistica mediante specifiche varianti al piano.

All'incontro ha partecipato l'arch. Nadia Iollo, componente del Coordinamento urbanistico della Confedilizia di Napoli.

Il tavolo fa parte di un più ampio progetto di consultazione avviato dal Comune di Napoli, a seguito dell'approvazione, in una seduta monotematica del 19.6.2024, di un documento di indirizzo che lavora, da una parte, sulla redazione del Puc e, dall'altra, all'elaborazione di una variante normativa al Prg vigente.

Reggio Emilia

Il 3 luglio, presso la sala conferenze della Confedilizia di Reggio Emilia, si è tenuto il convegno "Le occasioni e le prospettive del «Salva casa»" nel corso del quale sono intervenuti l'avv. Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, l'avv. Guglielmo Saporito, del foro di Reggio Emilia, l'avv. Cristian Immovilli e il geom. Alessandro Rizzi, entrambi consiglieri della Confedilizia di Reggio Emilia.

Nell'ottica della valorizzazione del territorio, il 3-4 agosto si è svolta una passeggiata di due giorni alla scoperta dei borghi dell'appennino Tosco-Emiliano, alla quale hanno preso parte, oltre ad associati della Confedilizia di Reggio Emilia, anche quelli della Fiaip di Reggio Emilia, di La Spezia e di Massa Carrara.

Lunedì 2 settembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO

La cedolare secca
nei contratti
di locazione



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 2 settembre è stato affrontato il tema della cedolare secca nei contratti di locazione. Lo ha trattato, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, il dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia.

La registrazione del seminario – nel corso del quale si è risposto anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – è presente sul sito di Confedilizia, al link <https://www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/>

Imprese a forte consumo energetico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.7.2024 n. 177, l'avviso con cui il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ha comunicato l'avvenuta pubblicazione sul proprio sito www.mase.gov.it (nella sezione Avvisi e Bandi) del decreto 23.7.2024, che disciplina i criteri per la definizione del meccanismo di sviluppo di nuova capacità di generazione di energia elettrica da fonti rinnovabili da parte delle imprese, anche in forma aggregata, iscritte nell'elenco delle imprese a forte consumo di energia elettrica, istituito presso la Cassa per i servizi energetici e ambientali.

IN G.U.

Semplificazione dei controlli sulle attività economiche

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.7.2024, n. 167, il d.lgs. 12.7.2024, n. 103 di semplificazione dei controlli sulle attività economiche, in attuazione della delega al Governo di cui all'art. 27, comma 1, l. 5.8.2022, n. 118.

Enti del terzo settore e politiche sociali

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 19.7.2024, n. 168, la l. 4.7.2024, n. 104 contenente disposizioni in materia di politiche sociali e di enti del Terzo settore.

Oblio oncologico

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.7.2024, n. 177, il decreto 5.7.2024 del Ministero della salute recante la disciplina delle modalità e delle forme per la certificazione della sussistenza dei requisiti necessari ai fini della normativa sull'oblio oncologico.

Correttivi adempimenti tributari e concordato preventivo biennale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5.8.2024, n. 182, il d.lgs. 5.8.2024, n. 108, contenente disposizioni integrative e correttive in materia di regime di adempimento collaborativo, razionalizzazione e semplificazione degli adempimenti tributari e concordato preventivo biennale.

SALVA CASA

Il decreto "Salva Casa" è legge

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione n. 105, è diventato definitivo il decreto-legge n. 69 del 29.5.2024 contenente disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, meglio noto come decreto "Salva Casa" (cfr. *Cn lug.* 2024).

Il provvedimento, come convertito, ha introdotto diverse semplificazioni in materia di edilizia e di urbanistica. In particolare, per quanto di interesse, rispetto al quadro normativo su cui è intervenuto: ha ampliato la categoria degli interventi di edilizia libera eseguibili senza alcun titolo abilitativo; ha semplificato l'iter di riconoscimento dello stato legittimo degli immobili (precisando anche che le difformità sulle parti comuni non hanno incidenza sullo stato legittimo delle singole unità immobiliari e viceversa); ha agevolato i mutamenti di destinazione d'uso; ha rivisto – ai fini del rilascio del certificato di agibilità – alcuni criteri igienico-sanitari incidendo sia sulle superfici minime (che passano, per una persona, da 28 a 20 mq; per due persone da 38 a 28 mq), sia sulle altezze minime interne (che vengono ridotte da 2,70 a 2,40 metri); ha permesso l'alienazione del bene o dell'area oggetto di abuso, da parte del Comune, in presenza di determinate condizioni; ha introdotto – al fine di incentivare il recupero dei sottotetti – deroghe al regime delle distanze minime tra gli edifici e dai confini; ha modificato la disciplina delle "tolleranze costruttive" limitatamente agli interventi realizzati entro il 24.5.2024 (prevedendo la riparametrazione dei limiti tollerati in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari nonché l'ampliamento della casistica delle c.d. "tolleranze esecutive"); ha consentito la sanatoria degli interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali dal titolo abilitativo purché si tratti di interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (mantenendo, invece, la necessità del requisito della "doppia conformità" ai fini della sanatoria per gli interventi realizzati in totale difformità dal titolo); ha previsto una specifica procedura per regolarizzare immobili oggetto di varianti in corso d'opera su titoli rilasciati prima del 1977; ha permesso il mantenimento di alcune strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza sanitaria da Covid-19; ha agevolato l'ottenimento dell'agibilità per gli immobili siti nelle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 1963.

Nel merito, il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato che "il decreto-legge sulle semplificazioni edilizie e urbanistiche, ora definitivo, risponde ad esigenze dei proprietari di casa e dell'intero settore immobiliare. L'auspicio è che raggiunga presto gli sperati effetti di stimolo al mercato delle compravendite, ma anche di ausilio agli interventi di riqualificazione degli edifici. Nel corso del dibattito parlamentare, specie da parte dell'opposizione, si è a più riprese invocato il varo di misure finalizzate ad aumentare l'offerta abitativa, soprattutto in affitto e in particolare a canone calmierato. Al proposito, facciamo appello a tutte le forze politiche affinché condividano una proposta molto concreta della Confedilizia: azzerare l'Imu per le case date in locazione attraverso i contratti a canone concordato. Una misura che, specie se accompagnata da un'accelerazione delle procedure di rilascio, rappresenterebbe un efficace incentivo all'immissione sul mercato di migliaia di abitazioni attualmente destinate ad altri scopi".

Dal sito della Confedilizia è scaricabile – oltre che il testo del decreto-legge come convertito – un articolo curato dall'avv. Giovanni Govi, che illustra nel dettaglio tutte le novità apportate dalla legge di conversione al decreto.

Per maggiori informazioni, consulenza ed assistenza sul territorio – grazie alle Associazioni provinciali della Confedilizia – sono attivi gli sportelli dedicati ad attività di informazione, consulenza e assistenza in merito al decreto "Salva Casa".

Webinar sul decreto "Salva Casa" come convertito

Sul sito della Confedilizia (inquadrandolo il QRcode a fianco) è disponibile la registrazione del seminario web dal titolo «Decreto "Salva Casa": tutte le novità» nel corso del quale l'avv. Giovanni Govi e il geom. Alessandro Rizzi, entrambi componenti il Coordinamento urbanistico della Confedilizia, hanno fatto il punto sulle novità introdotte nel decreto "Salva Casa" dalla legge di conversione 24.7.2024, n. 105, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 27.7.2024, n. 175. Ha moderato l'evento il dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia.



