



www.confedilizia.it

CONFEDILIZIA

notizie

EDITORIALE

- Da Genova con rinnovato entusiasmo 2
- Conferenza organizzativa: la lettera della Presidente del Consiglio Giorgia Meloni 3
- Rassegna stampa 8-10
- Perché il "Salva Milano" non è un maxi condono 11
- Diritti di proprietà e giustizia: l'Italia al bivio della prosperità 12-13
- Letto per Voi 14
- GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI 15
- Festival della Cultura della libertà a Piacenza: la cronaca della *kermesse* intitolata a Corrado Sforza Fogliani 16-19
- SISTEMA CONFEDILIZIA 20-22
- Casi clinici di locazione 25
- CASA E FISCO 26
- Dal Parlamento: proposte ed interrogazioni 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Casi clinici di condominio - Danni da umidità in condominio - Condominio e sua formazione - Prescrizione degli oneri condominiali - Condizioni statiche dell'edificio e sopraelevazione, nuova pronuncia della Cassazione - Mediazione, pubblicato il "correttivo Cartabia" - Ultime di giurisprudenza

DECRETO

SALVA-CASA



Pubblicate le linee guida interpretative del Ministero delle infrastrutture

FOCUS ALL'INTERNO

EDITORIALE

Da Genova con rinnovato entusiasmo

La Conferenza organizzativa di Genova, svoltasi il 31 gennaio e il 1° febbraio scorsi, è stata una preziosa occasione di formazione e di confronto fra le nostre Associazioni territoriali di tutta Italia, la cui nutrita e attiva partecipazione ha dato il segno di una Confederazione forte, unita ed entusiasta.

Abbiamo affrontato numerosi temi, credo di grande interesse per tutti (dal condominio alla locazione, dall'*housing* studentesco al mercato immobiliare, dal decreto "Salva Casa" alla rigenerazione urbana), di cui si riferirà sul prossimo numero di *Confedilizia notizie* e che approfondiremo attraverso comunicazioni scritte alle Associazioni, invio di materiale, riunioni, seminari *web*.

La formula della Conferenza mira proprio a questo: a trattare molteplici argomenti, al prezzo di una necessaria sintesi ma con la prospettiva di analizzarli ulteriormente sia nel corso della stessa "due giorni", con il dialogo spontaneo fra i singoli interventori e gli altri partecipanti, sia nelle settimane successive. Il tutto, con la finalità ultima di fornire agli associati servizi sempre più completi e qualificati, oltre a un'adeguata rappresentanza sul territorio.

La Conferenza di quest'anno ha avuto anche un risvolto politico di non poca importanza. L'ampio e articolato messaggio della Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni (pubblicato integralmente all'interno del notiziario), i collegamenti in diretta dei due Vicepresidenti Matteo Salvini (Ministro delle infrastrutture e dei trasporti) e Antonio Tajani (Ministro degli esteri), nonché un videomessaggio del Ministro delle imprese e del made in Italy Adolfo Urso, hanno dato il segno della considerazione nei confronti della Confedilizia da parte del Governo e dei tre partiti della maggioranza, determinando anche una notevole risonanza mediatica della manifestazione.

I temi di attualità per la casa e il comparto immobiliare sono molti ed è stato importante, per i rappresentanti della proprietà edilizia di tutta Italia, conoscere il pensiero dell'Esecutivo in merito.

Da parte nostra, continueremo a rappresentare le istanze del settore con la consueta determinazione, non solo per garantire ai proprietari diritti che, come ha detto la Presidente Meloni, "dovrebbero essere scontati in una Nazione civile", ma anche per favorire quella spinta alla crescita e allo sviluppo che gli immobili da sempre sono in grado di determinare.

In questo quadro, auspichiamo – ad esempio – che l'anno appena iniziato possa portare riforme innovative per le locazioni commerciali, quali lo snellimento della normativa contrattuale e l'attuazione della cedolare secca prevista dalla delega fiscale. Così come lavoreremo affinché il tema dell'accesso alla casa possa essere affrontato con maggiore buon senso di quanto i *media* e parte della politica stiano invece sempre più facendo. In questo senso, sarà essenziale verificare la concreta realizzazione dei propositi del Governo in tema di edilizia residenziale pubblica (il "Piano Casa Italia" previsto dall'ultima legge di bilancio), ma al contempo insistere affinché il quadro dell'offerta abitativa venga ampliato attraverso il rafforzamento della locazione privata, obiettivo che può essere raggiunto esclusivamente fornendo ai proprietari maggiori garanzie nella fase di rilascio e incrementando l'utilizzo della leva fiscale (Imu).

Giorgio Spaziani Testa

Tinagli a capo della Commissione parlamentare Ue sulla casa

Irene Tinagli, parlamentare europea del Gruppo dell'Alleanza progressista di Socialisti e Democratici, è stata eletta presidente della nuova "Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea".



Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha così commentato: "Buon lavoro a Irene Tinagli, appena eletta Presidente della nuova 'Commissione speciale sulla crisi degli alloggi nell'Unione europea'".

Il nuovo organismo ha l'obiettivo di 'proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili'. Considerate le competenze della Ue, riteniamo che tali finalità possano utilmente essere perseguite sollecitando un'adeguata assunzione di responsabilità, in materia, da parte degli Stati e della stessa Unione.

In particolare, auspichiamo che la nuova Commissione possa essere di stimolo e pungolo per la riqualificazione e il migliore utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico. In Italia, ad esempio, è fondamentale che il piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale previsto dall'ultima legge di bilancio ('Piano Casa Italia') sia rafforzato e anticipato nella sua attuazione.

Tutto ciò, senza trascurare il ruolo fondamentale che in Paesi come il nostro ha la locazione privata, la cui protezione e incentivazione contribuirebbe ad accrescere fortemente l'offerta abitativa".



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**.

«LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE È INTOCCABILE»

La lettera della Presidente del Consiglio Giorgia Meloni alla Conferenza organizzativa di Confedilizia

ANNUALE CONFERENZA ORGANIZZATIVA A GENOVA - Il 31 gennaio e il 1° febbraio si è svolta l'annuale Conferenza organizzativa della Confedilizia, che ha visto riuniti a Genova i dirigenti delle Associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia, con la partecipazione (tramite video-collegamento) dei due Vicepremier – il Ministro delle infrastrutture Matteo Salvini e il Ministro degli esteri Antonio Tajani – nonché del Ministro delle imprese e del made in Italy Adolfo Urso.

Alla conferenza – che ha avuto importanti ospiti tra cui Manuela Manenti, Commissario governativo per l'housing studentesco, Andrea Zini, Presidente di Assindatcolf, Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, e Fabrizio Segalerba, Segretario nazionale della Fiaip – ha voluto portare un messaggio significativo anche la Presidente del Consiglio Giorgia Meloni che ha inviato al Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, la lettera integralmente pubblicata qui a lato.

Il resoconto sui lavori della “due giorni” sarà presente sul prossimo numero del notiziario.



Roma 31 gennaio 2025

Gentile Presidente,

desidero rivolgere il mio saluto a quello del Governo a tutti coloro che prendono parte alla ventitreesima Conferenza organizzativa di Confedilizia.

La Confederazione italiana proprietà edilizia è una storica realtà associativa e svolge, fin dalla sua nascita, un ruolo fondamentale per tutelare la proprietà immobiliare, difendendo e garantendo i diritti dei proprietari. Non sempre in Italia questi diritti, che dovrebbero essere scontati in una Nazione civile, sono stati garantiti. Purtroppo, per troppi anni, i diritti dei proprietari sono stati considerati diritti di serie B, che potevano essere calpestati e persino sacrificati in nome di una malintesa concezione di bene pubblico. Nel dibattito pubblico, i proprietari sono stati anche etichettati come nemici delle istanze sociali e dei diritti delle persone più fragili. È una narrazione profondamente sbagliata, che è stata utilizzata per alimentare uno scontro ideologico e che noi abbiamo sempre contestato. Perché, quando il proprietario di un immobile chiede lo sgombero del proprio appartamento occupato abusivamente, non sta alimentando lo scontro sociale o facendo qualcosa di illegittimo ma sta semplicemente chiedendo che i suoi diritti abbiano la tutela che meritano.

Per questo Governo la proprietà immobiliare è intoccabile. Sostenere che la proprietà privata è sacra, che un immobile non si occupa e che se lo fai arriva subito la forza pubblica dopo aver ricevuto la denuncia del proprietario, significa dare certezze non solo a chi in quell'immobile ci vive ma anche a chi quell'immobile vuole affittarlo o venderlo.

I proprietari di casa non sono “remici di classe”, ma persone comuni che hanno acquistato ciò che hanno con il proprio lavoro e i propri risparmi. Questa è la ragione che ci ha spinto, in questi anni, a prevedere una serie di norme che vanno in questa direzione, non ultimo quanto previsto dal pacchetto sicurezza all'esame del Parlamento. Norme di buon senso, che rivendichiamo e che servono anche a garantire quel diritto all'abitare di cui molti si riempiono la bocca. Perché combattere l'illegalità delle occupazioni consente anche di restituire fiducia ai proprietari, avere così più immobili disponibili sul mercato e ottenere di conseguenza anche una riduzione degli affitti.

Con la stessa logica, abbiamo previsto una serie di norme che danno la possibilità ai cittadini di porre rimedio alle piccole e lievi difformità oggi presenti nelle case di tantissimi italiani, e che impediscono di acquistare o di vendere quegli immobili, perché considerati formalmente irregolari. Il Governo ha voluto, inoltre, un pacchetto di misure che semplificano e velocizzano le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, a partire dai cambi di destinazione d'uso, e che sono molto utili per recuperare il patrimonio esistente ed evitare ulteriore consumo di suolo.

Abbiamo anche l'ambizione di dare risposta ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti, e per raggiungere questo obiettivo abbiamo previsto nella legge di bilancio 2025 misure e risorse importanti per arrivare ad un nuovo Piano Casa. Il lavoro è complesso, ma siamo determinati a raggiungere questo traguardo nel più breve tempo possibile.

Fin dal nostro insediamento, ci siamo battuti in Europa per modificare la direttiva riguardante le “case green”, riuscendo ad ottenere risultati molto importanti, come l'eliminazione dell'obbligo di avanzamento, in capo ai proprietari, di una classe energetica per ogni singolo immobile da raggiungere in pochi anni. Continueremo a lavorare in questo senso, perché siamo convinti che tutela dei proprietari, sostenibilità economica degli interventi e obiettivi ambientali debbano, necessariamente, andare di pari passo.

Ci sono ancora molti nodi da affrontare, ma siamo certi che potremo sempre contare sulla collaborazione, sui contributi e sulle critiche costruttive di Confedilizia.

Vi ringrazio e vi auguro buona Conferenza.

Giorgia Meloni

Quarta riunione del tavolo “Piano Casa”: presentate le linee guida interpretative del “Salva Casa”

Il 28 gennaio si è tenuta al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti la quarta riunione del tavolo di consultazione per l'adozione di un “Piano Casa”, alla presenza del vicepresidente del Consiglio e ministro Matteo Salvini.

Durante la riunione, a cui ha partecipato la Confedilizia, sono state anche presentate le linee guida interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa, come supporto agli enti territoriali.

Il MIT ha puntato sulla semplificazione delle regole a vantaggio del cittadino (per esempio, con il silenzio assenso sulle domande edilizie entro 45 giorni); sugli sportelli unici comunali che parleranno con Sovrintendenze e Regioni, evitando che il cittadino giri troppi uffici, potendo sanare anche difformità su immobili vincolati; sulla semplificazione per recupero sottotetti e cambi di destinazione d'uso. “Da oggi – ha spiegato il ministro Salvini – milioni di italiani potranno tornare pienamente proprietari dei loro immobili, comprarli o venderli, con ricadute positive sull'economia: più immobili sul mercato, affitti e prezzi meno cari”.

Di seguito, alcuni dei punti più significativi, come pubblicati sul sito del Ministero, dove è possibile reperire le linee guida integrali.

1. STATO LEGITTIMO – VERIFICA TITOLI PREGRESSI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto presentare una pratica edilizia al Comune, relativa, per esempio, a una ristrutturazione o persino al semplice rinnovo degli impianti esistenti, avrebbe dovuto ricostruire lo “stato legittimo” dell'immobile, ovvero la sua storia costruttiva, a partire dal momento della sua costruzione sino all'ultimo intervento eseguito, con notevole dispendio di tempo ed energie dovuto alla necessità di controllare, e, prima ancora, di reperire, l'intera catena dei titoli.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato l'iter, in quanto consente al cittadino di poter dimostrare lo stato legittimo dell'immobile ricostruendo la sua storia a partire dall'ultimo intervento eseguito, sempreché risulti che il Comune abbia già verificato la regolarità della catena di titoli precedenti.

Il commento della Confedilizia al termine della riunione del tavolo sul “Piano Casa”

La riunione al Ministero delle infrastrutture ha portato alla proprietà edilizia diversi contenuti importanti.

Anzitutto, accogliamo positivamente la realizzazione di linee guida per l'applicazione del decreto cosiddetto ‘Salva Casa’, che confidiamo possano accelerare la soluzione dei tanti problemi edilizi che caratterizzano il nostro patrimonio immobiliare.

In secondo luogo, manifestiamo il nostro apprezzamento in merito al piano di edilizia residenziale pubblica previsto dall'ultima legge di bilancio, salutando con soddisfazione l'ipotesi dello stanziamento di ulteriori fondi grazie al Pnrr. Di fronte al dato, emerso nel corso della riunione, di 80.000 case popolari non utilizzate e non utilizzabili, si tratta di una risposta importante che si aggiunge a quella degli 1,3 miliardi di euro che la manovra destina alla riqualificazione di tale stock abitativo. Peraltro, non va dimenticata l'esigenza di agire anche sull'affitto privato, dando ad esso maggiori garanzie e nuovi incentivi fiscali.

Infine, ci mettiamo a disposizione del Ministero per l'annunciata riforma del Testo unico dell'edilizia.

Chiarimenti linee guida

Per chiarire come leggere questa previsione normativa, il MIT sta definendo apposite linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa, di imminente pubblicazione (poi pubblicate, NDR). Nelle linee guida sarà chiarito che la verifica dei titoli pregressi da parte degli uffici comunali potrà essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo intervento il cittadino abbia debitamente indicato gli estremi dei titoli pregressi. Viene così pienamente valorizzato il legittimo affidamento del cittadino rispetto all'operato della Pubblica amministrazione che, in occasione delle verifiche pregresse, non abbia mai rilevato motivi ostativi all'ottenimento dei titoli. Tale meccanismo potrà essere applicato sia ai titoli rilasciati dalla PA (come nel caso di un permesso di costruire), sia ai titoli formati in virtù di un silenzio assenso (come nel caso della SCIA).

2. UTILIZZO DELLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA PER FINALITÀ MULTIPLE

Novità DL Salva Casa

Una delle novità più significative introdotte con il DL Salva Casa consiste nella possibilità di avviare procedimenti “a finalità multipla”. Infatti, la riforma, come noto, consente al cittadino di risparmiare tempo ed energie presentando al Comune un'unica istanza sia per effettuare il cambio d'uso, sia per effettuare le opere edilizie funzionali alla nuova destinazione dell'immobile. In tal caso, gli uffici comunali avvieranno, appunto, un procedimento a “finalità multipla”, all'interno del quale, per ragioni di economia procedurale, verrà contestualmente vagliata sia la legittimità dell'intervento da eseguire che del cambio d'uso richiesto. All'esito, verrà rilasciato un unico titolo abilitativo.

Chiarimenti linee guida

Sebbene questa innovazione sia stata prevista espressamente soltanto nel quadro delle agevolazioni ai cambi di destinazione d'uso, le linee guida MIT chiariscono che è possibile attivare un procedimento “a finalità multipla” per tutti gli obiettivi di trasformazione edilizia previsti dal DL Salva Casa. A titolo esemplificativo, un cittadino potrà presentare un'unica istanza in cui, contestualmente, chiede la sanatoria di una difformità del passato e il cambio d'uso dell'immobile condizionato alla sanatoria.

CONTINUA DA PAGINA 4

3. SANATORIA DELLE PICCOLE DIFFORMITÀ/VARIAZIONI ESSENZIALI SUGLI IMMOBILI VINCOLATI

Problematica

Prima del DL Salva Casa, in moltissimi casi non sarebbe stato possibile ottenere la sanatoria di interventi realizzati su immobili sottoposti a vincolo, in ragione dei rigidi presupposti richiesti per l'accertamento della compatibilità paesaggistica regolata dal Codice dei beni culturali e del paesaggio. In particolare, non sarebbe stato possibile in nessun caso sanare difformità, anche di lieve o minima entità, nel caso in cui queste avessero comportato un aumento di volumi o di superfici.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha posto rimedio a questa eccessiva rigidità del sistema, consentendo ai cittadini di presentare agli uffici comunali un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica anche nell'ipotesi di aumento di volumi o superfici. In tal caso, senza che operi alcuna preclusione, verrà infatti attivato un *sub*-procedimento volto ad acquisire entro tempi certi (con clausola del silenzio-assenso) apposito parere sia da parte della Regione (o dall'ente delegato) che della Soprintendenza ai fini della positiva conclusione del procedimento principale di sanatoria ordinaria.

