

EDITORIALE

- Le battaglie contro superficialità e demagogia 2
- Confedilizia a Re Italy: bussola sia la libertà 3
- Casi clinici di locazione 5
- AFFITTI BREVI RASSEGNA STAMPA pagg. 6-15
- Proposta di legge sulle agevolazioni fiscali nell'edilizia 16
- PRESENTAZIONE LIBRI 17
- SUPERBONUS E DINTORNI 22
- Comunità energetiche e super condominio 23
- Case green, dichiarazione dell'avv. Spaziani Testa a *Panorama* 24
- LA STANGATA DELL'IMU 28
- 33° Convegno Coordinamento legali della Confedilizia 32

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 29-31)

Casi clinici di condominio - Facciata condominiale, le maggioranze per l'installazione di messaggi pubblicitari - Nuova pronuncia della Cassazione su regolamenti condominiali e natura delle clausole - Bene comune e divieto di impedirne l'altrui pari uso - Rappresentanza processuale dell'amministratore

Dalla PARTE della PROPRIETÀ

LaVerità
20.6.23

Tassi e green fan crollare il mercato delle case

Si formano i mutui, calano le compravendite. Intanto i ministri del Pd e di sinistra si spaccano sui limiti a costruire e costruire. E la Corte dei conti compie avvertenze: «Mancano materie prime, quindi per ora verso alle bastarde»

Il Messaggero
22.6.23

L'intervento Case green, la necessità di bloccare tutto l'iter

*Giorgio Spaziani Testa**

La vicenda della proposta di direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici ("case green", nel linguaggio politico-giornalistico) è giunta alla sua fase decisiva. Il 6 giugno, infatti, è iniziato il cosiddetto "trilogo", vale a dire il negoziato fra Parlamento, Consiglio e Commissione europea. Ed è iniziato con molte difficoltà, come si era avuto sentore che potesse accadere. Nel corso del tempo, infatti, questo testo normativo, iniziato a circolare ormai quasi due anni fa, ha visto crescere il numero di esponenti politici, Governi e osservatori che hanno compreso gli enormi rischi associati a un obbligo generalizzato di intervento su milioni di immobili.

Confedilizia è stata la prima a lanciare l'allarme, nel 2021. Ma da allora la consapevolezza è cresciuta di giorno in giorno e i pericoli sono stati evidenziati con durezza, è stata una tempesta di

Indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quanto minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia. Basterebbero queste poche frasi per comprendere come sia necessario agire con grande fermezza per bloccare l'iter di approvazione di un provvedimento a dir poco inopportuno.

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili - non certo per un inquinamento europeo.

Il resto possono farlo gli settori politici, svedesi, che non ha mai nascosto il proprio scetticismo sul testo della direttiva. Proseguirà, dal 1° luglio, sotto la presidenza spagnola, che ha visto recentemente le brusche dimissioni del premier Sanchez. Il ritorno alle viste, fra un anno, un turno elettorale che avverrà - a meno di un anno

Capolavoro di Bce e verdi Nelle città italiane crolla la compravendita delle case

Tassi al picco, timore per le future ristrutturazioni bloccano il mercato. I costi: +6,7% a febbraio, +10,4% per il primo trimestre. E nel primo quadrimestre: +20% di richieste di mutui

LaVerità
4.6.23

Salasso Ue sulla casa Servono 15-20 anni per pareggiare i costi

In media ogni famiglia spenderà 22.000 euro per i lavori green con un ritorno lento sull'investimento. Tagli risibili alla CO2

EURO ESPROPRIO VERDE

Adeguare gli immobili del nostro Paese alle norme comunitarie significa interventi costosi, spesso inordinati, e spesso neppure necessari. Tra 45 e 55 mila euro per ogni edificio, e spesso neppure possibili nei palazzi più antichi. Una spesa che non è sostenibile per le casse e colpisce tutti gli italiani.

EDITORIALE

Le battaglie contro superficialità e demagogia

Continuano a essere tanti e diversi i fronti dell'azione della Confedilizia: tra i principali, quello dell'annunciata normativa (l'ennesima) sulle locazioni brevi, quello della proposta di direttiva europea in tema di efficientamento energetico degli edifici (cosiddetta "case green"), quello della riforma fiscale.

Sul primo, siamo in attesa di conoscere il nuovo testo del disegno di legge che il Ministro del turismo, Daniela Santanchè, ha annunciato di voler presentare nel mese di luglio. Riguardo al precedente testo, in questo numero di *Confedilizia notizie* è possibile leggere le argomentazioni contrarie che la nostra organizzazione, anche insieme con altre associazioni interessate, ha sostenuto pubblicamente e privatamente. Vedremo che cosa accadrà, ma sono sconfortanti la superficialità e la demagogia con le quali questa materia continua a essere affrontata a tutti i livelli.

Per la proposta di direttiva "case green" siamo nella fase decisiva, quella del cosiddetto "trilogo" (il confronto fra Commissione, Consiglio e Parlamento europei). Il dato positivo è che sta crescendo il fronte dei contrari all'approccio sinora avuto dai più su questo provvedimento in particolare e su tutto il pacchetto di iniziative "green" in generale. Confedilizia - come sa chi legge queste righe - è l'organizzazione che ha seguito il provvedimento sin dalla sua gestazione, che ha fatto esplodere la polemica in Italia e persino in Europa in ben due occasioni (alla fine del 2021 e all'inizio del 2023), che ha mantenuto - da sola - la barra dritta contro ogni ipotesi di compromesso. Ora i risultati di questo lungo e intenso lavoro si stanno materializzando, anche se l'obiettivo del respingimento *in toto* del testo è difficilissimo da raggiungere. Dobbiamo esserne orgogliosi.

La riforma fiscale sta procedendo a passo spedito, senza particolari sorprese nel suo esame in Commissione Finanze alla Camera. Vedremo che cosa accadrà in aula e poi nel successivo passaggio in Senato, ma l'impressione è che il testo presentato dal Governo non subirà stravolgimenti e sarà approvato nell'impianto originario, sul quale la nostra Confederazione ha espresso un giudizio positivo. Successivamente sarà importante seguire da vicino l'elaborazione dei decreti delegati, sia per scongiurare qualsiasi rischio derivante dalla complessa operazione di riordino delle cosiddette "tax expenditures" ("spese fiscali"), vale a dire il sistema di detrazioni, deduzioni e crediti di imposta dal quale dovrebbero essere tratte le risorse per le riduzioni di tassazione, sia per verificare in quale modo il Governo intenda dare attuazione al proprio impegno (inserito nel disegno di legge delega) a introdurre una cedolare secca anche per le locazioni non abitative.

Il prossimo numero del notiziario sarà quello di settembre, mese nel quale si svolgerà l'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia, questa volta preceduto da un pomeriggio dedicato alla celebrazione dei 140 anni della nostra organizzazione e, insieme, a una commemorazione del compianto Corrado Sforza Fogliani. Vi aspettiamo a Piacenza il 22 e il 23 settembre.

Giorgio Spaziani Testa

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

L'Italia ha presentato alla Commissione europea la proposta di Piano nazionale integrato per l'energia e il clima (Pniec) - in attuazione del regolamento (UE) 2018/1999 e del regolamento (UE) 2021/1119 - che rappresenta lo strumento normativo fondamentale dei Paesi dell'Unione europea per la definizione della propria politica energetica e degli strumenti necessari alla lotta contro i cambiamenti climatici, nel solco degli obiettivi fissati dalle istituzioni comunitarie. Il Gruppo parlamentare Noi moderati, con un'interrogazione a prima firma Lupi, chiede al Ministro dell'ambiente quali iniziative intenda assumere il Governo per favorire ulteriori strumenti normativi in grado di promuovere politiche ambientali ed energetiche di riduzione del consumo di energia e dell'inquinamento, anche con riferimento agli obiettivi dell'Unione europea.

Alcuni deputati del Pd sottopongono al Ministro dell'ambiente un'interrogazione, a prima firma Simiani, per sapere quando sia stato trasmesso ufficialmente alla Commissione europea, ai sensi dell'articolo 108 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, il testo della proposta di decreto che incentiva la diffusione di forme di autoconsumo di energia da fonti rinnovabili, anche al fine di sapere se lo stesso preveda o meno tra i requisiti di accesso agli incentivi quello dell'avvio dei lavori per la realizzazione degli impianti successivo alla data di entrata in vigore del decreto.

Il Ministro delle infrastrutture viene sollecitato da un'interrogazione del deputato Pastorino (Misto), con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo al fine di fronteggiare l'emergenza abitativa e andare incontro alla parte più fragile della cittadinanza italiana e, al riguardo, se intenda fornire maggiori e precisi dettagli con riferimento al piano casa annunciato lo scorso febbraio.

La modifica all'articolo 1, comma 741, della legge n. 160/2019, in materia di applicazione dell'IMU agli immobili posseduti nel territorio nazionale da cittadini iscritti nell'Anagrafe degli italiani residenti all'estero, è il tema di una proposta di legge a prima firma del deputato Di Giuseppe (FdI).

Dal deputato Rosato (Azione-Iv) proviene una proposta di legge per disciplinare l'attività di tutela e di recupero stragiudiziale dei crediti per conto di terzi.

I senatori Gasparri e Paroli (FI) hanno depositato un disegno di legge con il quale intendono proporre l'introduzione di disposizioni in materia di rigenerazione urbana.

Il deputato Bof (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si intendono modificare gli articoli 36 e 37 del d.p.r. 6.6.2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia) in materia di accertamento della conformità edilizia.

Misure di sicurezza antincendio nelle facciate negli edifici di civile abitazione sono contenute in un disegno di legge a prima firma del senatore Romeo (Lega).

La modifica dell'articolo 53 della Costituzione in materia di principi generali del sistema tributario per la garanzia dei diritti del contribuente è contenuta in una proposta a prima firma del deputato Marattin (Azione-Iv).

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	16 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	7 ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Sabato	28 ottobre,	ore 15	Pisa
Giovedì	9 novembre,	ore 10	Bologna
Martedì	21 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	2 dicembre,	ore 15	Forlì
Martedì	12 dicembre,	ore 11	La Spezia

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

#CONFEDILIZIAPERLAROMAGNA

ALLUVIONE EMILIA-ROMAGNA

Fai la tua parte con una donazione

IBAN: IT86O0627003200CC0730308334
causale: "Alluvione Emilia-Romagna"
conto corrente intestato a CONFEDILIZIA DONAZIONI

L'invasore verde che minaccia il valore delle case

Quando Paul Ryb acquistò una nuova casa nel 2014, nessuno gli aveva parlato del pericolo che si celava nel giardino. L'appartamento ubicato a *Highgate*, una zona a nord di Londra, era situato al piano terra di un edificio a due piani in mattoni marroni. Oltre a due camere da letto, l'elemento più sorprendente dell'abitazione era il grande giardino d'angolo.

A causa di un significativo difetto della vista, Ryb, per procedere all'acquisto dell'abitazione (del valore di 1,3 milioni di sterline), si era basato sulla perizia del tecnico, nella quale venivano descritte le eccellenti condizioni generali dell'immobile e l'assenza di difetti.

Nella primavera successiva, quando Ryb decise di mettere a dimora delle piante nel giardino, rilevò la presenza di tre cespugli di *Polygonum cuspidatum* (caprifoglio giapponese), pianta che avrebbe potuto distruggere l'intero giardino. Si tratta di una specie originaria dell'Asia orientale, attualmente diffusa nel Nord America e in Europa, dove risulta classificata come una specie invasiva, inserita nell'elenco del *World Conservation Union*, tra le 100 specie maggiormente infestanti.

A differenza di altre piante simili, il *Polygonum cuspidatum* è particolarmente coriaceo. Può essere temporaneamente estirpato, falciato, sfronato, e può essere tenuto sotto controllo con l'uso di sostanze chimiche, ma non può essere facilmente debellato. Questa pianta è in grado di sopravvivere anche alle colate laviche delle eruzioni vulcaniche.

L'invasione del *Polygonum* può causare un significativo deprezzamento del valore degli immobili. Alcune stime indicano che il 5% dello *stock* immobiliare del Regno Unito è interessato da questo fenomeno, con una conseguente diminuzione del valore complessivo di circa 20 miliardi di sterline.

In UK dopo aver convissuto con il *Polygonum* per oltre un secolo e mezzo, è stata intrapresa una lotta spietata contro la pianta. Da una parte i tribunali riconoscono risarcimenti sostanziosi nell'eventualità in cui non venisse dichiarata, all'atto della vendita, la presenza della pianta infestante, dall'altra il Parlamento si è mobilitato con comitati dedicati a tale tema, per trovare il modo di debellarla definitivamente.

Confedilizia a Re Italy: bussola sia la libertà



“La situazione di difficoltà del mercato immobiliare, evidenziata dai dati resi noti negli ultimi giorni, deve spingere la politica a valutare con particolare attenzione qualsiasi intervento che possa avere ripercussioni in questo settore.

La crescita dell'inflazione, il continuo rialzo dei tassi dei mutui, i riflessi sugli affitti: sono tante le ragioni di preoccupazione.

In questo quadro, la bussola deve essere quella della libertà. Si possono fare tre esempi emblematici.

Il primo è quello della proposta di direttiva europea ‘case green’. Occorre fermare un provvedimento che, ancor prima di essere approvato, sta già deprimendo il mercato delle compravendite. L'efficiamento energetico degli edifici va incentivato, non imposto.

Il secondo esempio è quello della bozza di disegno di legge del Governo in materia di ‘affitti brevi’. Bisogna ripensarlo totalmente. Ipotizzare di vietare una modalità di utilizzo delle case è sbagliato, oltre che ingiusto. Se si mira ad accrescere la quota di abitazioni locatate per lunghi periodi, la strada da seguire è quella degli stimoli fiscali (azzeramento dell'Imu, ad esempio) e delle maggiori tutele per i proprietari.

Il terzo esempio riguarda le locazioni commerciali. Non può più rimandarsi un superamento della preistorica legislazione che governa questi affitti e che ingessa un intero comparto. Nel 2014 ne è stata sancita la totale derogabilità in caso di canoni superiori a 250mila euro annui. È necessario estendere questa previsione a tutte le locazioni non abitative”.

Così il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a Milano a Re Italy, la convention italiana dell'immobiliare, in un'edizione dedicata al tema “L'immobiliare al tempo dell'inflazione”.

Riforma del processo civile e diritto immobiliare

Il 14 giugno, presso la Sala Einaudi di Confedilizia, vi è stato il convegno dal titolo “Riforma del processo civile e diritto immobiliare”. Dopo i saluti istituzionali di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, si sono tenute le relazioni del prof. Vincenzo Cuffaro, professore emerito di Diritto privato dell'Università Roma Tre su “A cosa serve riformare il processo?”, di Piero Sandulli, professore associato di Diritto processuale civile dell'Università di Roma “Foro Italico” su “Le linee della riforma del processo, la mediazione obbligatoria, la fase di trattazione ed il procedimento di sfratto” e di Giorgetta Basilico, professore ordinario di Diritto processuale civile dell'Università di Messina su “Il processo semplificato di cognizione e le ordinanze decisorie”.

La registrazione del convegno – che è stato accreditato presso il Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma con il riconoscimento di 3 crediti formativi – è disponibile per gli associati sul sito Internet confederale.



I FOCUS DI CONFEDILIZIA – GIUGNO 2023

Si riportano i diversi argomenti trattati, nel corso del mese di giugno 2023 e a cadenza settimanale, sui Focus di CONFEDILIZIA, riguardanti – a settimane alterne – uno la giurisprudenza sugli immobili e l'altro le novità fiscali sempre sugli immobili.

Tutti i "Focus" sono disponibili presso le Associazioni territoriali.

FOCUS: GIURISPRUDENZA E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 21 del 9.6.2023	Condominio	Delibere nulle e annullabili (ordinanza n. 14272 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Natura delle clausole dei regolamenti condominiali (ordinanza n. 14019 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Proprietario di locale con accesso diretto sulla strada e apertura praticata nell'androne (ordinanza n. 14003 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Uso turnario dei posti auto (ordinanza n. 14019 del 2023, Corte di Cassazione)
	Proprietà	Occupazione abusi e risarcimento del danno (sentenza n. 2338 del 2023, Tribunale di Roma, sez. II)
	Edilizia residenziale pubblica	Decesso dell'assegnatario dell'alloggio e subentro (sentenza n. 187 del 2023, Tribunale di Roma, sez. II)
	Possesso	Usucapione di un bene appartenente al demanio pubblico (ordinanza n. 14105 del 2023, Corte di Cassazione)
N. 23 del 23.6.2023	Condominio	Attribuzioni dell'assemblea (sentenza n. 15278 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Rimozione di canna fumaria (sentenza n. 15278 del 2023, Corte di Cassazione)
	Condominio	Distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato (sentenza n. 702 del 2023, Corte di Appello di Salerno)
	Condominio	Legittimazione del conduttore ad impugnare (sentenza n. 15222 del 2023, Corte di Cassazione)
	Locazione	Responsabilità da cose in custodia (sentenza n. 4338 del 2023, Tribunale di Milano)
	Edilizia ed urbanistica	Repressione degli abusi edilizi e contraddittorio procedimentale (sentenza n. 5433 del 2023, Consiglio di Stato)
	Appalto	Vizi dell'opera (sentenza n. 15369 del 2023, Corte di Cassazione)

FOCUS: FISCO E IMMOBILI

NUMERO E DATA USCITA	TEMA	ARGOMENTO
N. 22 del 16.6.2023	Bonus fiscali	Visto di conformità "ora per allora" ("FAQ" del 6.6.2023, sito dell'Agenzia delle entrate)
	Imu	Sospensione nei Comuni colpiti da alluvione (d.l. n. 61 dell'1.6.2023)
	Imu	Immobili vincolati e inabitabili (ordinanza n. 6266 del 2.3.2023, Corte di Cassazione)
	Imu	Bilanci locali e tributi 2023: ulteriore proroga al 31.7.2023 (decreto del 30.5.2023, Ministero dell'Interno)
N. 24 del 30.6.2023	Bonus fiscali	Comuni colpiti da alluvione e superbonus (d.l. n. 61 dell'1.6.2023)
	Bonus fiscali	Circolare n. 13/E dell'Agenzia delle entrate
	Bonus fiscali	Ulteriori chiarimenti su detrazione del 75% per abbattimento barriere architettoniche (circolare n. 17/E del 26.6.2023, Agenzia delle entrate)
	Locazione	Tassazione della cd. clausola penale nel contratto di locazione (sentenze n. 1690 en. 2007 del 2023, Corte di giustizia tributaria della Lombardia)

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Sabina Rossi Palazzeschi

Con una laurea in Diritto privato conseguita presso la Facoltà di Giurisprudenza di Perugia e una tesi sul diritto di prelazione degli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitativo, l'avvocato Sabina Rossi Palazzeschi ha iniziato il suo percorso professionale.

Degna di particolare menzione, l'attività svolta presso il Tribunale di Roma in qualità di avvocato difensore di imputato al cd. "Processo Pazienza". Di rilievo anche la collaborazione intrattenuta con la Direzione generale degli affari penali del Ministero di giustizia, con la Banca d'Italia e con la Consob nell'ambito dell'attività di redazione delle "Linee Guida 231" svolta per la Confederazione italiana armatori. Fin dal 1995, Rossi Palazzeschi si occupa continuamente del settore immobiliare, esaminando innumerevoli casi sia a livello giudiziale che stragiudiziale. Dal 2009 ricopre la carica di presidente della Confedilizia di Arezzo, mettendo la propria competenza a disposizione degli associati per risolvere problematiche di varia natura legate alla proprietà, ai diritti reali e alle locazioni. L'attività di Rossi Palazzeschi comprende inoltre le prestazioni svolte in ambito di *compliance* aziendale, tra le quali spiccano la redazione di procedure aziendali e le consulenze legali per aziende ed enti di respiro internazionale. L'avvocato Rossi Palazzeschi fa parte dell'organizzazione femminile "Inner Wheel" di Arezzo e del Comitato autonomo lotta contro i tumori-Calcit di Arezzo. Dal 2023 è consigliere provinciale della Lega Italiana per la lotta contro i tumori-LILIT di Arezzo.