Locazioni brevi & Co: conclusa la fase pilota della “Banca dati strutture ricettive” (BDSR)

Dal 28 agosto le regioni Basilicata, Campania, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Toscana, Umbria e la provincia autonoma di Trento si sono aggiunte alla fase sperimentale della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche (BDSR), che includeva già le regioni Emilia Romagna, Piemonte, e la Regione autonoma Valle d'Aosta, oltre ad Abruzzo, Calabria, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Puglia, Sardegna, Sicilia, Veneto e la provincia autonoma di Bolzano.

Tramite la piattaforma è possibile richiedere il Codice identificativo nazionale (CIN) da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture e degli immobili, ai sensi dell'art. 15-ter del d.l. n. 145/2023 (cfr. da ultimo Cn lug. 2024).

Nella fase di avvio sperimentale non sono previste sanzioni ed è consentito ai cittadini che lo desiderano di adeguarsi con anticipo agli obblighi correlati al codice identificativo.

Le disposizioni contenute all'art. 15-ter anzidetto saranno infatti applicabili solo dal sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su scala nazionale. Pubblicazione che – come annunciato dal Ministero del turismo – è prevista per la prima settimana di settembre.

LETTO PER VOI

Uso esclusivo, amministratore, impugnazioni, canone, prelazione e consulenze

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 3/2024, un articolo di **Angelica Saltarelli** sul tema dell'uso esclusivo di una parte comune. L'autrice tratta della *quaestio iuris* relativa alla validità di una pattuizione avente ad oggetto la creazione di un “diritto reale di uso esclusivo” su una porzione di un bene costituente parte comune dell'edificio e, in questa prospettiva, approfondisce le tesi sostenute, in punto, da magistratura e interpreti, soffermandosi, in particolare, sulla recente pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di cassazione n. 28972 del 2020.

Lo stesso numero dell'Archivio riporta anche un articolo di **Annamaria Terenziani** su “Durata dell'incarico e compenso dell'amministratore”, in cui vengono toccati tutti gli aspetti più problematici della materia anche attraverso l'esame della più recente giurisprudenza.

Di condominio tratta anche il contributo di **Paolo Scalettaris**, che sulla stessa rivista esamina “Alcune questioni in tema di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale”, originate da una recente pronuncia del Tribunale di Gorizia. I temi toccati sono molteplici: la cessazione della materia del contendere; l'impugnazione di delibere condominiali per ragioni di merito; l'approvazione di un rendiconto in assenza del previsto registro di contabilità; la condanna del condominio al risarcimento del danno per responsabilità aggravata (*ex art. 96, terzo comma, cod. proc. civ.*). Su ciascuno di questi aspetti l'autore si sofferma in dettaglio mostrando, comunque, di condividere, pur con qualche puntualizzazione, le conclusioni del giudice goriziano.

Sempre sull'Archivio, **Patrizio Cataldo** – in un articolo a commento della pronuncia della Cassazione n. 3599 del 2024 – si occupa della delicata questione dell'aumento del canone nel corso di un rapporto di locazione ad uso non abitativo. Il contributo – dopo aver riassunto le norme di legge e gli orientamenti della magistratura in materia – si conclude con l'auspicio che la giurisprudenza si impegni a “modernizzare” sempre più la legge sull'equo canone, alla luce di un contesto economico e sociale, come quello attuale, “ben diverso da quello sussistente alla fine degli anni '70”.

Di locazione a uso diverso dall'abitativo tratta anche **Alberto Celeste**, ma sul portale *IUS Condominio e locazione* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione). L'autore affronta, per un verso, il tema del diritto di prelazione, disciplinato dall'art. 38 l. n. 392/1978, esaminando alcune fattispecie che hanno coinvolto gli interpreti e gli operatori pratici; per altro verso, la questione della libera determinabilità del canone sempre in relazione alla l. n. 392/1978. In particolare, su quest'ultimo aspetto, l'analisi prende l'avvio dalla recente ordinanza della Cassazione n. 4985 del 2024, che ha ribadito il principio in base al quale non è consentito al locatore pretendere il versamento di ulteriori somme rispetto al canone (e al deposito cauzionale) che non trovino giustificazione nel sinallagma contrattuale, pena la nullità della relativa pattuizione e la ripetizione di quanto indebitamente corrisposto.

Lo stesso portale pubblica anche due articoli di **Paolo Scalettaris**. Il primo analizza gli effetti, in ambito condominiale, del decreto del Ministro della giustizia n. 109/2023 (emanato in attuazione della c.d. riforma Cartabia) in tema di consulenze tecniche giudiziali. Il secondo tratta della circolare del Ministero dell'economia e delle finanze n. 16 del 9.4.2024, che ha affrontato – tra altre questioni – anche quella concernente l'aggiornamento Istat dei canoni relativi alle locazioni passive di immobili stipulate dalle pubbliche amministrazioni per finalità istituzionali; aggiornamento che per molti anni è stato inibito dall'art. 3, comma 1, d.l. n. 95/2012 (come convertito e successivamente modificato) ma che è ora nuovamente consentito in conseguenza della mancata proroga di tale disposizione. In particolare, in quest'ultimo scritto, vengono analizzate in chiave critica le soluzioni che la circolare suggerisce in relazione alla nuova operatività dell'aggiornamento del canone. E, diversamente da quanto prospettato in questo documento, la conclusione cui si giunge è che l'aggiornamento del canone possa essere attuato, per un verso, “con il ricorso al criterio della variazione assoluta degli indici Istat”; per altro verso, con effetto dall'1.1.2024, “senza la necessità di attendere il giorno ed il mese dell'anno 2024 corrispondente alla scadenza annuale del contratto”.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Immobile vincolato e finita locazione

“Qualora un bene immobile, per il quale sia stato stipulato un contratto di locazione ad uso commerciale, risulti classificato, in base ad un provvedimento amministrativo emesso ai sensi degli artt. 1 e 2 della legge 1.6.1959, n. 1089, quale bene di interesse particolarmente importante, determinandosi in tal modo un vincolo artistico e culturale non soltanto sull’immobile, ma anche sugli arredi, le decorazioni, i cimeli storici e la relativa licenza di esercizio, la sussistenza di tale vincolo non si traduce, per il proprietario, nel divieto di intimare al conduttore la licenza per finita locazione, ma soltanto nell’obbligo di garantire la continuità della destinazione del bene nei termini indicati dal provvedimento istitutivo di quel vincolo”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 19350 del 15.7.2024

Dovere del committente di cooperare all’adempimento dell’appaltatore

“Nel contratto di appalto è configurabile, in capo al committente, quale creditore dell’opus, un dovere – discendente dall’espresso riferimento contenuto nell’art. 1206 cod. civ. e, più in generale, dai principi di correttezza e buona fede oggettiva che permeano la disciplina delle obbligazioni e del contratto – di cooperare all’adempimento dell’appaltatore attraverso il compimento di quelle attività, distinte rispetto al comportamento dovuto da questi e necessarie affinché il medesimo possa realizzare il risultato cui è preordinato il rapporto obbligatorio”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 16346 del 12.6.2024