Chiarimenti linee guida

A fronte delle segnalazioni raccolte da numerose amministrazioni comunali, che segnalano la resistenza di alcune Soprintendenze nell'attuazione delle novità del DL Salva Casa, le linee guida MIT specificano la piena operatività del meccanismo in sanatoria disciplinato nel nuovo articolo 36-bis, comma 4 del testo unico edilizia. La nuova procedura prevede che, per gli immobili vincolati, il proprietario o l'avente titolo presenti una unica istanza di sanatoria allo sportello unico edilizia del Comune, che provvederà ad inoltrare la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria alle amministrazioni preposte anche nel caso in cui la difformità abbia determinato aumenti di volumi e superfici. Ogni fase procedimentale è scandita da tempi chiaramente individuati dalla legge e dalla regola del silenzio-assenso.

4. REGOLARIZZAZIONE VARIANTI ANTE '77

Problematica

Prima del DL Salva Casa era difficile, se non impossibile, sanare le difformità, realizzate nella costruzione degli immobili realizzati prima del 30 gennaio 1977, anche se di modesta entità. La disciplina applicabile prima del 30 gennaio 1977 - data di entrata in vigore della cd. legge Bucalossi, che ha subordinato il diritto a costruire ad un titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale a fronte del pagamento di un corrispettivo - non prevedeva, infatti, alcuna procedura per l'approvazione delle varianti in corso d'opera. Si ricorda che gli immobili *ante '77* coprono una percentuale significativa del patrimonio edilizio nazionale.

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa consente al cittadino di accedere a



una speciale procedura di regolarizzazione delle parziali difformità compiute nel corso dei lavori attinenti a un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977. Il cittadino viene così posto nelle condizioni di riportare in maniera agevole nell'alveo della legalità interventi risalenti, per i quali era prassi non presentare varianti in corso d'opera, non essendo prevista una procedura per effettuarle. Basterà, infatti, presentare una SCIA in sanatoria e provvedere al pagamento della relativa sanzione.

Chiarimenti linee guida

Per chiarire quali sono i casi per i quali è possibile accedere a questa procedura, le linee guida del MIT specificano che è sufficiente che le varianti da regolarizzare siano state eseguite nell'ambito dei lavori riconducibili ad un titolo rilasciato prima del 30 gennaio 1977, anche se le stesse siano state realizzate in data successiva.

Le citate linee guida intervengono poi sugli aspetti di maggiore semplificazione, ravvisabili sia dal lato dei controlli, sia dal lato del trattamento sanzionatorio: per quanto riguarda il primo aspetto, viene definitivamente chiarito che gli uffici comunali, diversamente da quanto accade nelle ordinarie pratiche di sanatoria, non sono chiamati ad effettuare alcuna verifica in ordine alla conformità della variante rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia; per quanto riguarda, invece, il secondo aspetto, viene chiarito che il cittadino sarà soggetto a una sanzione compresa tra i 1.032 e i 10.328 euro e, quindi, al trattamento sanzionatorio di maggior favore già previsto per l'accertamento di conformità degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA edilizia.

5. TOLLERANZE E IMMOBILI

Novità DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, con l'intento di ricondurre nell'alveo della legalità irregolarità di minima entità esclusivamente dovute ai limiti insiti nelle tecniche costruttive utilizzate in passato, ha ampliato il perimetro delle tolleranze costruttive *ante 24* maggio 2024, stabilendo che, a determinate condizioni, scostamenti superiori al 2% rispetto alle misure progettuali non costituiscono violazione edilizia né, in caso di immobile sottoposto a vincolo, necessitano di autorizzazione paesaggistica.

Segue a pagina 6

CONTINUA DA PAGINA 5***Chiarimenti linee guida***

Le linee guida MIT precisano – come esplicitamente previsto dal DL Salva Casa – che le tolleranze calcolate sulle nuove soglie (dal 2 al 6%, a seconda della superficie dell'unità immobiliare) possono essere fatte valere anche su immobili vincolati.

6. SANZIONI APPLICABILI ALLE NUOVE PROCEDURE IN SANATORIA***Novità DL Salva Casa***

Il DL Salva Casa subordina l'efficacia della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione delle parziali difformità e delle variazioni essenziali al pagamento di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate e comunque compreso tra i 1.032 e i 10.328 euro se l'intervento risponde alla doppia conformità "attenuata" e tra i 516 e i 5.164 euro se l'intervento risponde invece alla doppia conformità "tradizionale".

Chiarimenti linee guida

Le linee guida MIT forniscono criteri metodologici orientativi a favore dei Comuni per la corretta determinazione delle sanzioni in esame, invitandoli a fare riferimento alle prassi applicative già in uso prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa.

Nel caso in cui il Comune ritenga che l'intervento non abbia determinato un aumento del valore venale dell'immobile, potrà essere applicata direttamente una sanzione pari alle soglie minime edittali, senza la necessità di coinvolgere gli uffici dell'Agenzia delle entrate.

Negli altri casi, viceversa, si specifica che le sanzioni – secondo quanto previsto dalla nuova modulistica in corso di adozione – saranno corrisposte in due fasi: una prima parte della sanzione al momento della presentazione dell'istanza di SCIA in sanatoria; il conguaglio all'esito della quantificazione dell'incremento del valore venale da parte dell'Agenzia delle entrate.

7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO SPECIFICHE CONDIZIONI***Problematica***

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto usare, per qualsiasi ragione, il proprio immobile per scopi diversi da quelli fino ad allora prescelti, per esempio passando da una destinazione residenziale a una turistico-ricettiva, avrebbe dovuto fronteggiare tutte le difficoltà che, come noto, contraddistinguono un contesto normativo frammentato. Il cittadino avrebbe dovuto orientarsi, quindi, nei meandri di una disciplina urbanistico-edilizia stratificatasi nel tempo, attenzionando con la dovuta cautela le condizioni, le limitazioni e i divieti di volta in volta eventualmente previsti dalle normative regionali e dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato queste verifiche, introducendo disposizioni di principio volte a ritenere sempre ammissibile il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali più affini (residenziale,

turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Chiarimenti linee guida

Per chiarire come dare attuazione a questa previsione, le linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa predisposte dal MIT chiariscono che queste condizioni devono essere specificamente individuate dai Comuni, tenuto conto anche di quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali, mediante apposite determinazioni adottate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa. L'obiettivo è evitare qualsiasi margine di ambiguità in merito alle condizioni richieste dai Comuni per i mutamenti di destinazione d'uso, evitando che tali condizioni possano essere derivate implicitamente da strumenti urbanistici approvati prima del DL Salva Casa, come tali non coerenti con la semplificazione operata dalla riforma.

8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – ONERI URBANISTICI***Problematica***

Prima del DL Salva Casa, il cittadino che avesse voluto modificare in maniera incisiva l'uso fatto del proprio immobile, passando, per esempio, da una destinazione residenziale a una commerciale, avrebbe dovuto pagare un importo, anche rilevante, a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Non solo. Il Comune avrebbe anche potuto chiedere di cedere o di reperire, acquistandole a prezzo di mercato, aree per la realizzazione di opere pubbliche, da destinare per esempio a parcheggi, o, in alternativa, di pagare un'ulteriore somma di denaro (cd. "monetizzazione"), sempreché tale ultima possibilità fosse prevista dalla legge regionale.

Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa, venendo incontro a coloro i quali intendano usare il proprio immobile in modo diverso rispetto al passato nell'ambito delle categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ha escluso l'obbligo di reperire aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi di interesse generale o di parcheggi, confermando invece l'obbligo di corrispondere, se previsto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Chiarimenti linee guida

Per chiarire ulteriormente cosa al cittadino spetti o non spetti pagare, le linee guida specificano che nemmeno è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria, il cui pagamento, in un contesto già urbanizzato e quindi già dotato, per esempio, di strade residenziali, illuminazione e fognature, si risolverebbe in una mera duplicazione di costi a carico del richiedente, senza alcun vantaggio correlato. Come ulteriore ausilio, il cittadino viene informato che l'esonero dal reperimento delle aree e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria opera anche in presenza di disposizioni comunali contrarie.

CONTINUA DA PAGINA 6

9. SOTTOTETTI

Problematica

Già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, molte Regioni si sono dotate di normative finalizzate a consentire il recupero dei sottotetti a fini abitativi. Tenuto conto degli effetti positivi registratisi in termini di ampliamento dell'offerta abitativa e di contrasto al consumo di nuovo suolo, si è ritenuto opportuno incentivare il ricorso allo strumento, mediante misure di semplificazione.

Soluzione DL Salva Casa

Sul punto, il DL Salva Casa ha introdotto una deroga in materia di distanze, consentendo l'intervento di recupero del sottotetto anche in quei casi in cui non sia possibile rispettare le distanze minime tra gli edifici e dai confini, come accade, ad esempio, all'interno di contesti già totalmente urbanizzati. Il cittadino, per avvalersi di questa semplificazione, dovrà tuttavia mantenere inalterata la distanza preesistente e non potrà né alterare la forma e la superficie del sottotetto, né sopraelevare, fatto salvo il caso in cui sia autorizzato ad apportare tali modifiche dalla legge regionale.

Pertanto, a titolo esemplificativo, ci si potrà avvalere della deroga in materia di distanze nel caso in cui l'intervento di recupero consista in un mero cambio d'uso con opere interne al sottotetto ovvero in una ristrutturazione della copertura comportante esclusivamente una rotazione delle falde, ma non nel caso in cui l'intervento comporti anche la sopraelevazione della gronda.

Chiarimenti linee guida

Le linee guida MIT rimarcano come le semplificazioni introdotte dalla riforma potranno operare in tutte quelle Regioni che sono già intervenute o interverranno in futuro con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti, anche se la disciplina regionale prevede solo una regolazione parziale degli interventi in esame.

Aumento dei reati predatori: la casa italiana sotto assedio

Di fronte alla crescita dei reati predatori, cittadini e istituzioni invocano risposte rapide e incisive. I dati Istat del 2023 mostrano un preoccupante aumento di tali reati in Italia. Le famiglie vittime di furti in abitazione sono salite a 8,3 ogni 1.000 nuclei familiari (rispetto al 7,6 del 2022), mentre i borseggi hanno colpito 5,1 persone ogni 1.000 abitanti (contro i 4,6 dell'anno precedente). Questo fenomeno non si limita alle statistiche: la cronaca nera quotidiana racconta di furti in casa, spesso con i proprietari presenti, e di scippi che prendono di mira, in particolare, gli anziani.

Il sentimento di insicurezza cresce esponenzialmente, accompagnato da manifestazioni di protesta in diverse province, dove i residenti si uniscono per denunciare il senso di paura e abbandono. La casa, per gli italiani, rappresenta il luogo più intimo e sicuro, oltre che il simbolo del patrimonio familiare e dell'identità personale. La violazione di questo spazio non è solo un danno materiale, ma colpisce profondamente la sfera emotiva e sociale.

Lo Stato, secondo molti, deve rispondere con urgenza per garantire l'inviolabilità della dimora privata e per tale ragione un nutrito numero di senatori del Gruppo parlamentare della Lega, capitanati dal presidente Romeo, hanno depositato un disegno di legge per tentare di frenare questo fenomeno.

Tra le misure proposte, spiccano l'inasprimento delle pene per i reati di furto in abitazione e furto con strappo, già oggetto di interventi nel 2019 con la legge n. 36 sulla legittima difesa. In particolare, si propone di rafforzare le pene per il furto con strappo, considerate le gravi conseguenze per le persone più vulnerabili.

Un'innovazione normativa contenuta nel disegno di legge prevede l'applicazione dell'arresto in flagranza differita per il furto in abitazione, attraverso l'utilizzo di documentazione video-fotografica o telematica legittimamente acquisita. L'arresto potrebbe avvenire entro 48 ore dal fatto, ampliando le possibilità di contrasto ai reati predatori.

Superbonus e attività delle Entrate, nota del Consiglio dei geometri

Il Consiglio nazionale dei geometri, con nota del 14.1.2025, si è occupato dell'"attività di *compliance*" che l'Agenzia delle entrate porrà in essere, a partire da quest'anno, con riguardo alle "pratiche di superbonus che non hanno trovato riscontro nell'aggiornamento della banca dati catastale".

Nello scritto si sottolinea come, in concreto, "non vi sia nulla di nuovo rispetto a quanto ordinariamente ogni professionista tecnico deve (o dovrebbe) rispettare ed assicurare quando interviene nella ristrutturazione di un'unità immobiliare (anche nell'apportarvi modifiche minori)". In particolare, "deve seguitarsi a far applicazione – come da prassi – del parametro di scostamento del 15% della redditività ordinaria (o valore capitale) dell'unità immobiliare". Ciò, "tenendo comunque presente che non v'è alcuna correlazione tra l'incremento del valore commerciale dell'unità immobiliare (o delle migliorie eseguite) e il quadro delle tariffe d'estimo catastale, giacché trattasi di due dati economici non direttamente confrontabili".

Nella stessa nota si osserva anche come sia "presumibile" che l'attività dell'Agenzia vada ad interessare "inizialmente i casi marcatamente caratterizzati da differenze, tra entità dei crediti ceduti e situazione presente in banca dati catastale, che evidenziano scostamenti non trascurabili, a prescindere da qualunque valore percentuale (quantunque ... tali valori economici non siano direttamente raffrontabili, se non attraverso operazioni d'estimo immobiliare e finanziario, non codificate da alcuna prassi catastale)".



RASSEGNA STAMPA



ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Sabato 1 Febbraio 2025 **5**

AL CENTRO, FRA L'ALTRO, IL DECRETO «SALVA CASA» E LA PROIEZIONI INTERNAZIONALI

Nella sua annuale conferenza organizzativa, Confedilizia ha analizzato i temi più scottanti del settore immobiliare

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA***

L'annuale conferenza organizzativa della Confedilizia, che ha riunito ieri e oggi a Genova i dirigenti delle associazioni della proprietà edilizia di tutta Italia, è stata l'occasione per fare il punto sui tanti temi di attualità che riguardano il settore immobiliare.

Tra gli argomenti trattati, quello del cosiddetto decreto «Salva Casa», quanto mai attuale vista la diffusione, nella serata di giovedì da parte del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del documento contenente «linee di indirizzo e criteri interpretativi» del provvedimento, commentato nel corso della conferenza dallo stesso Ministro, e vicepresidente del Consiglio, **Matteo Salvini**. Si tratta di un testo ampio e articolato, che confidiamo possa raggiungere presto l'obiettivo di favorire e accelerare l'applicazione in concreto di una normativa che mira a risolvere tanti problemi pratici dei proprietari di casa, contribuendo anche a dare

una spinta al mercato immobiliare.

Nel corso della Conferenza sono stati poi affrontate questioni riguardanti la locazione, il condominio, il mercato immobiliare, l'housing studentesco, le valutazioni immobiliari, la rigenerazione urbana, l'impegno della Confedilizia a livello internazionale, nell'ambito dell'Uipi-Unione internazionale della proprietà immobiliare.

A tale ultimo proposito, va detto che l'appuntamento di Genova è giunto il giorno successivo all'insediamento della nuova Commissione speciale del Parlamento europeo «sulla crisi degli alloggi nell'Ue», che ha l'obiettivo di «proporre soluzioni per alloggi dignitosi, sostenibili e a prezzi accessibili».

Considerate le competenze dell'Unione, tali finalità potranno utilmente essere perseguite sollecitando un'adeguata assunzione di responsabilità, in materia, da parte degli Stati e della stessa Ue. In partico-

lare, l'auspicio è che la nuova Commissione, che sarà presieduta da **Irene Tinagli**, possa essere di stimolo e pungolo per la riqualificazione e il mi-



Giorgio Spaziani Testa

gliore utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico.

In Italia, ad esempio, è fondamentale che il piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale previsto dall'ultima legge di bilancio («Piano Casa Italia») sia rafforzato e anticipato nella sua attuazione. Tutto ciò,

senza trascurare il ruolo fondamentale che in Paesi come il nostro ha la locazione privata, la cui protezione e incentivazione contribuirebbe ad accrescere fortemente l'offerta abitativa.

Alla Conferenza ha portato un messaggio di saluto la Presidente del Consiglio, **Giorgia Meloni**, che nel suo (corposo) messaggio ha toccato molti aspetti di estrema importanza: dalla direttiva «case green», con la conferma dell'impegno del Governo ad ulteriormente modificarla, al già citato Piano Casa; dalle occupazioni abusive, oggetto di una norma del ddl «sicurezza», agli affitti. Temi in parte affrontati anche da **Adolfo Urso**, Ministro delle imprese e del made in Italy, nel suo intervento in video rivolto alla nostra Confederazione.

A Genova nacquero, oltre un secolo fa, i primi nuclei associativi della Confedilizia. Da Genova ripartiamo con orgoglio, entusiasmo e la nostra preziosa indipendenza.

*presidente Confedilizia

PerTe
Garanzia
Affitto



L'alternativa al deposito cauzionale per chi vuole sottoscrivere un contratto di affitto. E se il proprietario è iscritto a Confedilizia, ci sono condizioni dedicate. Vieni in Filiale per maggiori informazioni.

INTESA  SANPAOLOSE LO SOGNI LO PUOI FARE
E NOI TI AIUTIAMO A REALIZZARLO

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Per le condizioni contrattuali del prodotto e servizi visita il sito internet IntesaSanpaolo.com. Il rilascio della garanzia è subordinato all'approvazione della Banca.