Abi, economia e mercati finanziari creditizi

Aumento dei tassi di interesse su prestiti e mutui, diminuzione della liquidità dei depositi e incremento degli investimenti in titoli di Stato sono i principali dati che emergono dal periodico bollettino dell'Associazione bancaria italiana.

A maggio 2023, il tasso d'interesse medio sui mutui per l'acquisto di case è salito al 4,24%, nel frattempo i prestiti sono diminuiti dell'1,1% rispetto all'anno precedente. Questi dati evidenziano l'andamento sfavorevole del settore finanziario.

Per chi volesse approfondire: <https://www.abi.it/mercati/analisi/scenario-e-previsioni/abi-monthly-outlook/>

IN G.U.

Famiglie delle persone con malattia grave: fondo per il sostegno

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.6.2023, n. 134, il d.p.c.m. 15.3.2023 contenente le modalità per l'utilizzazione delle risorse del Fondo per il sostegno delle famiglie delle persone con malattia grave che utilizzano l'energia elettrica per apparecchiature mediche necessarie al mantenimento in vita.

Crisi idrica

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 15.6.2023, n. 136, la legge 15.6.2023 n. 68 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14.4.2023, n. 39, recante disposizioni urgenti per il contrasto della scarsità idrica e per il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture idriche.

Edifici intelligenti: una svolta per la decarbonizzazione

Investire nel rinnovamento degli edifici, su base volontaria, costituirebbe un'opportunità per raggiungere gli obiettivi di decarbonizzazione previsti a livello europeo per il prossimo futuro. Questo tema, per l'Italia, con un parco immobiliare vetusto e non efficiente da un punto di vista energetico (il 56% dello *stock* si trova nelle categorie F e G), riveste un'importanza significativa.

Avviare un processo di riconversione rapido ed efficace, laddove fattibile e conveniente, sarebbe possibile, secondo il Rapporto strategico dello Studio Ambrosetti, dotando gli edifici italiani di tecnologie intelligenti ed efficienti.

L'operazione consentirebbe di ridurre i consumi energetici annui del 20/25%, quelli idrici del 4/5%, con una contrazione ricompresa tra il 19 ed il 24% delle emissioni di Co2.

Lo studio stima che il risparmio complessivo a livello nazionale si aggirerebbe tra i 12 e i 14 miliardi di euro, corrispondenti a circa il 20-22% delle spese, sostenute nel 2022, per i consumi energetici dalle famiglie italiane, con un risparmio annuo procapite di circa 250 euro.

L'iniziativa avrebbe il duplice scopo di adempiere alla riduzione delle emissioni e, al contempo, di contribuire all'evoluzione delle *smart city*. I passi successivi consistono nell'individuare *standard* specifici per definire in modo univoco il concetto di edificio intelligente; sviluppare modelli di sostegno agli investimenti a lungo termine e, in fine, la definizione di una *governance* integrata che coordini le competenze.

Per chi volesse approfondire il tema:

https://acadmin.ambrosetti.eu/dompdf/crea_umark.php?doc=L2F0dGFjaG1bnRzL3BkZi9yYXBw3J0by1zdHJhdGVnaWNvLWNvbW11bml0eS1zbWFydC1idWlsZGluZy0yMDIzLThwMjMwNTA0MDEucGRm&id=17949&muid=corporate

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

92

a cura di Flavio Saltarelli

Responsabilità verso terzi: come si suddivide tra proprietario e conduttore?

Poiché la responsabilità *ex art.* 2051 c.c., cioè per "cose in custodia", implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità.

Adeguamento impianto elettrico da parte del conduttore: è miglioria?

In caso di locazione d'immobile, i lavori di ristrutturazione e le opere necessarie all'adeguamento dell'impianto elettrico, se realizzati dall'inquilino, devono ritenersi rientranti nel concetto di miglioria ad ogni inerente e conseguente effetto di legge.

Locazione commerciale: i gravi motivi di recesso del locatore vanno accertati con riferimento al singolo ramo di azienda?

In tema di recesso del conduttore d'immobili ad uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato, di cui all'art. 27, ultimo comma, della l. n. 592 del 1978, debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali. (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 14/07/2016, n. 14565).

Incendio d'appartamento: ne risponde l'inquilino?

L'articolo 1588 del Codice civile statuisce che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile. Trattasi, pertanto, di una vera e propria presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione da parte dell'inquilino che la causa dell'evento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile; in difetto di tale prova, la causa sconosciuta - o anche dubbia - della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico.

Il locatore può sottrarsi all'obbligo di restituzione della cauzione in caso di danni subiti?

Il locatore, come abbiamo già altre volte specificato in passato in questa stessa rubrica, può sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito cauzionale, esclusivamente a condizione che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione dello stesso, in tutto o in parte, a copertura di specifici danni subiti, di qualsiasi natura, e non solo di quelli subiti dalla *'res locata'*, ovvero d'importi rimasti impagati. La giurisprudenza della Suprema Corte in punto è granitica ed anche recentemente è stata confermata dalla sezione VI civile della medesima Corte con la sentenza n. 194 del 5 gennaio 2023.

Responsabilità verso terzi

Adeguamento impianto elettrico da parte del conduttore

Locazione commerciale ramo d'azienda e recesso

Incendio appartamento

Cauzione per danni

Audizione parlamentare

Nel corso di un'audizione svolta presso la Commissione ambiente della Camera dei deputati, in relazione al disegno di legge di conversione in legge del dl n. 61/2023, (cd alluvioni), Confedilizia ha presentato proposte per sostenere e rilanciare le attività economiche colpite dagli eventi alluvionali.

Il presidente Spaziani Testa ha illustrato ai commissari parlamentari una norma che risponde prontamente alle esigenze di imprenditori, artigiani e commercianti. Questa norma prevede la possibilità di stipulare contratti di locazione regolati dal codice civile per gli immobili in cui le attività temporaneamente sospese a causa dell'alluvione vengano trasferite nei territori della provincia colpiti e nelle zone confinanti.

Confedilizia inoltre ha evidenziato che la mera sospensione dei versamenti tributari per i contribuenti residenti nelle aree colpite dagli eventi alluvionali, non sia sufficiente ed ha proposto l'esenzione dell'Imu per gli immobili situati in tali zone.



AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

6 Giovedì 15 Giugno 2023

PRIMO PIANO

ItaliaOggi

Affitti brevi: non è certo con i divieti che si governano i fenomeni ma con gli incentivi

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Torniamo a parlare di «affitti brevi». In un articolo pubblicato su *ItaliaOggi* lo scorso 27 aprile, avevamo commentato la prima riunione del Ministro del turismo, Daniela Santanchè, con le associazioni del settore (fra le quali Confedilizia), e avevamo illustrato il documento redatto pochi giorni dopo da ben 13 di esse. Documento in cui, in sostanza, si invitava il Ministro a non introdurre nuove regolamentazioni in un comparto che ha già visto una copiosa legislazione. E nel quale si dovrebbe, piuttosto, pretendere l'applicazione, da parte dei portali web, di una norma che già c'è: quella che dal 2017 li obbliga, in qualità di sostituti d'imposta, a riscuotere e a versare allo Stato le imposte sul reddito da locazione (cedolare o Irpef) dovute dai proprietari.

Ma tant'è. Qualche giorno fa, il Ministro Santanchè ha diffuso una bozza di disegno di legge intitolata «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche». L'intento del Ministero è indicato nell'articolo 1 del provvedimento: «Fornire una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento». In sostanza, se ben

comprendiamo, si vorrebbero far giungere meno turisti nelle nostre città e avere più residenti nei centri storici. La prima finalità è opinabile. La seconda è piuttosto strana, visto che il Ministro ha ribadito più volte (e noi condividiamo) che non sono gli «affitti brevi» la causa dello spopolamento dei centri storici.

Circa l'oggetto della regolamentazione, il testo non è dei più chiari. Si legge nell'articolo 2 che «per locazione per finalità turistiche» si intende il contratto di locazione con scopo turistico, quale vacanza, lavoro o altro motivo...». Turismo ma anche altro, insomma.

L'articolo 3 va nella giusta direzione, iniziando a semplificare, con un «codice identificativo nazionale» sostitutivo dei diversi codici stabiliti a livello regionale, l'attuale congerie di adempimenti burocratici.

Il fulcro del provvedimento, però, è nell'articolo 4, che ha una rubrica che non lascia spazio ad equivoci: «Limitazioni delle locazioni per finalità turistiche». E dove si stabilisce che, «a pena di nullità», la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche non possa essere inferiore a due notti, «fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli». Tutto ciò, «obbligatoriamente» in caso di immobili presenti

nei centri storici delle città metropolitane (Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Messina, Milano, Napoli, Palermo, Reggio Calabria, Roma, Torino e Venezia) e, a discrezione delle amministrazioni locali, in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione).

Difficile commentare, se non si ha neppure chiaro quale sia lo scopo dell'ennesima normativa sul tema. Quel che è certo è che si tratterebbe di una grave limitazione del diritto di proprietà, di assai dubbia costituzionalità, e di una misura concettualmente sbagliata, non essendo con i divieti che si governano i fenomeni, bensì con gli incentivi. Oltretutto, determinerebbe inevitabilmente un aumento dei prezzi di alberghi e simili (già esplosi dopo la pandemia) e un dirottamento dei turisti su Paesi diversi dall'Italia, con nocumento per la nostra economia. Va aggiunta, poi, una precisazione che non farà piacere ai tanti orecchianti che intervengono ogni giorno per invocare «regolamentazione»: qualora fosse approvata la bozza del Ministero, sarebbero limitate le locazioni brevi ma proseguirebbero indisturbate altre forme di ospitalità in appartamento quali affittacamere, bed and breakfast e case vacanza. Qual è la logica?

*presidente Confedilizia

BELLITALIA

Città della Salute di Torino, buco di milioni a causa dei «furbetti dell'intramoenia»

Decine di medici non avrebbero versato all'ospedale Città della Salute di Torino «il 5% sulle visite». Dalle indagini emergerebbe anche come «diversi professionisti non abbiano versato le intere parcelle incassate per le stesse visite, denaro che sarebbe dovuto finire nelle casse dell'azienda sanitaria per poi essere ripartito tra gli stessi medici».

(rainews.it del 24.4.'23)

Il primo effetto dell'Iva digitale: l'Ue si allunga sugli affitti brevi

L'Unione impone il prelievo dell'imposta direttamente alle piattaforme online

di CAMILLA CONTI

☛ Venerdì è arrivato il primo via libera dall'Ecofin al pacchetto di riforma dell'Iva digitale. Sullo sfondo, come ha

più ritardato tramite i sostituti d'imposta. Se un domani il Fisco europeo dovesse applicare il modello blockchain, i governi potranno raccogliere le imposte in tempo reale e

losità della norma che stravolgendo le regole dell'Iva equipara gli affitti brevi all'ospitalità alberghiera e dispone che qualsiasi alloggio prenotato tramite piattaforme

mo chiesto, in particolare un inasprimento delle sanzioni per chi non è in regola con la legge, perché 3.000 euro non spaventano i portali o gli host e, soprattutto, la permanenza

da: *La Verità*, 18.6.'23

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

L'assalto alla casa del Pd Stop agli affitti brevi: i proprietari in rivolta

Mentre Airbnb in alcune città triplica i suoi alloggi, Nardella crede di fermare tutto coi divieti (illegali). Ma le locazioni rivalutano i patrimoni e rivitalizzano i centri

FRANCESCO SPECCHIA

■ «Norma palesemente incostituzionale, ritorno al peggior stalinismo di stampo sovietico» è stato il giudizio più gentile. Figuriamoci gli altri.

Il placcaggio - verbale e giuridico - delle opposizioni politiche (la frase suddetta è del coordinatore toscano di Forza Italia Marco Stella) e delle organizzazioni di categoria nei confronti di Dario Nardella che ha annunciato il divieto inesorabile d'affitto breve a Firenze; be', ricorda, in queste ore, quello con cui lo stesso sindaco si produsse nei confronti dell'imbrattatore di Palazzo Vecchio. Soltanto che qui, per la piattaforma di locazione digitale Airbnb, per Forza Italia, e per i proprietari d'immobili nella cosiddetta «area Unesco del centro storico», ad imbrattare i diritti della libertà d'impresa ci penserebbe un estremismo politico molto strategico.

TEMPISMO SOSPETTO

«È davvero curiosa questa versione di Nardella-Don Chisciotte contro gli affitti brevi nell'ultimo scorcio del suo secondo mandato. Un provvedimento varato in tutta fretta, su cui gravano forti perplessità di competenza, fatto con quali reali motivazioni?», si chiede Federico

Bussolin della Lega toscana. E la domanda è legittima. Ma si somma ad un altro cumulo di quesiti. Del tipo: al di là della costernazione di Federalberghi, non è che si ledano davvero sia la libertà di iniziativa economica privata che il diritto di proprietà? E, in fondo, è davvero Airbnb con i suoi affitti mordi-e-fuggi la causa dello spopolamento dei centri storici? Quest'ultimo assioma viene smentito dai dati.

Non solo, infatti, gli affitti brevi fra privati contribuiscono a riattivare il sistema cardiocircolatorio dei piccoli-medi centri (per esempio l'AirBnb a Brescia ha triplicato il numero delle case affittate, 600); ma lo stesso mercato immobiliare dei grandi centri e delle città metropolitane proprio per gli affitti brevi ha approfittato di una boccata d'ossigeno assai fruttuosa.

Airbnb ha contribuito all'esplosione del turismo e di quei fenomeni che hanno cambiato i centri delle città d'arte, influenzando il mercato immobiliare, quello degli affitti e quello dei servizi ricettivi. Firenze - forse con Venezia - è la città simbolo di questo trend. Il prezzo medio delle case in affitto su Airbnb varia da 60 euro a 100 euro per notte. Secondo i dati dell'azienda, «ogni ospite su Airbnb spende circa 117 euro al giorno. 41 per bar e ristoranti. Un flusso costante di persone

che, per amministratori locali e associazioni, sarebbe molto più elevato di quanto le città possono offrire». L'azienda, quotata in borsa fa trapelare i dettagli del proprio giro d'affari in Italia in riferimento al 2019, quando ha fatto arrivare in Italia 11,5 milioni di persone per una cifra pari a circa 2 miliardi. Dopo il blocco Covid, i numeri oggi potrebbero essere molto più alti.

Si sussurra che chi mette in affitto la sua proprietà sulla piattaforma guadagna in media 5.000 euro l'anno. Secondo Airbnb «l'80% degli host italiani (i locatori) non lo fa per professione. Ma usa gli introiti in più per migliorare le proprie condizioni economiche. E circa il 77% degli annunci su Airbnb in Italia si riferisce a proprietari con un solo immobile in affitto. Il restante 23% lo fa per professione. Mentre il 7%, 25mila utenti, ha più di cinque immobili sulla piattaforma. In pratica la stima dell'impatto economico diretto di Airbnb in Italia è di 5 miliardi di euro - incassi degli host e spesa presunta dei guest -; e di quasi 90 miliardi nei primi 30 mercati. Il nostro Paese si posiziona al quarto posto tra quelli che hanno riscontrato i maggiori benefici economici grazie ai flussi turistici legati alla piattaforma, dopo Usa, Francia e Spagna, e seguito dal Regno Unito.

FLUSSI DI DENARO

In pratica, contrariamente alla vulgata nardelliana, le locazioni brevi portano grano sia nelle tasche delle famiglie fiorentine affittuarie (11mila appartamenti) sia nelle casse del Comune senza danneggiare gli alberghi. Da quando la piattaforma è stata fondata, gli host hanno guadagnato complessivamente più di 65 miliardi di dollari. Se mai, invece di affondare il portale (guadagno minimo del 14% su ogni intermediazione), ci si può domandare perché gli italiani non ne facciano uno loro. Per ora il ministero del Turismo progetta giustamente - un codice unico nazionale «da esporre su annunci e porta d'ingresso», oltre -meno giustamente- al vincolo di due notti di soggiorno minimo. Nardella definisce la sua norma «ardita» ancorché rivoluzionaria (e noi siamo d'accordo sull'arditezza). Il Presidente di **Confedilizia** Giorgio Spaziani Testa, il Robin Hood dei piccoli e medi proprietari di case, giudica il sindaco un «bullo in fascia tricolore»; e preannuncia l'arrivo di un giudice che gli faccia passare la voglia di bulleggiare. Ma il quesito essenziale, alla luce dei numeri, in fondo è uno solo: tutto questo, *cui prodest...?*

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

Proprietà privata e affitti brevi, i paletti costituzionali secondo il prof. Celotto

Cosa cambierà con il disegno di legge proposto dal ministero del Turismo sugli affitti brevi? Ancora è presto per dirlo, ma il costituzionalista Alfonso Celotto ha una certezza: "Il diritto di disporre della proprietà non può essere limitato o compresso in maniera irragionevole, nemmeno con legge"

"Il diritto di disporre della proprietà non può essere limitato o compresso in maniera irragionevole, nemmeno con legge". Ne è convinto Alfonso Celotto, costituzionalista, sentito da *Formiche.net* sul cosiddetto ddl Santanchè, il disegno di legge che modificherà, se approvato, la situazione per gli affitti brevi, il concetto di "minimum stay", ossia minimo di notti prenotabili dalle piattaforme online, ma non solo. Già nelle scorse settimane era intervenuto il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa: "A mio avviso - aveva detto - non vi è alcuna necessità di un ennesimo intervento legislativo finalizzato, come tutti i precedenti, a limitare gli affitti brevi". Il dibattito, insomma, è aperto, e il disegno di legge è solo in una fase iniziale quindi passibile di modifiche.

Professore, impedire ai proprietari di disporre del proprio immobile potrebbe essere contrario alle norme in materia di proprietà privata e di libertà di iniziativa economica, come lamentano le associazioni dei proprietari?

Nella nostra tradizione giuridica, la proprietà è "il diritto di godere e di disporre della cosa nella maniera più assoluta, purché non se ne faccia un uso vietato dalle leggi o dai regolamenti". Questa è la definizione del codice civile del 1865, il primo codice civile italiano, ancor oggi attuale nella sua base (art. 436). Godere e disporre in via assoluta. Molto chiaro, no? La Costituzione all'art. 42 ribadisce che la "proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge" e che può essere limitata solo in casi di interesse generale e salvo indennizzo. Voglio dire che il diritto di disporre della proprietà non può essere limitato o compresso in maniera irragionevole, nemmeno con legge. Già da molti anni lo ha chiarito bene la Corte costituzionale. Senza indennizzo la proprietà non può non solo essere espro-

priata, ma neppure limitata (sent. n. 6 del 1966) o sostanzialmente svuotata (sent. n. 3 del 1976). Insomma, non si può comprimere in maniera irragionevole e senza indennizzo la possibilità di godere e disporre dei propri beni, in un modello di stato liberale.

"Salvaguardare la residenzialità" può essere una finalità di interesse generale e superiore tale da limitare il diritto di proprietà privata?

I diritti vanno sempre bilanciati e comparati. Quindi è caso per caso che si può capire come contemperarli. Ma va sottolineato che mentre la proprietà ha una piena tutela costituzionale, la residenzialità è un interesse che non trova radice nella Carta costituzionale. Dobbiamo sempre ricordare che il diritto di proprietà è uno dei diritti più tradizionali del costituzionalismo moderno. Al punto che la Dichiarazione dei diritti dell'uomo e del cittadino lo elenca al primo posto fra i diritti, nell'art. 2, accanto alla libertà e lo dichiara "un diritto inviolabile e sacro" nell'art. 17. Questa impostazione ci fa capire che gli Stati democratici contemporanei non possono prescindere da una solida tutela del diritto di proprietà, nella sua pienezza.