Atti di gestione del rapporto locativo in pendenza di procedura esecutiva

“Gli atti di gestione del rapporto locativo ad uso diverso – quali devono considerarsi sia la registrazione tardiva del contratto, sia il diniego di rinnovo alla prima scadenza ex art. 29 legge n. 392 del 1978 – posti in essere, nella pendenza della procedura esecutiva, dal debitore esecutato non nella qualità di custode o senza previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione, sono radicalmente improduttivi di effetti nei confronti della procedura e dello stesso conduttore e tali rimangono anche qualora la procedura esecutiva si estingua, per causa diversa dalla vendita forzata dell’immobile, anteriormente alla prima scadenza del rapporto”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 15678 del 5.6.2024

Mediazione immobiliare e obblighi di diligenza

Il mediatore, “pur non essendo tenuto, in difetto di un incarico specifico, a svolgere nell’adempimento della sua prestazione particolari indagini di natura tecnico-giuridica (come l’accertamento della libertà da pesi dell’immobile oggetto del trasferimento, mediante le cosiddette visure catastali ed ipotecarie) allo scopo di individuare fatti rilevanti ai fini della conclusione dell’affare, è pur tuttavia gravato, in positivo, dall’obbligo di comunicare le circostanze a lui note o comunque conoscibili con la comune diligenza che è richiesta in relazione al tipo di prestazione, nonché, in negativo, dal divieto di fornire non solo informazioni non veritiere, ma anche informazioni su fatti dei quali non abbia consapevolezza e che non abbia controllato, poiché il dovere di correttezza e quello di diligenza gli imporrebbero in tal caso di astenersi dal darle”. Pertanto, “la mancata informazione del promissario acquirente sull’esistenza di una irregolarità urbanistica non ancora sanata relativa all’immobile oggetto della promessa di vendita, della quale il mediatore stesso doveva e poteva essere edotto, in quanto agevolmente desumibile dal riscontro tra la descrizione dell’immobile contenuta nell’atto di provenienza e lo stato effettivo dei luoghi, legittima il rifiuto del medesimo promissario di corrispondere la provvigione”.

Così il Tribunale di Nola, sez. I, con sentenza n. 1546 del 16.5.2024

IN G.U.

Revisione del sistema sanzionatorio tributario

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28.6.2024, n. 150, il d. lgs. 14.6.2024, n. 87 di revisione del sistema sanzionatorio tributario, ai sensi dell’art. 20 della l. 9.8.2023, n. 111.

Campi Flegrei

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2.7.2024, n. 153, il d.l. 2.7.2024, n. 91, recante misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell’area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione.

Impianti a fonti rinnovabili

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2.7.2024, n. 153, il decreto 21.6.2024 del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica contenente la disciplina per l’individuazione di superfici e aree idonee per l’installazione di impianti a fonti rinnovabili.

Imprese agricole, pesca e acquacoltura

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13.7.2024, n. 163, la l. 12.7.2024, n. 101 di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 15.5.2024, n. 63, recante disposizioni urgenti per le imprese agricole, della pesca e dell’acquacoltura, nonché per le imprese di interesse strategico nazionale.

Salvare i negozi

Secondo un'indagine della Confcommercio, gli italiani aspirano a vivere in quartieri in cui siano presenti negozi di prossimità, perché questi rafforzano le comunità, fanno sentire più sicure le persone e fanno crescere il valore delle abitazioni.

Il numero di negozi, però, diminuisce costantemente. E la politica – nazionale e locale – non può continuare a ignorare questo enorme problema.

La Confedilizia ha da tempo avanzato due proposte, che non pretendono di essere risolutive ma che certamente aiuterebbero a fare qualche passo in avanti.

La prima è l'introduzione della cedolare secca per le locazioni non abitative. Il Governo l'ha prevista nell'ambito della riforma fiscale e il Parlamento l'ha ratificata nella legge delega approvata un anno fa. Ora, però, bisogna attuarla.

La seconda è la liberalizzazione dei contratti di locazione commerciale, ingessati da una normativa risalente a quasi mezzo secolo fa, che impone durate infinite e regole controproducenti come quella riguardante l'indennità di avviamento. È ora di rimuovere questo ostacolo all'incontro fra le parti.

gst

L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.

Un presupposto fondamentale

di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**

104

a cura di Flavio Saltarelli

L'obbligo del conduttore di pagare il canone sussiste anche per un immobile abusivo?

Il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di certificazione di abitabilità non importa nullità del contratto locativo, non incidendo i detti vizi sulla liceità dell'oggetto del contratto *ex art. 1346 c.c.* che riguarda la prestazione, o della causa del contratto *ex art. 1343 c.c.* Ne consegue che l'obbligo del conduttore di pagare il canone sussiste anche con riferimento alla locazione di un immobile abusivo (in questo senso anche Tribunale Taranto sez. I, 29/12/2023, n. 3306).

Conduttore che recede dal contratto per gravi motivi: deve dare ugualmente il preavviso?

Secondo quanto statuito dall'art. 3, comma 6 della l. n. 431 del 1998 il conduttore può recedere in qualunque momento dal contratto qualora ricorrano gravi motivi, dando comunque comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi. Il mancato rispetto del termine di preavviso comporta a carico del recedente il pagamento del canone sino al sesto mese successivo alla data di comunicazione del recesso (cfr. in punto Tribunale Pordenone, 22/11/2022, n. 624).

Morte dell'inquilino, il convivente succede sempre nel contratto?

La convivenza con il conduttore defunto, cui, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 392 del 1978, è subordinata la suc-

cessione nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso di abitazione, presuppone una convivenza "stabile ed abituale", una "comunanza di vita", preesistente al decesso, non riscontrabile qualora il pretendente successore si sia trasferito nell'abitazione locata soltanto per ragioni transitorie.

Locazione d'immobile commerciale: la generale crisi economica è legittimo motivo di recesso?

I gravi motivi legittimi il recesso anticipato dal contratto di locazione previsti dall'art. 27, l. n. 392 del 1978 debbono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto. Come tale, la grave, perdurante e generale crisi economica – anche se imprevedibile nella portata e nella durata – secondo la giurisprudenza non può qualificarsi tale da integrare i gravi motivi richiesti dalla detta normativa in ragione del fatto che si tratta di fatti antecedenti alla stipula del contratto di locazione e assai risalenti nel tempo (cfr. tra le altre Corte appello Genova sez. I, 29/04/2021, n. 451).

Canone ed immobile abusivo
Recesso del conduttore per gravi motivi
Morte dell'inquilino e successione nel contratto
Locazione commerciale e generale crisi economica

Vendita con riserva di proprietà, per la plusvalenza vale l'ultima rata

Se all'atto della vendita con riserva di proprietà, che si perfeziona con l'integrale pagamento del prezzo concordato, saranno trascorsi più di 10 anni dalla conclusione dei lavori sull'immobile, non si verificherà la nuova fattispecie di plusvalenza per cessioni di immobili ristrutturati con superbonus (articolo 67, comma 1, lettera b-bis) del Tuir. In questa tipologia di contratto, infatti, il momento rilevante ai fini della eventuale plusvalenza imponible è quello in cui si verifica l'effetto traslativo della proprietà dell'immobile oggetto degli interventi agevolati che, come previsto dall'articolo 1523 del codice civile, coincide con il versamento dell'ultima rata da parte dell'acquirente. È questa, in sintesi, la conclusione della risposta n. 156 dell'Agenzia delle entrate, fornita a seguito della presentazione di un'istanza di interpello.