IL TEMPO

mercoledì 22 gennaio 2025

QUARTICCIOLO

Tra gli organizzatori gli attivisti che si oppongono al decreto Caivano. Ieri altro blitz di polizia

Il Comune paga eventi dell'ex questura occupata

Approvato contributo di 90 mila euro per una rassegna natalizia

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

Intervento

CEDOLARE SECCA: DELEGA DA ATTUARE

di **Giorgio Spaziani Testa**

In occasione della conferenza stampa di inizio anno, la Presidente del Consiglio, Giorgia Meloni, ha parlato della necessità di continuare ad attuare, pur gradualmente, la legge delega per la riforma fiscale approvata nel 2023, e di farlo prestando quest'anno particolare attenzione al ceto medio, al quale «va dato un segnale, che non è stato dato finora».

Il proposito è del tutto condivisibile, diverse essendo le disposizioni potenzialmente positive, non solo per il ceto medio, contenute nella riforma.

Fra queste, ve n'è una molto importante, inserita tra i principi e criteri direttivi per la revisione del sistema di imposizione sui redditi delle persone fisiche, laddove si prevede la possibilità, per i redditi dei fabbricati, di «estendere il regime della cedolare secca alle locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo ove il conduttore sia un esercente un'attività d'impresa, un'arte o una professione» (articolo 5).

La cedolare secca, come noto, è il regime tributario opzionale, in vigore dal 2011, sostitutivo dell'Irpef e di altri tributi, per la tassazione dei redditi da locazione abitativa delle persone fisiche. Prevede un'aliquota ordinaria del 21% e un'aliquota speciale del 10% in caso di utilizzo dei contratti «a canone concordato» in una serie di Comuni. Il tutto, appunto, limitato, alle unità immobiliari abitative locate ad uso abitativo.

L'estensione di tale modalità alternativa (e facoltativa) all'ordinaria imposizione dei canoni è un'esigenza avvertita da tempo sia da parte della proprietà immobiliare (i locatori), sia da parte delle diverse categorie di conduttori potenzialmente interessate (commercianti, artigiani ecc.). Va a merito del Governo e della maggioranza,

dunque, essersi fatti interpreti di tale istanza nel contesto del provvedimento più importante di politica tributaria.

Ora, però, occorre dare concreta attuazione a questo principio espresso più di un anno e mezzo fa.

Il problema, naturalmente, è quello delle risorse. Nel 2011, la cedolare per le locazioni abitative fu introdotta in relazione sia ai nuovi contratti, sia a quelli in essere. Nel 2018, il primo tentativo di estensione dello speciale regime al non residenziale fu limitato ai contratti stipulati nell'anno successivo, il 2019, con previsione di ulteriori restrizioni: doveva trattarsi di unità immobiliari, e delle relative pertinenze locate congiuntamente, classificate nella categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e aventi superficie fino a 600 metri quadrati escluse le pertinenze.

Come si potrebbe agire adesso? Dipende, ovviamente, dall'volontà e dalle possibilità del Governo. Qualora si intendesse operare con gradualità, i modi per farlo non sarebbero difficili da individuare.

Si potrebbe anzitutto iniziare dai nuovi rapporti di locazione, con eventuale limitazione a quelli che sorgano in locali non utilizzati da un certo numero di anni, anche al fine di indirizzare la misurazione lo stimolo all'avvio di nuove attività economiche, viepiù necessario considerata la perdurante desertificazione in atto in molte aree urbane. Inoltre, o in alternativa, potrebbe ipotizzarsi una prima applicazione della norma in determinate aree (piccoli Comuni, zone periferiche, centri storici ecc.) o nei confronti di particolari soggetti (ad esempio, nuove iniziative imprenditoriali da parte di giovani).



L'ESTENSIONE
Necessario estendere il regime alle locazioni di immobili a uso diverso da quello abitativo



LA GRADUALITÀ
I modi per muoversi con gradualità ci sono. La cosa importante è partire

I modi per muoversi con gradualità, come detto, si possono individuare, se quella è l'esigenza. La cosa importante è partire. Per aggredire così almeno uno dei problemi che interessano la locazione di immobili non abitativi, quello della fiscalità: nel caso dei proprietari persone fisiche, infatti, l'insieme di tassazione patrimoniale (Imu, indeducibile) e reddituale progressiva (Irpef e addizionali Irpef) incide profondamente sulla redditività effettiva degli immobili e rappresenta un ostacolo all'incontro fra domanda e offerta, fra potenziali locatori e potenziali conduttori.

Se poi si considera che tale gravoso livello di imposizione si intreccia con una normativa contrattuale, risalente a quasi mezzo secolo fa (la legge n. 392 del 1978, nota come legge sull'equo canone), estremamente vincolistica, è chiaro come il quadro peggiori ulteriormente. Ed è altrettanto evidente che un'innovazione come la cedolare secca beneficerebbe di un effetto moltiplicatore se fosse affiancata da disposizioni che consentissero alle parti di concordare deroghe a una o più disposizioni della legge del '78.

Presidente Confedilizia

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA PER IL 2025

Presso le nostre Associazioni territoriali, troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

www.confedilizia.it



Confederazione italiana della proprietà edilizia

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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



RASSEGNA STAMPA



Ansa 12:30 22-01-25

Media, 'Ue pagò lobby green per appoggiare riforme Timmermans'

Telegraaf: '700mila euro per orientare dibattito su agricoltori' (ANSA) - BRUXELLES, 22 GEN - L'Ue avrebbe "pagato segretamente gruppi ambientalisti per promuovere i piani verdi dell'ex commissario Frans Timmermans". Lo rivela un'inchiesta del quotidiano olandese De Telegraaf che cita contratti riservati, tra cui uno da 700mila euro "per orientare il dibattito sull'agricoltura". "Per anni la Commissione Ue ha sovvenzionato" lobby ecologiste per "fare pressioni a favore" del Green deal: "Alle organizzazioni - denuncia il Telegraaf - sono stati addirittura assegnati obiettivi per risultati concreti di lobbying presso eurodeputati e Paesi membri". Bruxelles avrebbe utilizzato denaro proveniente da "un fondo multimiliardario". (ANSA).

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi:
www.confedilizia.it

Fondi distribuiti attraverso il "Life Program" dell'Unione europea

Organizzazione beneficiaria - Fondi richiesti nel 2024

AGROECOLOGY EUROPE:	133.000	SURFRIDER FOUNDATION EUROPE:	400.000
CARBON DISCLOSURE PROJECT WORLDWIDE:	700.000	WETLANDS INTERNATIONAL EUROPEAN ASSOCIATION:	699.960
CARBON MARKET WATCH:	210.000	WWF EUROPEAN POLICY:	625.000
CEE BANKWATCH NETWORK:	422.500	JUSTICE AND ENVIRONMENT:	291.141
CLIENTEARTH:	300.000	MEDPAN:	400.000
CLIMATE ACTION NETWORK EUROPE:	700.000	NGO SHIPBREAKING PLATFORM:	320.250
COALITION CLEAN BALTIC:	499.327	PESTICIDE ACTIN NETWORK EUROPE:	319.200
EUROPEAN CYCLISTS' FEDERATION:	160.000	RENEWABLES GRID INITIATIVE:	700.000
EUROPEAN ENVIRONMENTAL BUREAU:	700.000	FUNDACION OCEANA:	700.000
SEAS AT RISK ZW:	606.375	FEDERATION DER NATURE:	318.547
SLOW FOOD:	510.000	FRIENDS OF THE EARTH EUROPE:	700.000
STICHING BIRDLIFE EUROPE:	460.000	ZERO WASTE EUROPE:	501.280
STICHING FERN:	245.000		

Dati in euro



**REGISTRO
NAZIONALE
AMMINISTRATORI**
DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

Il commento di Confedilizia: «Andare fino in fondo su sovvenzioni per Green»

Commentando l'inchiesta di *De Telegraaf* che ha parlato di sovvenzioni alle associazioni ambientaliste per fare pressione a favore del Green deal, il Presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa ha dichiarato: «La Confedilizia ha iniziato a contestare il Green Deal dell'Unione europea almeno quattro anni fa, quando chi lo faceva si prendeva l'accusa di essere un "negazionista". Noi, quindi, non avevamo bisogno dello scandalo dei finanziamenti segreti della Ue alle associazioni ambientaliste per intervenire criticamente sul tema. Quel che è certo, però, è che su questa storia bisogna andare fino in fondo: i contribuenti europei hanno diritto di conoscere come vengono spesi i loro soldi. Quanto alle politiche ambientali, i ripensamenti registrati nel nostro Paese e nel resto del continente, ora confortati anche dal ciclone Trump, devono portare presto a rivedere in toto i provvedimenti sino ad oggi adottati, inclusa la direttiva nota come "case green", sulla quale il Governo italiano ha espresso voto contrario, impegnandosi con gli elettori a lavorare per smontarla».

CONFEDILIZIA ON LINE

Gli organi centrali della Confedilizia

Indirizzi, telefoni e responsabili
delle sedi territoriali Confedilizia

Notizie utili per il proprietario di casa

Tabelle per paghe e contributi
colf e portieri

Rassegna tematica di giurisprudenza
località e condominiale

Aggiornamento continuo
sulle decisioni rilevanti
degli organi giudiziari

Riscaldamento:
gli orari di accensione
Comune per Comune

CONSULTA LA MAPPA DEL SITO
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti

SU INTERNET
www.confedilizia.it

Perché il “Salva Milano” non è un maxi condono

È ormai giunta alla seconda lettura parlamentare in Senato la proposta di legge già C.1987 (ora S.1509), approvata il 21 novembre dalla Camera dei Deputati: la legge Salva Milano, come è stata impropriamente definita in un dibattito mediatico molto acceso in queste settimane di *iter* legislativo e di articoli, confronti, legittime opinioni. Leggiamo in proposito e spesso di «maxi-condono», di «salva-grattacieli», di speculazione eccetera. Mi sembra che se ne parli in questi termini con grande approssimazione. Lo stesso termine Salva Milano non dà atto della reale portata del provvedimento, che riguarda tutta l'Italia e in particolare le grandi città, anche se Milano con la sua crescita demografica ha fatto emergere per prima la necessità di non bloccare le operazioni immobiliari residenziali per l'assenza del piano dei servizi, spesso inutili nella città italiana con la maggiore dotazione di servizi.

Stiamo parlando di un provvedimento che pur nascendo dal caso Milano, serve a dotare il Paese di regole urbanistiche adatte al nostro tempo. Anzitutto la norma chiarisce che, nei casi di aree già pienamente urbanizzate, il piano particolareggiato dei servizi non è necessario per realizzare progetti oltre certi limiti di altezza complessiva. Questo chiarimento non deriva dalle richieste delle associazioni immobiliari, ma dall'evoluzione della normativa urbanistica degli ultimi due decenni, che ha permesso di fare interventi in assenza di piani particolareggiati dei servizi per consentire la riqualificazione di aree urbane – degradate o dismesse, ma sicuramente già antropizzate –, non portando per questo né alla realizzazione di quartieri con servizi insufficienti, né a uno sviluppo disorganizzato. Un approccio e una normativa datati. Non si può parlare di condono, perché non si tratta di regolarizzare progetti che sono stati realizzati contro le regole: al contrario, si tratta di confermare che quanto è stato già fatto è stato fatto secondo le regole. Con ben quattro leggi che dal 2001 al 2020 si sono mosse tutte nel senso di agevolare operazioni di demolizione e ricostruzione di edifici con nuova destinazione a residenziale, chiamandole «ristrutturazione edilizia» e prevedendo la Scia Segnalazione Certificata di Inizio Attività come strumento di autorizzazione. D'altronde, la legge urbanistica italiana è del 1942; l'articolo 41-*quinquies* della legge, alla base dell'ambiguità che la nuova norma intende chiarire, è del 1967, e le interpretazioni che vorrebbero sempre e comunque il piano particolareggiato risalgono agli anni '70. Come potremmo pensare che un approccio e una normativa così datati possano ancora rispondere alle esigenze attuali? Dispiace poi che queste considerazioni debbano diventare periodicamente materia politicamente calda.

Quando dopo la prima ondata pandemica l'articolo 10 del decreto-legge 76/2020 introdusse delle ulteriori semplificazioni per le attività di demolizione e ricostruzione, era chiaro che queste servissero appunto a far ripartire il settore immobiliare-costruzioni evitando nuovo consumo di suolo. Ed è proprio a questa legge dello Stato che il Comune di Milano si è attenuto nel suo *iter* di approvazione delle pratiche edilizie poi contestate dall'autorità giudiziaria. La logica cui risponde il ddl C.1987 (ora S.1509) non è diversa: quella di permettere alle città di svilupparsi in altezza, in modo da mitigare l'emergenza casa senza consumo di nuovo suolo e anzi accrescere gli spazi restituiti al verde o ad attività pubbliche. Milano è la prima, ma verrà il momento in cui altre grandi città, come Roma, Torino o Napoli, avranno la medesima esigenza. Tutte le grandi città mondiali oggi si sviluppano in altezza, proprio per evitare lo *sprawl*, cioè l'estensione a macchia d'olio, la creazione di quartieri satelliti o la realizzazione delle nuove abitazioni in aree troppo periferiche, acuendo anche il problema degli spostamenti e quindi del traffico. Milano non può essere da meno, l'Italia non può essere da meno, e per questo riteniamo che il provvedimento in approvazione al Senato sia un passo importante nella giusta direzione.

Federico Filippo Oriana
presidente ASPESI
(da MF, 27.12.'24)

IN G.U.

Controlli sul denaro contante

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 2.1.2025, n. 1, il d.lgs. 10.12.2024 n. 211 di “Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2018/1672 del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2018, relativo ai controlli sul denaro contante in entrata nell'Unione o in uscita dall'Unione e che abroga il regolamento (CE) n. 1889/2005, nonché alle disposizioni del regolamento di esecuzione (UE) 2021/776, che stabilisce i modelli per determinati moduli nonché le norme tecniche per l'efficace scambio di informazioni a norma del regolamento (UE) 2018/1672”.

Regolamento sulla certificazione del rischio fiscale

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 3.1.2025, n. 2, il decreto 12.11.2024 n. 212 del Ministero dell'economia e delle finanze contenente il “Regolamento recante disciplina di requisiti, compiti e adempimenti dei professionisti abilitati alla certificazione del sistema integrato di rilevazione, misurazione, gestione e controllo del rischio fiscale”.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Diritti di proprietà e giustizia: l'Italia al bivio della prosperità

Quando si parla di prosperità, si rischia spesso di cadere nella trappola delle semplificazioni. La crescita economica, il benessere diffuso, la fiducia nel futuro non sono il risultato di una singola variabile, ma di un mosaico complesso di fattori. Uno su tutti, però, sembra emergere con una centralità disarmante: la tutela dei diritti di proprietà e la fiducia nel sistema giudiziario. E qui, per l'Italia, il quadro si fa cupo.



L'Italia ferma al palo nella classifica della prosperità

Secondo il recente *Indice di prosperità* del Legatum Institute, il nostro Paese si attesta al 30° posto su 167 nazioni, una posizione che non si discosta da quella del 2011. Un'apparente stabilità che, tuttavia, cela un'amara verità: l'Italia è ferma, mentre i concorrenti europei corrono. Questo immobilismo non è frutto del caso, ma il risultato di fragilità strutturali che si riflettono in due ambiti decisivi: la tutela dei diritti di proprietà e la fiducia nella giustizia.

Diritti di proprietà: un gradino troppo basso

La protezione dei diritti di proprietà non è solo un pilastro dello stato di diritto, ma un vero e proprio catalizzatore economico. In questo ambito l'Italia fatica a tenere il passo, posizionandosi al 70° posto con un indice di 4,38 nel 2023. Sebbene si noti un leggero progresso rispetto al 4,28 del 2013, il divario rispetto ai leader europei rimane significativo. Ad esempio:

Paesi Bassi: 2° posto, con **91,1**, in crescita rispetto all'**89,9** del 2013.

Germania: 21° posto, con **85,4**, fa registrare un incremento di **oltre tre punti** in dieci anni.

Danimarca: 11° posto, con **85,4**, con un miglioramento costante.

Spagna e Portogallo: rispettivamente **32° e 33° posizione**, con valori attorno al **72**, mostrano ben **20 unità sopra l'Italia**. Entrambi i Paesi hanno attuato riforme incisive per semplificare le normative e rafforzare le garanzie patrimoniali.

Nel confronto europeo, l'Italia ha visto un aumento minimo del proprio punteggio (+0,10 in dieci anni), mentre altri Paesi europei hanno registrato progressi compresi tra il 10% e il 15%. Questa stagnazione evidenzia un ritardo strutturale che non può più essere ignorato.

I numeri dipingono un quadro preoccupante, in cui incertezza normativa, burocrazia e lentezza giudiziaria scoraggiano tanto gli investitori quanto i cittadini italiani. Potenziare la tutela della proprietà significa costruire un contesto in cui imprese e individui possano agire con fiducia e sicurezza.

Giustizia in crisi: una ferita aperta

Preoccupante il dato sulla fiducia nel sistema giudiziario italiano: **130° posto**, con un punteggio crollato da **49 nel 2015 a 36 nel 2023**. Questo crollo riflette l'inefficienza di un sistema che spesso somiglia a un labirinto senza uscita. Le sentenze tardano, i procedimenti si trascinano per anni, e la certezza del diritto diventa un miraggio.