A supporto della libertà di disporre dei propri beni anche a fini economici abbiamo anche la libertà di iniziativa economica, pienamente tutelata dall'art. 41 Cost. Come recita la Costituzione l'iniziativa economica "non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla salute, all'ambiente, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana". Mi pare davvero difficile far rientrare la residenzialità fra i valori e i principi che possono limitare la proprietà e la libertà di iniziativa economica. Senza considerare che una limitazione del genere contrasterebbe anche con i principi del diritto dell'Unione europea.

È prospettabile un danno

ai consumatori che si vedono ridurre la possibilità di scelta? Spetta all'Autorità antitrust (Agcm) vigilare? Cosa può succedere?

Nel nostro modello, è proprio l'Agcm che deve vigilare a tutela della concorrenza e del mercato. Lo leggiamo nello stesso titolo della legge n. 287 del 1990 che la ha istituita. L'imposizione di un soggiorno minimo solo per locazioni brevi viola palesemente il mercato e la concorrenza, dei principi costituzionali tra i quali il diritto allo sfruttamento della proprietà privata e la libertà di iniziativa economica. Si tratta, per come leggiamo nella proposta di legge, di una misura anticoncorrenziale e discriminatoria, che altera le dinamiche competitive tra i vari operatori con ricadute negative a danno dei consumatori, ovvero gli ospiti. Agcm può intervenire con pareri e segnalazioni già durante la discussione parlamentare della legge, anche su indicazione di operatori o cittadini. Poi una volta approvata la legge, eventualmente, si potrà pensare anche a ricorsi di proprietari, operatori o ospiti per portare la legge alla Corte costituzionale, che deve in generale garantire il rispetto dei principi della Carta fondamentale. O anche alla Corte di Giustizia dell'Unione europea per i profili di contrasto con il diritto europeo. Non penso che sarebbe una legge con una vita facile, giudiziariamente.

La legge non menziona le stanze. Cosa succede a chi affitta solamente una porzione dell'immobile in cui vive?

Nella bozza di disegno di legge il punto non è chiaro. Sarebbe auspicabile precisare che almeno le singole stanze siano fuori da limiti e divieti anche perché sono micro-attività "di sussistenza", che non rientrano certo nella imprenditorialità.

Ci sono altri esempi di interventi del legislatore simili a quello che sta ipotizzando il ministero del Turismo?

Mi viene in mente la questione della pasta di grano tenero, di qualche anno fa. La legge italiana imponeva ai produttori italiani di pasta di utilizzare soltanto grano duro, mentre in nome dei principi europei di libero mercato i produttori stranieri potevano produrre pasta anche con il grano tenero e venderla anche in Italia. È stata proprio la Corte costituzionale nel 1987, con la sent. n. 443, a vietare questa "folle" discriminazione anticoncorrenziale, consentendo anche ai produttori italiani l'utilizzo del grano tenero (sent. n. 443 del 1987).

L'eccezione per le famiglie numerose è discriminatoria oppure è una legittima tutela per una categoria delicata?

Anche qui mi pare che la proposta cammini sulle uova. Basta che adotti un paio di figli o faccia venire a vivere in casa i miei nipoti per aggirare i divieti? Mi sembra un'idea inutilmente cerchiobottista. Il mercato non si regola con divieti e deroghe cervelotiche che finirebbero soltanto per complicare la vita ai cittadini, specie a quelli onesti. Non dimentichiamo che secondo dati Istat, le case vuote in Italia sono circa 10 milioni e sono in costante crescita. Si dovrebbe puntare a recuperare il loro uso mediante incentivi ai proprietari, piuttosto che ostacolare i diritti dei cittadini limitando le locazioni brevi.

Se la norma che prevede il divieto di pernottamento per una notte dovesse passare, esiste la possibilità che qualcuno possa impugnarla? E in caso, quali soggetti sarebbero legittimati a farlo? Associazioni di proprietari o singoli proprietari?

Una volta che una legge del genere venisse approvata, potrebbe impugnarla ogni interessato. Un proprietario, una associazione o anche un singolo ospite che si vede limitato nella sua libertà. Infatti, va considerato che limitare la possibilità degli affitti brevi crea anche una discriminazione sulla libertà di circolazione e soggiorno, tutelata dall'art. 16 Cost. Non poter accedere a locazioni brevi potrebbe danneggiare la possibilità di pernottare in piccoli centri che non hanno forma di residenzialità alberghiera.

da: *Formiche.net*, 19.6.'23

CONTATTI

facebook

@Confedilizia

twitter



@Confedilizia_

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

Firenze vieta gli affitti brevi nel centro storico Caro Sindaco, la norma è incostituzionale

Giorgio Spaziani Testa

Il Sindaco di Firenze ha annunciato il varo di una delibera con la quale intenderebbe vietare, a partire dal primo giugno (quindi persino retroattivamente, visto che la delibera ancora non c'è), l'utilizzo degli immobili per affitti brevi in tutto il centro storico della città. "Una norma giuridicamente ardata, ma che crediamo di poter difendere", ha detto. No, caro Sindaco, non è una norma "giuridicamente ardata": è palesemente incostituzionale. Lei potrà farsi assistere (a spese del Comune, immaginiamo) dai più illustri giuristi, ma la realtà è che il diritto di un proprietario di concedere in locazione un immobile - attività che ha nel tempo definito con simpatiche locuzioni come "rendita passiva" e "rendita parassitaria" - non è nella disponibilità delle amministrazioni comunali.

"Non credo che Confedilizia si possa sostituire alla Corte costituzionale", ha detto Nardella intervenendo a Radio 24. E

ha aggiunto: "Magari il tema arrivasse fino alla Corte costituzionale". Ah, certo. Arrivare fino alla Corte costituzionale, per un Sindaco è un simpatico passatempo utile a farsi un po' di pubblicità, ma per un cittadino - ad esempio un piccolo proprietario, che su quel bene ha magari acceso anche un mutuo - vorrebbe dire perdere soldi, tempo e salute.

Proprio per questo, se la delibera - che potremmo schematicamente richiamare attraverso l'hashtag #TuttiInAlbergo - verrà davvero emanata, Confedilizia attiverà ogni strumento disponibile per tutelare in sede giudiziaria le vittime di questo abuso, cercando anche di far emergere, e quindi perseguire su tutti i piani, le responsabilità personali del Sindaco e della Giunta. Nardella gioca con i diritti, le proprietà, il lavoro e i soldi degli altri. Se qualcuno del suo partito non lo ricondurrà alla ragione, noi cercheremo un giudice che gli faccia passare la voglia di utilizzare in modo così disinvolto la fascia tricolore. Ma farebbe miglior figura se rinunciasse spontaneamente ai suoi propositi.

da: *il Riformista*, 7.6.'25

Proprietà limitata

La stretta del governo sugli affitti brevi non risolve alcun problema, semmai li aggrava

Roma. "Non disturbare chi vuole fare", lo slogan con cui Giorgia Meloni ha vinto le elezioni e inaugurato il suo governo, evidentemente non si applica a chi vuole affittare casa propria. La stretta del governo sugli affitti brevi - il divieto di concedere la casa per periodi inferiori ai due o addirittura tre giorni - appare non solo un'incomprensibile intrusione nella libertà dei proprietari di casa di mettere a frutto i loro asset. E', soprattutto, una mossa autolesionistica in un paese che ha alcune caratteristiche del tutto peculiari: un patrimonio artistico senza pari al mondo, un vasto numero di unità abitative sfitte, una ricettività turistica insufficiente e spesso disorganizzata, una diffusa proprietà edilizia e un'inflazione tra le più feroci in Europa. Proprio l'aumento dei prezzi, assieme al boom dei viaggi post Covid, ha reso proibitivi i costi della permanenza nelle principali città d'arte.

(Stagnaro segue nell'inserito II)

(segue dalla prima pagina)

La possibilità di utilizzare appartamenti privati a tale fine rappresenta una insufficiente ma indispensabile valvola di sfogo.

Il fenomeno degli affitti brevi, amplificato dallo sviluppo di piattaforme online, ha avuto effetti dirompenti, in gran parte positivi, e causato una serie di criticità. Tra i primi, va citata la possibilità di rendere disponibili proprietà che, altrimenti, sarebbero state (ed erano) in gran parte destinate a rimanere inutilizzate. Le asprezze della disciplina sulle locazioni, pensata a tutela del locatario anche se moroso, non favoriscono l'impiego delle case sfitte sulla base di accordi di lungo termine. Al tempo stesso, la crescente domanda di spazi ha fatto di questa opportunità una caratteristica sempre più segnante delle nostre città. Inoltre, essa ha reso più visibile e trasparente ciò che prima, seppure su una scala presumibilmente inferiore, già avveniva: oggi i proprietari mettono a disposizione su Airbnb e Booking case che, fino a poco tempo fa, non di rado affittavano in nero. Questa maggiore trasparenza non ha solo conseguenze desiderabili sugli adempimenti fiscali, ma anche sulla effettiva conoscenza dell'utilizzo del patrimonio

edilizio e, ovviamente, sul mantenimento degli edifici in condizioni di decoro e sicurezza.

C'è però anche un lato oscuro. Se i proprietari possono essere contenti di vedere crescere la capacità delle loro case di generare reddito, in molte città questo contribuisce al caro affitti, di cui si è ampiamente discusso in occasione della protesta degli studenti a Milano e nel resto d'Italia. Inoltre, non sempre l'utilizzo degli appartamenti a fini turistici è compatibile con la vita condominiale. Questi problemi non vanno negati e richiedono, semmai, di essere affrontati: l'uno riconoscendo l'esigenza di ampliare l'offerta abitativa (anche consentendo un maggiore sviluppo abitativo degli edifici), l'altro facendo leva sui regolamenti condominiali o al limite su ordinanze locali. Se vi è un problema riconosciuto di insufficiente offerta abitativa, è assurdo intervenire con un giro di vite proprio su uno strumento che fa emergere un segmento di offerta. Bisogna al contrario interrogarsi su come incentivare maggiormente queste condotte, anche, appunto, riconoscendo ai proprietari i loro diritti e venendo incontro alle loro preoccupazioni. Invece la manovra annunciata dal governo va proprio nella direzione opposta.

Il modo peggiore di affrontare la questione, infatti, è imporre una regolamentazione nazionale incapace di cogliere le peculiarità delle diverse situazioni: Milano e Roma hanno problemi diversi dalle località di villeggiatura, l'inverno non è l'estate, i grandi centri urbani non sono le zone rurali, le esigenze di chi si sposta per turismo non coincidono con quelle di chi viaggia per affari, le motivazioni per cui una destinazione è più o meno richiesta sono molteplici (dalle vacanze alle fiere, dalle gite ai musei). Tali differenze sono tanto maggiori in un paese così articolato come l'Italia. La proposta dell'esecutivo cerca di catturare questa varietà, imponendo i nuovi vincoli solo nelle città metropolitane e, volontariamente, in altri centri non chiaramente identificati, come se queste realtà fossero assimilabili. Ma finisce per affogare tutto in una burocratizzazione che non serve a nessuno.

Non trattare allo stesso modo cose differenti è un sano precetto del diritto; ammettere che la crescita nasce dalla libertà economica è, a parole, la prospettiva del governo. Davvero la ministra Daniela Santanchè intende rottamare, in una volta sola, il buon senso giuridico e l'orientamento politico del governo Meloni?

Carlo Stagnaro

da: *Il Foglio*, 20.6.'25

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni, vieni in Confedilizia

Organizzare la cultura

«Ciò che è mancato alla destra non è tanto l'elaborazione di idee o di contenuti, ma la realizzazione di una politica culturale e di un'organizzazione della cultura». La denuncia viene da Francesco Giubilei, trentenne editore e allestitore di cultura, nel suo volume *Gli intellettuali di destra e l'organizzazione della cultura*, pubblicato da Oligo ed. (pp. 106). A destra, o meglio nelle tante destre, è rimasta assente una politica culturale organica e strutturata, nonostante progetti, iniziative e manifestazioni anche di tutto rispetto. Eppure, come ebbe a rilevare un intellettuale schierato a sinistra, quale Giovanni Raboni: «I grandi scrittori? Tutti di destra». Non erano e non sono quindi i nomi a mancare, bensì la loro organizzazione.

1627: pirati in Islanda

Ben poco conosciute, nonostante le condizioni invero incredibili, sono le incursioni che vennero compiute nel 1627 in alcune fattorie islandesi da un gruppo di pirati barbareschi, a quell'epoca definiti «turchi», comandati da un olandese convertito all'Islam, capace di guidare scorrerie a centinaia di miglia dalla base di Salé, nel Marocco atlantico, donde partiva. I poveri contadini patirono di tutto, dalle morti immediate, alle catture, da un mese d'inumano trasferimento fin nel Marocco, alla schiavitù cui quasi tutti furono condannati. Pochissimi riuscirono, a fatica e fortunosamente, a tornare in patria, come rievocano Karl Smári Hreinsson e Adam Nichols nel documentato volume *Schiavi dal Nord*, pubblicato da Passaggio al Bosco ed. (pp. 234, con ill.).

NON FIDATEVI

di [presunte] statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

«Airbnb falso problema Firenze deve ragionare come una metropoli»

L'ingegner Di Nardo interviene nel dibattito sul futuro del territorio Sul centro storico: «Nessun servizio per i fiorentini, si deve cambiare» L'appello: «L'offerta culturale va differenziata e spostata in periferia»

di Emanuele Baldi
FIRENZE

«Non ha senso progettare la città del futuro andando avanti con i divieti». È tranchant Vincenzo Di Nardo, ingegnere fiorentino da sempre in prima fila nel dibattito sullo sviluppo del territorio - e curatore, tra l'altro, insieme al sociologo dell'urbanistica Giandomenico Amendola del volume 'Firenze Domani' che ospita una serie di interventi di alto profilo che disegnano ipotesi di trasformazioni future della città - in merito allo stop di Nardella agli affitti brevi nell'area Unesco. Diverso il suo approccio come scrive nella conclusione/ricetta del suddetto volume. Bisogna, si legge, «decongestionare il centro storico, puntare su congressi e grandi eventi culturali, valorizzare gli spazi aperti, potenziare il trasporto locale e favorire i negozi e le relazioni di vicinato».

Ingegnere, la mossa di Nardella non la convince insomma?

«Gli Airbnb sono un falso problema. La verità è che i fiorentini sono fuggiti dal centro storico ben prima dell'avvento di que-

sta piattaforma».

Si vive così male dentro le mura?

«Zero servizi. Mancano parcheggi, aree sportive. Tutto. Prima degli Airbnb le case venivano affittate agli studenti e le posso assicurare che spesso dentro erano orrende. Adesso almeno sono state riqualificate, sono finalmente belle. Non sono i turisti in affitto il problema, piuttosto qui mancano completamente le tutele per i proprietari degli immobili».

In che senso?

«Le leggi sul canone non proteggono i proprietari dai morosi. Perché il Comune non inizia a farsi garante sugli affitti? A volte per tornare in possesso di una casa dove l'inquilino non paga servono 10 anni...».

E quindi ci si fa un Airbnb. Ma il volto del centro è stravolto

«Ripeto: certi fenomeni non si possono arginare. Guardi il commercio. Prima c'erano i piccoli negozi, poi sono stati mangiati dai centri commerciali che a loro volta sono stati distrutti da Amazon. Meglio allargare gli orizzonti piuttosto che proibire».

Ma come?

«Firenze deve costruirsi e concepirsi come realtà metropolitana da un milione di abitanti che si sposta e va ovunque con i mezzi pubblici ovunque. Deve allargarsi seriamente all'hinterland, anche delocalizzando i suoi musei e l'offerta culturale. Schmidt voleva fare gli Uffici 2 a Montelupo».

Una buona idea?

«Ma certo, bisogna andare oltre i confini altrimenti tutti resteranno sempre ingolfati in centro. Il museo della lingua italiana, quello del Novecento... perché stipare tutto nei soliti tre chilometri quadrati? Pensi alla moda. Scandicci ne è la capitale e il Polimoda è stato rispedito alla Manifattura Tabacchi. Manca visione».

Abbiamo una mentalità provinciale?

«Sì, in molte cose. Guardi l'uso assurdo della macchina. Io abito vicino al teatro Verdi e nel fine settimana lasciano le auto anche dentro i portoni pur di non utilizzare il parcheggio di piazza Beccaria e fare 500 metri a piedi. A Parigi l'auto la prendono solo il venerdì per andare a sciare...».

da: *La Nazione*, 4.6.'25

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

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

BELLITALIA

Roma, scoperta dipendente Atac che si assentava per vendere amuleti ai mercatini

“Malata dal lunedì al venerdì, non *una tantum*, ma con una cadenza reiterata che ha insinuato qualche dubbio tra gli ispettori dell’Atac di Roma, incaricati di stanare i furbetti e ridurre il tasso di assenteismo in azienda, intensificando controlli. L’assenza della dipendente – che non era un’autista ma ricopriva un ruolo operativo di controllo sui mezzi – sempre negli stessi giorni e con analoghe motivazioni, ha iniziato a destare sospetti: è bastato fare una ricerca su Internet per scoprire che la lavoratrice della municipalizzata dei trasporti della Capitale vendeva *online* amuleti artigianali di sua produzione. Un *hobby* che nel giro di qualche mese è diventato una seconda attività: dal *web* ai mercatini itineranti nei dintorni di Roma. La lavoratrice monitorata per sei mesi è stata licenziata”.

(La Verità 3.6.’23)

“Truffe sulle bollette per 4 milioni di italiani”

“Nell’ultimo anno 4 milioni di italiani sono caduti vittime di una truffa o di un tentativo di truffa nell’ambito delle bollette luce e gas, ben il 28% in più rispetto all’anno precedente, con un danno stimato di oltre 1,2 miliardi di euro, vale a dire oltre il doppio rispetto alla precedente rilevazione fatta a maggio 2022 (+152%). Numeri impressionanti, emersi dall’indagine commissionata da *Facile.it* a *mUp Research* e *Norstat*. Guardando alle modalità di truffa emerge che il finto *call center* è lo strumento più utilizzato per questo genere di frodi, con una percentuale che in un anno è passata dal 44% al 53%, mentre in un caso su cinque il truffatore ha bussato direttamente alla porta di casa della vittima (21%). E non mancano le frodi via *web* tanto è vero che, sempre secondo l’indagine, il 34% delle vittime è stato raggiunto tramite una falsa *e-mail*”.

(ItaliaOggi 17.5.’23)

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

COMUNICATO STAMPA

SÌ AL CODICE UNICO NAZIONALE, NO AL DIVIETO DI AFFITTARE PER UNA NOTTE

Roma, 30 maggio 2023. Ieri sera l’Ufficio legislativo del Ministero del Turismo ha inviato alle Associazioni di categoria interessate, la bozza della proposta di legge in materia di locazioni brevi con finalità turistiche che, nelle dichiarate intenzioni del Ministro Santanchè, vuole fornire *“una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali, a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento”*.

Tra le tematiche più rilevanti, sicuramente quelle contenute negli articoli 3 e 4 della proposta di legge, che, rispettivamente prevedono un **unico Codice Identificativo Nazionale (CIN)** in sostituzione dei vari Codici Identificativi Regionali (CIR) e l’introduzione della **durata minima di due notti**, a pena di nullità, del contratto di locazione breve per finalità turistica. Durata minima obbligatoria prevista – ad eccezione dell’ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare composto da almeno un genitore e tre figli – per gli immobili siti nei centri storici delle città metropolitane e rimessa alla scelta dei Comuni in una serie di altri centri.

Le 15 associazioni di categoria (Confedilizia, Fiaip, Prolocatur, Confassociazioni RE, PMI, Rescasa Lombardia, Host + Host, Host Italia, Bre-VE, Myguestfriend, OspitaMI, Abbav e F.A.R.E) coinvolte dal Ministro Santanchè nell’incontro del 23 marzo scorso, dove sono state presentate congiuntamente 5 proposte condivise, accolgono con favore la previsione di un unico codice identificativo nazionale in sostituzione dei vari codici identificativi regionali, pur rilevando che sarebbe necessario eliminare anche altre comunicazioni in essere. Esprimono, invece, **forte contrarietà** nei confronti dell’introduzione del divieto per il proprietario dell’immobile o per il suo gestore professionale di darlo in locazione per una sola notte, considerandola, a tutti gli effetti, una **norma discriminatoria, liberticida e con profili di dubbia costituzionalità**, che alimenterà forme di evasione fiscale e di illegalità varie. Il tutto, peraltro, con un arcobaleno di discipline in funzione del Comune di ubicazione dell’immobile, che produrrà un caos indescrivibile.