CASA E FISCO

Cessione immobili agevolati con superbonus usufruito dal comodatario

Sul sito *FiscoOggi*, rivista *on-line* dell’Agenzia delle entrate, si torna a parlare del superbonus e delle plusvalenze in caso di vendita di immobili, rispondendo al quesito di un lettore che chiede se la nuova ipotesi di plusvalenza – introdotta dall’art. 1, comma 64, della legge di bilancio 2024 (l. 213/2023) – in caso di vendita nei 10 anni di un immobile su cui siano stati eseguiti i lavori agevolati da superbonus scatti anche se dello stesso abbia usufruito il comodatario anziché il proprietario.

La risposta è positiva sulla base degli importanti chiarimenti forniti dall’Agenzia delle entrate con la circolare n. 13 del 13.6.2024 (cfr. *Cn* lug. 2024), che vengono così sintetizzati:

- gli immobili interessati sono tutti quelli sui quali sono stati effettuati interventi ammessi al superbonus (anche quelli non residenziali), a prescindere dal soggetto che ha eseguito i lavori (proprietario o altri “aventi diritto” alla detrazione quali per esempio conduttore, comodatario, familiare convivente, ecc.), dalla loro tipologia (trainanti o trainati), dalla percentuale di detrazione spettante e dalla modalità di fruizione di questa;
- sono escluse le plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili acquisiti per successione e di quelli che sono stati adibiti ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari per la maggior parte dei dieci anni precedenti la cessione (o, qualora tra la data di acquisto o di costruzione e la cessione sia trascorso un periodo inferiore a dieci anni, per la maggior parte di tale periodo);
- per il calcolo della plusvalenza, sulla quale il contribuente può applicare l’imposta sostitutiva del 26% (invece che il regime ordinario di tassazione), si rinvia alla citata circolare dell’Agenzia delle entrate.

Superbonus: sconto in fattura ed errata fatturazione

Con la risposta ad interpello n. 146 del 9.7.2024, l’Agenzia delle entrate ha affrontato il caso di quando si possono considerare emesse, ai fini dell’applicazione della corretta aliquota del superbonus (che varia a seconda dell’anno di effettuazione della spesa), delle fatture con lo “sconto” (e quindi in assenza del pagamento) che originariamente erano state sbagliate, in quanto “lo sconto” non era stato esposto a valle dell’importo complessivo della fattura (Iva inclusa) ma nel corpo della stessa, e che successivamente erano state modificate con note di debito datate il 29.12.2023 e trasmesse in data 27.3.2024 al Sistema di Interscambio dell’Agenzia delle entrate (c.d. SdI).

Nella risposta le Entrate hanno ribadito che, come chiarito nelle circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, per le persone fisiche (compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali), in applicazione del criterio di cassa, “le spese si intendono sostenute alla data dell’effettivo pagamento”. Nel caso di sconto integrale della fattura (cioè in assenza di un pagamento come nel caso di specie) “occorre far riferimento alla data di emissione della fattura da parte del fornitore” (cfr. risposta n. 1 del 5.1.2024) e la fattura non può considerarsi emessa prima

dell’invio allo SdI. Al riguardo – ha precisato l’Agenzia – con la recente risposta ad interpello n. 103 del 13.5.2024, è stato pure chiarito che laddove l’emissione della fattura per i servizi resi non sia contestuale al pagamento degli stessi (anche tramite il riconoscimento dello sconto) e pertanto il documento indichi due diverse date (una di effettuazione dell’operazione ossia di pagamento anche tramite sconto ed una successiva di trasmissione allo SdI nel rispetto dei termini di legge, ivi compresi i 5 giorni di eventuale scarto) la fattura risulterà correttamente emessa e lo sconto applicato. In altre parole – hanno concluso le Entrate – ai fini dell’individuazione del momento di sostenimento della spesa in ipotesi di opzione per lo sconto integrale applicabile secondo le percentuali vigenti in tale momento, è possibile dare rilevanza alla data indicata in fattura, corrispondente all’effettuazione dell’operazione (ossia al pagamento anche tramite sconto), sempreché la fattura sia stata trasmessa allo SdI nei termini stabiliti dall’art. 21, comma 4, del d.p.r. n. 633/1972 (entro 12 giorni) e ricorrano gli ulteriori requisiti previsti dalla disciplina del superbonus.

Da tali principi ne deriva che – poiché nel caso di specie la ditta ha emesso le 3 fatture errate il 29.12.2023 e le successive 3 note di debito (“*rectius* fatture”) prodotte per rettificare le fatture errate, seppur datate il 29.12.2023, sono state trasmesse allo SdI e quindi “emesse” il 27.3.2024, ben oltre il termine di 12 giorni che consentono di dare legittima rilevanza alla data corrispondente all’effettuazione dell’operazione (ossia al pagamento tramite l’equivalente sconto) e che le nuove fatture “replicano pedissequamente” quelle precedenti errate salvo che per l’addebito dell’Iva in rivalsa, poi assorbito anch’esso dallo sconto “sicché le prime non sembrano essere state ‘stornate’ con una nota di credito ma solo duplicate in violazione delle norme” – lo sconto in fattura sarà applicabile nella misura prevista per il 2024 e cioè nella misura del 70%.

Ha osservato infine l’Agenzia che sebbene con l’istituto del ravvedimento operoso, il fornitore, una volta rimosse le violazioni, abbia la possibilità di sanare le sanzioni ad esse relative, detta sanatoria tuttavia non consente di retrodatare l’efficacia delle fatture al fine di fruire dell’agevolazione di cui sopra al 110%.

Nuovi codici tributi modello F24

Con la risoluzione n. 35/E dell’11.7.2024, l’Agenzia delle entrate ha istituito i codici tributo da utilizzare per il versamento, tramite modello F24, delle somme dovute, a titolo di sanzioni ed interessi per imposta di registro, di bollo, ipotecaria e catastale e di altre imposte indirette, a seguito delle attività di controllo, di conciliazione giudiziale e della presentazione di istanza per ravvedimento e riliquidazione dell’imposta, in relazione alla registrazione di atti.