A confronto, i Paesi Bassi, che hanno scalato la classifica con un punteggio di **74**, e la Germania (**71**) mostrano come un sistema giudiziario efficiente possa essere un volano per la prosperità. Persino la Spagna e il Portogallo, pur non brillando, segnano un progresso rispetto al passato.

Un'analisi più dettagliata evidenzia che:

Le cause civili e commerciali in Italia richiedono in media **1.300 giorni** per essere risolte, contro i **500 giorni** della Germania o i **400 giorni** dei Paesi Bassi.

Il numero di cause arretrate al 2023 supera il milione e mezzo, con una riduzione marginale di appena il **2%** rispetto al 2015.

In Europa, anche nazioni con problemi strutturali come la Spagna (**87° posto, con 51**) e il Portogallo (**113° posto, con 5**) registrano una crescita complessiva della fiducia nella giustizia, mentre l'Italia ha perso ben **13 punti** nello stesso arco temporale.

CONTINUA DA PAGINA 12

Giustizia in crisi: una ferita aperta

È difficile non chiedersi dove saremmo oggi se l'Italia avesse adottato riforme coraggiose. Paesi come la Danimarca dimostrano che un sistema robusto che tutela il diritto di proprietà attraverso un sistema giudiziario efficiente non è solo un fattore di crescita economica, ma anche un collante sociale. Dove i diritti sono garantiti e la giustizia è veloce, nascono nuove imprese, crescono gli investimenti, e i cittadini si sentono partecipi di un progetto comune.

L'alternativa è quella a cui assistiamo da anni: un'Italia che perde il treno della modernità, che vede i suoi talenti emigrare e che non riesce ad attrarre i capitali di cui avrebbe bisogno per crescere. Una nazione che, nonostante il suo straordinario patrimonio culturale, rischia di restare ai margini della competizione globale.

La sfida è grande, ma le opportunità sono altrettanto straordinarie. Il futuro dell'Italia, ancora una volta, passa dalla sua capacità di fare delle scelte difficili. E, forse, questa volta di non rimandarle.

La giustizia civile: la crisi del sistema e gli interventi normativi

La giustizia civile attraversa una fase che non può che essere definita di profonda afflizione. Il trascorrere degli anni non ha portato con sé quel sollievo che i legislatori avevano auspicato; al contrario, sembra che la mole di riforme abbia appesantito un organismo già debilitato, senza mai curarne il male principale: la lentezza.

A testimoniare il disagio del sistema vi sono i dati, impietosi e inconfutabili. Alla fine del 2023, la durata media dei procedimenti civili aveva raggiunto i 460 giorni, superando i 433 registrati nell'anno precedente. E al 30 giugno 2024, la media si attestava già a 466 giorni, con il timore, più che fondato, di un ulteriore incremento entro la fine dell'anno. È doveroso osservare che questa crescita si lega a un deliberato tentativo di smaltire le cause più datate, in ossequio agli obiettivi stabiliti dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza. Tuttavia, questa strategia, pur lodevole nella finalità, non può dirsi immune da critiche, giacché ha finito col dilatare i tempi per le controversie di più recente instaurazione, aggravando il già affaticato andamento del sistema.

Particolarmente gravose sono le tempistiche delle

cause ordinarie, che nel 2023 richiedevano in media 896 giorni per giungere a una decisione. Seguono, in una gerarchia di attesa che non consola, le controversie previdenziali (628 giorni) e quelle relative al lavoro (341 giorni). Una diversa sorte sembra toccare i procedimenti di volontaria giurisdizione, che, in quanto meno complessi, si risolvono mediamente in 143 giorni.

Sul versante normativo, l'intervento più recente è quello introdotto con la legge di bilancio 2025 (30 dicembre 2024, n. 207), che, nei commi 817-821 dell'articolo 1, ha apportato significative modifiche all'articolo 5-sexies della legge n. 89 del 2001, la cosiddetta legge Pinto. Le modifiche intendono razionalizzare i costi e rendere più celeri le procedure relative all'equa ripartizione per l'irragionevole durata dei processi. Tra le innovazioni principali spiccano: termini più stringenti; validità prolungata delle dichiarazioni; digitalizzazione obbligatoria; pagamenti esclusivamente bancari.

Questo nuovo impianto normativo si inserisce in un percorso già avviato con il decreto-legge n. 118 del 2021, che aveva introdotto la telematizzazione delle

domande di pagamento. Tuttavia, la riforma odierna si distingue per l'ulteriore rigore imposto ai creditori nel rispettare i termini e per la riduzione degli interessi dovuti in caso di ritardo nella presentazione della documentazione.

La razionalizzazione, come sempre, ha un costo. Le nuove disposizioni comportano oneri per l'erario quantificabili in 2,8 milioni di euro per ciascuno degli anni 2025 e 2026, cui si aggiungono 300.000 euro annui a partire dal 2027. Tali risorse sono destinate a sostenere l'infrastruttura digitale e a sviluppare le nuove modalità operative, nella speranza che i benefici superino i costi iniziali.

Malgrado gli sforzi legislativi, il quadro che emerge è quello di una giustizia civile ancora in affanno. La riduzione delle pendenze più antiche è senz'altro un progresso, ma essa sembra avvenire al prezzo di un sacrificio dell'efficienza complessiva. Si rischia, insomma, di curare un male aggravandone un altro.

La vera domanda è se le misure adottate sapranno rispondere alle esigenze di un sistema che non reclama semplici ritocchi, ma un ripensamento profondo, una riforma che sappia essere, insieme, moderna ed equa.

IN G.U.

Mediazione e negoziazione assistita

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 10.1.2025, n. 7, il d.lgs. 27.12.2024, n. 216 recante "disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, in materia di mediazione civile e commerciale e negoziazione assistita".

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191
E-mail:
caspo@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44239166
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco
Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44250534 - 44249541
Fax 06.44249583
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85358034 -
06.85358048
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85354267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf
Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it

LETTO PER VOI

Locazioni turistiche, affitto di ramo di azienda, accordi locali e distanze

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 5/2024, un articolo di Paolo Scalettaris in tema di locazioni turistiche. In particolare, l'autore approfondisce la sentenza della Corte Costituzionale n. 94 del 2024, che ha dichiarato non fondata la questione di legittimità in relazione alla legge regionale della Valle d'Aosta n. 11/2023 nella parte in cui fissa in 180 giorni annui la durata massima delle locazioni di breve periodo. La pronuncia viene criticata sotto diversi profili, con il rilievo più importante che viene mosso relativamente alla mancata chiara distinzione, nell'ambito dell'iter argomentativo che ha condotto alla decisione – tra le figure della locazione turistica e della locazione breve.

Lo stesso numero dell'Archivio riporta anche un contributo di Francesco Tiscornia in tema di contratti di godimento alternativi alla locazione. Nell'occasione Tiscornia esamina le formule contrattuali più utilizzate negli spazi/corner dei centri commerciali; formule che storicamente tendono ad evitare le stringenti limitazioni della locazione classica a favore dello strumento assai più snello dell'affitto di ramo di azienda. In questa prospettiva nell'articolo vengono richiamati anche i più recenti orientamenti giurisprudenziali in materia, i quali hanno circoscritto il ricorso a tale ultima tipologia contrattuale solo ad alcuni casi. Di accordi territoriali per le locazioni abitative agevolate e di morosità trattano, invece, due articoli di Paolo Scalettaris pubblicati rispettivamente sulla rivista *Immobili & proprietà* (n. 12 del 2024) e sul portale *NT Plus Diritto de Il Sole 24 Ore* (ntplusdiritto.ilssole24ore.com).

Nel primo, Scalettaris approfondisce una pronuncia del Tar della Lombardia avente oggetto una determinazione dirigenziale del Comune di Milano nella quale vengono presi in considerazione alcuni dei profili più problematici in tema di accordi territoriali; ciò che consente all'autore di approfondire, nel dettaglio, i contorni della materia. E tra le diverse considerazioni svolte merita di essere segnalata, senz'altro, quella – di estremo interesse – secondo cui “il Comune è – e deve restare – estraneo all'accordo: questo è raggiunto dalle sole organizzazioni rappresentative della proprietà e dell'inquinato ed il Comune deve semplicemente prendere atto di quanto sia concordato da queste”.

Nel secondo articolo, Scalettaris tratta di alcune disposizioni dell'ultima legge di Bilancio in tema di morosità incolpevole nelle locazioni abitative; disposizioni che hanno previsto, tra l'altro, anche il rifinanziamento, dopo quattro anni, del relativo fondo destinato ad erogare contributi in favore di inquilini non più in grado di corrispondere il canone per ragioni indipendenti dalla loro volontà. L'autore – sulla premessa che le norme appena introdotte considerano, tra i diversi decreti che nel tempo si sono succeduti in materia, esclusivamente il d.m. 30 marzo 2016 come punto di riferimento per l'emanazione di un nuovo provvedimento attuativo – evidenzia come ciò possa essere l'occasione di migliorare, sotto diversi aspetti, la disciplina dettata ormai nove anni fa. Suggestisce, così, che nell'emanando decreto, in particolare, si aggiorni il requisito relativo alla condizione di reddito per l'accesso; si valorizzi esclusivamente la finalità di sanare la morosità incolpevole; si individui un numero massimo di annualità consecutive per le quali l'inquilino moroso possa accedere al fondo; si fissi la regola della corresponsione del contributo direttamente al proprietario indipendentemente da eventuali iniziative, in punto, dei singoli Comuni.

Infine, sul portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione) Alberto Celeste approfondisce una recente ordinanza della Cassazione (la n. 15906 del 6.6.2024) che tratta di un caso – invero molto frequente nella realtà condominiale – di una costruzione realizzata da un condomino per preservare l'intimità della vita domestica dalla curiosità del vicino. La pronuncia conclude per la prevalenza del diritto di veduta in appiombio del proprietario dell'appartamento sovrastante rispetto al diritto alla riservatezza dell'interessato. Conclusione tuttavia criticata dall'autore, secondo cui la decisione avrebbe dovuto, invece, tenere in debito conto il mutamento di prospettiva verificatosi nel tempo. Sottolinea Celeste, infatti, che “il codice civile del 1942 non si interessava delle specificità del vivere in condominio, atteggiando le regole di vicinato secondo logiche prettamente proprietarie, mentre, attualmente, si correla sempre di più il fenomeno condominiale alla destinazione abitativa” e si considera “l'unità immobiliare posta all'interno dell'edificio come l'ambiente più intimo dell'uomo e della sua famiglia”.

LALENTE
DI INGRANDIMENTO**Sembrare morso da una tarantola**

“Sembrare morso da una tarantola” è un'espressione che si usa per indicare persone estremamente agitate, che non riescono a star ferme. Con particolare riferimento ai bambini, quando questi risultano essere molto vivaci. La locuzione deriva dalla circostanza che in passato, per curare gli effetti del veleno della tarantola (un grosso ragno dal morso irritante diffuso nell'Italia centrale e meridionale), si prescriveva una specie di lunga danza frenetica da eseguirsi alla presenza di un gruppo di persone disposte in cerchio. E non è improbabile che le contorsioni prescritte potessero facilitare lo smaltimento della sostanza irritante insieme al sudore. Con il tempo, confondendo la causa con l'effetto, si cominciò a vedere la danza non più come antidoto al morso del ragno bensì come sua diretta conseguenza: da qua l'uso dell'attuale espressione.

Spezzare le reni

“Spezzare le reni” vuol dire annientare qualcuno, distruggerlo; renderlo inoffensivo mettendolo in condizioni di non poter agire. Il termine “reni” allude, infatti, alla parte di spina dorsale della regione sacrale, la cui frattura porta alla paralisi degli arti inferiori. L'espressione è stata coniata da Benito Mussolini, che in occasione della guerra contro la Grecia del 1940 dichiarò: “Spezzeremo le reni alla Grecia”.

IN G.U.

Modifiche alle procedure istruttorie di competenza dell'AGCM

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'8.1.2025, n. 5, il d.p.r. 18.11.2024, n. 214, contenente il "Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1998, n. 217, concernente regolamento recante norme in materia di procedure istruttorie di competenza dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato".

Regolamento per la risoluzione stragiudiziale controversie contratti di assicurazione

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 9.1.2025, n. 6, il decreto 6.11.2024 n. 215 del Ministero delle imprese e del made in Italy contenente il "Regolamento concernente la determinazione dei criteri di svolgimento delle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela relative alle prestazioni e ai servizi assicurativi derivanti dai contratti di assicurazione, nonché dei criteri di composizione dell'organo decidente e della natura delle controversie trattate dai sistemi di cui all'articolo 187.1 del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e successive modifiche".

CONFEDILIZIA,
libera e
indipendente

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Perdita di disponibilità e godimento dell'immobile

"Nell'ipotesi di perdita della disponibilità e del godimento dell'immobile in conseguenza dell'attività colposa di terzi, il proprietario è tenuto ad allegare, quanto al danno emergente, la concreta possibilità di godimento perduta e, quanto al lucro cessante, lo specifico pregiudizio subito, sotto il profilo della perdita di occasioni di vendere o locare il bene a un prezzo o a un canone superiore a quello di mercato; a fronte della specifica contestazione del convenuto, la prova può essere fornita anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza".

Così la Cassazione, con sentenza n. 30791 del 2.12.2024

Servitù di passo carraio

"L'art. 1052 cod. civ. può essere invocato al fine della costituzione di una servitù coattiva di passo carraio, in favore di un fondo non intercluso, non solo per esigenze dell'agricoltura o dell'industria, ma anche a tutela di esigenze abitative, da chiunque invocabili, emergendo, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, un mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visuale dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale. Nell'equilibrata applicazione dell'istituto, peraltro, la domanda, proposta a norma della ricordata disposizione, può essere accolta a condizione che sussista l'assenso dell'autorità di vigilanza sul territorio e che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante, con possibilità di derogare al limite imposto dall'art. 1051, ultimo comma, cod. civ. (che esonera da servitù case, cortili, giardini ed aie) solo previa accorta ponderazione degli interessi e con adeguato impiego dello strumento dell'indennità, previsto dall'art. 1053 cod. civ.".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 28683 del 7.11.2024

Locazione e contratto stipulato a non domino

"Un diritto personale di godimento su un determinato bene (...) può essere concesso anche da chi non vanti diritti reali su quello. La locazione di cosa altrui infatti non è vietata dalla legge, né l'art. 1571 cod. civ. include, tra i requisiti di validità del contratto, la proprietà o la disponibilità dell'oggetto da parte del locatore (...). Naturalmente anche nel caso di locazione di cosa altrui il concedente è tenuto a garantire l'utilizzatore dalle pretese di chi vanti diritti sulla cosa (arg. ex art. 1575, n. 3, e 1585 cod. civ.). Ne consegue che la rivendica del bene da parte del terzo proprietario nei confronti del conduttore costituisce di per sé inadempimento delle proprie obbligazioni da parte del concedente. Il conduttore, di conseguenza, è tutelato dall'azione di inadempimento (art. 1218 cod. civ.) o da quella di risoluzione (art. 1453 cod. civ.) da promuoversi nei confronti del concedente, salvo nell'uno e nell'altro caso il risarcimento del danno. Se però il terzo proprietario non avanzi pretese di sorta nei confronti del conduttore, il contratto (...) da quest'ultimo stipulato *a non domino* resta valido ed efficace *inter partes*. In teoria, infatti, l'obbligo del locatore di garantire il conduttore dalle pretese di terzi potrebbe essere assolto non solo «a valle», attraverso il risarcimento del danno; ma anche «a monte», ad esempio tacitando il terzo proprietario affinché rinunci ad azioni di rivendica nei confronti del conduttore".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25339 del 20.9.2024

Mediazione atipica e diritto alla provvigione

Accanto alla mediazione ordinaria è configurabile "una mediazione negoziale c.d. atipica, fondata su contratto a prestazioni corrispettive, con riguardo anche a una soltanto delle parti interessate (mediazione unilaterale), qualora una parte, volendo concludere un singolo affare, incarichi altri di svolgere un'attività volta alla ricerca di una persona interessata alla sua conclusione a determinate e prestabilite condizioni". L'esercizio di tale attività di mediazione atipica, quando l'affare abbia a oggetto beni immobili o aziende, ovvero, se riguardante altre tipologie di beni, sia svolta in modo professionale e continuativo, resta comunque soggetta all'obbligo di iscrizione, ragion per cui, lo svolgimento in difetto di tale condizione esclude il diritto alla provvigione.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31228 del 5.12.2024

«La scuola italiana, prigioniera non è in grado di trasmettere a

Il direttore scientifico Carlo Lottieri e il presidente di Confedilizia del Festival della cultura della libertà “Corrado Sforza Fogliani”. Ant



Da destra, Antonino Coppolino, Giorgio Spaziani Testa, Antonietta De Micheli Sforza Fogliani, Giuseppe Nenna, Danilo Anelli

I rapporti tra Europa e America dopo i risultati delle elezioni presidenziali negli Usa: questo il prossimo tema del Festival della cultura della libertà nell'anno del decennale (2026). L'anticipazione è arrivata dal curatore scientifico della *kermesse* di Piacenza Carlo Lottieri, che ha svolto le considerazioni finali dell'edizione numero nove (tema, “Libertà educativa. Meno Stato più società”), organizzata al PalabancaEventi dall'Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con Confedilizia, Banca di Piacenza, European students for liberty, Fondazione di Piacenza e Vigevano, Liberali Piacentini, Comitato nazionale per i 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi. «Ci siamo trovati qui a Piacenza – ha osservato – per riflettere, ragionare e capire meglio perché è importante la libertà di educazione. Spero che ognuno di noi torni a casa con un'idea che lo abbia arricchito. Io ne porto con me due: in presenza di istituzioni sovrane che pretendono di essere sopra tutto, non c'è spazio per la

libertà educativa; ogni libertà in meno dissolve anche le altre libertà». Per i saluti finali è intervenuto anche il presidente nazionale di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa**, che ha ringraziato (ringraziamenti a cui si è unito **Antonino Coppolino**, vicepresidente nazionale di Confedilizia e presidente dei Liberali Piacentini) Carlo Lottieri e tutti coloro che hanno contribuito all'ottima riuscita del Festival e ha ricordato l'attività culturale della Confedilizia per diffondere il pensiero liberale, anche oltre i temi che riguardano più direttamente la proprietà immobiliare, che spesso si concretizza in incontri e presentazioni di libri nella Sala Einaudi della sede romana di via Borgognona, sala voluta da Corrado Sforza Fogliani.