“Si tratta di una proposta di legge che contiene alcuni elementi apprezzabili in accoglimento di una parte delle nostre istanze, su tutti la volontà di uniformare gli adempimenti prevedendo un unico codice identificativo nazionale - commentano all’unisono i rappresentanti delle 15 associazioni di categoria - ma che, nello stesso tempo, presenta, sia tecnicamente che nel merito, diversi aspetti su cui riteniamo indispensabile intervenire prioritariamente eliminando la previsione di insensati limiti temporali alla libertà di affittare liberamente il proprio immobile acquistato spesso e volentieri con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici”.

“Nei prossimi giorni presenteremo un documento dettagliando le nostre osservazioni - concludono i rappresentanti delle associazioni - confermando la massima disponibilità, oltre che l’opportunità, a presentarle al prossimo incontro che il Ministro Santanchè si è detta intenzionata ad organizzare con l’auspicata convinzione che possano essere integralmente recepite”.

30.5.’23



da: *Panorama*, 7.6.’23. Nell’articolo, dichiarazioni del presidente Spaziani Testa.

BELLITALIA

“Centenaria cade e si rompe il femore: a Lamezia sbagliano gesso due volte”

“Un’anziana di 100 anni si è rotta il femore destro, ma al pronto soccorso di Lamezia Terme (Catanzaro) le hanno sbagliato per due volte l’ingessatura. La prima volta i medici dell’ospedale Giovanni Paolo II hanno ingessato l’arto sbagliato (cioè il sinistro), la seconda sono effettivamente intervenuti sull’osso rotto applicando però un gesso non corretto. In entrambi i casi sono stati il medico di famiglia e il fisiatra ad accorgersi degli errori. Il commissario straordinario all’Azienda sanitaria provinciale di Catanzaro (...) ha avviato un’indagine interna. La centenaria si è provocata la frattura cadendo in casa”.

(La Verità 30.5.'23)

“Reddito di cittadinanza, presi i furbetti con la doppia famiglia: 40 denunce” a Roma

“L’escamotage era comparire come capo famiglia in un nucleo, magari come marito o come madre *single*, per poi riapparire come figlio o figlia nel nucleo di cui fanno parte anche i genitori: così i «furbetti» del reddito percepivano il sussidio statale impropriamente. Credevano di non essere scoperti mai, invece, in quaranta, sono incappati nei controlli (...) da parte dei carabinieri (...). Adesso dovranno rispondere dell’accusa di truffa aggravata e falso relativamente alle dichiarazioni rese circa i requisiti per l’ottenimento del reddito di cittadinanza. Avrebbero intascato indebitamente, senza averne titolo, circa 500mila euro (...). In pratica, prendevano il reddito assegnato a un nucleo, poi contribuivano a fare scattare il massimo dell’erogazione per l’altro”.

(ilmessaggero.it 8.5.'23)

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

ADNKRONOS 12:32 17-06-23

TURISMO: BOCCA, 'PER AFFITTI BREVI MOLTE PIU' SALATE E PERMANENZA MINIMA DI 3 NOTTI' =

'Non è battaglia di bandiera, al nostro fianco anche i sindaci per emergenza abitativa'

Roma, 17 giu. (Adnkronos) - "Ci auguriamo che la bozza del disegno di legge sugli affitti brevi abbia le modifiche che abbiamo chiesto, in particolare un inasprimento delle sanzioni per chi non è in regola con la legge, perché 3mila euro non spaventano i portali o gli host e, soprattutto, la permanenza minima prevista nel testo di due notti che venga portata ad almeno tre notti, proprio per evitare una concorrenza sleale e salvaguardare i week end agli albergatori". E' quanto sostiene Bernabò Bocca, presidente di Federalberghi-Confcommercio, intervistato dall'Adnkronos sugli sviluppi del provvedimento oggetto di un tavolo con il ministro del Turismo Daniela Santanchè.

"Abbiamo anche i sindaci al nostro fianco perché - spiega - si sta parlando oltre che di una concorrenza sleale di un'emergenza abitativa". "Non è una battaglia di bandiera ma è una battaglia per regolamentare un fenomeno che in tutto il mondo è già stato regolamentato" conclude Bocca.

“Siamo arrivati al punto che il Presidente di Federalberghi chiede al Governo di vietare l’affitto breve per una o due notti al fine di “salvaguardare i weekend agli albergatori”.

Presidente Meloni, davvero si vuole assecondare una corporazione – spalleggiata da quattro Sindaci del Pd – che chiede di avere il monopolio dell’ospitalità dei turisti?”
gst

Stretta sugli affitti brevi? Grazie, ma no grazie

La proposta del governo appare non solo sbagliata in principio, ma anche controproducente

Impedire affitti per periodi inferiori ai due o tre giorni? Grazie ma no grazie. La proposta del governo di una stretta sulle piattaforme online appare non solo sbagliata in principio, ma anche controproducente proprio all’inizio della stagione turistica.

Il successo degli intermediari su Internet dipende da tre ragioni principali. La prima è che, in un mondo con elevati costi di transazione, la domanda abitativa non sempre è in grado di incontrare l’offerta potenziale: scoprire chi è disposto ad affittare un appartamento non è sempre facile per chi ne ha bisogno e viceversa. La seconda è che, in un Paese caratterizzato da un forte declino demografico, la capacità produttiva inutilizzata (gli appartamenti sfitti, magari solo in alcuni periodi dell’anno) può essere significativa. La terza è che in questo modo si fanno emergere delle transazioni che si sono sempre verificate (in nero) consentendo a entrambe le parti di fare le cose alla luce del sole. Inoltre, la ricerca di luoghi dove soggiornare per brevi periodi non è sempre uguale, estate o inverno, né ovunque sul territorio nazionale. Vi sono dei picchi stagionali a cui, quasi per definizione, l’offerta tradizionale non è in grado di rispondere.

In questo contesto, è vero che ci possono essere problemi legati agli impatti che l’utilizzo degli appartamenti per finalità essenzialmente turistiche può sollevare. Ma è davvero difficile convincersi che tali problemi – che hanno a che fare con le specifiche condizioni di ogni realtà urbana – possano trovare una soluzione in un divieto relativo ai soggiorni inferiori ai due o tre giorni. Sembra al contrario che si tratti di una misura bandiera da agitare tanto per far vedere che si sta facendo qualcosa, ma che in ultima analisi non produrrà alcun beneficio e anzi potrebbe essere dannosa: o riducendo l’offerta di abitazioni proprio quando la domanda è massima e gli alberghi sono comunque pieni, o facendo tornare nell’alveo dell’irregolarità quelle transazioni che adesso sono diventate visibili. Senza contare il costo maggiore di una simile misura, che non riguarda tanto i suoi effetti immediati quanto quelli di lungo termine sul senso stesso della proprietà: già oggi i proprietari di immobili sono soggetti a obblighi non di rado punitivi, che peraltro spiegano la loro retrosia a darli in affitto. Basti pensare alle infinite tutele per gli inquilini morosi. Entrare a gamba tesa sulla loro facoltà di mettere le unità abitative a disposizione di chi le desidera sarebbe l’ennesimo sgambetto al diritto di proprietà nel nostro Paese. Limitare l’utilizzo che si può fare di un immobile è la stessa cosa che imporre una tassa su quello stesso bene: solo che si tratta di una tassa implicita e non visibile, e per questo ancora più odiosa.

Quali che siano le intenzioni del governo, lo strumento scelto non è quello giusto.

Istituto Bruno Leoni, 20.6.'23

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

Affitti brevi, un editto miope

di Alessandro De Nicola

“La visione governativa dell’economia può essere riassunta così: se qualcosa si muove, tassala; se continua a muoversi, regolala; e se si ferma, sussidiala”. Questa battuta è una tra le più celebri di Ronald Reagan e il nostro governo, autoconvintosi di essere l’erede del conservatorismo anglo-americano, si sta dando da fare per applicare alla lettera l’analisi di Ronnie. Evidentemente sfugge loro che si trattava di una facezia, ma tant’è.

È ripartita infatti la piccola crociata contro gli affitti brevi degli immobili urbani a seguito di un summit tra la ministra del Turismo Santanchè e una delegazione di 12 preoccupati sindaci, al termine del quale è stata annunciata l’imminente presentazione di un disegno di legge il cui obiettivo sarebbe di disciplinare “gli aspetti normativi delle locazioni brevi, in uno spirito non di criminalizzazione ma di regolamentazione del fenomeno”. Già il fatto che si senta il bisogno di specificare che non si vuole “criminalizzare” una legittima attività economica fa ridere (o preoccupare, a seconda della sensibilità del lettore), ma passiamo oltre. In cosa dovrebbe consistere questa regolamentazione? Lo si vedrà, ma se si ascoltano le lamentele dei sindaci, bisognerebbe limitare la possibilità dei proprietari (per lo meno le società immobiliari con molti appartamenti) di concederli in locazione breve per 365 giorni l’anno. Le motivazioni sono le più varie, dallo “svuotamento del centro storico”, al “disagio per gli altri condomini”, alla riduzione seccata della concorrenza di Airbnb e soci. Bene, partiamo da un concetto elementare. Ci sono due modi di restringere l’offerta di un bene: il primo è di imporre un prezzo massimo (metodo “equo canone” o, se preferite, Diocleziano, con il suo fallimentare *Edictum de Pretiis Rerum Venalium* del 301 d.C.); il secondo è quello di razionare il bene offerto, come tenterebbe di fare l’*Edictum Santanchensis*.

Le conseguenze, verificate da molteplici studi empirici ripetuti nel tempo, è che nel primo caso molti beni

verranno tolti dal mercato legale perché i produttori non riterranno più conveniente venderli o affittarli e nel contempo fiorirà il mercato nero a prezzi più alti. Altra inevitabile conseguenza sarà l’incuria degli immobili sfitti. Nel secondo caso aumenteranno i prezzi dei beni offerti (essendoci meno disponibilità i proprietari li riserveranno solo a chi può permetterseli) e il possibile mercato sostitutivo, quello degli affitti a lungo termine, non necessariamente avrà dei benefici perché le motivazioni di chi si affida ad Airbnb sono molteplici e hanno spesso a che fare con la pronta disponibilità del proprio bene immobile, più difficile da mantenere se si affitta con contratto 4 + 4.

Inoltre, il settore immobiliare italiano, salvo in pochi centri città, è in crisi: togliere una possibile fonte di reddito lo deprimerebbe ulteriormente. È bene ricordare che nel 2022 i prezzi degli affitti sono saliti in Italia meno dell’inflazione e negli ultimi 11 anni sono passati da una media di 10,4 € al mq al mese a 11,6 €, con un aumento dell’11,5% mentre nello stesso periodo l’inflazione è stata del 22,6%. Alcuni recenti rialzi sono dovuti alla salita dei tassi di interesse: si fanno meno mutui e si cercano di più le case in locazione soprattutto nelle grandi città dove, dopo il Covid, le persone stanno rientrando ad abitare (a Milano i residenti al 31 dicembre 2022 hanno superato quelli del 2020 e del 2021); per la legge della domanda e dell’offerta ecco spiegato cosa sta succedendo nel mercato delle locazioni degli ultimi mesi.

Non è nemmeno inutile ricordare che lo sviluppo del settore, già regolamentato da numerose leggi anche fiscali (la tassa di soggiorno e la cedolare secca la pagano anche il conduttore e il locatore breve), ha creato la figura del property manager, persone cioè che curano l’ingresso e l’uscita degli ospiti, le pulizie, le riparazioni. Si stima siano 20-30 mila, senza aiuto da parte dei navigator.

I consumatori sono felici della libertà di scelta, i proprietari pure, si generano occupazione ed introiti fiscali: che fare? Appliciamo la massima di Reagan.

La Crusca risponde

Così come la lingua si sviluppa con lo sviluppo della società, succede anche che i proverbi, nati da una tradizione orale, sono stati esposti a cambiamenti diversi nel corso degli anni, il che significa che alcuni proverbi esistono oggi in diverse varianti. Questo vale anche per il proverbio “Non dire gatto se non l’hai nel sacco”.

Nel vecchio *Dizionario della lingua italiana* di Nicolò Tommaseo e Bernardo Bellini, troviamo nella voce *sacco* solo la versione con *quattro*: “Prov. *Non dir quattro se tu non l’hai nel sacco*”. Invece nel *Grande dizionario della lingua italiana* di Salvatore Battaglia, sotto la voce *sacco* vengono citate due versioni, sia la versione con *gatto* sia quella con *quattro*: “*Non dire gatto o quattro se non l’hai nel sacco*: non illudersi di aver raggiunto un determinato scopo prima di averlo compiutamente conseguito”. Tra i vocabolari più recenti, il *Vocabolario Treccani* online, sotto la voce *quattro*, e il Garzanti online, sotto la voce *sacco*, riportano solo la versione con *quattro*: *non dire quattro se non l’hai nel sacco*.

Per ciò che riguarda il significato del proverbio non ci sono divergenze, e la maggior parte degli esempi citati e anche quelli più antichi riportano la versione con *quattro*, che probabilmente è la versione originaria. Quanto all’origine storica del proverbio, il folclorista siciliano Giuseppe Pitre nel suo *Proverbi siciliani* cita una versione siciliana (*Nun diri quattru si nun l’hai ‘ntra lu saccu*) e ne dà la seguente interpretazione: un giovane che serviva nella cucina di un convento andava fra i fedeli a raccogliere i pani. Una volta li ricevette gettati verso il basso da un frate che era più in alto a riceverli dagli abitanti delle case più alte, e mettendoli in un sacco li contò uno dopo l’altro: “Uno, due, tre, quattro!”. Però il quarto pane gli scappò e non finì mai nel sacco, con il risultato che il frate pronunciò la frase: “E comu dici quattru s’ ‘un l’hai ‘ntra lu saccu?”.

Le varianti con il *gatto* forse possono essere spiegate, oltre che con la vicinanza fonetica tra le due parole (importante vista la trasmissione orale dei proverbi), anche come “contagio” da un altro modo di dire che contiene appunto la parola *gatto* insieme con la parola *sacco*: *non comprare/vendere il gatto nel sacco*.

Erling Strudsholm

da: *la Repubblica*, 7.5.23

LEGGI IL BLOG SUL SITO CONFEDILIZIA



CASA E
PROPRIETÀ:

NOTIZIE E
TENDENZE

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

Giorgio Spaziani Testa

«Il mercato ha le sue regole: lo Stato stia fuori»

Il presidente di Confedilizia: «Non servono altre restrizioni, il "pubblico" pensi al suo patrimonio malgestito»

TOMMASO MONTESANO

■ «Quello sugli affitti brevi non mi pare un dialogo sereno. C'è molto di pretestuoso in questa polemica innescata da alcuni sindaci».

Giorgio Spaziani Testa, lei è il presidente di Confedilizia, l'organizzazione storica dei proprietari di case: che ne pensa della nuova offensiva sugli immobili?

«Nota un clima particolare, di pressione nei confronti dei privati. E si tendono a mischiare cose diverse tra loro».

Iniziano dalle denunce sul "caro affitti" a Milano.

«Se c'è una situazione di difficoltà sul mercato immobiliare, gli oneri devono essere attribuiti al pubblico. Il mercato risponde alle sue regole».

Cosa sta succedendo a Milano?

«Lo spazio ristretto, le numerose iniziative in città, l'alto numero di studenti e l'aumento della domanda stanno producendo effetti sull'offerta».

E i prezzi salgono.

«Ma non c'è il diritto divino di abitare nel centro di Milano né obbligo, per i proprietari di case, di fare beneficenza. Se c'è un problema, lo risolve il pubblico. Invece c'è un "non detto" che attribuisce la responsabilità ai privati, che al contrario andrebbero ringraziati visto che garantiscono l'accesso all'abitazione. Nemmeno gli atenei riescono a permettere a tutti gli studenti di stare in città con le residenze universitarie...».

Che ne pensa dello scontro sugli affitti brevi aperto dal sindaco di Milano, Giuseppe Sala?

«La nostra posizione l'abbiamo espressa al ministro del Turismo, Daniela Santan-

chè, il 23 marzo: il settore immobiliare non ha bisogno di altre regolamentazioni, ma di semplificare le norme che ci sono».

L'espressione magica è "modello Venezia", secondo il quale nella Serenissima non si può affittare un immobile per più di 120 giorni.

«Premessa doverosa: la norma, approvata nella scorsa legislatura, non è stata ancora applicata dal Comune. E l'assessore al Turismo, Simone Venturini, ha sollevato perplessità».

Non si sta abusando degli "affitti brevi"?

«Siamo in presenza di una loro colpevolizzazione. Incidono sul mercato immobiliare, ma si tratta di una tendenza che ha diverse ragioni. Consiglierei di maneggiare con cura la materia: dietro l'affitto breve non c'è solo il turismo, ma anche il lavoro e l'esigenza, ad esempio, di assistere un malato».

Perché c'è la tendenza a fuggire dall'affitto lungo, come lamentano i sindaci metropolitani?

«La tendenza c'è, ma perché nessuno si interroga su ciò che è accaduto negli ultimi due anni?».

A cosa si riferisce?

«Al fatto che ai proprietari, con il blocco degli sfratti, è stato dato un segnale negativo. Per due anni sono stati privati del diritto di tornare in possesso del loro bene. È chiaro che a fronte di un provvedimento che potrebbe essere riproposto alla

prossima emergenza, reagiscono. Hanno perso la fiducia e ora pensano: "Mai più un affitto lungo per la mia casa". Oltretutto al blocco degli sfratti bisogna aggiungere le lungaggini della procedura, quindi il periodo è molto più lungo».

Quale dovrebbe essere la soluzione per limitare le locazioni brevi allora?

«La strada non è quella di vietare, ma di rendere più appetibile quello che si vuole raggiungere. Si ragioni sugli incentivi anziché sulle punizioni. Perché le punizioni qualcuno le elude. Oppure l'immobile resta vuoto».

A quali incentivi pensa?

«Azzerare l'Imu per tutti i contratti di lunga durata, ad esempio».

In tutto questo che peso ha la nuova sortita di Elly Schlein sul "patrimonio privato sfitto"? La segretaria del Pd ha chiesto una «intermediazione pubblica».

«Schlein vuole che lo Stato faccia cose che non deve fare. In ogni caso, per l'emergenza abitativa, se il pubblico - Stato, Regioni e Comuni - tra case vuote o lasciate a inquilini morosi che non vengono mandati via, alloggi occupati abusivamente o abbandonati per inefficienza o per mancate ristrutturazioni, gestisse meglio il suo patrimonio immobiliare il problema sarebbe, in parte, risolto. Lo Stato si preoccupi dei suoi, di alloggi sfitti».

Omesso sgombero di immobile occupato e domanda di risarcimento verso la P.A.

Spetta al giudice ordinario la giurisdizione in ordine alla domanda con cui un privato chieda la condanna della P.A. al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'omesso sgombero di un immobile occupato abusivamente. Nella circostanza, infatti, viene in rilievo un diritto soggettivo - oltre tutto di rilievo costituzionale - nei cui confronti la pubblica amministrazione è tenuta "ad esercitare un'attività vincolata, dovendosi in tal caso verificare soltanto se sussistano i presupposti determinati dalla legge per l'adozione di misure o di condotte rimediali o repressive, senza che nelle condizioni date sia consentito discorrere di potere autoritativo correlato all'esercizio di scelte di natura discrezionale».