Tale provvedimento dà attuazione all’art. 1 del decreto del Ministro dell’economia e delle finanze 8.11.2011 con cui è stata prevista l’estensione delle modalità di versamento di cui all’art. 17 del d.lgs. n. 241/1997 (e cioè versamenti unitari e compensazione) con riferimento alle imposte, ai contributi dovuti all’Inps nonché alle altre somme dovute allo Stato, alle Regioni ed agli enti previdenziali

CONTINUA DA PAGINA 25

CASA E FISCO

ivi indicate; con possibilità di estensione progressiva ad altre fattispecie. Successivamente, con diversi provvedimenti del Direttore dell'Agenzia delle entrate (e cioè quelli del 3.1.2014, del 9.7.2018, del 27.1.2020 e del 27.11.2020) sono state estese le modalità di versamento mediante modello F24 alle somme dovute in relazione alla registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili, degli atti dell'autorità giudiziaria richieste dall'Agenzia delle entrate, degli atti privati, nonché degli atti pubblici e delle scritture private autenticate di cui al d.p.r. n. 131/1986, e all'imposta sulle donazioni di cui al d.l. n. 262/2006, e al d.lgs. n. 346/1990, nei casi di registrazione degli atti presso gli uffici territoriali dell'Agenzia delle entrate (i relativi codici tributo per il versamento spontaneo oppure a seguito degli avvisi di liquidazione sono stati istituiti, rispettivamente, con le risoluzioni nn. 14/E del 2014, 57/E del 2018, 9/E e 76/E del 2020).

Adesso con la risoluzione in commento, per consentire il versamento tramite il modello F24 delle somme dovute a seguito delle fattispecie sopra evidenziate, sono stati istituiti nuovi codici tributo operativi dal 22.7.2024 ed indicati in apposite tabelle dove sono stati differenziati per tipologia e cioè:

- somme dovute a seguito di definizione per pagamento o per acquiescenza ex art. 15 del d.lgs. n. 218/1997;
- somme dovute a seguito di definizione delle sole sanzioni ex art. 17 del d.lgs. n. 472/1997;
- somme dovute a seguito di conciliazione giudiziale di cui al d.lgs. n. 546/1992;
- somme dovute a seguito della presentazione di istanza per ravvedimento e riliquidazione dell'imposta;
- somme dovute alla Cassa nazionale del notariato e agli Archivi notarili a seguito delle attività di controllo, di conciliazione giudiziale e della presentazione di istanza per ravvedimento e riliquidazione dell'imposta.

Per agevolare i contribuenti ad individuare l'esatta codifica, nelle tabelle anzidette, in corrispondenza dei codici tributo di nuova istituzione (prima colonna), è riportato il codice tributo relativo al modello F23 (terza colonna); inoltre, sempre per agevolare i contribuenti i codici catastali corrispondenti a ciascun Archivio notarile distrettuale sono stati riepilogati in una tabella allegata alla risoluzione.

Tabelle codici-atto per le formalità

Con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate prot. n. 292682 dell'11.7.2024 sono state adottate delle tabelle recanti i codici ed i rispettivi atti di cui si chiede la trascrizione, l'iscrizione o l'annotazione nei pubblici registri immobiliari.

Le codifiche, riportate nell'allegato elenco n. 4 al provvedimento in commento, di nuova introduzione rispetto a quelle già in uso potranno essere adottate per la redazione delle note di trascrizione e di iscrizione e delle domande di annotazione a decorrere dal 30.9.2024.

Tale attività si è resa necessaria a seguito dell'evoluzione normativa sopravvenuta rispetto all'ultimo aggiornamento delle suddette tabelle, effettuato con la circolare dell'Agenzia delle entrate del 17.6.2015, n. 24/E. Sono stati cioè indivi-

duati ulteriori codici atto in relazione a nuove fattispecie soggette a pubblicità (tra le quali quelle introdotte dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza di cui al d. lgs. n. 14/2019 e dalla cosiddetta "riforma Cartabia" del processo civile, di cui al d. lgs. n. 149/2022). Ma non solo. Come specificato nel provvedimento le tabelle allo stesso allegate, al fine di una più chiara evidenza pubblicitaria dei registri immobiliari, provvedono anche ad una più dettagliata definizione di alcune formalità già codificate, come nel caso delle annotazioni correlate ai procedimenti di volontaria giurisdizione per le quali, con i nuovi codici atto, viene specificato se si tratta di provvedimenti giurisdizionali di accoglimento o di rigetto.

Il Codice Tributario 2024, edito da *Wolters Kluwer* e il cui aggiornamento è curato dal dott. Francesco Veroi, responsabile del Coordinamento tributario della Confedilizia, contiene le norme in materia di:

- imposte sui redditi (Tuir)
- Iva, Irap, Imu, Tari e altri tributi locali
- registro, ipotecarie e catastali, bollo, successioni e imposte indirette
- accertamento e riscossione
- contenzioso tributario
- bilancio e società (codice civile)
- revisione legale

La pubblicazione – aggiornata con i provvedimenti pubblicati nella Gazzetta Ufficiale fino a fine febbraio 2024 – si compone di due parti:

- la prima parte è suddivisa in capitoli aventi per oggetto i tributi e le materie di maggior rilevanza nell'ambito del sistema fiscale (come redditi, accertamento, riscossione, Iva, Irap, Imu, Tari, contenzioso, sanzioni, registro e altre indirette, le norme del codice civile relative al bilancio ed alle società, nonché le altre disposizioni in dettaglio elencate nel sommario generale);
- la seconda parte è un ampio compendio di normativa complementare, collegata mediante richiami e rinvii alle materie della prima parte.

L'opera è ammessa alla prova scritta per l'esame di Stato di dottore commercialista.



CONTATTI

facebook @Confedilizia

twitter X @Confedilizia_

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

16 Ottobre – Mercoledì

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

31 Ottobre – Giovedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2023.

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 – OTTOBRE 2024

10 Ottobre – Mercoledì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

Contributi consortili esclusi se il contribuente paga già per fognaria e depurazione

È nullo – ricorrendo altrimenti a doppia imposizione a carico del contribuente interessato – l'avviso di pagamento per contributi consortili afferente un immobile ubicato all'interno di un centro urbano e soggetto già – in forza di specifica normativa regionale – alla tariffa per la rete fognaria e la depurazione.

È quanto ha stabilito la Corte di giustizia tributaria di II grado del Lazio, con sentenza n. 836 del 6.2.2024, precisando come, con una richiesta siffatta, l'ente consortile (nella specie trattavasi del Consorzio di bonifica della Valle del Liri) violi "la l. n. 36/1994, laddove prevede che gli utenti tenuti all'obbligo di versamento della tariffa riferita al servizio di pubblica fognatura sono esentati dal pagamento di qualsivoglia altra tariffa, eventualmente dovuta al medesimo titolo ad altri enti, nonché il d.lgs. n. 152/2006, laddove prevede che per i servizi di fognatura e depurazione la relativa tariffa sia riscossa esclusivamente dal gestore del servizio idrico integrato".



Prorogata di 12 mesi l'ordinanza per i cani a tutela dell'incolumità pubblica

Il Ministero della salute, con ordinanza del 6.8.2024 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 26.8.2024, n. 199), ha prorogato di ulteriori 12 mesi (a decorrere dalla data del 3.9.2024) l'ordinanza contingibile e urgente del 6.8.2013 concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani così come successivamente modificata.

Per iscriversi all'Associazione *Amici Veri* a tutela degli animali domestici, informarsi presso l'Associazione territoriale Confedilizia di riferimento



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

Inferriate e decoro architettonico - Conferimento incarichi straordinari - Decreto ingiuntivo contro il condominio ed opposizione - Apertura porta tra appartamento e scala - Riparazione viale accesso - Facciate e condominio orizzontale - Reinstallazione antenna centralizzata

Installare le inferriate sul balcone lede il decoro architettonico dell'edificio?