Il Festival si era aperto nella prima giornata con gli interventi di saluto (introdotti da **Danilo Anelli**) del presidente dei Liberali Piacentini Antonino Coppolino («Il Festival è stata una grande intuizione di Corrado Sforza Fogliani, che ha sempre vissuto questa due giorni come una

ventata di libertà»), del presidente di Confedilizia **Giorgio Spaziani Testa** («Grazie alla Banca di Piacenza che ci ospita in questo bellissimo posto, a Carlo Lottieri che ogni anno sviluppa i temi e coinvolge i relatori, al presidente Sforza Fogliani per aver avuto la splendida idea di questa iniziativa; e grazie a Danilo Anelli; riguardo al tema di quest'anno, vorrei segnalare che il ministro Valditarà ha inserito nelle indicazioni del programma di educazione civica il concetto dell'importanza della proprietà privata, che va

grado di formare giovani dotati di spirito critico. Manca il desiderio di sapere. La scuola dovrebbe tenere vivo il desiderio di conoscenza, perché senza conoscenza non c'è libertà»). Anche il sindaco di Piacenza è intervenuto per portare un saluto: «Corrado Sforza Fogliani è stata una figura straordinaria per la nostra città e nel panorama nazionale – ha affermato Katia Tarasconi –. La sua scomparsa ha rappresentato una profonda perdita per Piacenza, città che ha amato e che ha servito fino all'ultimo».



Giuseppe Vegas, Roberta Modugno, Emanuele Galba, Vincenzo Nasini, Paolo Silvestri

rispettata e incoraggiata»), del presidente della Banca di Piacenza **Giuseppe Nenna** («Corrado Sforza Fogliani ha sempre sviluppato idee che hanno avuto un successo duraturo nel tempo. È stata una grande perdita per la città e per la Banca, dove ha seminato bene, lasciandoci una realtà autonoma e indipendente; il nostro impegno quotidiano è di mantenerla tale») e di **Antonietta De Micheli Sforza Fogliani** («La scuola di oggi è un disastro perché non è in

La prima sessione (moderata da **Emanuele Galba**) ha trattato di “Luigi Einaudi e la scuola libera”, con **Roberta Modugno** (storica delle dottrine politiche), **Vincenzo Nasini** (avvocato e vicepresidente nazionale di Confedilizia), **Paolo Silvestri** (professore di filosofia del diritto Università di Catania) e **Giuseppe Vegas** (presidente del Comitato nazionale per i 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi), che ha portato un saluto a nome del Comitato, la cui funzione

«a di sindacati e pedagogisti, i giovani il desiderio di sapere»

Giorgio Spaziani Testa hanno concluso la nona edizione
partecipato il tema della decima edizione: i rapporti tra Europa e America



Presente al Festival anche il segretario generale di Confedilizia Alessandra Egidi

è stata quella di «riportare in primo piano una persona, Einaudi, che ha dato tanto al nostro Paese ma che è ricordato molto meno di chi fa più chiasso». «Einaudi – ha argomentato la prof. Modugno – aveva definito il valore legale del titolo di studio la peggior

peste che potesse capitare, perché il valore legale uniforme, di fatto, gli insegnamenti in tutte le scuole ai programmi decisi dallo Stato». La relatrice ha quindi spiegato la differenza che l'economista di Dogliani faceva tra due modelli di scuola: quello na-

poleonico franco-italiano, con criteri formativi stabiliti dallo Stato, e il modello anglosassone, simbolo di libertà.

L'avv. Nasini ha dal canto suo trattato dell'educazione dei giovani al rispetto del valore della proprietà privata attraverso la scuola, lamentando che questo rispetto non venga insegnato.

definiva non perfetto, bensì perfezionabile, nel senso che si può sbagliare, l'importante è però sapere che la libertà è fatta di lotta per migliorarsi. Per il Nostro l'uomo non nasce libero ma lo diventa con lo sforzo continuo e la libertà è un qualcosa che si nutre di diversità. E nemici della libertà sono coloro disposti a barattarla



Andrea Favaro, Carlandrea Triscornia, Eugenio Capozzi



Antonino Coppolino e Paolo Pamini

«Anzi – ha osservato – gli studenti si convincono a disprezzare tutto quello che è privato dimenticando che senza libertà economica non esiste libertà politica».

Il prof. Silvestri ha approfondito il tema della libertà educativa e dell'educazione alla libertà che ritroviamo nel pensiero einaudiano. «L'uomo è al centro del pensiero di Einaudi – ha sostenuto l'oratore – uomo che

con la sicurezza, come è avvenuto con il fascismo».

Il deputato svizzero e insegnante all'ETH di Zurigo **Paolo Pamini** ha tenuto una stimolante *lectio magistralis* su «La Svizzera è un modello?», illustrando il funzionamento delle istituzioni svizzere e spiegando che quel modello ci può aiutare a comprendere certi meccanismi ma non è esportabile in Italia.

La giornata è proseguita nel pomeriggio (gli incontri sono stati moderati dal giornalista **Carlandrea Triscornia**) con la II sessione («Le ragioni della scuola parentale»), che ha visto confrontarsi lo storico **Eugenio Capozzi**, il filosofo del diritto **Andrea Favaro** e il libero professionista

FESTIVAL DELLA CULTURA DELLA LIBERTÀ: COME RIVEDERLO

Gli interessati che non hanno potuto – in tutto o in parte – assistere o in presenza o in diretta streaming alla nona edizione del «Festival della cultura della libertà Corrado Sforza Fogliani» (PalabancaEventi della Banca di Piacenza, 25-26 gennaio 2025, per iniziativa dell'Associazione culturale Luigi Einaudi in collaborazione con Confedilizia, Liberali Piacentini, Fondazione di Piacenza e Vigevano, Banca di Piacenza, European students for liberty, Comitato nazionale per i 150 anni dalla nascita di Luigi Einaudi possono rivedere il Festival consultando i siti www.confedilizia.it, www.liberalipiacentini.com o www.culturadellaliberta.com, dove troveranno la pagina con i filmati dell'anteprima, di tutte le sessioni nelle quali la *kermesse* culturale si è articolata, e i momenti di apertura e chiusura (cfr. articolo qui sopra).

CONTINUA DA PAGINA 17

«La scuola italiana, prigioniera di sindacati e pedagogisti ...»



Matteo Piazza
(in collegamento)

Matteo Piazza, che ha raccontato la sua personale esperienza dell'aver tentato di mettere in piedi una scuola parentale. Il filosofo politico **Raimondo Cubeddu** ha ricordato il prof. Lorenzo Infantino, mancato nei giorni scorsi e più volte ospite al Festival: «Tra di noi si era sviluppata una bella amicizia. Era un calabrese molto orgoglioso e un po' permaloso, ammiratore dei grandi classici del liberalismo austriaco, ma che si sentiva inglese dopo aver studiato a Oxford. Era uno studioso formidabile. Ci mancherà».

Nella III sessione («Le scuole libere in Italia: quali prospettive») sono invece intervenuti suor **Anna Monia Alfieri** (religiosa, ed esperta in educazione) che ha evidenziato: «Una scuola

davvero equa e di qualità, capace di accogliere e valorizzare, non può prescindere dal pluralismo educativo», **Tiziana Marzaroli** (professore di filosofia e pedagogia Liceo artistico Casinari Piacenza) e **Sandro Scoppa** (avvocato e presidente Confedilizia Calabria), che ha sottolineato come il principio di sussidiarietà sia spesso disatteso: «la Costituzione, all'art. 33, sancisce la libertà d'istruzione. L'obiettivo deve essere quello di promuovere la libertà di scelta educativa e garantire la personalizzazione dei percorsi di studio». La prima giornata si è conclusa con un momento musicale che ha visto protagonisti **Elisabetta Viviani** e **Claudio Damiani**.

La mattinata della seconda giornata, moderata da Emanuele Galba, ha preso il via con la IV sessione che ha trattato di «Imprese e istruzione: un rapporto da costruire», con **Roberto Brazzale** (imprenditore), **Cesare Galli** (professore di diritto industriale all'Università di Parma, in collegamento) e **Pierluigi Magnaschi** (direttore di *Italia Oggi*). L'avv. Brazzale ha individuato negli anni '70 l'inizio della parabola discendente della qualità formativa, con riforme continue che hanno burocratizzato la scuola dove, ha so-



Elisabetta Viviani e Claudio Damiani

stenuto, «ci sono ottimi insegnanti che non sono messi in condizione di lavorare come sanno». L'imprenditore veneto ha quindi stigmatizzato «l'ideologizzazione della scuola che produce il "perfetto cittadino", vale a dire un imbecille». Il prof. Galli ha sostenuto che per migliorare la collaborazione tra imprese e sistema scolastico bisognerebbe dare impulso alle agenzie private del lavoro, perché l'Agenzia

nazionale dell'occupazione «ha fallito». Il docente universitario ha poi auspicato maggiore concorrenza tra sistemi scolastici «non per creare scuole di serie A e di serie B, ma per avere scuole diverse per esigenze diverse».

Il direttore Magnaschi ha sentenziato la crisi della scuola italiana, dove troviamo «punti di eccellenza e qualità media molto bassa». Una crisi che secondo il giornalista piacentino deriva dal fatto che «i processi educativi sono governati da Roma, dove abbiamo burocrati prigionieri dei sindacati. Altro grande problema della scuola italiana, a parere di Magnaschi, «l'affidamento dei programmi ministeriali ai pedagogisti, che li rendono ideologici». Il direttore di *Italia Oggi* ha quindi fatto cenno a un altro grande problema del nostro livello di istruzione: la scarsa conoscenza dell'inglese do-



Roberto Brazzale, Emanuele Galba, Pierluigi Magnaschi



Suor Anna Monia Alfieri, Carlandrea Triscornia, Tiziana Marzaroli, Sandro Scoppa



Cesare Galli
(in collegamento)

vuta al fatto che per troppi anni nelle nostre scuole si è insegnato come prima lingua straniera il francese «per una sorta di sudditanza verso la Francia». L'oratore ha concluso auspicando «una più forte presenza del settore privato al ministero della Pubblica istruzione».

Nella V sessione il filosofo del diritto Carlo Lottieri e lo storico delle dottrine politiche **Diana Thermes** han-



Carlo Lottieri, Emanuele Galba, Diana Thermes



Renato Cristin con Emanuele Galba

no affrontato il tema del finanziamento dell'istruzione in una società libera. «L'istruzione – ha argomentato il direttore scientifico del Festival – è finanziata dal contribuente, spesso senza saperlo e senza avere qualcosa in cambio. Il nostro è un sistema educativo socialista basato sulla coercizione e che punta all'egualitarismo piuttosto che credere in una società dinamica che possa dare opportunità con finanziamenti volontari e privati». La prof. Thermes ha illustrato il pensiero della scrittrice statunitense di origini russe Ayn Rand, che ha sempre sostenuto come la libertà d'istruzione sia l'unico mezzo per formare uomini liberi e che ha sempre lottato con i suoi romanzi contro gli educatori progressisti.

La mattinata si è conclusa con la *lectio magistralis* di **Renato Cristin** (professore di ermeneutica filosofica all'Università di Trieste) sul tramonto dell'Occidente. L'oratore ha sostenuto che l'Occidente si trova sotto assedio e deve soprattutto guardarsi dal pericoloso asse Russia-Cina-Iran. «La possibile soluzione politica e culturale ai problemi dell'Occidente – secondo il prof. Cristin – è il liberalismo, che potrebbe aiutare il mondo occidentale a reggere l'urto dei nemici e della storia. Forse la nostra salvezza sta nel recuperare il senso dell'Europa dei popoli e delle nazioni, dal cui virtuosismo la stessa dipenderà».

Nel pomeriggio la VI sessione ha visto al tavolo dei relatori Raimondo Cubeddu



Alessandro Vitale, Raimondo Cubeddu, Antonino Coppolino, Gabriele Marmonti

(filosofo politico), **Gabriele Marmonti** (presidente di Students for Liberty Italia) e **Alessandro Vitale** (geografo) che hanno parlato di “Università contemporanee e dogmatismo dominante”, mentre nell'ultima sessione (tema, “L'accademia in un mondo in trasformazione”) sono intervenuti **Sergio Belardinelli** (sociologo), **Paolo Miccoli** (professore emerito di chirurgia all'Università di Pisa e presidente United) e **Andrea Simoncini** (professore di diritto costituzionale all'Università di Firenze). Le sessioni pomeridiane sono state moderate da Antonino Coppolino.

ANTEPRIMA FESTIVAL

Quest'anno l'anteprima del Festival ha visto la presentazione del volume “A scuola di declino” (editore *liberilibri*) da parte degli autori – An-



Andrea Simoncini (in collegamento)

drea Atzeni, Marco Bassani e Carlo Lottieri in dialogo con **Dario Caroniti** (storico delle dottrine politiche), **Dario Fertilio** (giornalista) e **Michele Silenzi** (editore e saggista). Il libro analizza il contenuto dei manuali scolastici e smaschera il sottofondo marxista che permea non solo i testi ma anche la società, che ha una fiducia illimitata nello Stato.

Fotografie: Mauro Del Papa, Emanuele Galba



Paolo Miccoli, Antonino Coppolino, Sergio Belardinelli



Carlo Lottieri, Antonino Coppolino, Giorgio Spaziani Testa



Michele Silenzi, Dario Fertilio, Andrea Atzeni, Carlo Lottieri, Dario Caroniti, Luigi Marco Bassani

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dal 2 gennaio: domande per prestazione universale

Dal 2.1.2025 è possibile presentare – tramite il sito www.inps.it – le domande per la “prestazione universale per la non autosufficienza” e cioè la nuova misura sperimentale destinata agli anziani *over 80* con disabilità gravissima già titolari di indennità di accompagnamento, introdotta in attuazione della legge 23.3.2023, n. 33, la cosiddetta “riforma della non autosufficienza”.

Nel merito, l’Inps, con messaggio n. 4490 del 30.12.2024, ha fatto chiarezza sulle modalità operative, a partire dai requisiti per accedere alla prestazione: età anagrafica pari o superiore agli 80 anni; bisogno assistenziale gravissimo, valutato agli atti dalla Commissione medico-legale dell’Inps, anche in base alle indicazioni fornite dall’apposita Commissione tecnico-scientifica; valore dell’Isee per le prestazioni agevolate di natura sociosanitaria ordinario, in corso di validità, non superiore a euro 6.000; titolarità dell’indennità di accompagnamento (art. 1, comma 1, l. 11.2.1980, n. 18) che, qualora sospesa, non consentirà di vedersi riconosciuta la prestazione.

L’Inps ha anche chiarito quali siano gli elementi che compongono la “prestazione universale per la non autosufficienza”: una quota fissa monetaria corrispondente all’indennità di accompagnamento; a questo proposito è importante sapere che il riconoscimento della “prestazione universale” comporterà l’assorbimento dell’indennità di accompagnamento e delle prestazioni fornite dagli ATS (ambiti territoriali sociali); una quota integrativa, definita “assegno di assistenza”, pari ad euro 850 mensili.

Tale indennità dovrà essere finalizzata a remunerare o il costo del lavoro di cura e assistenza, svolto da lavoratori domestici con mansioni di assistenza alla persona titolari di regolare rapporto di lavoro, o l’acquisto di servizi destinati al lavoro di cura e assistenza, forniti da imprese qualificate nel settore dell’assistenza sociale non residenziale.

Maggiori informazioni sono presenti all’interno dello “Speciale non autosufficienza” sul *magazine* Assindatcolf, all’indirizzo <https://lavorodomestico.assindatcolf.it/>.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Seconda edizione del corso “Oltre il giardino. Maturare competenze”

L’Adsi ha segnalato a tutti i suoi soci che il 16.1.2025, sul sito della Scuola nazionale del patrimonio e delle attività culturali, è stato pubblicato il bando di selezione per la seconda edizione del corso *executive* “Oltre il giardino. Maturare competenze”. La chiusura del bando è fissata al 14.2.2025, mentre maggiori informazioni sono disponibili al link: www.fondazione scuolapatrimonio.it/oltre-il-

giardino-corso-executive-bando-di-selezione-2025.

“Oltre il giardino” – progetto di formazione continua e aggiornamento professionale per la cura e gestione di parchi e giardini storici – è un’iniziativa del Ministero della cultura, finanziato dall’Unione europea nell’ambito del PNRR “Cultura 4.0”.