Così le Sezioni Unite della Cassazione, con ordinanza n. 7757 del 16.5.2023, secondo cui, peraltro, sarebbe in contrasto con l'art. 105 Cost., in tema di giurisdizione del giudice amministrativo, ipotizzare la devoluzione a tale giudice "di controversie su mere condotte inerziali della pubblica amministrazione asseritamente determinative di un danno ingiusto alla sfera del diritto di proprietà, perché, ove si discuta di mera inerzia, l'amministrazione non viene a esercitare, nemmeno mediamente, alcun potere pubblico».

da: *Libero*, 9.5.'23

BREVI

L'inquinamento peggiora anche la salute mentale (specialmente negli anziani)

«Due nuovi studi confermano che l'esposizione prolungata all'inquinamento atmosferico aumenta il rischio di depressione e ansia, persino in contesti dove lo smog è considerato sotto la soglia di allarme. E a farne le spese sono soprattutto gli anziani (...). Il primo studio delle Università di Harvard ed Emory (Usa) ha esaminato i dati di quasi nove milioni di americani sopra i 64 anni (...). Tra questi, più di 1,52 milioni avevano ricevuto una diagnosi di depressione tra il 2005 e il 2016. I ricercatori hanno mappato i livelli di inquinamento (...) respirati nelle zone in cui i pazienti risiedevano, e notato un'associazione statisticamente significativa tra l'esposizione a quantità elevate di inquinanti e una diagnosi di depressione in età avanzata (...). Le persone anziane sono risultate più a rischio a causa della maggiore vulnerabilità dell'apparato respiratorio e del cervello (...). Il secondo studio, condotto dagli scienziati dell'Università di Oxford, Imperial College London e Peking University School of Public Health di Pechino, ha indagato gli effetti dello smog sull'incidenza di ansia e depressione in 390.000 persone per un periodo di 11 anni. È stato osservato un rischio aumentato per entrambe le condizioni anche nelle aree in cui i livelli di inquinamento dell'aria erano considerati sotto la soglia di sicurezza».

Così *focus.it* in un articolo del 18.2.'23.

AFFITTI BREVI - RASSEGNA STAMPA

Addetti ai lavori

Spaziani Testa (Confedilizia): «Servono compensazioni»

I proprietari «Tanti fattori di rischio Bisogna azzerare l'Imu»

di **Giovanni Rossi**
ROMA

«Se vuole attenuare l'emergenza abitativa nelle città universitarie, lo Stato deve fare una mossa semplicissima: azzerare l'Imu per gli affitti studenteschi a prezzi calmierati». Giorgio Spaziani Testa, 57 anni, presidente di Confedilizia, condivide le preoccupazioni sul diritto allo studio. E lancia una proposta forte al governo bersagliato dalle proteste dei ragazzi.

Allora non è vero che i proprietari privati pensano solo ai propri interessi?

«Basta con questa rappresentazione grottesca che prova a trasferire sugli immobili delle famiglie il peso dei deficit strutturali del Paese. Come nel caso degli affitti brevi additati a causa del caro affitti nelle grandi città, a fronte di inesistenti progetti di edilizia popolare. Oppure, ora, nel caso della cronica incapienza degli studentati. Parliamoci chiaro: non spetta ai privati risolvere un problema statale di queste dimensioni. Ma certamente proprio i privati - e sto parlando sia di grandi gruppi sia di piccoli proprietari - potrebbero aiutare gli atenei a coprire il buco di posti letto nell'attesa che il Paese si allinei agli obiettivi del Pnrr e agli standard internazionali».

Come?

«Una forma di reale incentivazione fiscale e impositiva per i pri-

vati che affittano agli studenti non sarebbe un regalo: solo la compensazione di evidenti svantaggi che tutti conoscono ma fanno finta di non vedere».

Quali?

«Eccoli. Dalle locazioni per soli 8-10 mesi, con chiare difficoltà sui periodi mancanti, al rischio di insolvenze aggravato da un uso disinvolto degli spazi. Una legislazione di vantaggio potrebbe recuperare alla causa studentesca immobili che altrimenti restano sfitti o seguono per inerzia le locazioni lunghe».

E i grandi gruppi?

«Per ora sono alla finestra, ma credo che il governo - una volta ultimata la ricognizione sugli edifici pubblici da riconvertire a studentati nelle città metropolitane - non potrà non considerare che esistono anche notevoli opzioni private da mobilitare in questa emergenza. Anzi, di fronte alla mancanza di spazi sociali di cui la popolazione universitaria ha invece fisiologico bisogno, considererei ragionevole guardare anche alla riconversione di immobili industriali improduttivi o dismessi. Nessun tabù. Priorità alle soluzioni».



**Insolvenze e danni all'ordine del giorno
Regole da cambiare**



Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

Giorgio Spaziani Testa, 57 anni, è presidente di Confedilizia nazionale dal 2015

da: *QN*, 10.5.'25

BREVI

Tumori in Italia: 391mila nuove diagnosi nel 2022

«Nel 2022 sono state emesse 391.000 nuove diagnosi di tumore in Italia. La maggior parte (205.000 casi) riguarda uomini, anche se la tipologia più frequente è il tumore al seno (14,3%). Seguono il cancro del colon-retto (12,3%), quello ai polmoni (11,2), alla prostata (10,4) e quello alla vescica (7,5%). La percentuale di tumori al polmone attribuibili al fumo è del 90, così come il 60/70% dei tumori alla laringe, alla cavità orale, all'esofago, alla vescica e ai reni. Dopo 15 anni senza sigarette, le cellule precancerose vengono sostituite e la probabilità di sviluppare un tumore al polmone risulta simile a quella di una persona che non ha mai fumato».

Così *La Verità* del 30.5.'25.

Avere un fratello o una sorella fa vivere meglio e più a lungo

«Da alcuni anni la scienza si sta occupando dei fratelli (...) arrivando a (...) interessanti conclusioni (...). Innanzitutto, l'ordine di nascita in una famiglia conta poco: l'ipotesi che i primogeniti siano più coscienti e che i figli più piccoli siano invece molto creativi, sostenuta da alcuni psicologi, è stata definitivamente smontata dagli studi più recenti. In compenso, molti ricercatori hanno scoperto che avere un fratello o una sorella dà enormi benefici (...). Una ricerca condotta alla *North Carolina University* (...) ha constatato che (...) i fratelli hanno un'aspettativa di vita maggiore. La spiegazione potrebbe trovarsi nel fatto che, prendendoci cura di loro, siamo automaticamente portati ad avere attenzione per noi (...). Non solo. Secondo una ricerca dell'*Ohio State University*, gli adulti e gli anziani che hanno un fratello/sorella hanno il morale molto più alto. E fa niente se non ci si vede spesso: (...) il benessere (...) viene dal sapere che il rapporto (...) è a portata di mano».

È quanto scrive *focus.it* in un articolo del 26.5.'25.

Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi

Lettera al sen. Luigi Sturzo, 27.6.1954

ASSOCIAZIONI

Vivi Down

Vivi Down nasce nel 1988, quando un gruppo di genitori prende coscienza del limitato numero di opportunità offerte ai loro figli con sindrome di Down, condizionato dalla scarsa informazione e formazione delle persone che in quegli anni, a vario titolo, si occupavano delle problematiche sanitarie relative alla sindrome.

Il gruppo decide quindi di associarsi, con l'obiettivo di far conoscere le reali condizioni di salute delle persone con tale sindrome e approfondirne le relative problematiche mediche.

Da allora l'Associazione è cresciuta: si sono aggiunti altri genitori, altri familiari, alcuni amici e numerosi volontari. Il suo obiettivo è quello di assicurare alle persone con sindrome di Down un percorso diagnostico continuativo nel tempo per monitorare eventuali fragilità nello stato di salute tramite dei check up annuale/semestrale effettuato da medici Vivi Down presso la sede dell'Associazione.

L'Associazione sostiene le famiglie nel migliorare e potenziare le proprie risorse nella gestione del proprio ruolo genitoriale. Nello specifico, attraverso la consulenza e l'orientamento, la famiglia è sollecitata a sviluppare competenze nella gestione del percorso biografico del proprio figlio, come ad esempio il rileggere le sue esigenze di crescita, il porsi degli obiettivi educativi all'interno dell'orizzonte del progetto di vita, il condividere e fare squadra con gli altri ruoli coinvolti nel percorso del proprio figlio (es. insegnanti, terapisti, educatori), il sapersi orientare e relazionare con i diversi servizi territoriali. Inoltre, tramite uno specifico sportello informativo, vengono forniti consulenze e sostegno su diritti, agevolazioni e modalità di accesso (documentazione, procedure, interlocutori da contattare) relativi a tematiche quali richiesta invalidità, legge 104, "Dopo di Noi".

L'associazione è presente su Internet <https://www.vividown.org/>

Agevolazioni fiscali nell'edilizia, interessante proposta di legge

Nuove agevolazioni fiscali per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antisismica degli edifici sono contenute in una proposta di legge, predisposta da alcuni deputati del Gruppo parlamentare della Lega, a prima firma Gusmeroli.

Negli ultimi venti anni – si legge nella relazione della proposta – le agevolazioni fiscali hanno rappresentato un importante incentivo economico e hanno contribuito al progresso del settore edilizio.

Gli obiettivi della proposta di legge sono tre. Fornire un contributo per promuovere l'efficientamento energetico ed antisismico del patrimonio edilizio; indirizzare l'importo massimo di tale contributo verso i soggetti economicamente più svantaggiati; introdurre una misura sostenibile che consenta una continuazione del sostegno al mercato delle ristrutturazioni edilizie che non pesi sui bilanci dello Stato.

L'articolo 1 della proposta prevede il riconoscimento di una detrazione fiscale del 60% sugli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un massimo di 100mila euro, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo. Tale detrazione sarà applicabile alle spese documentate sostenute dal contribuente dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2035, relative ad interventi di messa in sicurezza antisismica o di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, con l'obiettivo di raggiungere almeno la classe di prestazione energetica E entro il 2035 e quella D entro il 2040.

È altresì previsto che l'agevolazione fiscale raggiunga il 100% in determinate circostanze, ovvero quando si tratta della prima casa, il soggetto beneficiario disponga di un reddito ISEE non superiore a 15mila euro (aumentato in base al numero dei componenti del nucleo familiare) e gli interventi siano riferiti ad un edificio con classe di prestazione energetica G.

Presso il Ministero dell'economia e delle finanze viene istituito (articolo 2), con una dotazione annuale di 20 milioni di euro, un fondo al fine di erogare un contributo a favore dei contribuenti incapienti in relazione alla detrazione fiscale prevista per gli interventi effettuati dai condòmini. Si prevede inoltre che coloro che soddisfano contemporaneamente i requisiti per la detrazione fiscale al 100% potranno optare per lo sconto diretto sulla corresponsione del beneficio fiscale o per la cessione del credito in quote annuali pari al numero di anni di rimborso previsti nella dichiarazione dei redditi.

Con l'articolo 3 i deputati della Lega prevedono che gli istituti di credito e gli intermediari finanziari possano sostenere i contribuenti meno abbienti per il pagamento delle forniture mediante crediti, che non saranno cedibili, ricevuti in garanzia.

Si darà conto dell'iter del provvedimento.

Diritto alla chiarezza, la Consulta dichiara incostituzionale la legge oscura

La Corte costituzionale, con una recente sentenza, la n. 110 del 5.6.2023, si è pronunciata sulla costituzionalità di una disposizione normativa in ambito edilizio, contenuta nella legge della Regione Molise 24.5.2022, n. 8 (legge di stabilità regionale anno 2022).

Ad avviso della Consulta, la legge in esame contiene una norma che appare irrimediabilmente oscura, che genera incertezza giuridica.

La norma in questione consentiva l'ammissibilità di interventi non specificati all'interno di fasce di rispetto presenti nelle aree di piano, senza però specificare a quali piani si riferisse.

Inoltre, l'ammissibilità di tali interventi era subordinata a una "V.A." basata su un tematismo che non era adeguatamente definito, il che rendeva l'espressione incomprensibile.

La Corte ha altresì rilevato che la stessa Regione aveva attribuito all'acronimo "V.A." due significati diversi nelle proprie difese, ossia "valutazione ambientale" e "verifica di ammissibilità", generando ulteriore confusione in merito.

La disposizione normativa, essendo "irrimediabilmente oscura" e priva di una contestualizzazione all'interno di una normativa preesistente, risultava sprovvista di un contesto normativo chiaro e coerente che avrebbe permesso una corretta interpretazione dei suoi requisiti. Di conseguenza, non era possibile interpretare i requisiti della disposizione alla luce di un quadro normativo coerente e specifico.

La Corte costituzionale ha richiamato l'attenzione sul fatto che essa esercita un controllo, da tempo consolidato nel contesto penale ma non solo, sui requisiti minimi di chiarezza e precisione che le norme incriminatrici devono possedere.

Tale rigorosità, come sottolineato dalla Consulta, si applica in maniera particolare nel contesto penale, in cui è in gioco la libertà personale, ma va altresì impiegata per le norme che disciplinano le relazioni generali tra la pubblica amministrazione e i cittadini, nonché le relazioni reciproche tra i cittadini stessi.

In tali ambiti i cittadini nutrono un'ovvia aspettativa che la legge sia chiara ed esauriente, che definisca in modo ragionevolmente affidabile, i limiti entro i quali i loro diritti e interessi possano essere tutelati, al fine di poter compiere le proprie libere scelte d'azione.

Tuttavia, una legge radicalmente inintelligibile, come nel caso che ci occupa, non consente l'acquisizione di tali certezze.

La sentenza della Corte costituzionale sottolinea, da ultimo, l'importanza di evitare norme irrimediabilmente oscure e enfatizza la necessità di una normativa chiara e comprensibile, che assicuri la certezza del diritto e la tutela dei diritti fondamentali dei cittadini.

PerTe Garanzia Affitto

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI
E PRESSO TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA SANPAOLO

Garantire il diritto all'oblio per coloro che si affrancano dalle malattie oncologiche

La relazione della commissione speciale del Parlamento europeo sulla lotta contro le malattie oncologiche mette in evidenza un aspetto cruciale per coloro che si affrancano dalla malattia: il "diritto all'oblio". Banche e assicurazioni dovrebbero astenersi dal considerare la storia clinica delle persone, garantendo pari opportunità di accesso a prestiti, mutui e altri servizi finanziari.

Questa raccomandazione è stata proposta per assicurare che non vi siano penalizzazioni, a causa della precedente malattia e che vi sia parità di trattamento tra i cittadini europei.

La relazione evidenzia che il "diritto all'oblio" dovrebbe essere esteso, a tutti i pazienti dell'Ue, dieci anni dopo la fine del trattamento e fino a cinque anni per coloro che hanno avuto una diagnosi prima del compimento della maggiore età.

Tale iniziativa si pone come una delle molteplici sfide affrontate nella strategia globale e coordinata dell'Ue nella lotta contro le malattie oncologiche, ponendo l'attenzione sulla necessità di garantire un futuro senza ostacoli per coloro che hanno sconfitto tali malattie.

Anche i parlamentari italiani hanno mostrato una certa sensibilità sull'argomento e tra Senato e Camera sono state presentate una decina di proposte di legge, depositate da esponenti appartenenti a diversi Gruppi parlamentari.

Fraasi celebri

"Dio è morto" un ammonto, un proclama che si trova più volte in *Così parlò Zarathustra*, di Friedrich Nietzsche, ripetuto con specificazioni, come "fu il suo amore per gli uomini a ucciderlo". È una sorta di fondamento per il nichilismo di Nietzsche, il quale non solo nega l'esistenza divina, bensì ne proclama la fine, per consentire il sorgere dell'Uomo superiore, il quale non ha bisogno di Dio.

GIUGNO: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 20 giugno, si è svolta la presentazione del libro "Le regole del caos, riflessioni sul disordine economico mondiale", edito da Paesi Edizioni.

"In Occidente si assiste al ritorno dello Stato in campo economico e a un'impennata dei lavori ad alta e bassa qualificazione, che però hanno messo in crisi il ceto medio, spingendolo verso populismo e crisi della democrazia. Intanto a Oriente, Russia e Cina hanno consolidato modelli autocratici e spinto lo Stato a controllare l'economia. Lo scontro economico tra Ovest e Est si gioca così sulle loro peculiarità: con l'Ovest che domina nella tecnologia e nei mercati finanziari, e l'Est che possiede le materie prime. A livello politico, intanto, l'idea che il libero scambio avrebbe portato sviluppo e democrazia, non si è ancora manifestata a Oriente. Questo saggio mette in risalto questa sfida politico-economica tra due modelli opposti di futuro" (tratto dal sito della Paesi Edizioni).

Sono intervenuti, insieme all'autore Giorgio Arfaras, Federico Carli, presidente Associazione Guido Carli, Tommaso Edoardo Frosini, professore all'Università Suor Orsola Benincasa di Napoli, Guido Lenzi, Ambasciatore a.r. e docente all'Università di Bologna. Ha moderato Antonio Picasso, direttore Competere.

Il 26 giugno, vi è stata la presentazione del saggio "Il libro nero degli italiani nei gulag", edito da Leg.



Da sinistra, Antonio Picasso, Guido Lenzi, l'autore Giorgio Arfaras, Tommaso Edoardo Frosini e Federico Carli



Aldo Giovanni Ricci, Ugo Intini e Stefano Mensurati; l'autore Francesco Bigazzi è intervenuto in videocollegamento

raccoglie un ricchissimo elenco nominativo dei prigionieri italiani. Ridare loro un nome, ricomporre le loro storie, rischiava però di divenire una ricerca fine a sé stessa. Ecco che, per tentare di colmare i vuoti rimasti, alla voce di Bigazzi si aggiungono i contributi di altri autorevoli studiosi della materia. Dario Fertilio segue gli 'Italiani nel sistema concentrazionario sovietico', Ugo Intini svela 'L'imbarazzo del Pci e le reticenze mai superate'; per la prima volta Aldo G. Ricci denuncia 'Come Mussolini sorvegliava l'emigrazione politica' ed Elena Parkhomenko stupisce con la scoperta di 'Le spie del Pci nel Psi e nella concentrazione antifascista a Parigi'. L'intervento di Stefano Mensurati è indispensabile per svelare aspetti inediti nel dramma degli 'Italiani di Crimea', mentre Giovanni Di Girolamo spiega l'ecatombe de 'I soldati dell'ARMIR nei campi di prigionia sovietici'; un argomento sul quale fino ad oggi le reticenze restano più forti è quello affrontato da Fiorenzo Reati in 'La persecuzione del clero cattolico in URSS'. Infine, il monito di Anatoli Razumov che dà un nome, una ad una, alle vittime delle repressioni comuniste ne 'Il cimitero Memorial «Levashovo» di San Pietroburgo: proibito dimenticare" (tratto dal sito della Leg).

Dopo i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sono intervenuti, insieme all'autore Francesco Bigazzi, Ugo Intini, politico e giornalista già direttore de "L'Avanti", Aldo Giovanni Ricci, storico e già sovrintendente dell'Archivio centrale dello Stato. Ha moderato Stefano Mensurati, giornalista e conduttore di RadioUno Rai.

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

"Restituire i nomi delle vittime italiane dello stalinismo; raccontare la storia e le persecuzioni di comunisti, antifascisti ed emigrati italiani che, attratti dal mito del Primo Stato dei Soviet, sono scomparsi nell'Arcipelago Gulag; ricostruire il destino degli italiani di Crimea, delle genti provenienti dal Bel Paese che, da secoli naturalizzate in Russia, all'improvviso hanno scoperto di essere il nemico pubblico numero uno dell'URSS: questi gli obiettivi che si prefigge il lavoro di Francesco Bigazzi, curatore di questo importante volume sulla storia degli italiani deportati nei gulag sovietici. Un'opera unica nel suo genere, che

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dati Inps 2022

Lo scorso 21 giugno l'Inps ha reso noti gli ultimi dati sul lavoro domestico, con riferimento all'anno 2022: i lavoratori regolarmente censiti dall'istituto sono stati 894.299, con una diminuzione rispetto al 2021 del 7,9%. Tale flessione si presenta dopo gli incrementi del biennio 2020-2021, dovuti alla regolarizzazione di rapporti di lavoro per consentire ai lavoratori domestici di recarsi al lavoro durante il *lockdown* e all'entrata in vigore del decreto Rilancio. Con l'incremento di lavoratori del biennio 2020-2021, il peso delle donne è diminuito e nel 2022 si attesta all'86,4%. Gli uomini, scendendo nel 2022 a 121.574 unità, fanno registrare un decremento di oltre il 18% rispetto al 2021. Nel 2022 la distribuzione territoriale dei lavoratori domestici in base al luogo di lavoro evidenzia che il Nord-Ovest è l'area geografica che, con il 50,8%, presenta il maggior numero di lavoratori, seguita dal Centro con il 27,2%, dal Nord-Est con il 20,5%, dal Sud con il 12,4% e dalle Isole con il 9,3%. La regione che presenta il maggior numero di lavoratori domestici, sia per i maschi che per le femmine, è la Lombardia, con una percentuale del 19,5%, seguita dal Lazio (13,8%), dall'Emilia Romagna (8,8%) e dalla Toscana (8,7%). In queste quattro regioni si concentra poco più della metà dei lavoratori domestici in Italia.