È legittimo installare inferriate sul balcone e sulle finestre purché non si danneggi la proprietà degli altri condòmini e tale installazione sia giustificata da esigenze di sicurezza (cfr. in punto anche Tribunale Milano sez. XIII, 17/01/2020, n. 451).

L'amministratore può autonomamente conferire incarichi per lavori straordinari?

Il riparto di competenze tra amministratore e assemblea condominiale previsto dagli artt. 1130 e 1135 c.c. attribuisce al primo l'autonoma gestione dei soli affari di ordinaria amministrazione. La preventiva autorizzazione assembleare è invece sempre necessaria per tutti gli atti di straordinaria amministrazione differibili, per tali intendendosi quelli che esulano dalla "normalità" della gestione, tenuto conto anche del costo da sostenere e della non regolarità della spesa. Tra gli atti di straordinaria amministrazione rientrano di certo le decisioni in merito all'esecuzione di lavori straordinari che riguardano il palazzo condominiale. In punto si aggiunge che, qualora manchi la preventiva approvazione assembleare, l'atto di conferimento dell'incarico risulta inefficace nei confronti del condominio, salvo rivesta carattere straordinario di urgenza (cfr. in argomento Tribunale Bari sez. II, 19/02/2024, n. 826).

Decreto ingiuntivo contro il condominio per debiti da beni comuni: il singolo condomino può opporsi?

Il singolo condomino non è legittimato a proporre opposizione al decreto ingiuntivo emesso nei confronti del condominio, in quanto, in tale giudizio, oggetto della domanda è un credito vantato dall'ingiungente nei riguardi dell'ingiunto (cioè dell'ente di gestione), cosicché, dal punto di

vista soggettivo, le parti del processo possono essere esclusivamente colui che ha proposto la domanda e colui contro il quale essa è diretta, regola che non trova eccezione con riguardo al condominio.

È vietato aprire un accesso tra il proprio appartamento e una rampa di scale differente da quella che già serve l'unità immobiliare?

È illegittima l'apertura di un varco praticata da un condomino nel muro dell'edificio condominiale, al fine di mettere in comunicazione l'appartamento di sua proprietà esclusiva con l'andito di una scala destinata a servire un'altra parte di fabbricato comportando tale intervento alterazione della destinazione della cosa comune (cfr. in argomento Cassazione civile sez. VI, 22/11/2021, n. 35955).

Riparazione del viale di accesso all'edificio condominiale che fa da copertura ad una proprietà esclusiva: come si dividono le spese?

Le spese di riparazione del cortile o del viale di accesso all'edificio condominiale, facente anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, non vanno ripartite in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., dovendosi applicare analogicamente l'art. 1125 c.c., che, in virtù del generale principio dettato dall'art. 1123, comma 2, c.c., accolla per intero le spese di manutenzione della parte della struttura complessa, identificantesi con il pavimento del piano superiore, a chi, con l'uso esclusivo della stessa, ne rende necessaria la manutenzione (cfr. l'esemplare Cassazione civile sez. II, 31/07/2023, n. 23250).

Le facciate sono parti comuni anche nel c.d. "condominio orizzontale"?

Il condominio c.d. "orizzontale" si caratterizza per essere costituito da

varie unità abitative collegate tra loro da muri di confine che le rendono adiacenti l'una all'altra in sequenza, con sviluppo appunto orizzontale. Pertanto, è precluso al singolo condomino di apportare modifiche, posto che anche in caso di condominio "orizzontale" si ritengono pacificamente parti comuni le facciate dei singoli edifici, che nel loro complesso contribuiscono alla formazione della facciata del condominio intero. Ma anche qualora si volessero sottrarre le facciate dal concetto di condominialità, non si può prescindere dal dettato dell'art. 1122 c.c. che sancisce che il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. L'alterazione del decoro architettonico, infatti, può essere dovuta sia ad opere realizzate su parti comuni, sia ad opere realizzate su parti di proprietà esclusiva.

Quali maggioranze per reinstallare ex novo l'antenna centralizzata?

È sufficiente il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea i quali rappresentino almeno la metà del valore millesimale dell'edificio. Infatti, l'art. 1120 c.c. prevede che per questo tipo di interventi non sia necessario il *quorum* più alto richiesto dall'art. 1136 cc, comma 5; la spesa per l'installazione – a parere di chi risponde – andrà poi ripartita in parti uguali, poiché l'utilizzo dell'antenna da parte di ogni condomino è identico, a prescindere dal valore millesimale della propria unità immobiliare.



TUTTOCONDOMINIO

Studio del Notariato su ipoteca e condominio

Interessante approfondimento del Notariato sull'applicazione dell'istituto dell'ipoteca in ambito condominiale.

Con lo studio n. 79-2023/C, infatti, i notai esaminano la controversa questione dell'estensione automatica alle parti comuni dell'edificio dell'ipoteca volontaria costituita su una o più unità immobiliari di proprietà del singolo condomino. In particolare, l'argomento viene trattato tenendo conto delle differenti tipologie di parti comuni elencate dall'art. 1117, n. 1) e n. 2), cod. civ., della loro naturale circolazione insieme all'unità immobiliare in proprietà solitaria e del principio di specialità dell'ipoteca, così come declinato dagli artt. 2809, primo comma, 2826 e 2859, secondo comma, n. 7), cod. civ.

Partendo da queste premesse, lo studio analizza gli effetti dell'ipoteca volontaria sia con riguardo agli atti aventi ad oggetto beni non più condominiali sia in relazione alla realizzazione di nuove opere al di sopra o al di sotto del bene comune.

Con riguardo al primo aspetto, la conclusione è che “*se medio tempore* un determinato bene condominiale «necessario» come il cortile cessa di essere tale e, perciò, non rientra più in quel «genere» di parti comuni cui si era estesa automaticamente l'ipoteca iscritta sull'unità immobiliare in proprietà solitaria, l'aggiudicatario, all'esito dell'espropriazione forzata, acquisterà tale unità con le relative parti condominiali esistenti in quel momento e, dunque, senza il cortile che non è più tale”. In altri termini, per siffatti beni condominiali elencati al n. 1 dell'art. 1117 cod. civ. (ma “*a fortiori* le stesse considerazioni valgono per i beni facoltativamente condominiali di cui al n. 2”), “il principio di specificità dell'ipoteca impone al creditore – il quale voglia che la propria garanzia reale gravi anche su di essi (e non genericamente sulle parti comuni dell'edificio) – l'onere di individuarli specificatamente sia nel titolo sia nella nota”.

In ordine invece al secondo aspetto, circa la realizzazione di una nuova opera al di sopra o al di sotto del bene comune, la conclusione è che tale “opera, di regola, spetta per accessione ai condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali”; conseguentemente, “ai sensi dell'art. 2811 cod. civ., sul nuovo bene si estendono le stesse ipoteche che colpivano il bene sul quale o al di sotto del quale esso è stato realizzato”.

Infine, lo studio si chiude con un richiamo ai profili relativi alle ipoteche giudiziali.

Sul punto l'interrogativo da cui l'analisi prende l'avvio riguarda, in particolare, la possibilità di iscrivere ipoteca giudiziale sopra un bene condominiale (per intero o *pro quota*) in forza di un titolo esecutivo ottenuto rispettivamente da un creditore del condominio ovvero da un creditore del singolo condomino.