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

Erica Halling è la nuova Ceo di Villaägarnas Riksförbund

L’organizzazione svedese della proprietà ha scelto Erica Halling per guidare il percorso di trasformazione avviato per rispondere meglio alle esigenze dei proprietari. Halling porta con sé una vasta esperienza in ruoli di leadership, maturata in HSB, il più grande consorzio cooperativo per l’edilizia abitativa della Svezia, e più recentemente in Skanska, una delle principali multinazionali del settore delle costruzioni e dello sviluppo.



Cecilia Renter, presidente di Villaägarnas Riksförbund, ha sottolineato come questa nomina rappresenti un passo strategico per rafforzare l’impatto dell’organizzazione.

Kyprianos Theocharides è il nuovo presidente di KSIA

L’Associazione cipriota della proprietà (Κυπριακός Σύνδεσμος Ιδιοκτητών Ακινήτων) ha eletto Kyprianos Theocharides come presidente.



Theocharides, che ricopriva già il ruolo di membro del consiglio direttivo dell’organizzazione dal 2016, ha conseguito un MBA presso l’Università di Cipro e una doppia laurea in Management e International Business all’Indiana

University. Attualmente è direttore del Kypros Economides Group, azienda specializzata nella gestione di asset immobiliari.

CONFEDILIZIA,
libera e indipendente



I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

D. Si chiede se sia obbligatorio nominare l’avvocato che rappresenti il condominio in mediazione.

R. L’assistenza del legale è obbligatoria ove si tratti di mediazione obbligatoria ex decreto legislativo n. 28/2010.

D. Il nuovo amministratore, nel controllare i vari rendiconti degli anni precedenti alla sua gestione, ha riscontrato diversi errori. Si chiede se sia possibile impugnare i rendiconti errati anche se all’epoca non sono stati oggetto di impugnazione.

R. Tutte le delibere, comprese quelle concernenti i rendiconti, possono essere impugnate per motivi di illegittimità e non di merito nel termine tassativo di trenta giorni dalla data della delibera o da quella di comunicazione del verbale per gli assenti. Ciò, salvo che ricorrano nella fattispecie motivi di nullità assoluta e radicale della delibera che rendano questa impugnabile anche oltre i limiti di tempo sopra indicati.

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



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust esteri: chiarimenti dall’Agenzia delle entrate sulla tassazione

La tassazione dei *trust* istituiti all’estero rappresenta tutt’oggi un tema complesso nel panorama fiscale italiano. L’Agenzia delle entrate con la risposta n. 258/2024, ad un interpello, ha fornito importanti chiarimenti riguardanti tre *trust* statunitensi con una beneficiaria residente in Italia.

Il *trust* in questione, istituito dal padre defunto della beneficiaria e regolati dalla legge del Texas, presentano caratteristiche distinte: il primo (*Trust 1*) è discrezionale, senza obblighi di distribuzione; il secondo (*Trust 2*) prevede distribuzioni annuali obbligatorie; il terzo (*Trust 3*) confluirà nel primo dopo tre anni.

L’Agenzia ha stabilito che il *Trust 1* e il *Trust 3* sono fiscalmente inesistenti in Italia, poiché la beneficiaria esercita un controllo significativo sui beni, limitando

l’autonomia del *trustee*, potendo ad esempio rimuoverlo in ogni momento.

In questi casi, i redditi generati vengono imputati direttamente alla beneficiaria e tassati come redditi personali.

Per il *Trust 2*, invece, la presenza di obblighi di distribuzione rende il *trust* trasparente. La beneficiaria, infatti, ha un diritto immediato e attuale sui redditi rendendola titolare di un “reddito individuato”. I redditi vengono qualificati come redditi di capitale e tassati in capo alla beneficiaria, indipendentemente dalla residenza del *trust*.

Il concetto di “inesistenza fiscale” si applica quando un *trust* manca di reale autonomia patrimoniale o gestionale rispetto al beneficiario o al disponente. Questa situazione è considerata uno strumento di interposizione fittizia, e i redditi vengono attribuiti direttamente a chi esercita il controllo (il beneficiario).

L’Agenzia ha sottolineato l’importanza di analizzare con attenzione le clausole istitutive e i poteri esercitati dal *trustee* e dai beneficiari per qualificare correttamente i *trust*. Per evitare errori o conseguenze fiscali impreviste, è cruciale affidarsi a esperti fiscali e pianificare con precisione la gestione dei *trust* esteri. Questi strumenti richiedono conformità alle normative italiane per garantire una corretta imputazione e tassazione dei redditi, evitando rischi di contenzioso o sanzioni.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Fondo di solidarietà dell’Ue per la ricostruzione dopo le alluvioni

“La Commissione europea ha versato 392,2 milioni di euro a titolo del Fondo di solidarietà dell’Ue (FSUE) a sostegno di Italia, Francia e Austria per i danni causati dalle devastanti alluvioni dello scorso anno. Di questi, 351,9 milioni sono stati erogati all’Italia per le alluvioni in Emilia-Romagna (maggio 2023) e in Toscana (ottobre e novembre 2023). In particolare, l’Ue ha versato all’Emilia-Romagna 284,1 milioni di euro in aggiunta ai 94,7 anticipati nel novembre 2023, per un ammontare complessivo di 378,8 milioni di euro. Bruxelles ricorda che le alluvioni in Emilia-Romagna hanno avuto gravi conseguenze, causando 14 morti e provocando gravi distruzioni a livello di infrastrutture e di beni pubblici e privati. Oltre 1.500 frane hanno danneggiato strade, edifici e infrastrutture chiave come i sistemi idrici e le reti di trasporto. La Toscana invece ha ricevuto 67,8 milioni di euro per far fronte alle conseguenze dell’alluvione che ha colpito la regione. Le forti precipitazioni hanno causato sette morti, costretto migliaia di abitanti a lasciare le loro case e provocato notevoli perdite economiche. Gli ultimi esborsi, in aggiunta agli anticipi dello scorso anno, portano il sostegno del Fondo di solidarietà dell’Ue all’Italia per queste catastrofi naturali a 446,6 milioni di euro” (articolo tratto dalla *Newsletter* della Federazione della proprietà fondiaria n. 1 del 16.1.2025).

“La sola funzione delle previsioni degli economisti è far sembrare rispettabile l’astrologia”

John K. Galbraith

SISTEMA CONFEDILIZIA

COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**Rifiuto all'istanza
di assegnazione
e rilascio di
immobile occupato
senza titolo**

“Nella materia degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il riparto di giurisdizione tra giudice amministrativo ed ordinario trova il suo criterio distintivo nell'essere la controversia relativa alla fase antecedente o successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio, che segna il momento a partire dal quale l'operare della pubblica amministrazione non è più riconducibile all'esercizio di pubblici poteri, ma ricade invece nell'ambito di un rapporto paritetico (...). Appartiene, pertanto, alla giurisdizione del giudice amministrativo la controversia avente ad oggetto la legittimità del rifiuto opposto dalla P.A. all'istanza di assegnazione, a titolo di regolarizzazione, di un alloggio già occupato dal richiedente, in quanto relativa alla fase iniziale del procedimento riconducibile all'esercizio di pubblici poteri. Simmetricamente, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento della P.A. di rilascio di un immobile di edilizia residenziale pubblica occupato senza titolo, rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse; e ciò vale anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene”.

Così il Tar della Campania (Napoli, sez. III), con sentenza n. 7483 del 31.12.2024.

**Portieri dell'anno 2025**

Anche quest'anno è attiva l'iniziativa “Portieri dell'anno 2025”.

In particolare, i proprietari di fabbricati, i condòmini, gli amministratori di condominio, possono segnalare all'Ebinprof i dipendenti da proprietari di fabbricati che si sono distinti per anzianità di servizio o per la particolare dedizione dimostrata

nella propria attività attraverso atti di altruismo, assistenza e solidarietà.

Le segnalazioni devono essere trasmesse all'Ente entro il 18.4.2025 compilando l'apposito *form* presente sul sito www.ebinprof.it, oppure inviando una mail o una pec agli indirizzi info@ebinprof.it - ebinprof@pec.ebinprof.it, oppure scrivendo a Ebinprof, in Corso Trieste 10 – 00198 Roma. In tutti i casi, è importante che vengano evidenziate le motivazioni per le quali si ritiene che il lavoratore o la lavoratrice abbia diritto al premio. Si ricorda che le lavoratrici e i lavoratori già premiati in scorse edizioni non possono essere segnalati e premiati nuovamente.

Maggiori informazioni al sito www.ebinprof.it.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**Il problema dello stillicidio
dell'acqua piovana**

Con la sentenza n. 3 del 7.1.2025, il Tribunale di Pesaro ha riformato una decisione di primo grado, accogliendo la richiesta degli appellanti di porre fine allo stillicidio delle acque piovane provenienti dal terrazzo sovrastante. Il Tribunale ha imposto agli appellati l'installazione di un profilato in metallo o PVC per prevenire danni futuri.

La vicenda era iniziata con una causa intentata dinanzi al Giudice di pace. Gli attori avevano richiesto la rimozione, dalle aree comuni condominiali, di motori di condizionatori, fioriere, legna e, inoltre, avevano lamentato esalazioni maleodoranti causate da un cane. Tra le richieste figurava anche la risoluzione del problema dello stillicidio delle acque piovane.

Il Giudice di pace, con sentenza n. 60/2011, aveva respinto le domande relative alle aree comuni, dichiarandosi incompetente sulla questione dello stillicidio, ritenendo che la problematica coinvolgesse un diritto di regolamentazione delle acque, non un tema di uso delle parti comuni. Gli attori, appellandosi contro questa decisione, avevano sottolineato l'illegittimità dell'uso delle aree comuni e i danni arrecati dallo stillicidio delle acque piovane al loro balcone.

Il Tribunale di Pesaro ha affrontato i due principali aspetti del ricorso: l'uso delle parti comuni e lo stillicidio delle acque piovane.

In merito alla prima questione, l'organo giurisdizionale ha respinto le accuse relative all'occupazione illegittima delle aree comuni, non avendo riscontrato prove sufficienti a dimostrare che l'uso fatto dagli appellati fosse in violazione dei diritti altrui. Anche la questione delle esalazioni maleodoranti non è stata accolta, in quanto il cane in questione era nel frattempo deceduto e non erano stati superati i limiti previsti dall'art. 844 c.c.

Con riferimento allo stillicidio, il Tribunale ha accolto la domanda degli appellanti, ritenendo che lo stillicidio delle acque piovane costituisca un fatto illecito, non giustificabile dalla conformazione strutturale dell'immobile (artt. 908 e 2051 c.c.), evidenziando in tal modo l'importanza della tutela della proprietà esclusiva. Gli appellati sono stati quindi obbligati al risarcimento del danno mediante ripristino della situazione alterata (art. 2058 c.c.), nello specifico con l'installazione di un profilato in metallo o PVC, come indicato dalla relazione tecnica del consulente d'ufficio.

Taglia i costi

*per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia*

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Messina

Il 28 gennaio, presso la sede della Confedilizia di Messina, si è tenuto un incontro sul tema “Contratti agevolati: nuovo Accordo territoriale per la città di Messina”. Tra gli argomenti trattati vi sono state le novità relative ai contratti di locazione agevolati e il nuovo accordo territoriale, con una particolare attenzione ai tipi di contratto da utilizzare e alla loro redazione.

Piacenza

Nel mese di gennaio la Confedilizia di Piacenza, nella persona del presidente Antonino Coppolino e del direttore Maurizio Mazzoni, ha svolto una serie di incontri con il sindaco della città Katia Tarasconi, gli assessori Gianluca Ceccarelli e Simone Fornasari, nonché il direttore generale Luca Canessa. Durante tali incontri si è discusso delle strategie per rivitalizzare il centro storico e per incentivare, anche tramite aliquote Imu *ad hoc*, la locazione lunga (sia quella libera sia quella agevolata) al fine di contenere il disagio abitativo.

Udine

Il 22 gennaio, la Confedilizia di Udine, nella persona del presidente, avv. Paolo Scattaris, ha sottoscritto con il Comune un protocollo per la gestione dei rifiuti. Il protocollo, sottoscritto anche dalla società Net s.p.a., ha, tra i suoi obiettivi, quello di risolvere alcuni problemi del “porta a porta”, soprattutto nei condomini, e quello di migliorare la comunicazione tra enti e associazioni nella gestione del tutto.

Per maggiori informazioni, gli interessati possono rivolgersi all’Associazione.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l’esame finale

Martedì	25 febbraio,	ore 10	Roma
Sabato	1° marzo,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	8 marzo,	ore 10	Grosseto
Sabato	5 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	10 maggio,	ore 15	Forlì
Martedì	20 maggio,	ore 15	Napoli
Sabato	24 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	7 giugno,	ore 15	Treviso
Venerdì	20 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	28 giugno,	ore 9.30	Piacenza
Venerdì	11 luglio,	ore 15	Gorizia
Sabato	13 settembre,	ore 15	Messina
Giovedì	2 ottobre,	ore 9	Parma
Martedì	14 ottobre,	ore 10	Roma
Sabato	8 novembre,	ore 10	Lanciano
Giovedì	13 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	18 novembre,	ore 15	Napoli
Venerdì	12 dicembre,	ore 15	Trieste

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.

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

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

Il ritorno del gap dell’Iva: quando il fisco perde il filo

L’ultimo *report* della Commissione europea sul *gap* dell’Iva, reso pubblico il 18.12.2024, non lascia margini a interpretazioni ottimistiche: nel 2023, l’evasione dell’Iva in Italia è tornata a crescere, attestandosi al 14,7%. Un dato preoccupante, soprattutto se confrontato con i numeri degli anni precedenti, quando si era registrata una discesa al 10,6% nel 2022 e al 10,9% nel 2021.

Come siamo passati da un apparente “miracolo fiscale” a una nuova voragine nei conti pubblici? Una risposta sembra arrivare dal rapporto stesso: il miglioramento osservato nel biennio precedente era frutto, almeno in parte, della fatturazione elettronica e degli incentivi fiscali legati all’edilizia – primo fra tutti il superbonus 110%. Nonostante le critiche, il superbonus aveva spinto molte imprese a mettersi in regola con il fisco, aumentando la cosiddetta *compliance*.

Eppure, il *report* non si limita a una fotografia del passato: guarda avanti e mette in guardia. Il cosiddetto “*policy gap*”, ovvero l’effetto delle politiche fiscali su esenzioni e aliquote ridotte, resta significativo. Si stima che, se tutte le esenzioni e riduzioni fossero eliminate, con un’unica aliquota *standard* tra il 14% e il 15%, il gettito complessivo sarebbe equivalente a quello attuale, ma con un sistema più efficiente e meno vulnerabile.

Ma attenzione: i numeri non raccontano tutto. Il ritorno del *gap* al 14,7% non è solo una questione di calcoli e aliquote. È anche – e forse soprattutto – una questione di fiducia: quella tra cittadini e Stato. E qui la politica è chiamata a rispondere.

Con una punta di ironia, verrebbe da chiedersi: se davvero bastasse un’unica aliquota *standard* per risolvere tutto, perché non l’abbiamo già fatto? La verità è che la semplicità fiscale è spesso una chimera. Intanto, la proiezione della Commissione prevede un buco di 24 miliardi di euro nei prossimi anni.

Alla luce di questo scenario, i deputati Fenu, Raffa e Gubitosa (M5S) hanno depositato un’interrogazione parlamentare, con la quale chiedono al Ministro dell’economia quali misure intenda adottare per invertire questa preoccupante tendenza. L’obiettivo è evitare di disperdere i progressi fatti dal 2018, quando l’Italia sembrava aver imboccato la strada giusta per ridurre l’evasione.

Il *gap* dell’Iva è tornato a bussare alla porta del Tesoro. La domanda, tuttavia, non è solo come chiudere questa porta, ma anche come evitare che continui ad aprirsi in futuro. Una sfida che riguarda non solo la matematica dei conti pubblici, ma la chimica – più complessa – della credibilità fiscale.

Albo nazionale delle botteghe storiche e norma sul diritto di prelazione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d. lgs. n. 219 del 27.12.2024, recante “Costituzione dell’Albo nazionale delle attività commerciali, delle botteghe artigiane e degli esercizi pubblici, tipizzati sotto il profilo storico-culturale o commerciale, ai fini della valorizzazione turistica e commerciale di dette attività”.

Il provvedimento – emanato in attuazione dell’art. 27, comma 1, lett. l-bis, l. n. 118 del 2022 – contiene una norma che, sin dalla sua iniziale gestazione, Confedilizia ha criticato sotto più profili. Si tratta, in particolare, dell’art. 5, in tema di diritti di prelazione ed estensione delle tutele relative ai beni culturali, che – per quanto di interesse – dispone, al comma 1, quanto segue: “In caso di cessione o vendita di beni immobili di proprietà di soggetti pubblici o privati, che siano sede operativa di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza, in forza di un contratto di locazione o di altro legittimo titolo che ne consente la detenzione o il possesso, il diritto di prelazione di cui all’articolo 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392, è

riconosciuto, limitatamente ai locali detenuti, anche in caso di vendita dell’intero complesso immobiliare”.