Vacanze estive: come gestire il collaboratore domestico

Estate, tempo di vacanza e anche di trasferte: ecco come gestire il lavoratore domestico. Nel caso di una colf, badante o baby sitter assunta in regime di convivenza il contratto collettivo nazionale di lavoro prevede che il dipendente sia tenuto, ove richiesto dalla famiglia, a recarsi in trasferta in soggiorni temporanei in altro Comune o in residenze secondarie. Attenzione a inserire l'obbligo della trasferta nella lettera di assunzione, in caso contrario bisognerà riconoscere al lavoratore una diaria giornaliera del 20% sulla retribuzione minima sindacale del suo livello.

Se la famiglia avesse, invece, l'esigenza di portare la baby sitter assunta ad ore nella residenza secondaria per assistere i bambini a tempo pieno, vi è la possibilità di trasformare temporaneamente il contratto da ore a convivenza. Importante ricordare che anche in tali località il lavoratore dovrà fruire dei riposi settimanali e che gli andranno rimborsate le eventuali spese di viaggio.

Per maggiori informazioni rivolgersi alla sede di Assindatcolf di riferimento.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Decesso dell'assegnatario dell'alloggio e subentro

Nel caso di decesso del legittimo assegnatario di

un alloggio di edilizia residenziale pubblica "si determina la cessazione dell'assegnazione-locazione ed il conseguente ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, non verificandosi una successione nel rapporto locatizio, perché gli eredi del *de cuius* non hanno il diritto a subentrare nel rapporto, salvo vedersi riconosciuta una posizione di interesse legittimo in ordine alla facoltà di chiedere una nuova assegnazione del medesimo bene, e comunque all'esito dell'accertamento dei requisiti richiesti".

Così il Tribunale Roma, sez. II, con sentenza n. 187 del 4.1.2023.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" – costantemente aggiornata – è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Interposizione fiscale dei trust

L'Agenzia delle entrate è tornata ad esprimersi in tema di interposizione nei casi di *trust*. Con la risposta ad interpello n. 267/2023 è stato infatti rilevato che non può ritenersi fiscalmente valido un *trust* nel quale il disponente mantiene poteri (per mezzo del guardiano/*protector*) tali da influenzare l'operato del *trustee*.

In particolare l'Agenzia si è soffermata su un *trust* oggetto di una precedente risposta nel 2015. Già allora lo strumento fu ritenuto fiscalmente interposto in quanto il disponente era in grado di "sostanzialmente influenzare la condotta del *trustee*, anche se indirettamente, tramite il guardiano".

A seguito di tale risposta del 2015, l'atto costitutivo di *trust* venne modificato col fine di "consentire il riconoscimento del *trust* come autonomo soggetto passivo". Tuttavia, l'Agenzia ha confermato la propria posizione iniziale sulla natura interposta del *trust*, ritenendo che le clausole, seppur modificate, continuassero a limitare in maniera eccessiva l'autonomia gestionale del *trustee* attraverso poteri troppo eccessivi in capo al guardiano tali da "evidenziare una importante limitazione dell'effettiva autonomia del *trustee*, dal momento che il suo potere gestorio è sostanzialmente e in definitiva subordinato alla volontà del disponente, tramite la figura del guardiano".

Nel giustificare la propria posizione l'Agenzia ha rilevato che "l'esame delle clausole dello statuto del *trust* dell'atto istitutivo, seppur modificate rispetto a quelle contenute nella bozza allegata alla prima istanza, mostra che il potere gestorio del *trustee* risulta tuttora limitato dal guardiano che ha mantenuto il consenso vincolante rispetto alle numerose e determinanti attività del *trustee*" oltre al fatto che "il guardiano continua a poter essere revocato, in ogni momento e senza giusta causa, dal disponente e dallo stesso nominato, seppure congiuntamente ad uno dei beneficiari attuali (ovvero uno dei figli del disponente), e che il *trustee* continua a poter essere revocato, in ogni momento e senza giusta causa, dal guardiano e poi dallo stesso nominato. Al riguardo, si evidenzia come nel predetto statuto del *trust* non vengano indicati criteri oggettivi per l'individuazione del guardiano e del *trustee*, né circostanze oggettive che comportino la revoca degli stessi".

Richiamando successivamente i principi già espressi nelle circolari 61/E 2010 e 34/E/2022 l'Agenzia ha quindi considerato il *trust* come fiscalmente interposto con la conseguenza che il reddito di cui appare titolare il *trust* viene in realtà tassato direttamente in capo al soggetto interponente per imputazione.

Ciò dimostra, ancor di più, l'estrema importanza dell'aiuto di un professionista nella corretta redazione delle clausole di un atto istitutivo di *trust*, onde evitare possibili criticità non solo civilistiche ma anche fiscali.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Scadenza del mandato, prorogatio e revoca giudiziale

Il tema della *prorogatio* è sempre di grande attualità sia in dottrina che in giurisprudenza.

Recentemente, la Corte di Appello di Palermo, pur consapevole della eterogeneità degli orientamenti di merito sul tema, riprendendo le conclusioni sul punto della Corte di Appello di Bari e di quella di Roma, con il decreto del 18 maggio 2023, ha ritenuto che la supposta cessazione dell'incarico di amministratore in capo al ricorrente non faccia venir meno l'interesse dei resistenti ad ottenere una pronuncia di merito sulla revoca giudiziale da loro invocata innanzi al Tribunale risolvendosi, l'eventuale accoglimento in loro favore, nella declaratoria di risoluzione contrattuale per grave inadempimento del mandatario. Il giudice di *secondae curae* di Palermo ha così posto in evidenza come tra gli effetti della re-

voca giudiziale (comma 13, dell'articolo 1129 c.c.) vi sia quello di precludere all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato. Per tali motivi, non può escludersi a priori che a valle di un rapporto formalmente cessato, non possa persistere un interesse del condomino a far prevalere l'accertamento giudiziale del grave inadempimento dell'amministratore prorogato e a veder realizzata l'istanza di revoca, sì da prevenire condotte potenzialmente elusive da parte dell'ex amministratore o della maggioranza dei condòmini.

Peraltro, tale assunto può dirsi supportato dal fatto che alla naturale scadenza del mandato, così come in caso di mancato rinnovo dell'incarico da parte dell'assemblea, l'amministratore conserva un potere (dovere) di compiere gli atti di ordinaria e straordinaria gestione che rivestano carattere dell'urgenza.

Alla luce di quanto sopra, è dunque di tutta evidenza che non si possa negare al consesso assembleare e al singolo condomino un esame dell'operato dell'amministratore che, anche in regime di *prorogatio* dei poteri, continui a svolgere attività in nome e nell'interesse del condominio seppur senza diritto ad alcun compenso.

Le conclusioni cui giunge la Corte di Appello di Palermo sono in contrasto, tuttavia, con l'orientamento seguito dalla Corte di Appello di Lecce che, nel gennaio 2022, aveva ritenuto che in caso di amministratore in *prorogatio* - quale che sia il motivo, scadenza del mandato, dimissioni, o revoca - è inammissibile la procedura di revoca giudiziale, per la semplice ragione che il rapporto contrattuale che lo lega al condominio risulta essere già venuto meno spettando invece all'assemblea procedere alla conferma o alla nomina dell'amministratore o all'individuazione del suo sostituto *ex art.* 1135 c.c.



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

Comitato esecutivo a Bruxelles

Il 2 giugno si è tenuta a Bruxelles una riunione del Comitato esecutivo dell'Uiipi.

Durante l'incontro, presieduto dal presidente Stratos Paradias, sono state discusse le strategie attuate a Bruxelles e da avviare a livello nazionale, in relazione alla proposta di direttiva sull'efficienza energetica nell'edilizia.

Emmanuelle Causse, Segretario generale dell'Unione, ha presentato una relazione sulle posizioni dei singoli Stati membri in seno al Consiglio, evidenziando che molti di essi stanno sollevando preoccupazioni circa la fattibilità e l'impatto delle disposizioni contenute nel testo della proposta. Ha inoltre sottolineato l'importanza dell'attività mediatica posta in essere dai membri dell'Uiipi, al fine di informare i Governi e l'opinione pubblica sulle criticità del testo.

Natasia Vistricka, responsabile delle relazioni istituzionali, ha fornito un aggiornamento sulle misure incluse nel pacchetto *Fit for 55*, che risultano di particolare interesse per i membri dell'Uiipi. Queste misure comprendono il sistema di scambio delle quote di emissione (ETS), il regolamento sulla condivisione degli sforzi (ESR), il Fondo sociale per il clima (SCF), la direttiva sull'efficienza energetica (EED) e la direttiva sulle energie rinnovabili (RED). La maggior parte di queste proposte è nella fase della procedura, con un accordo raggiunto nel trilogo, ad eccezione del dossier RED, che deve ancora essere definitivamente approvato. In merito a tale dossier, la Francia ha modificato la sua posizione, sostenendo che non esiste più una maggioranza all'interno del Consiglio, a causa della questione problematica dell'idrogeno prodotto dall'energia nucleare.

Una volta formalmente adottati, i testi legislativi saranno pubblicati nella Gazzetta ufficiale.

Altri temi trattati includono la proposta di direttiva sugli affitti a breve termine, per la quale la relatrice della commissione IMCO (Mercato interno e protezione dei consumatori) ha pubblicato un progetto di relazione sulla raccolta e la condivisione dei dati relativi. Inoltre la commissione EMPL (Occupazione e affari sociali) ha raggiunto un accordo sulla posizione relativa alla direttiva sull'amianto, che prevede l'obbligo di rimozione e il divieto di sigillatura, nonché l'obbligo di *screening*. La Commissione europea sta inoltre perseguendo un divieto generalizzato delle caldaie au-

tonome nella progettazione ecocompatibile, mentre la proposta di riforma del mercato dell'energia dell'Ue mira a affrontare la volatilità dei prezzi dell'energia, proteggere i consumatori e promuovere la diffusione delle energie rinnovabili.

I prossimi appuntamenti dell'Uiipi includono una riunione del Comitato esecutivo e dei comitati di lavoro a Bruxelles il 24 e 25 ottobre 2023, una successiva riunione del Comitato esecutivo il 22 e 23 febbraio 2024, e in fine, il *Property day* ad Amsterdam il 30 e 31 maggio 2024.

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi PROPRIETÀ EDILIZIA Mercoledì 5 Luglio 2023 39

Risposta dell'Agenzia delle entrate a interpellato n. 267/2023 su interposizione e tassazione

Trust, clauseole e criticità fiscali

Sotto la lente i poteri del disponente che limitano il gestore

L'Agenzia delle entrate è tornata ad esprimersi in tema di interposizione nei trust.

Con la risposta ad interpellato n. 267/2023 è stato infatti rilevato che non può ritenersi fiscalmente valido un trust nel quale il disponente mantiene poteri (per mezzo del guardiano/professore) tali da influenzare l'operato del trustee (gestisce i beni conferiti nel trust, ndr).

Richiamando successivamente i principi già espressi nelle circolari 61/E/2016 e 34/E/2022, l'Agenzia delle entrate ha quindi considerato il trust come fiscalmente inter-

posto con la conseguenza che il reddito di cui appare titolare il trust viene in realtà tassato direttamente in capo al soggetto imputabile per imputazione.

Ciò dimostra, ancor di più, l'estrema importanza dell'atto di un professionista nella corretta redazione delle clauseole di un atto istitutivo di trust, onde evitare possibili criticità non solo civilistiche ma anche fiscali.

Per maggiori informazioni, si può contattare la sede di Confedilizia della propria città (info e recapiti su www.confedilizia.it).

Case, proposte incentivi per i meno abbienti

Nuove agevolazioni fiscali per l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza antismisma degli edifici sono contenute in una proposta di legge, predisposta da alcuni deputati del gruppo parlamentare della Lega, a prima firma Gramenzi. Negli ultimi venti anni, si legge nella relazione della proposta, le agevolazioni fiscali hanno rappresentato un importante incentivo economico e hanno contribuito al progresso del settore edile.

Gli obiettivi della proposta di legge sono tre. Fornire un contributo per promuovere l'efficientamento energetico ed antismisma del patrimonio edilizio (riduzione l'importo massimo di tale contributo verso i soggetti economicamente più svantaggiati; introdurre una misura sostenibile che consenta una continuazione del sostegno al mercato delle ristrutturazioni edilizie che non pesi sui bilanci dello Stato. L'articolo 1 della proposta prevede il riconoscimento di una detrazione fiscale del 60% sugli importi rimasti a carico del contribuente, fino ad un massimo di 100mila euro, da ripartire in cinque quote annuali di pari importo.

Tale detrazione sarà applicabile alle spese documentate sostenute dal contribuente dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2025, relative ad interventi di messa in sicurezza antismisma ed i riqualificazioni energetiche degli edifici esistenti, con l'obiettivo di raggiungere almeno la classe di prestazione energetica E entro il 2025 e quella D entro il 2040.

È altresì previsto che l'agevolazione fiscale raggiunga il 100% in determinate circostanze, ovvero quando si tratta della prima casa, il soggetto beneficiario dispone di un reddito Isee non superiore a 18mila euro (mentrovale in base al numero dei componenti del nucleo familiare) e gli interventi siano riferiti ad un edificio con classe di prestazione energetica E.

Presso il ministero dell'economia e delle finanze viene istituito l'articolo 21, con una dotazione annuale di 20 milioni di euro, un fondo al fine di erogare un contributo a favore dei contribuenti inoccupati in relazione alla detrazione fiscale prevista per gli interventi effettuati dai condomini. Si prevede inoltre che coloro che soddisfano contemporaneamente i requisiti per la detrazione fiscale al 100% potranno optare per la controprestazione diretta sulla corresponsione del beneficio fiscale o per la cessione del credito in quote annuali pari al numero di anni di rimborso previsti nella dichiarazione dei redditi.

Con l'articolo 3 i deputati della Lega prevedono che gli istituti di credito e gli intermediari finanziari possano sostenere i contribuenti meno abbienti per il pagamento delle forniture mediante crediti, che non saranno cedibili, rivestiti in garanzia.

Il testo dell'articolo, si darà conto del pignone del provvedimento.

33° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI DELLA CONFEDILIZIA

Presidenza: 23 Settembre 2023 ore 9:00-13 e 15-18, 30
Sala Convegni Banca di Piacenza
Via F. Maggiò, 37

PROGRAMMA

AVV. GIULIO VENTURA (Piacenza) **AVV. ANTONIO NARDI** (Piacenza)

1. I TRUST
1.1. I trust e la loro funzione
1.2. I trust e la loro funzione
1.3. I trust e la loro funzione

2. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
2.1. La legge sulla efficienza energetica
2.2. La legge sulla efficienza energetica
2.3. La legge sulla efficienza energetica

3. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
3.1. La legge sulla efficienza energetica
3.2. La legge sulla efficienza energetica
3.3. La legge sulla efficienza energetica

4. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
4.1. La legge sulla efficienza energetica
4.2. La legge sulla efficienza energetica
4.3. La legge sulla efficienza energetica

5. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
5.1. La legge sulla efficienza energetica
5.2. La legge sulla efficienza energetica
5.3. La legge sulla efficienza energetica

6. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
6.1. La legge sulla efficienza energetica
6.2. La legge sulla efficienza energetica
6.3. La legge sulla efficienza energetica

7. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
7.1. La legge sulla efficienza energetica
7.2. La legge sulla efficienza energetica
7.3. La legge sulla efficienza energetica

8. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
8.1. La legge sulla efficienza energetica
8.2. La legge sulla efficienza energetica
8.3. La legge sulla efficienza energetica

9. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
9.1. La legge sulla efficienza energetica
9.2. La legge sulla efficienza energetica
9.3. La legge sulla efficienza energetica

10. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
10.1. La legge sulla efficienza energetica
10.2. La legge sulla efficienza energetica
10.3. La legge sulla efficienza energetica

11. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
11.1. La legge sulla efficienza energetica
11.2. La legge sulla efficienza energetica
11.3. La legge sulla efficienza energetica

12. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
12.1. La legge sulla efficienza energetica
12.2. La legge sulla efficienza energetica
12.3. La legge sulla efficienza energetica

13. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
13.1. La legge sulla efficienza energetica
13.2. La legge sulla efficienza energetica
13.3. La legge sulla efficienza energetica

14. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
14.1. La legge sulla efficienza energetica
14.2. La legge sulla efficienza energetica
14.3. La legge sulla efficienza energetica

15. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
15.1. La legge sulla efficienza energetica
15.2. La legge sulla efficienza energetica
15.3. La legge sulla efficienza energetica

16. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
16.1. La legge sulla efficienza energetica
16.2. La legge sulla efficienza energetica
16.3. La legge sulla efficienza energetica

17. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
17.1. La legge sulla efficienza energetica
17.2. La legge sulla efficienza energetica
17.3. La legge sulla efficienza energetica

18. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
18.1. La legge sulla efficienza energetica
18.2. La legge sulla efficienza energetica
18.3. La legge sulla efficienza energetica

19. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
19.1. La legge sulla efficienza energetica
19.2. La legge sulla efficienza energetica
19.3. La legge sulla efficienza energetica

20. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
20.1. La legge sulla efficienza energetica
20.2. La legge sulla efficienza energetica
20.3. La legge sulla efficienza energetica

21. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
21.1. La legge sulla efficienza energetica
21.2. La legge sulla efficienza energetica
21.3. La legge sulla efficienza energetica

22. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
22.1. La legge sulla efficienza energetica
22.2. La legge sulla efficienza energetica
22.3. La legge sulla efficienza energetica

23. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
23.1. La legge sulla efficienza energetica
23.2. La legge sulla efficienza energetica
23.3. La legge sulla efficienza energetica

24. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
24.1. La legge sulla efficienza energetica
24.2. La legge sulla efficienza energetica
24.3. La legge sulla efficienza energetica

25. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
25.1. La legge sulla efficienza energetica
25.2. La legge sulla efficienza energetica
25.3. La legge sulla efficienza energetica

26. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
26.1. La legge sulla efficienza energetica
26.2. La legge sulla efficienza energetica
26.3. La legge sulla efficienza energetica

27. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
27.1. La legge sulla efficienza energetica
27.2. La legge sulla efficienza energetica
27.3. La legge sulla efficienza energetica

28. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
28.1. La legge sulla efficienza energetica
28.2. La legge sulla efficienza energetica
28.3. La legge sulla efficienza energetica

29. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
29.1. La legge sulla efficienza energetica
29.2. La legge sulla efficienza energetica
29.3. La legge sulla efficienza energetica

30. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
30.1. La legge sulla efficienza energetica
30.2. La legge sulla efficienza energetica
30.3. La legge sulla efficienza energetica

31. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
31.1. La legge sulla efficienza energetica
31.2. La legge sulla efficienza energetica
31.3. La legge sulla efficienza energetica

32. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
32.1. La legge sulla efficienza energetica
32.2. La legge sulla efficienza energetica
32.3. La legge sulla efficienza energetica

33. LA LEGGE SULLA EFFICIENZA ENERGETICA
33.1. La legge sulla efficienza energetica
33.2. La legge sulla efficienza energetica
33.3. La legge sulla efficienza energetica

Attestazione per una locazione "a canone concordato"?