Per i notai la soluzione è “negativa in entrambi i casi”. Infatti se si riconoscesse al creditore del condominio o del singolo condomino la facoltà di ipotecare autonomamente il bene condominiale si attribuirebbe a costoro “il potere di spezzare la relazione di accessorietà funzionale che lega tale bene alle singole unità immobiliari dell'edificio in quanto verrebbe meno la destinazione a servizio dello stesso condominio a seguito dell'aggiudicazione in sede di espropriazione forzata: risultato, questo, in contrasto con i principi in materia condominiale che consentono un tale effetto soltanto in presenza del consenso unanime dei condòmini, come confermato anche dall'art. 1119 cod. civ.”. A giudizio del Notariato, dunque, i beni comuni non possono essere oggetto di esecuzione forzata (“ipotizzabile, in ogni caso, soltanto per i beni contemplati al n. 2) dell'art. 1117 cod. civ.”), “almeno se e fino a quando siano effettivamente destinati a servizio delle singole unità immobiliari dell'edificio mentre eccezionalmente possono esserlo se manchi l'effettività della destinazione”.

Pignoramento e partecipazione all'assemblea condominiale

Non è infrequente che un immobile venga pignorato. Tuttavia, nel caso questo si trovi in un edificio condominiale, è di tutta evidenza che la vicenda non rimanga fine a sé stessa, ma abbia riflessi anche sui rapporti condominiali e, quindi, sull'attività dell'amministratore, il quale, in un'eventualità del genere, è chiamato a risolvere una serie di interrogativi. Tra questi ce n'è uno che riveste, per chi amministra, un'evidente importanza, anche di natura pratica: l'incidenza dell'intervenuto pignoramento sul diritto del debitore esecutato di partecipare all'assemblea di condominio.

Il problema si pone, in particolare, nel momento in cui il giudice dell'esecuzione nomina un custode giudiziario. Se l'esecutato, infatti, resta l'esclusivo titolare della proprietà dell'immobile pignorato fino all'emissione del decreto di trasferimento, è pur vero, però, che il codice civile assegna al custode il precipuo compito di amministrare e gestire i beni del debitore.

Sul tema è intervenuta di recente la Cassazione chiarendo che, “nel caso in cui l'immobile sottoposto a pignoramento sia ricompreso in un edificio condominiale, la legittimazione a partecipare alle assemblee e alle relative deliberazioni permane (sino all'emissione del decreto traslativo) in capo al condòmino esecutato, in difetto di una diversa disposizione del giudice dell'esecuzione che oneri il custode di una siffatta incombenza; disposizione che, ove assunta, deve essere portata a conoscenza dell'amministratore del condominio” (ord. n. 29070 del 19.10.2023).

Si tratta di una conclusione in linea con quanto emerge dalla lettura dei provvedimenti adottati nella prassi dai giudici, in occasione della nomina di un custode (diverso dal debitore) di un immobile sito in un edificio condominiale. Provvedimenti che stabiliscono, infatti, che il custode giudiziario debba comunicare prontamente la sua nomina all'amministratore di condominio richiedendo sia l'inoltro delle convocazioni dell'assemblea con i relativi allegati, sia l'indicazione, almeno approssimativa, dell'entità degli eventuali insoluti a carico dell'unità immobiliare in custodia.

TUTTOCONDominio

Attività di affittacamere, B&B e locazioni brevi in condominio

Lo svolgimento delle attività di affittacamere, *bed and breakfast* e locazioni brevi all'interno dei condomini impone un approfondimento in relazione ai limiti e ai divieti che l'autonomia privata può fissare alle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive.

Sotto questo profilo occorre anzitutto evidenziare come solo un regolamento contrattuale (cioè un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto) possa – come chiarito dalla giurisprudenza – contenere limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni e sulle proprietà individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

Ciò posto, con riguardo alla questione che ci occupa, si segnala una sentenza della Cassazione (la n. 109 del 7.1.2016), con la quale è stata negata la possibilità di svolgere attività di affittacamere in un edificio condominiale il cui regolamento contrattuale conteneva la seguente clausola: "È vietato di destinare gli appartamenti ad uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulante, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agende di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto camere vuote od ammobiliate o di farne, comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato".

La pronuncia è di particolare interesse, in primo luogo, perché esamina gli effetti – sulle destinazioni d'uso delle proprietà esclusive – di una clausola invero molto comune nei regola-

menti più datati. In secondo luogo, perché in essa si afferma che "ontologicamente" la suddetta attività di affittacamere "è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all'uso abitativo – a quella alberghiera e, pure, a quella di *bed and breakfast*".

Un'osservazione, quest'ultima, in linea con precedenti pronunce in argomento (cfr. Cass. ord. n. 704 del 16.1.2015, e Cass. ord. n. 26087 del 23.12.2010) ma in contrapposizione ad un altro orientamento giurisprudenziale – sempre di legittimità – secondo cui l'esercizio dell'attività di affittacamere, così come di *bed and breakfast*, "non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta", con la conseguenza che, anche in presenza di un regolamento contrattuale che "vieti di destinare gli appartamenti «ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato», l'attività in questione è da ritenersi comunque "consentita", essendo, altresì, "inammissibile un'interpretazione estensiva della suddetta norma regolamentare che riservi ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel condominio" (sent. n. 24707 del 20.12.2014).

In quest'ultima direzione va, peraltro, anche un'altra pronuncia della Cassazione che si occupa segnatamente delle locazioni brevi (sent. n. 22711 del 28.9.2017); pronuncia nella quale si afferma che laddove il regolamento condominiale vieti "di destinare i locali ad uso diverso di privata civile abitazione" e, pertanto, "di darli in affitto o subaffitto sotto forma di pensione o di albergo", ciò non incide

sulla possibilità di locare per brevi periodi o in modo saltuario, non rientrando tale tipo di locazione nel divieto in questione.

Quanto sopra evidenzia, dunque, come la giurisprudenza offra interpretazioni differenti in ordine a ciò che può farsi rientrare nel concetto di destinazione ad uso abitativo di un immobile e, conseguentemente, in relazione all'applicabilità di eventuali clausole presenti nel regolamento che dispongano divieti o limiti all'esercizio delle attività qua in discorso.

La soluzione, laddove percorribile (ad esempio nei piccoli condomini non ancora interessati da queste attività), è, pertanto, che tutta la compagine condominiale approvi limitazioni e divieti, in punto, chiari e netti. E, per rendere tutto questo opponibile ai terzi (cioè ai successivi acquirenti delle unità immobiliari presenti nel fabbricato condominiale), si proceda, poi, alla trascrizione: ciò che richiederà la predisposizione in forma pubblica ovvero di scrittura privata autenticata del relativo atto (il quale – seguendo una certa prassi

notarile – potrà identificarsi nel regolamento, così come integrato, ma anche in un regolamento formato *ex novo* con inclusa la clausola di interesse, purché in entrambi i casi emergano in modo chiaro, nella nota di trascrizione, le limitazioni incidenti sui diritti dei condòmini).