In disparte le considerazioni sull’illegittimità di una previsione siffatta in relazione ai principi della citata legge delega n. 118/2022 (i quali, in sostanza, mirano ad introdurre vincoli, o ad adottare misure, per la tutela e la valorizzazione delle “attività commerciali”; ciò che non dovrebbe ovviamente riguardare i proprietari delle strutture immobiliari presso le quali tali attività commerciali vengono esercitate), è di palmare evidenza come la disposizione in commento risulti in frontale contrasto con la disciplina delle locazioni di immobili ad uso diverso dall’abitativo. La norma *de qua*, infatti, estende l’applicazione dell’art. 38 della l. n. 392 del 1978, dettata in tema di locazione, a fattispecie diverse dalla locazione medesima: il diritto di prelazione viene riconosciuto sulla base non solo di un contratto di locazione, ma anche “di altro legittimo titolo” che consenta “la detenzione o il possesso” dell’immobile di interesse. Ciò significa che,

nell’ambito applicativo della norma del ‘78, vengono ora ricomprese anche ipotesi come, ad esempio, il comodato o il diritto di usufrutto. La rottura con l’attuale sistema normativo è manifesta: si passa da un’ipotesi, circoscritta alle sole locazioni per le quali ricorrano determinate condizioni, a plurime fattispecie. Il che è tanto più grave, se sol si consideri che il ricorso, da parte del legislatore, all’istituto della prelazione è tradizionalmente molto misurato rinvenendosi, per lo più, nel diritto agrario.

Ma non basta: la disposizione in commento estende il diritto di prelazione “anche in caso di vendita dell’intero complesso immobiliare”. Al riguardo, il più volte citato art. 38 ha ad oggetto, come noto, il solo trasferimento a titolo oneroso ed in via esclusiva dell’immobile oggetto di locazione. Non è mai stata invece ritenuta applicabile la fattispecie al caso di vendita, non del singolo immobile oggetto di locazione, ma dell’intero edificio nel cui ambito tale immobile è inserito. La modifica introdotta va pertanto a stravolgere l’intero sistema posto in essere dal legislatore del ‘78, ossia un sistema così concepito per evitare che la locazione in essere in un singolo immobile facente parte di un più ampio fabbricato potesse ostacolare, se non addirittura impedire, un’operazione di cessione in blocco. Effetti che invece si possono, ora, senz’altro verificare, con grave pregiudizio non solo delle ragioni proprietarie ma del mercato delle compravendite immobiliari in genere.

Con riguardo sempre all’art. 5 appena introdotto, vi è peraltro da segnalare che presenta criticità anche

per ciò che dispone nel prosieguo.

Il comma 2 attribuisce, infatti, alle Regioni la facoltà di emanare “provvedimenti” che dispongono “percorsi conciliativi” volti ad agevolare “la conclusione di accordi tra gli esercenti di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza e i proprietari dei locali”. Questo, al fine di “evitare fenomeni di espulsione di operatori commerciali qualificati dai centri storici e dalle aree commerciali classificate di pregio”. Tuttavia è chiaro che tali provvedimenti regionali – disciplinando le modalità di esternazione della volontà delle parti in relazione alla disposizione del bene oggetto di attività commerciale – incidano sulla scelta dei contraenti, quindi sulla loro autonomia negoziale, con ciò intervenendo nell’ambito riguardante l’ordinamento civile, in una materia, quindi di competenza esclusiva dello Stato.

Il successivo comma 3 prevede, invece, l’apposizione, da parte del Ministero dei beni culturali, di vincoli di destinazione e di obblighi di conservazione in capo ai proprietari di immobili che siano la sede delle attività commerciali di interesse storico. Vengono introdotti così, in modo irragionevole e discriminatorio, vincoli ed oneri in capo al proprietario del bene, ma non in capo al gestore dell’attività commerciale. Sicché da un lato, il proprietario diviene soggetto a vincolo di destinazione e obbligo di conservazione del bene di cui egli dispone. Dall’altro lato, l’esercente dell’attività di interesse storico, in seno al medesimo immobile, è libero di modificare tale attività, per farne altra di interesse anche non storico.

I SOCI
sono l’unica vera **NOSTRA FORZA**
ASSOCIATI a CONFEDILIZIA
per il **2025**
e diventa **PROTAGONISTA**
delle nostre battaglie

www.confedilizia.it

**CASI CLINICI
DI LOCAZIONE**
109

a cura di Flavio Saltarelli

Contratto nullo per mancata registrazione: il proprietario ha diritto ugualmente ad un compenso per l'uso?

Alla nullità del contratto di locazione per violazione dell'obbligo di registrazione, ai sensi dell'art. 1, comma 346, della l. n. 311 del 2004, consegue il diritto del proprietario del bene alla corresponsione dell'indennità di occupazione (cfr. in punto Cassazione civile, sez. III, 17/07/2024, n.19808).

A chi spetta la riparazione degli infissi?

La riparazione degli infissi esterni, delle persiane o delle porte d'ingresso dell'immobile locato non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 c.c. pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da essi, a meno che non siano dipendenti da uso anormale dell'immobile, debbono piuttosto presumersi dovuti a caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 c.c., ha l'obbligo di mantenere

la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto.

Immobile locato come ristorante ed utilizzato anche come pizzeria con forno a legna. È lecito?

L'uso come pizzeria con forno a legna è sicuramente un uso diverso da quello di ristorante e non costituisce semplice ampliamento del tipo di cibi serviti, ma un'attività diversa, tanto che per il suo esercizio si rendono necessarie installazioni di più canne fumarie per l'esalazione di fumi ed odori, comportanti anche nuove autorizzazioni sanitarie. Da ciò deriva che, se il contratto prevede l'utilizzo dell'immobile ad uso ristorante, la sua conversione o ampliamento in pizzeria costituisce violazione dell'art. 1587 c.c. laddove prevede che il conduttore debba utilizzare il bene locato come da destinazione contrattuale (in argomento cfr. Cassazione civile, sez. III, 29/05/2012, n. 5056).

Quali sono le infiltrazioni in presenza delle quali il conduttore può

richiedere la risoluzione del contratto?

Secondo la giurisprudenza sono da considerarsi infiltrazioni rilevanti ai sensi degli artt. 1578 - 1581 c.c. (in quanto diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito) quelle dipendenti dall'esecuzione della costruzione su terreno argilloso; quelle che comportano la presenza di umidità per il trasudare delle pareti o la corrosione delle strutture per la fuoriuscita di liquami oppure quelle che derivano dalla difettosa costruzione o dalla vetustà degli scarichi fognanti.

In presenza di tali vizi il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o, in alternativa, la riduzione del canone.

Contratto nullo e compenso

Riparazione infissi

Locato come ristorante ma destinato anche a pizzeria

Infiltrazioni e risoluzione del contratto

Ente Bilaterale Nazionale Dipendenti da Proprietari di Fabbricati costituito da Confedilizia, Filcams-CGIL, Fisascat-CISL, UILTuCS

BORSE DI STUDIO 2023-2024

Bandi di concorso riservati ai figli dei dipendenti da proprietari di fabbricati ed estesi agli stessi lavoratori dipendenti da proprietari di fabbricati di cui agli artt. 2 dei regolamenti di bando

Diplomati
Concorso per l'assegnazione di 38 borse di studio da 1.500 € ciascuna a studenti di istituti o scuole superiori (tre delle quali saranno destinate esclusivamente a studenti con disabilità) che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2023-2024.

Studenti universitari
Concorso per l'assegnazione di 46 borse di studio da 2.000 € ciascuna a studenti universitari (tre delle quali saranno destinate esclusivamente a studenti con disabilità) che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2023-2024, almeno il 70% dei crediti formativi (CFU) previsti dal piano di studio.

Laureati
Concorso per l'assegnazione di 33 borse di studio da 3.000 € ciascuna a studenti che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2024.

Laureati con tesi in diritto del lavoro, scienze sociali o economiche
Concorso per l'assegnazione di 3 borse di studio da 4.000 € ciascuna a studenti che abbiano sostenuto l'esame di laurea nell'anno 2024 discutendo una tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali o economiche nell'anno 2024.

SCADENZA INVIO DOMANDE: 18/04/2025

I regolamenti dei bandi di concorso, la modulistica necessaria alla presentazione delle domande ed ogni altra informazione inerente ai bandi, si possono trovare sul sito dell'Ente: www.ebinprof.it

ISCRIVITI

Su WhatsApp il canale informativo della Confedilizia, utile per avere tramite il proprio cellulare notizie immediate su tutte le novità inerenti la casa e il mondo Immobiliare.

Per iscriverti **inquadra il QRcode**

Confedilizia è il punto di riferimento per i proprietari. Continua a leggere. Creato in data 09/05/24. Canale pubblico. Chiunque può trovare il canale e vedere i contenuti condivisi al suo interno.

CASA E FISCO

Società di comodo

Con l'art. 20 del d.lgs. 15.12.2024, n. 192, nell'ambito della revisione del regime impositivo delle imposte sui redditi (Irpef-Ires), sono state apportate modifiche al regime delle società non operative, c.d. società di comodo. Trattasi di quelle società che possiedono consistenti immobilizzazioni, cui non corrisponde un adeguato fatturato, tanto da far presumere che si tratti di beni (ad esempio, immobili) essenzialmente messi a disposizione dei soci e dei loro familiari gratuitamente o a fronte di un corrispettivo inferiore al valore normale. Sono definite anche società senza impresa.

A tal fine le società devono effettuare in dichiarazione dei redditi un test di operatività, confrontando – in sintesi – i ricavi dichiarati con quelli risultanti dall'applicazione di appositi coefficienti al costo medio del triennio dei beni in bilancio; se dal test risultano ricavi inferiori, la società è tenuta a dichiarare un reddito minimo, mediante applicazione di ulteriori coefficienti al costo dei beni risultanti nel bilancio dell'anno. La norma, introdotta con l'art. 30 della l. 30.12.1994, n. 724, è risultata sempre più obsoleta e superata da altri strumenti di accertamento; ad esempio, nel caso di immobiliari con immobili realmente sfitti, il mancato superamento del test di operatività ha comportato l'obbligo di dichiarare redditi non effettivamente conseguiti. Per questo motivo il citato art. 20 dispone, già a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2023, cioè con effetto sul 2024, una cospicua riduzione – per gli immobili, il dimezzamento – dei coefficienti da utilizzare per effettuare il test di operatività e determinare il reddito minimo.

Ad esempio, per gli immobili, i coefficienti sono così ridotti: dal 6 al 3% sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili, anche in locazione finanziaria; dal 5 al 2,5% per gli immobili classificati nella categoria catastale A/10; dal 4 al 2% per gli immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti; dall'1 allo 0,5% per tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

Qualora il test di operatività non fosse superato, il reddito minimo verrà determinato, per quanto riguarda gli immobili, sulla base dei coefficienti così ridotti: dal 4,75 al 2,38% sul valore delle immobilizzazioni costituite da beni immobili, anche in locazione finanziaria; dal 4 al 2% per gli immobili

classificati nella categoria catastale A/10; dal 3 all'1,5% per le immobilizzazioni costituite da beni immobili a destinazione abitativa acquisiti o rivalutati nell'esercizio e nei due precedenti; dallo 0,9 allo 0,45% per tutti gli immobili situati in comuni con popolazione inferiore a 1.000 abitanti.

Pur restando la necessità di adottare strumenti più moderni, la riduzione dei coefficienti dovrebbe comportare un certo sollievo per le società del settore, con immobili sfitti o con canoni non aggiornati.

Interessi passivi su mutui e periodo di detraibilità

Sul sito *FiscoOggi* dell'Agenzia delle entrate, nella sezione "La posta" è stata pubblicata la seguente domanda con la relativa risposta:

D. "Lo scorso mese di dicembre ho acquistato l'abitazione principale. Per la stipula del mutuo ipotecario relativo allo stesso acquisto ho pagato al notaio, corrispondendo una somma in deposito, onorario e altri oneri accessori. La domanda è la seguente: poiché il notaio ha emesso la fattura a gennaio 2025, in quale anno potrò detrarre tali spese? In quello in cui ho effettuato il pagamento (2024) o nell'anno di emissione della fattura?"

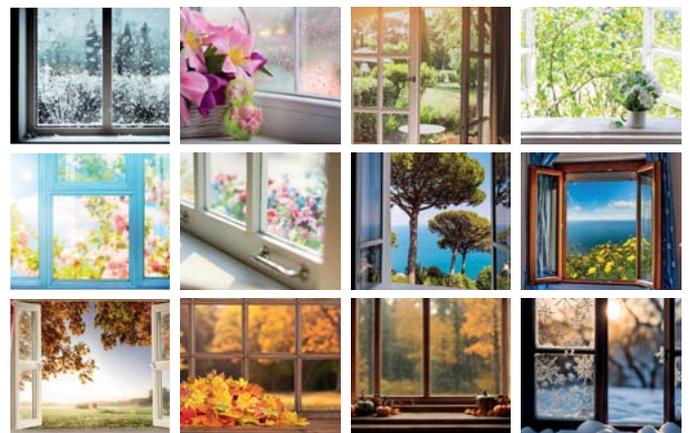
R. "Gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione corrisposti in dipendenza di mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale danno diritto a una detrazione Irpef nella misura del 19%. Tra gli oneri accessori sono incluse anche le spese notarili, che comprendono sia l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo sia le spese sostenute dal notaio per conto del cliente (per esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca). Non sono detraibili, invece, le spese notarili sostenute con riferimento al contratto di compravendita dell'immobile.

Quando il deposito presso il notaio è stato costituito in un dato anno ma la fattura viene emessa nell'anno successivo, il contribuente potrà portare in detrazione le spese sostenute dall'Irpef dovuta per l'anno di costituzione del deposito, in applicazione del cosiddetto "principio di cassa".

È bene conservare, in tale situazione, la documentazione che certifica la data e l'importo del deposito e la fattura emessa dal notaio, con annotazione degli estremi del deposito cui si riferisce".

CONFEDILIZIA SERVIZI

Calendario da tavolo



Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – MARZO 2025

17 Marzo 2025 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2025.

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 febbraio 2025 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2025, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Agenzia delle entrate – Comunicazione telematica opzione cessione di credito o sconto in fattura

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica, per le spese sostenute nel 2024, all'Agenzia delle entrate della comunicazione di opzione per la cessione del credito o dello sconto in fattura per superbonus e altre detrazioni fiscali.

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica (utilizzando il modello "sintetico") riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2024 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

Agenzia delle entrate Trasmissione telematica Certificazione unica 2025

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni (utilizzando il modello "ordinario") relative ai redditi dell'anno 2024 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

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 – MARZO 2025

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto – in ottemperanza al Contratto nazionale del lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 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



*Costine
alla moda
dei Medici
con riso al salto
(ricetta medioevale)*

Ingredienti per 3 persone

600 gr. costine di maiale, 300 gr. prugne, 50 gr. albicocche secche, succo di prugne ricavato dalla cottura delle prugne nel vino, un rametto di rosmarino, 2 spicchi d'aglio, 1 bicchiere di vino bianco secco per sfumare, 1 lt. di vino bianco per cuocere le prugne, sale e pepe, risotto alla milanese (brodo, grana, cipolla, olio, burro, vino bianco, zafferano) ribes.

Procedimento

Questa è una ricetta tradizionale del Rinascimento; infatti non compaiono pomodori e patate che approdarono in Italia con la scoperta dell'America (1492).

Preparare un risotto alla milanese, stenderlo su una teglia da forno e farlo raffreddare.

Cuocere le prugne secche, snocciolate, nel vino bianco aggiungendo un po' di sale e pepe, fintanto non diventeranno una crema.

Tagliare l'aglio a pezzi grossi, soffriggerlo in abbondante olio con un rametto di rosmarino; quando l'aglio inizia a colorarsi aggiungere le costine, salate e pepate. Far indorare e imbiandire le costine. Tagliare a pezzetti le albicocche secche e le ultime prugne, sfumare con il vino bianco le costine. Versare il giulebbe (prugne e vino) sulle costine, aggiungere le prugne e le albicocche precedentemente tagliate a pezzetti, levare il rametto di rosmarino.

Cuocere fino a quando non si è ristretto il sugo (circa 30 min.).

Nel frattempo cuocere in forno a 180° per 20 minuti il risotto.

Impiattare le costine con il risotto al forno e il ribes come decorazione.

Vino consigliato: Chianti

CONFEDILIZIA,
libera
e indipendente

Amministratore senza professionalità - Il creditore chiede il nome dei morosi - Delibera che autorizza il giudizio - Bilancio errato scoperto dopo anni - Nomina amministratore senza specifica del compenso - Delibere e arbitrato**Amministratore senza professionalità: la delibera di nomina è annullabile?**

Sono nulle le delibere dell'assemblea condominiale che nominano amministratore un soggetto non competente, privo dei requisiti di professionalità e onorabilità prescritti dall'art. 71-bis delle disposizioni d'attuazione del Codice civile. Ciò poiché i requisiti in questione sono stabiliti per proteggere gli interessi generali della collettività e influiscono sulla capacità contrattuale e gestionale del soggetto designato come amministratore (cfr. in punto Cassazione civile, sez. III, 04/11/2024, n. 28257).

È legittimo comunicare al creditore del condominio i nomi dei condòmini morosi?

L'art. 63 comma 2 disp. att. c.c. prevede una responsabilità sussidiaria dei condòmini non morosi ed, al contempo, un "beneficium excussionis" in favore degli stessi, in virtù del quale i condòmini diligenti non possono essere escussi, se non dopo l'esecuzione intrapresa in danno dei condòmini morosi. Pertanto, al creditore cui viene impedito di conoscere i nominativi dei condòmini morosi viene inevitabilmente, illegittimamente ed arbitrariamente impedito di agire fondatamente in giudizio, con la conseguenza che il credito di questi viene indebitamente posto in una sorta di stasi sospensiva priva di so-

stanziale ed effettivo sbocco giudiziario (cfr. in questo senso anche Tribunale Novara, sez. I, 30/09/2024, n. 616).