Vieni in Confedilizia

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Catanzaro

Si è svolto a Catanzaro, nella sala convegni dell'Ordine degli Avvocati della città, un seminario sul tema "Casa & famiglia, patrimonio di affetti e diritti", organizzato dalla Confedilizia di Catanzaro in collaborazione con l'A.M.I. distretto di Catanzaro e l'A.N.T.I.

Dopo i saluti di Antonio Abate, vice presidente Confedilizia di Catanzaro, Domenico Bilotti, docente dell'Università "Magna Graecia" di Catanzaro, si è soffermato sulla nozione di casa familiare e di fondo familiare nei vari rami dell'ordinamento, ricostruendo la decisiva importanza giuridica di luoghi e immobili della vita e degli affetti. A seguire, Margherita Corriere, presidente A.M.I. distretto di Catanzaro, ha trattato dell'assegnazione della casa coniugale, la quale costituisce il centro di aggregazione della famiglia ed è oggetto di costante interesse nella giurisprudenza. È poi intervenuto Antonio Rizzuto, magistrato della Corte d'appello di Catanzaro, che ha illustrato le problematiche connesse al diritto di veduta e al rispetto della riservatezza, i quali pongono il problema del conflitto tra diritto dei proprietari e quello dei vicini nel contesto dell'attuale legislazione civilistica. Ha quindi preso la parola Alessandro Palasciano, vice presidente nazionale A.N.T.I., il quale ha approfondito le questioni di maggior rilievo riguardanti l'Imu dopo la recente sentenza della Corte costituzionale, la quale ha stabilito che l'esenzione da tale tributo spetta al possessore dell'unità abitativa che vi risiede e vi dimora abitualmente, indipendentemente dal nucleo familiare. Sandro Scoppa, presidente Confedilizia Calabria e di Catanzaro, in chiusura dei lavori, ha proposto una panoramica sulle norme introdotte dalla legge n. 76/2016 concernenti le unioni civili e la convivenza di fatto e ha focalizzato l'attenzione sulle problematiche cui le stesse hanno dato luogo nei rapporti di locazione, nei casi di morte o recesso dal contratto del conduttore originario.

Chiavari

Il 26 giugno, presso la Sala Ghio Schiffrini della Società Economica di Chiavari, si è tenuto il convegno su "Affitti brevi ed altre figure locative nel Tigullio". Dopo i saluti istituzionali di Claudio Muzio, consigliere segretario dell'Ufficio di presidenza del Consiglio regionale della Liguria, del consigliere Ilaria Solari rappresentante del sindaco del Comune di Chiavari e di Venanzio Mantero, vice presidente Confedilizia di Genova, nonché di Francesco Bruzzo, presidente società economica e di Noemi Desimoni delegato Pro.Loca.Tur., vi sono state le relazioni di Mauro Prete del Coordinamento legali Confedilizia, Raffaella Gualco, segretario della delegazione Confedilizia di Recco, Maurizio Pucci, consulente fiscale Confedilizia di Genova, Rita Ogno, presidente provinciale Fiaip di Genova, Adriano Profumo della Fiaip, Cinzia Ameri, componente il direttivo Confedilizia di Genova. Ha concluso il dibattito Luciano Maggi, segretario Confedilizia di Chiavari.

Genova

Il 15 giugno, presso la residenza universitaria delle Peschiere di Genova, si è svolto un convegno dal titolo "Le dimore storiche in Italia: attuali profili conservativi e tributari del patrimonio artistico immobiliare e le prospettive di maggior tutela a cura del legislatore". Dopo l'intervento di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, vi sono state le relazioni di: Alberto Clavarino, presidente Associazione delle dimore storiche-ADSI ligure, Valerio Villoresi, presidente Ville dimore e corti lombarde Aps e vice presidente Fondazione Villoresi Poggi, Stefano Dorigo, professore associato di Diritto tributario dell'Università di Firenze, Lucia Steri della ALES Spa, controllata del MIC, e responsabile per l'Art Bonus, Angelo Voza, Giulia Lechi, e Vincenzo Nasini, vice presidente Confedilizia e presidente Confedilizia di Genova.

Ha moderato Renato Rovida.

Milano

Il 28 giugno si è svolta, nella sede della Confedilizia di Milano, l'annuale assemblea dei soci coordinata dal presidente Achille Colombo Clerici, coadiuvato dal segretario generale Cesare Rosselli. Approvati all'unanimità tutti gli argomenti all'ordine del giorno, compreso il bilancio, l'assemblea ha provveduto ad eleggere il consiglio direttivo per il triennio 2025-2026. Durante la riunione si sono affrontati – anche attraverso la consueta relazione del presidente – vari temi, tra i quali la tutela nei confronti di un fisco gravoso e il rilancio di Milano quale città europea e di crescente valenza nel settore del turismo, specialmente internazionale. Particolare attenzione è stata riservata alla bozza della direttiva UE in tema di "case green" in discussione in sede comunitaria.

Durante i lavori, è stato comunicato il prossimo trasferimento – dalla seconda metà del mese di luglio – dell'Associazione milanese nella nuova sede di Largo Augusto 8, più idonea alle crescenti esigenze della stessa (ad esempio, più sale per riunioni e dibattiti). Resteranno invariati i numeri telefonici e gli indirizzi e-mail mentre l'attività degli uffici non subirà interruzioni anche se risulteranno inevitabili rallentamenti.

Palermo

Dal 26 maggio al 23 giugno, la Confedilizia di Palermo ha tenuto, presso l'Aula Magna della Corte di appello di Palermo, un ciclo di seminari di alta formazione giuridica in materia condominiale.

Nell'occasione vi sono stati gli interventi di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia, Monica Stocco, magistrato presso il Tribunale di Palermo, Fabio Ramadori, presidente Centro Studi Gesticond e presidente Confedilizia di Fermo, Gianandrea Chiesi, magistrato addetto all'Ufficio del Massimario della Corte di Cassazione, Daniela Barigazzi, responsabile Coordinamento condominiale di Confedilizia e presidente Confedilizia di Parma, Francesco Veroi, responsabile Coordinamento tributario di Confedilizia, Simona Maria Cipiti, magistrato presso il Tribunale di Palermo, Vincenzo Nasini, presidente Coordinamento Registri amministratori condominiali Confedilizia (Coram) e presidente Confedilizia di Genova, Massimo Bargiacchi, presidente Gesticond, Alessandra Fantini e Monica Del Toro.

Pistoia

La Confedilizia di Pistoia, grazie al suo consigliere Massimo Chiossi, ha regalato alla Biblioteca di Agliana, per il tramite dell'Assessore Giulia Fondi, una copia dei libri che compongono la collana "Biblioteca della proprietà". Tale collana, promossa dalla Confedilizia e pubblicata dalla casa editrice Rubbettino, è diretta da Carlo Lottieri, Sandro Scoppa e Giorgio Spaziani Testa, e si occupa di approfondire le varie tematiche legate al mondo dell'immobiliare.

Al momento si compone di cinque volumi tra saggi e romanzi: "Controllare gli affitti, distruggere l'economia", "In nome della proprietà", "La casa del nonno", "Il miraggio dell'equo canone nell'affitto delle case", "Un mattone dopo l'altro".

Questi i titoli che sono entrati nel catalogo della Biblioteca di Agliana e che sono stati messi a disposizione di tutti gli interessati.

L'Assessore Fondi al riguardo ha dichiarato: "Un sentito ringraziamento a Confedilizia Pistoia che ha pensato di arricchire la Biblioteca Aglianese con questa collana di libri. È sempre un piacere collaborare con le associazioni locali, specialmente con associazioni che si occupano della tutela dei contribuenti".

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Reggio Emilia

La sera del 21 giugno, nel cortile del palazzo ove ha sede la Confedilizia di Reggio Emilia, si è svolto un concerto per pianoforte: il Maestro Gioacchino Cancemi ha intrattenuto il pubblico con un programma interamente dedicato all'estate, nel giorno del solstizio, spaziando dalla musica classica ad arie moderne. Inoltre, 150 immagini di pittori di varie epoche, e con oggetto l'estate, hanno completato la cornice suggestiva dell'evento nel corso del quale si sono raccolte donazioni a favore delle popolazioni colpite dalle alluvioni in Emilia-Romagna.

Si coglie l'occasione per ricordare che coloro che da tutta Italia volessero contribuire a tale causa, possono effettuare un versamento utilizzando l'Iban IT8600627003200CC0730508334 (LA CASSA DI RAVENNA S.P.A.) – intestato a Confedilizia Donazioni – e indicando come causale “Alluvione Emilia-Romagna”.

Il primo versamento è stato fatto dalla Confedilizia stessa. Le somme raccolte saranno destinate, per il tramite delle Associazioni della Confedilizia presenti nel territorio, ai soggetti più bisognosi di aiuti.

Trieste

Il 22 giugno si è svolta l'annuale assemblea dei soci della Confedilizia di Trieste, coordinata dal suo presidente Anna Fast e nel corso della quale sono stati approvati all'unanimità tutti gli argomenti all'ordine del giorno, compreso il bilancio. Durante la riunione sono stati affrontati vari temi tra cui le locazioni brevi, la tutela del proprio immobile attraverso idonee coperture assicurative e l'intimazione di licenza e di sfratto per finita locazione.

L'assessore regionale Pierpaolo Roberti, che ha partecipato ai lavori, ha fornito molti chiarimenti agli iscritti sulle novità che si avranno con la nuova imposta Iliia che, come noto, ha sostituito l'Imu in Friuli Venezia Giulia.

Per ogni ulteriore informazione in merito, gli associati possono rivolgersi alla Confedilizia di Trieste.

A Milano e Pavia iniziative sulla direttiva “case green”

Al Palazzo delle stelline di Milano si è svolto un convegno, moderato da Alessandro Galimberti del *Sole 24 Ore*, sull'impatto della proposta di direttiva sull'efficientamento energetico degli edifici. Un ruolo di primo piano è stato svolto dal parlamentare europeo Oscar Lancini (del Gruppo Identità e Democrazia), membro delle Commissioni INTA ed ENVI. Tra gli interventori, il vicepresidente di Confedilizia avv. Achille Lineo Colombo Clerici, che, tra l'altro, ha ribadito che la proprietà immobiliare non contesta in sé il principio, insito nella proposta di direttiva, di riduzione delle emissioni di CO₂, ma che destano molte perplessità le modalità su come raggiungerlo.

A Pavia si è svolto un altro appuntamento dal titolo “Cosa accadrà con le case green?”. L'evento, organizzato dall'europarlamentare Marco Campomenosi, del Gruppo Identità e Democrazia, ha visto tra i protagonisti l'avvocato Fabio Casinovi, del Coordinamento legali di Confedilizia, che ha rappresentato ai presenti tutte le criticità contenute nel testo della proposta.

Si resta ora in attesa delle riunioni tecniche, che si svolgeranno nel mese di luglio a Bruxelles, in preparazione del trilogico calendarizzato per il prossimo 31 agosto.

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

CORBEILLE

“Guida ubriaco e cerca di dare la colpa al cane mettendolo al volante”

«Non sono ubriaco, è colpa del mio cane». Così un uomo, in evidente stato di ebbrezza, ha detto per evitare di essere multato dalla polizia che lo aveva fermato. E per rendere più credibile la sua versione ha messo il povero cagnolino dietro al volante. Alla scena tragicomica ha assistito l'agente mentre si avvicinava all'auto (...). Ma ovviamente lo stratagemma non ha funzionato. La polizia di Springfield, una città di circa 1.500 abitanti nella parte sud-orientale del Colorado, ha detto che un agente ha fermato l'uomo per eccesso di velocità (...) e lo ha osservato mentre manovrava all'interno dell'auto prima di scendere dal lato del passeggero. Gli agenti hanno raccontato che l'uomo ha affermato di non guidare e, quando gli è stato chiesto del suo consumo di alcol, è scappato. Ma la sua fuga è durata davvero poco: dopo neanche 20 metri è stato raggiunto e preso in custodia (...). «Il cane è stato affidato a un conoscente dell'autista perché se ne prendesse cura mentre l'uomo era in prigione», ha scritto la polizia in un *post sui social*. «Il cane non deve affrontare alcuna accusa ed è stato lasciato andare solo con un avvertimento».

È quanto riporta *La Stampa*, in un articolo del 17.5.2023, pubblicato su *www.lastampa.it*.

Funzionario indiano fa prosciugare un lago per recuperare il suo telefonino

“Voleva solo scattarsi una foto con degli amici a bordo di un bacino idrico, ma il gesto potrebbe avergli cambiato la vita. Mentre stava scattando un *selfie*, un funzionario indiano (...) ha fatto cadere per sbaglio il suo *smartphone* da 1.200 dollari in acqua. Per recuperarlo, prima ha chiamato i sommozzatori per scandagliare il fondale profondo tre metri ma senza riuscire nel suo intento. Dopo il primo tentativo fallito (...) ha pensato di ricorrere a un metodo drastico: ha ordinato di prosciugare il bacino della diga di Kherkatta, usato per irrigare i campi dello stato agricolo di Chhattisgarh, nell'India centrale. Il funzionario indiano è stato denunciato, accusato di aver abusato della sua posizione e sospeso fino all'esito dell'inchiesta”.

È quanto scrive *Today.it*, in un articolo del 27.5.'23.

“Fa causa ai genitori per averla concepita: «Io non ho chiesto di venire al mondo»

“Ha fatto causa ai genitori per averla fatta nascere: «Non ho chiesto di essere qui», ha spiegato Kass Theaz, conosciuta sui *social* con lo pseudonimo di *Isatandstared*. «Dovevano chiederemelo, per questo ho intrapreso un'azione legale contro di loro. Non ho mai acconsentito a essere qui», ha detto. *L'influencer*, che ha raccontato la storia su *Tik Tok*, ha anche invitato donne incinte a consultare un *medium* per capire se realmente il figlio che hanno in grembo vuole nascere o no. La Theaz ha adottato dei bambini perché intende «aiutare chi è qui non per causa mia» e perciò si definisce una «mamma etica».

Così *La Verità* del 5.6.'23.

50enne “fa sesso per 24 ore”: ricoverato, rischia di rimanere impotente

“Una maratona di sesso di 24 ore e un'assunzione di una dose di ecstasy ha messo a rischio la sua vita. È quanto accaduto a un 50enne di origini tedesche che era in vacanza con la moglie in Toscana, a Castel del Piano, in provincia di Grosseto. L'uomo è stato trasportato in condizioni gravissime all'ospedale di Grosseto, dove è arrivato in stato di *shock* settico. Fortunatamente, a distanza di una settimana dal ricovero nel reparto di rianimazione, le sue condizioni di salute sono migliorate. Il rischio ora riguarda la sua futura vita sessuale: il 50enne potrebbe non avere più erezioni. La moglie ha raccontato quanto accaduto durante questo *tour de force* sotto le coperte (...). Dopo aver assunto Mdma, la coppia ha iniziato a fare sesso, senza smettere per le 24 ore successive. L'uomo però alla fine si è sentito male. Giunto in ospedale, i medici hanno rilevato uno *shock* settico, che aveva già provocato la necrosi parziale del pene e dello scroto”.

Così *Today.it* del 18.5.'23.

SUPERBONUS E DINTORNI

Superbonus: i nuovi chiarimenti delle Entrate

Con la circolare n. 15 del 15.6.2023, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti sulle ultime modifiche normative (decreto "Aiuti-quater", legge di bilancio 2023 e decreto "Cessioni") che hanno interessato il superbonus.

Tra i temi trattati dall'Agenzia vi è la proroga dal 31.5.2023 al 30.9.2023 del termine per fruire del superbonus per gli interventi realizzati sulle unità unifamiliari, a condizione che alla data del 30.9.2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo nel cui computo possono essere anche compresi i lavori non rientranti nel superbonus (proroga introdotta dal decreto "Cessioni"). Per le spese sostenute dopo questa data, invece, ha spiegato l'Agenzia, indipendentemente dalla data di effettuazione degli interventi, è possibile avvalersi dell'ecobonus per gli interventi di efficienza energetica, del smabonus per gli interventi antisismici o del bonus casa per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Vi sono anche vari chiarimenti sul superbonus *ex* comma 8-bis dell'art. 119, d.l. n. 34/2020, come convertito e cioè sulla detrazione al 90% che spetta per gli interventi avviati a partire dall'1.1.2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera b), dell'art.119 citato per le spese sostenute entro il 31.12.2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento, ai sensi del comma 8-bis.1 sempre dell'art. 119, non superiore a 15.000 euro. Tra le varie indicazioni al proposito fornite dall'Agenzia delle entrate, c'è pure quella su come vada determinato tale reddito.

Per espressa previsione normativa - chiarisce la circolare - occorre fare riferimento al reddito complessivo relativo all'anno precedente a quello di sostenimento della spesa. A tal proposito occorre ricordare che il reddito complessivo per la verifica del limite reddituale è calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 8 del TUIR, ma tiene conto anche dei redditi assoggettati a cedolare secca, dei redditi assoggettati a imposta sostitutiva in applicazione del regime forfetario per gli esercenti attività d'impresa, arti o professioni e della quota di agevolazione ACE. Infatti, sottolineano le Entrate, secondo le

predette norme quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche di tali redditi.

La circolare contiene, inoltre, anche chiarimenti sulla possibilità di ripartire la detrazione in 10 anni, anziché in 4, per le

spese sostenute nel 2022. Le Entrate, sul punto, ricordano che, sempre in base a quanto previsto dal decreto "Cessioni", i contribuenti possono ripartire in 10 anni (anziché in 4) le detrazioni derivanti dalle spese sostenute nel 2022 per interventi edilizi rientranti nel superbonus. Questa nuova possibilità, che punta ad agevolare la fruizione della detrazione da parte dei contribuenti, decorre a partire dal periodo di imposta 2023.

Il visto di conformità 'ora per allora'

Il 6.6.2023, sul sito dell'Agenzia delle entrate è stato pubblicato l'ennesimo chiarimento in merito ai bonus edilizi, nella sezione "FAQ".

Alla domanda "Come deve essere rilasciato il visto di conformità 'ora per allora' sulle comunicazioni delle opzioni (prime cessioni e sconti in fattura) relative ai bonus edilizi, previsto dall'articolo 14, comma 1-bis.2, del decreto-legge n. 50 del 2022? Il rilascio del visto deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate?", l'Agenzia ha risposto come segue.

"Nel caso segnalato, la forma di rilascio del visto di conformità è libera. Al riguardo, si forniscono le seguenti indicazioni. È necessario che il professionista incaricato, alla data di rilascio del visto, abbia preventivamente effettuato la comunicazione prevista dall'articolo 21 del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 31 maggio 1999, n. 164.

Nel documento che attesta il rilascio del visto, sottoscritto dal professionista incaricato, devono essere indicati il protocollo e progressivo della comunicazione dell'opzione per la prima cessione del credito o per lo sconto in fattura, a cui il visto si riferisce. Inoltre, tale documento deve contenere gli

elementi essenziali dell'opzione, tra i quali, a titolo esemplificativo, si segnalano:

- codice tributo del credito corrispondente alla tipologia di detrazione ceduta;
- codice fiscale del condominio (se applicabile);
- codice fiscale del titolare della detrazione (cedente);
- codice fiscale del primo cessionario/fornitore;
- tipologia di intervento agevolato;
- anno di sostenimento della spesa;
- ammontare della spesa sostenuta;
- ammontare del credito ceduto.

Il rilascio del visto non deve essere comunicato all'Agenzia delle entrate, in quanto non rappresenta una condizione per l'esercizio dell'opzione (che è già avvenuto), ma costituisce un requisito per limitare la responsabilità del cessionario ai sensi dell'articolo 14, comma 1-bis.2, del decreto-legge n. 50 del 2022, da far valere in occasione dei controlli effettuati dall'Amministrazione Finanziaria.

L'attestazione di rilascio del visto può essere inviata, dal professionista incaricato al soggetto interessato, tramite posta elettronica certificata".