Sul punto la giurisprudenza ha recentemente chiarito, infatti, che "le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari delle unità singole di adibire il loro immobile a determinate destinazioni, costituiscono servitù reciproche a favore e contro ciascuna unità immobiliare di proprietà individuale, e sono soggette, pertanto, ai fini dell'opponibilità *ultra partes*, alla trascrizione in base all'art. 2643 cod. civ., n. 4, e art. 2659 cod. civ., primo comma, n. 2" (Cass. sent. n. 24526 del 9.8.2022).

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione di tutti gli interessati per fornire ogni utile informazione in materia (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

Ultimissime di giurisprudenza

Proprietà esclusiva di beni comuni e onere della prova

"Quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 cod. civ., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene".

Così la Cassazione,
con ordinanza n. 16619 del 14.6.2024

Norme & Tributi

Giustizia e sentenze

Spese condominiali, imputazione a due vie tra vecchi e nuovi proprietari

Immobili

Per gli interventi necessari l'obbligo di contribuire scatta quando sono eseguiti

Per i lavori straordinari vale il momento di adozione della delibera che li approva

Antonio Nucera

Doppio criterio per l'imputazione delle spese condominiali al vecchio o al nuovo proprietario. Da un lato, infatti, per le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, l'obbligo di contribuire 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 queste 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 hanno approvato l'intervento.

Lo ha precisato la Cassazione che, con l'ordinanza 13781/2024, ha rafforzato questa soluzione di compromesso (inaugurata dalla sentenza 24654/2010) tra gli opposti orientamenti che si sono formati nel tempo.

La questione

L'imputazione, al vecchio o al nuovo proprietario, dei contributi condominiali pendenti è questione assai controversa. Nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola prevista dall'articolo 63, comma 4, delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, 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). Ma 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 si pensi a contributi maturati quando il condomino alienante era ancora proprietario dell'unità immobiliare, ma che vengono approvati con delibera successiva all'alienazione.

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

Le posizioni dei giudici

La tesi affermata dalla Cassazione con l'ordinanza 13781/2024 si è andata consolidando negli ultimi anni (si veda, da ultimo, l'ordinanza 21094/2023), ma non è l'unica. Sul-

la questione si registrano infatti altri due filoni interpretativi, peraltro fra loro opposti.

Secondo, infatti, un indirizzo che trova la sua fonte nella sentenza della Cassazione 23345/2008, 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 concretizzi l'obbligo di corrisponderle.

Secondo un altro indirizzo (che deriva, tra le altre, dalle sentenze 10370/2002 e 22034/2008 della Cassazione), l'obbligo dei condòmini di contribuire al pagamento degli

oneri condominiali sorgerebbe, invece, per effetto della delibera assembleare di approvazione. Quindi, nell'ipotesi di vendita di un'unità immobiliare sita in condominio, tenuto alla contribuzione sarebbe colui che rivesta la qualifica di proprietario quando la spesa è stata deliberata. Ciò, in quanto le spese – secondo questa tesi – devono rimanere a carico di chi abbia concorso con il proprio voto ad approvarle.

L'ordinanza 13781/2024 esprime dunque una soluzione di compromesso. Il ragionamento alla base, anticipato dalla sentenza 24654/2010, distingue tra:

- la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, che ha carattere «costitutivo», in quanto ha ad oggetto interventi che debbono essere preventivamente determinati dall'assemblea;
- la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali, che ha valore «dichiarativo», perché 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 PUNTI CHIAVE

Le situazioni

I dubbi sull'imputazione delle spese condominiali tra vecchio e nuovo proprietario emergono se le spese sono deliberate prima dell'alienazione ed eseguite dopo; oppure, all'opposto, se i lavori vengono svolti prima e deliberati dopo

L'orientamento prevalente

Se le spese sono necessarie, l'obbligo di contribuire sorge con l'esecuzione delle attività. Per le spese straordinarie si considera il momento in cui è adottata la delibera

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Il Gruppo parlamentare della Lega al Senato ha depositato un disegno di legge, a prima firma **Romeo**, volto a modificare l'articolo 31 della Costituzione in materia di casa quale luogo adibito alla dimora del nucleo familiare.

Alcuni deputati del Gruppo parlamentare Noi moderati, con un'interrogazione, a prima firma del deputato **Lupi**, rivolta al Ministro delle infrastrutture, hanno chiesto quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo per garantire la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano e della città di Milano, promuovendo interventi di demolizione e ricostruzione che evitino l'aumento del consumo di suolo.

Il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica **Pichetto Fratin**, viene sollecitato da un'interrogazione del deputato **Squeri** (FI) con la quale si chiede di indicare quali iniziative siano poste in essere dal Governo al fine di favorire il pieno sviluppo delle comunità energetiche rinnovabili.

Il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato **Merola** (Pd) con la quale si chiede se l'Esecutivo ritenga opportuno adottare con urgenza una misura di proroga, anche per l'anno 2024, dell'esenzione Imu per i fabbricati inagibili ubicati nei comuni ancora interessati allo stato di emergenza nelle zone colpite dal sisma del 2012 supportata dalle coperture necessarie per i mancati introiti dei comuni interessati.

Paola Vagnoni con due distinte petizioni depositate presso la Presidenza del Senato chiede, rispettivamente, nuove disposizioni sia in relazione alla figura dell'amministratore di condominio sia in materia di affitti brevi, con particolare riguardo all'esercizio di tale attività in presenza di Regolamenti condominiali di natura contrattuale.

Edoardo Macrì ha depositato una petizione con la quale chiede disposizioni volte a prevedere l'installazione obbligatoria di pannelli solari sulle terrazze condominiali, anche attraverso la previsione di incentivi statali.

Francesco Di Pasquale ha depositato una petizione con la quale chiede nuove disposizioni in materia di Imu.



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

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Cadere dalla padella nella brace

“Cadere dalla padella nella brace” vuol dire passare da una situazione negativa ad una situazione ancora peggiore. L'espressione si ritiene tragga origine da un racconto popolare che narra di un pesciolino ancora vivo messo a friggere in una padella, il quale, non appena sentì il calore dell'olio bollente ne saltò fuori, ma solo per cadere tra le braci accese.

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 febbraio | 2023 - febbraio | 2024 | 0,7 % | 0,525% | |
| Variazione marzo | 2023 - marzo | 2024 | 1,2 % | 0,900% | |
| Variazione aprile | 2023 - aprile | 2024 | 0,8 % | 0,600% | |
| Variazione maggio | 2023 - maggio | 2024 | 0,8 % | 0,600% | |
| Variazione giugno | 2023 - giugno | 2024 | 0,8 % | 0,600% | |
| Variazione luglio | 2023 - luglio | 2024 | 1,1 % | 0,825% | |

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 febbraio | 2023 - febbraio | 2024 | 0,8% |
| Variazione marzo | 2023 - marzo | 2024 | 1,2% |
| Variazione aprile | 2023 - aprile | 2024 | 0,9% |
| Variazione maggio | 2023 - maggio | 2024 | 0,8% |
| Variazione giugno | 2023 - giugno | 2024 | 0,9% |
| Variazione luglio | 2023 - luglio | 2024 | 1,6% |

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



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

Anno 34
Numero 8

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 3 settembre 2024

Il numero di luglio 2024 è stato postalizzato il 5.7.2024