La delibera che autorizza l'amministratore a promuovere un giudizio vale anche per tutti i gradi successivi?

Secondo la Suprema Corte (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 02/05/2024, n. 11865) la delibera dell'assemblea condominiale, con la quale si autorizza l'amministratore genericamente a promuovere un giudizio, vale per tutti i gradi del giudizio stesso e conferisce, implicitamente, la facoltà di proporre ogni genere di impugnazione, compreso il ricorso per Cassazione.

Bilancio errato, ma deliberato correttamente, si può inficiare dopo anni?

Il bilancio, una volta decorsi i termini di impugnazione della relativa delibera di approvazione, non può più essere contestato, salve le ipotesi di nullità o inesistenza della delibera in questione.

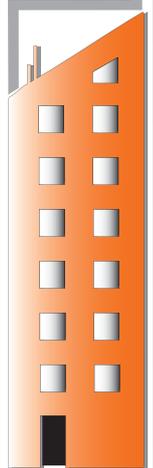
La nomina dell'amministratore senza specifica del compenso è valida?

L'art. 1129 c.c. specifica che l'indicazione del compenso dell'amministratore deve essere effettuata sia all'atto dell'accettazione della nomina, che del suo rinnovo, restando irrilevante che il

compenso sia rimasto invariato rispetto al passato e che l'assemblea sia già al corrente del suo ammontare o ancora che l'importo sia inserito a bilancio preventivo (il che non rappresenta un'assunzione di obbligo negoziale, ma una mera stima delle spese future che, come tale, è soggetta a variazioni in sede di consuntivo). Da ciò consegue che la delibera di nomina dell'amministratore senza specifica del compenso è nulla senza possibilità alcuna di sanatoria (cfr. Tribunale Napoli, sez. IV, 05/02/2023, n. 1232).

È legittima la devoluzione in arbitrato delle controversie condominiali in materia di delibere?

Secondo il Tribunale di Torino (sez. VIII, 09/10/2024, n. 5051) l'art. 1137, comma 2, c.c. – il quale attribuisce a ogni condomino assente, contrario o astenuto il diritto di adire l'autorità giudiziaria al fine di impugnare le deliberazioni assembleari – non pone una riserva di competenza assoluta del giudice ordinario e non preclude, pertanto, la possibilità di sottoporre le relative controversie anche a procedimenti arbitrali.

**Danni da umidità in condominio**

Non sono rare le lamentele dei condòmini circa la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio condominiale.

In argomento occorre allora aver presente che, secondo la giurisprudenza, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all'art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 cod. civ. Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell'immobile non possono essere equiparati al caso fortuito, che – com'è noto – costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ai sensi del predetto art. 2051 cod. civ. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva – con particolare riferimento al caso che qua interessa – che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverberi sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15291 del 12.7.2011). La conclusione è, dunque, che l'umidità conseguente ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 cod. civ., ma, al contempo, comporta ex art. 2051 cod. civ. anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità – nei confronti dei singoli condòmini interessati. – del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e sua formazione

In ossequio al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto. Semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.2004). Non sono da annoverarsi tra i requisiti per la costituzione del condominio, quindi, né il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore, che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.1982).

Tra i requisiti non v'è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (sent. n. 2046 del 31.1.2006).

Prescrizione degli oneri condominiali

Il periodo di tempo che occorre perché maturi la prescrizione dei crediti del condominio verso i singoli condòmini è una questione di costante interesse.

E' bene allora aver presente che, per le quote ordinarie, secondo giurisprudenza ormai consolidata, il termine prescrizione è di cinque anni. In tal senso si veda, fra le altre, la sentenza della Cassazione n. 4489 del 25.2.2014, secondo cui, avendo tale tipo di spese "natura periodica", il relativo credito è soggetto al disposto dell'art. 2948, n. 4, cod. civ., in base al quale soggiace a prescrizione quinquennale tutto quello "che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi".

Per le spese condominiali di carattere straordinario, invece, non risultano pronunce a livello di legittimità. Tuttavia, al riguardo, è agevole argomentare che, trattandosi di spese non aventi natura periodica, non può che ritenersi applicabile – anche sulla base dell'orientamento della Cassazione appena citato – il termine ordinario di prescrizione decennale.

Quanto alla data di decorrenza del periodo utile ai fini della prescrizione, non si registra, sul punto, una posizione univoca. L'orientamento prevalente (espresso peraltro anche nella citata sentenza n. 4489/2014) è comunque nel senso di considerare come termine iniziale la data in cui sia stata deliberata non solo la spesa ma anche (ove ciò, ovviamente, non avvenga contestualmente) il relativo stato di riparto.

Nessun dubbio, invece, sulla connessa questione della prescrizione del diritto del locatore al rimborso delle spese condominiali di spettanza del conduttore. Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 24, d.l. n. 112/2008 (come convertito in legge) – dell'art. 6, comma 4, l. n. 841/1973, è caduto, infatti, ogni appiglio alla tesi che riteneva sussistere, in tal caso, un termine prescrizione minore, in particolare biennale (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5795 del 22.5.1993), rispetto a quello generale – che abbiamo visto essere quinquennale – per il recupero delle quote condominiali.

Ultimissime di giurisprudenza

Disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone

In tema di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone, "perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 cod. pen. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio".

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 44261 del 3.12.2024

Individuazione di beni comuni

"L'individuazione delle parti comuni, come i lastri solari, emergente dall'art. 1117 cod. civ., ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere l'alienazione del diritto di condominio".

Così la Cassazione, con sentenza n. 30791 del 2.12.2024

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



TUTTOCONDOMINIO

Condizioni statiche dell'edificio e sopraelevazione, nuova pronuncia della Cassazione

Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, cod. civ., va interpretato “non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentono di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica”. Pertanto, “qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, secondo comma, cod. civ. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 31032 del 4.12.2024, in linea con la pregressa giurisprudenza in punto (cfr., fra le altre, Cass. ord. n. 2000 del 29.1.2020).

Sul tema giova ricordare che il citato art. 1127 cod. civ. è una norma – non toccata dalla legge di riforma – che si compone di quattro commi. Il primo dispone che “il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo”, aggiungendo che

“la stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare”. Il secondo precisa che “la sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono”. Il terzo prevede che “i condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti”. L'ultimo comma stabilisce, infine, che “chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante”. Inoltre, che chi sopraeleva è “tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare”.

In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione, dopo aver chiarito che è “indiscussa l'inapplicabilità della norma in esame nell'ipotesi di pura e semplice ristrutturazione interna, tale da non comportare alcuna alterazione nella superficie e nella volumetria degli spazi interessati”, hanno precisato che la fattispecie dalla stessa regolata va ravvisata, invece, “in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria”, indipendentemente dal fatto che ciò dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato (“ad esempio, ferma l'altezza del colmo del tetto, ove l'incremento di superficie effettivamente utilizzabile e di volumetria si realizzino mediante la trasformazione dello spio-

vente da rettilineo con pendenza unica a spezzato con pendenze diverse”: cfr. sent. n. 16794 del 30.7.2007).

Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che il medesimo diritto che l'art. 1127 cod. civ. attribuisce tanto al proprietario dell'ultimo piano quanto al proprietario esclusivo del lastrico solare spetta pure al proprietario della terrazza a livello (per la medesima funzione di copertura che questa struttura svolge in relazione all'edificio: cfr. Cass. sent. n. 2924 del 28.4.1986 e Cass. sent. n. 7678 del 19.7.1999).

In dottrina è stato posto l'accento sul fatto, invece, che il diritto di sopraelevazione può formare oggetto autonomo di trasferimento a favore di terzi, con la conseguenza che il proprietario dell'ultimo piano (o del lastrico solare) può conservare la sua proprietà e vendere il diritto stesso, ovvero riservarsi tale diritto e vendere la proprietà del piano (o del lastrico). L'acquirente, comunque, assumerà la qualità di condomino nel momento in cui realizzerà la costruzione in sopraelevazione, giacché solo in quell'istante diverrà proprietario di un piano o una porzione di piano del fabbricato condominiale (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 295).

Quanto ai limiti posti

dall'art. 1127 cod. civ. al diritto ivi previsto, è stato sottolineato come il divieto di sopraelevare, ove le condizioni statiche dell'edificio non lo consentano, sia un divieto di carattere assoluto, con la conseguenza che neppure il consenso unanime della totalità della compagine condominiale avrebbe il potere di rimuovere un vincolo siffatto (cfr. AA. VV., in *op. cit.*, 302). Mentre, in relazione agli altri due limiti (pregiudizio dell'aspetto architettonico e notevole diminuzione dell'aria o della luce dei piani sottostanti), è stato evidenziato come l'opposizione dei condòmini, ove si ritenga violato uno di questi limiti, possa avvenire non solo prima dell'inizio dei lavori ma anche dopo che la nuova opera sia stata terminata (cfr. Cass. sent. n. 10334 del 19.10.1998).

Muovendo, infine, dalla premessa che il diritto di sopraelevazione è strettamente connaturato alla proprietà del bene, si è affermata la natura reale di tale diritto; ciò che è valso anche a caratterizzarlo, secondo la prevalente dottrina, come imprescrittibile, al contrario del diritto all'indennità, ritenuto invece suscettibile di estinzione per prescrizione (cfr. R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 378).

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

TUTTOCONDOMINIO

PER OGNI INFORMAZIONE
 SUI **CORSI CONFEDILIZIA**
 DI FORMAZIONE
 DEGLI **AMMINISTRATORI**
 telefono verde
800 400 762
 in orari di ufficio

**Ultimissime
 di giurisprudenza**

*Uso esclusivo di area
 esterna al fabbricato*

“Al fine di accertare se l’uso esclusivo di un’area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all’edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condòmini, è irrilevante la circostanza che l’area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, occorrendo all’uopo un titolo di fonte negoziale (che può anche ravvisarsi nel regolamento condominiale c.d. contrattuale), posto in essere dall’originario unico proprietario dell’edificio, siccome legittimato all’instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi degli artt. 817, secondo comma, e 818 c.c., idoneo a conferire al bene natura pertinenziale e la cui interpretazione presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 30630 del 28.11.2024

**Mediazione, pubblicato
 il “correttivo Cartabia”**

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* il d.lgs. n. 216 del 27.12.2024, recante disposizioni integrative e correttive al d.lgs. n. 149 del 10.10.2022, in materia di mediazione civile e negoziazione assistita.

Per quanto di interesse, il provvedimento (noto anche come “correttivo Cartabia”) fissa in sei mesi (rispetto ai precedenti tre mesi) la durata (non soggetta “a sospensione feriale”) del procedimento di mediazione; termine prorogabile di volta in volta – previo accordo tra le parti – per periodi non superiori a tre mesi salvo il caso in cui la mediazione sia demandata dal giudice (in questo caso la proroga – sempre previo accordo tra le parti – potrà essere massimo di tre mesi). I termini di decorrenza dell’intero procedimento scattano, in caso di mediazione ordinaria, “dalla data di deposito della domanda di mediazione”; in caso di mediazione delegata, dalla data di deposito dell’ordinanza con cui si dispone la mediazione.

Il correttivo introduce, inoltre, la possibilità di conferire la delega per partecipare agli incontri “con atto sottoscritto con firma non autenticata”, contenente “gli estremi del documento di identità del delegante”. Chiarisce poi – più appropriatamente – che l’assemblea condominiale è chiamata ad approvare “il verbale al quale è allegato” l’accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore (non più quindi il verbale “che contiene” tale accordo o proposta). Ulteriori modifiche interessano, infine, la formazione dei mediatori, la regolamentazione degli organismi di mediazione, lo svolgimento del procedimento da remoto (per il quale, in particolare, si prevede la possibilità di ricorrere alla firma analogica in contesti telematici), la negoziazione assistita.

Il provvedimento in commento è in vigore dal 25.1.2025 e, con particolare riguardo alle novità in tema di durata della mediazione, si applica anche ai procedimenti per i quali non risulti essere ancora stato depositato il verbale conclusivo.

Ultimissime di giurisprudenza

Durata dell’incarico di amministratore

“A norma dell’art. 1129, decimo comma, cod. civ., l’incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata: la disposizione va (...) interpretata nel senso che il rinnovo dell’incarico sia automatico, sulla base del semplice assenso da parte dell’assemblea; tale principio è smentito solo da una contraria espressa manifestazione di volontà dei condòmini, diretta a revocare l’incarico o a prevedere espressamente nel regolamento condominiale la non rinnovabilità dello stesso. Deve, pertanto, ritenersi che, essendo prevista la possibilità del tacito rinnovo dell’incarico di amministratore di condominio, *a fortiori* tale rinnovo possa essere deliberato dall’assemblea dei condòmini senza il rispetto della maggioranza prevista dall’art. 1136, quarto comma, cod. civ. per le ipotesi di nomina e revoca dell’amministratore di condominio”.

Così il Tribunale di Bari, sent. n. 4007 dell’1.10.2024

**Ultimissime
 di giurisprudenza**

*Riparazione del lastrico
 solare ad uso esclusivo*

“In tema di condominio negli edifici, qualora l’uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell’appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l’utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell’art. 2051 cod. civ., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l’adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull’amministratore *ex art.* 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., nonché sull’assemblea dei condòmini *ex art.* 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all’art. 1126 cod. civ., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell’utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 31053 del 4.12.2024

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
 dalla parte
 della proprietà**

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di interesse

Il deputato **Zinzi** (Lega), con un'interrogazione ai Ministri dell'ambiente e dell'economia, denuncia le criticità della disposizione normativa della legge di bilancio 2025 che consente la proroga, fino a vent'anni, delle concessioni per la distribuzione elettrica in cambio di piani straordinari di investimento approvati dal Ministero dell'ambiente, e chiede al Governo quali misure intenda adottare per tutelare concretamente i consumatori da potenziali aumenti delle bollette.

Il deputato **Fenu** (M5S) ha depositato una proposta di legge (n. 869) che introduce l'articolo 12-bis della legge 27 luglio 2000, n. 212, con l'obiettivo di rafforzare la protezione dei dati personali dei contribuenti. Una misura che punta a garantire maggiore sicurezza nella gestione dei dati sensibili da parte dell'amministrazione finanziaria.

Al Senato e alla Camera, i presidenti dei Gruppi parlamentari della Lega, **Romeo e Molinari**, sono i primi firmatari di due distinte iniziative legislative volte ad introdurre norme in materia di furto in abitazione e furto con strappo.

La deputata **D'Orso** (M5S) ha presentato una proposta di legge che mira a modificare la legge 27 luglio 2000, n. 212, introducendo gli articoli 5-bis e 12-bis per migliorare le comunicazioni tra contribuenti e amministrazione finanziaria e per disciplinare l'istanza di autotutela da parte dei contribuenti.

Il deputato **Santillo** (M5S) è primo firmatario di una proposta di legge che introduce misure per la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, incentivi fiscali per il recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale, e misure di sostegno per l'accesso alla locazione e al pagamento dei canoni di locazione.

Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e di recupero del patrimonio immobiliare pubblico inutilizzato, di tributi sugli immobili e cedolare secca sulle locazioni nonché disciplina della locazione di immobili ad uso abitativo sono i temi di un disegno di legge del senatore **Grimaldi** (AVS).

Interventi per la prevenzione del rischio alluvioni è il tema di una proposta di legge del deputato **Ziello** (Lega).

Il dibattito sulle comunità energetiche rinnovabili, finanziate con 2,2 miliardi di euro attraverso il Pnrr, continua a suscitare vivaci discussioni e sul tema, il deputato **Cappelletti** (M5S) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'ambiente, chiedendo quali iniziative il Governo intenda adottare e con quale tempistica, al fine di semplificare il processo di realizzazione di dette comunità energetiche.



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. 06.679.34.89

Centro Studi
Via Borgognona, 47 (3° piano)
tel. 06.699.42.495
00187 Roma

Uffici
Organizzazioni collegate
Via Principessa Clotilde, 2
tel. 06.326.50.952
00196 Roma

Uffici Enti bilaterali
Corso Trieste, 10
tel. 06.442.51.191
00198 Roma

www.confedilizia.it



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

- ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
- ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
- ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
- ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
- ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

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 luglio	2023 - luglio	2024	1,1 %	0,825%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	0,8 %	0,600%
Variazione settembre	2023 - settembre	2024	0,6 %	0,450%
Variazione ottobre	2023 - ottobre	2024	0,8 %	0,600%
Variazione novembre	2023 - novembre	2024	1,2 %	0,900%
Variazione dicembre	2023 - dicembre	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" (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. Confedilizia notizie febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione luglio	2023 - luglio	2024	1,6%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	1,2%
Variazione settembre	2023 - settembre	2024	0,7%
Variazione ottobre	2023 - ottobre	2024	1,0%
Variazione novembre	2023 - novembre	2024	1,5%
Variazione dicembre	2023 - dicembre	2024	1,4%

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 35
Numero 2

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
tel. 06.679.34.89

Impaginazione
fotocomposizione e stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale di Piacenza
(n. 442, 8/11/1991)

Licenziato per la stampa
il 5 febbraio 2025

Il numero di gennaio 2025
è stato postalizzato il 22.1.2025