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

BREVIARIO
#IL DENARO

di Gianfranco Ravasi

» Il denaro può comprare una casa ma non un focolare. Può comprare un letto ma non il sonno. Può comprare un orologio ma non il tempo. Può comprare un libro ma non la conoscenza e la saggezza. Può comprare una posizione ma non il rispetto. Può pagare il dottore ma non la salute. Può comprare il sesso ma non l'amore.

Sono numerose le raccolte di detti nelle varie lingue sul rapporto dell'uomo nei confronti dei beni materiali. Il numero molto vario di autori che si possono citare fa capire che si è in presenza di un tema universale e costante che appassiona proprio perché è irrisolto. Infatti tanti appelli contro la follia dell'accumulo, l'idolatria del denaro, sulla crudeltà dell'egoismo non impediscono che si continui ad ammassare ricchezze, a scannarsi per le cose, a tradire ideali e valori per una manciata di soldi.

Aggiungiamo un granello alle tante lezioni già ascoltate attorno a questo argomento: abbiamo sopra citato, infatti, un aforisma cinese illuminante sul tema. Gli asserti che lo compongono sono scontati e reiterati, tant'è vero che secoli dopo il drammaturgo norvegese ottocentesco Henrik Ibsen ripeterà: «Il denaro può comperare la buccia di molte cose, ma non il seme. Può darvi il cibo ma non l'appetito, la medicina ma non la salute, i conoscenti ma non gli amici, i servitori ma non la fedeltà, giorni di gioia ma non la felicità e la pace». Eppure si continua a procedere attratti da quell'illusione dorata, incapaci di reagire alla tentazione di quel luccichio, al fascino di quella promessa di benessere...

da: 24Ore



serena sileoni
@seresileoni

Delle due l'una: o i soldi dei contribuenti si spendono, come è stato fatto, per avere sedi universitarie vicino casa, o per consentire ai ragazzi di essere studenti fuori sede. Si può cambiare strategia ma non tenerle entrambe. #affitti #caroaffitti #studenti

da: Twitter

CONFEDILIZIA,
libera
e
indipendente

Comunità energetiche e super condominio

Le comunità energetiche potrebbero rappresentare una svolta epocale per le famiglie, le PMI ed i condomini in Italia. Esse offrono numerosi vantaggi sia per l'ambiente che per i cittadini, contribuendo alla riduzione delle emissioni di Co2, consentendo al contempo un risparmio sui costi della bolletta energetica, utilizzando l'energia internamente autoprodotta.

Attualmente in Italia ci sono 86 comunità energetiche, siamo leggermente in ritardo rispetto ad altri Paesi europei, ma si prevede un rapido sviluppo. Si stima che il loro numero, anche grazie agli incentivi per la produzione e la condivisione di energia da fonti rinnovabili contenuti in un emanando decreto del Ministero dell'ambiente, possa raggiungere le 40.000 entro il 2025.

Per la migliore realizzazione degli obiettivi che il legislatore si è prefissato con l'introduzione delle comunità energetiche nel nostro ordinamento, si ritiene opportuno richiamare e approfondire due disposizioni normative contenute nella legge n. 220, del 2012, che riguarda la riforma del condominio. Queste disposizioni regolamentano strumenti che possono essere utilizzati per la qualificazione giuridica del super condominio. Tale istituto - non identificato specificatamente dal codice civile, ma la cui definizione può essere desunta dalla lettura del combinato disposto dell'articolo 1117-bis c.c. con l'articolo 67, terzo comma, delle disposizioni di attuazione del codice - si configura quando più unità immobiliari, edifici o condòmini di unità immobiliari o edifici, hanno parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 c.c.

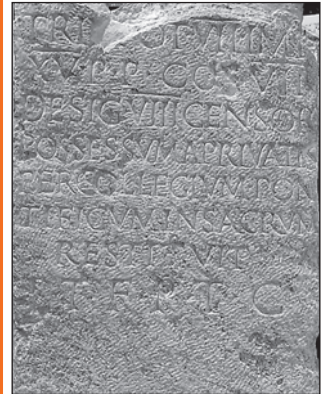
Con la loro dimensione e il numero di unità abitative coinvolte, i super condomini avrebbero la possibilità di implementare impianti fotovoltaici o altre fonti di energia rinnovabile su larga scala. Ciò potrebbe consentire loro di generare una quantità significativa di energia pulita, riducendo l'impatto ambientale complessivo e contribuendo alla transizione verso un sistema energetico più sostenibile. Inoltre, la condivisione dell'energia all'interno del super condominio potrebbe favorire uno stile di vita più sostenibile. In sintesi, l'opportunità per i partecipanti al super condominio risiede nella possibilità di ridurre i costi energetici, beneficiare di incentivi e agevolazioni fiscali e contribuire attivamente alla lotta contro il cambiamento climatico.

Per comprendere meglio il ragionamento che seguirà, è

importante precisare che, dato il riferimento alle "parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.", rientrano in questa previsione (in maniera esemplificativa e non esaustiva) non solo le cose comuni elencate nei numeri 1 e 2, ma anche gli impianti, i sistemi centralizzati, le opere, le installazioni e i manufatti destinati all'uso comune. Combinando le due norme (1117 e 1117-bis c.c.), possiamo sicuramente concludere che quando tali impianti, sistemi centralizzati, opere, installazioni e manufatti sono destinati all'uso comune di più condòmini o edifici, si configura la figura giuridica del "super condominio" di cui abbiamo parlato in precedenza. Pertanto, se applichiamo questa figura alle questioni relative alle comunità energetiche, possiamo affermare che il super condominio sembra essere lo strumento già esistente all'interno del nostro sistema giuridico più idoneo per dare una concreta e piena attuazione alla nuova figura giuridica delle comunità energetiche definite dal legislatore. Sembra infatti evidente che sia molto più semplice e immediato utilizzare le realtà già esistenti dei super condomini anziché creare nuove e numerose entità come cooperative, consorzi o fondazioni.

Tuttavia, sarebbe necessario attribuire in modo chiaro e inequivocabile al super condominio una capacità giuridica che lo renda un soggetto autonomo rispetto ai partecipanti ai condomini e ai super condomini in grado di assumere pienamente gli obblighi derivanti dall'attività delle comunità energetiche. I vantaggi di questa innovazione sarebbero numerosi e significativi. La gestione della comunità energetica sarebbe affidata all'amministratore del super condominio, mentre le decisioni in merito alla gestione verrebbero prese dall'assemblea del super condominio, come previsto dall'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile. Sarebbe quindi possibile utilizzare la normativa esistente, apportando alcune modifiche per eliminare gli aspetti negativi riscontrati nella pratica e renderla più adatta alle esigenze connesse alle funzioni e agli scopi delle comunità energetiche. Un altro vantaggio consiste nel fatto che sarebbe possibile applicare le norme del codice civile relative al condominio alla gestione, proprio come previsto dall'articolo 1117-bis. [Riferimento: Legge 220/2012 sulla riforma del condominio e relative disposizioni di attuazione]

Un provvedimento amministrativo del 76 d.C.



L'occupazione abusiva del suolo pubblico da parte dei privati costituiva un fenomeno diffuso nell'impero romano. In età augustea i provvedimenti di contrasto a queste violazioni furono più frequenti.

Gli atti con i quali un magistrato preposto decretava la restituzione del terreno illecitamente sottratto potevano essere incisi su cippi di pietra, solitamente esposti pubblicamente nel luogo oggetto dell'abuso.

Nel cippo in travertino riprodotto nella documentazione fotografica sopra riprodotta, viene riportato l'atto di esproprio stabilito dall'imperatore Vespasiano.

Il registro centrale del cippo riporta l'oggetto dell'atto amministrativo (*restitutio in sacrum*). L'imperatore agisce nel ruolo di rappresentante capo del *Collegium pontificium*, ricorrendo pertanto alla sua autorità religiosa di *Pontifex maximus*, per restituire un'area abusivamente occupata da privati al patrimonio immobiliare di proprietà di un santuario, nonché alla sua originaria destinazione.

CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		75%	
Variazione dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	11,3 %	8,475%
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	9,8 %	7,350%
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	2023	8,9 %	6,675%
Variazione marzo 2022 - marzo 2023	2022	2023	7,4 %	5,550%
Variazione aprile 2022 - aprile 2023	2022	2023	7,9 %	5,925%
Variazione maggio 2022 - maggio 2023	2022	2023	7,2 %	5,400%

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 qui 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 dicembre 2021 - dicembre 2022	2021	2022	12,3%
Variazione gennaio 2022 - gennaio 2023	2022	2023	10,7%
Variazione febbraio 2022 - febbraio 2023	2022	2023	9,8%
Variazione marzo 2022 - marzo 2023	2022	2023	8,1%
Variazione aprile 2022 - aprile 2023	2022	2023	8,7%
Variazione maggio 2022 - maggio 2023	2022	2023	8,0%

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

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.



Ricettario di Marco Fantini

Tagliolini cacio e pepe con tartare di tonno in cialda di grana

Ingredienti

- 320 gr. di tagliolini
- Pepe a piacere
- Grana e pecorino q.b.
- Tartare di tonno, olio e limone

Procedimento

In padella calda mettere il pepe e aggiungere, una volta tostato il pepe, un poco d'acqua calda.

Preparare la salsa di formaggi con un poco d'acqua di cottura.

Preparare la tartare.

Cuocere i tagliolini, scolarli nella padella col pepe, indi fuori fuoco mantecare con la salsa e la tartare.

Impiattare nelle cialde di grana precedentemente preparate



UN MODO DI INFORMARSI CONTRO IL PENSIERO UNICO

UN MONDO DI INFORMAZIONI CHE NON TROVI ALTROVE

Proverbi

È diffuso l'ammonimento "Tra moglie e marito non mettere il dito". Deriva dal comune sentire che sia meglio non immischiarsi nelle vicende delle altrui famiglie, in particolare di altre coppie, perché ciascuna patisce i propri dissidi, i propri malanni, i propri urti. Conseguentemente, anche nella migliore ipotesi di voler recare conforto o aiuto, intromettersi in un matrimonio è rischioso e comporta pericoli per il marito o la moglie o per entrambi i coniugi.

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA



www.panorama.it

Scopri le prime pagine di oggi su GIORNALE.it

La copertina del numero del 21 giugno di *Panorama*, dedicato alla proposta di direttiva europea sull'efficiamento energetico degli edifici (cosiddetta direttiva "case green").

All'interno dichiarazioni del presidente Spaziani Testa.

«Solo i burocrati di Bruxelles, e alcuni politici fuori dalla realtà, possono pensare di salvare il mondo imponendo obblighi assurdi» nota il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa. «Se si vuole rendere efficiente il patrimonio edilizio dal punto di vista energetico, la strada è quella degli incentivi, non delle imposizioni. E comunque in Italia abbiamo un'esigenza più impellente, ossia migliorare la sicurezza delle nostre case dal punto di vista sismico, ma questo all'olandese Hans Timmermans e all'irlandese Ciarán Cuffe non interessa». Una bocciatura clamorosa, dunque. Anche perché gli immobili che non si metteranno in regola rischiano di non poter essere commercializzati. Il che, di fatto, equivale ad abatterli. ■

CASE GREEN - RASSEGNA STAMPA

L'intervento

Case green, la necessità di bloccare tutto l'iter

Giorgio Spaziani Testa*

La vicenda della proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici ("case green", nel linguaggio politico-giornalistico) è giunta alla sua fase decisiva. Il 6 giugno, infatti, è iniziato il cosiddetto "trilogo", vale a dire il negoziato fra Parlamento, Consiglio e Commissione europei. Ed è iniziato con molte difficoltà, come si era avuto sentore che potesse accadere. Nel corso del tempo, infatti, questo testo normativo, iniziato a circolare ormai quasi due anni fa, ha visto crescere il numero di esponenti politici, Governi e osservatori che hanno compreso gli enormi rischi associati a un obbligo generalizzato di intervento su milioni di immobili.

Confedilizia è stata la prima a lanciare l'allarme, nel 2021. Ma da allora la consapevolezza è cresciuta di giorno in giorno e i pericoli sono stati evidenziati da più parti. Particolarmente persuasiva, nella sua durezza, è stata l'analisi dell'Associazione bancaria italiana. In occasione di un'audizione parlamentare, l'Abi ha evidenziato come la direttiva "rischi di produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici - che per il 60% presentano classi energetiche più basse - con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali". E ha aggiunto: "Ciò impatta direttamente e

indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quanto minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia".

Basterebbero queste poche frasi per comprendere come sia necessario agire con grande fermezza per bloccare l'iter di approvazione di un provvedimento a dir poco inopportuno.

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili - non certo per salvare il mondo, visto il risibile contributo di inquinamento che il patrimonio edilizio europeo apporta al contesto globale - ma la strada deve continuare a essere quella, pur bisognosa di correttivi, che l'Italia ha seguito negli ultimi anni, consistente nell'attivazione di specifici incentivi. La via degli obblighi, invece, è distruttiva: in particolare per l'Italia, Paese a proprietà diffusa. E porta ad effetti inevitabili: immediata riduzione del valore degli immobili (di quelli che sarebbero a breve "fuorilegge" ma, a cascata, anche degli altri), e quindi impoverimento di larga parte della popolazione, con conseguenze negative anche sui consumi; tensione sul mercato dell'edilizia, con aumento dei costi

degli interventi; crisi dei mutui; incremento dei canoni di locazione.

Vogliamo tutto questo? C'è da sperare di no. E allora l'Italia deve fare la sua parte con convinzione e determinazione. Del resto, il nostro Governo si è impegnato anche in Parlamento a "scongiurare" l'approvazione di questo provvedimento. Adesso deve mettere in pratica quell'impegno e agire di conseguenza nell'ambito del "trilogo". Un alleato può essere anche la Germania, che ha recentemente visto due importanti Ministri - quella dell'edilizia e quello della giustizia, la prima socialdemocratica, il secondo liberale - pronunciarsi in modo fortemente negativo nei confronti del testo, addirittura giudicato da Klara Geywitz non compatibile con la Costituzione tedesca (ma pesanti critiche alla proposta sono state formulate anche da altri Paesi).

Il resto possono farlo gli scenari politici. Il "trilogo" viene avviato sotto la presidenza svedese, che non ha mai nascosto il proprio scetticismo sul testo della direttiva. Proseguirà, dal 1° luglio, sotto la presidenza spagnola, che ha visto recentemente le brusche dimissioni del premier Sanchez. Il tutto con alle viste, fra un anno, un turno elettorale che porterà - a detta di tutti - a un notevole cambiamento di equilibri nel Parlamento europeo.

È necessario cogliere queste opportunità e ripensare totalmente la questione.

*Presidente di Confedilizia

da: *Il Messaggero*, 22.6.'25

Salasso Ue sulla casa Servono 15-20 anni per pareggiare i costi

In media ogni famiglia spenderà 22.000 euro per i lavori green con un ritorno lento sull'investimento. Tagli risibili alla CO2

da: *La Verità*, 4.6.'25

Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

(Antonio Martino, STATO PADRONE, Sperling & Kupfer ed.)

Stato e individuo

Man mano che cresce lo Stato, decresce l'individuo

Nicolás Gómez Dávila, 1977

- RASSEGNA STAMPA -

Taxpayer infuriati e il Pd parla di (nuova) Patrimoniale. Elly, ma sei seria?

Riccardo Puglisi*

In un paese notoriamente caratterizzato da una pressione fiscale che ChatGPT avrebbe voglia di comparare alla "famigerata voracità di un drago affamato", la discussione su una nuova imposta patrimoniale - come se l'IMU sugli immobili diversi dalle prime case già non lo fosse - rischia di diventare l'ennesimo passo nella direzione considerata di fare un favore a chi questa pressione fiscale vuole soltanto aumentarla. Peraltro, bisognerebbe notare la scarsa o nulla frequenza con cui vengano menzionate la crescita economica e la produttività da parte dei baldi alfieri di una nuova imposta patrimoniale, in quanto più che altro stanno solleticando gli istinti di chi fa dell'invidia sociale una professione di vita. E dall'altra parte qualcuno potrebbe cadere nell'inganno insito nel promettere una contemporanea riduzione delle imposte sul reddito, quando il rischio consiste per l'appunto nel ritrovarci - qualora il PD e qualche sua stampella destra o sinistra vincessero le prossime elezioni politiche - in un nuovo fardello per gli sfiancati portafogli dei pagatori di tasse (qui lo dico e qui lo ripeto: la traduzione let-

terale di "taxpayer" è espressione molto migliore di "contribuente").

Avete altresì notato quanto poco si parli di revisione ed efficientamento della spesa pubblica? I dati disaggregati per settore mostrano chiaramente come le pubbliche amministrazioni italiane contribuiscano in maniera nulla o persino negativa all'andamento già fiacco della nostra produttività nel medio-lungo termine. Quindi, secondo una prospettiva che nella finanza pubblica italiana risale a Conigliani e Puviani, poi direttamente ripresa dal premio Nobel James Buchanan, la predisposizione di una nuova imposta - in questo caso un'imposta patrimoniale - fornisce un alibi di risorse aggiuntive per alimentare la spesa pubblica. In questo modo si rimanda in avanti all'infinito ogni progetto politico che metta insieme l'efficientamento e la riduzione di questa spesa con la spinta alla crescita della produttività e del reddito, grazie alla promessa credibile di ridurre in maniera permanente e consistente il peso fiscale sui cittadini.

Da scienziato delle finanze sono ben conscio del fatto che qualcuno voglia far credere che l'aumento della pressione fiscale - ad esempio tramite un inasprimento dell'IMU, oppure con una

patrimoniale ordinaria aggiuntiva - sia sempre giustificato a motivo dell'idea caricaturalmente keynesiana secondo cui ogni spesa pubblica faccia bene al reddito e alla crescita economica (l'antidoto a questa interpretazione di Keynes sta nel leggere il passaggio in cui egli attacca il pensiero comunista: "Come posso seguire un credo il quale, dando una preferenza al fango rispetto al pesce, esalta il beccero proletariato rispetto al borghese e all'intelligenza che - pur con tutti i loro difetti - rappresentano la qualità della vita e contengono i semi di ogni miglioramento umano?"). A ciò si aggiunge l'idea moraleggiante della tassazione punitiva rispetto "ai ricchi", dimenticando che la ricchezza dei veri ricchi è principalmente finanziaria e spesso si annida in strutture societarie opache come trust e fondazioni collocati in paradisi fiscali più o meno esotici, non già in uno o due appartamenti affittati a famiglie o studenti. Quindi si fanno passare nel dimenticatoio del silenzio i veri ricchi, per i quali una congrua e sensata tassazione non può che passare attraverso il coordinamento dei paesi a livello internazionale, per punire la piccola e media borghesia, più visibile, più innocua, più esposta. Ma lasciatemi concludere citando Fran-

cesco Forte e la sua profetica tesi di laurea scritta nel lontano 1951, qui a Pavia. Il tema è quello delle rendite fiscali, cioè dei vantaggi creati a favore di gruppi ed individui politicamente connessi e avvantaggiati grazie alla spesa pubblica stessa, e in generale all'intervento dello stato nell'economia. Qui non stiamo parlando di stato sociale, cioè pensioni, sanità, istruzione, sussidi di disoccupazione ed edilizia residenziale pubblica: stiamo parlando di rendite, di trattamenti di favore ancora più pingui, nella forma di dirigenti iper-pagati, consulenze generose, appalti ancora più generosi. Se pensate che le uniche rendite siano quelle che derivano dall'accumulo di patrimoni piccoli, medi o grandi nel settore privato dell'economia, non è improbabile che siate stati influenzati da chi vorrebbe farvi dimenticare il lato pubblico delle rendite, cioè quelle rendite fiscali create dalla spesa pubblica e ognora giustificate dalla caricatura italiana del pensiero keynesiano di cui dicevo sopra, in un tremendo misturone di dirigismo e paraculaggine spinta.

*Professore ordinario di scienza delle finanze all'Università degli Studi di Pavia

da: *Il Riformista*, 31.5.'23

Tassi e green fan crollare il mercato delle case

Si fermano i mutui, calano le compravendite. Intanto i ministri dei Paesi Ue si spaccano sui limiti a nucleare e carbone. E la Corte dei conti europea avverte: «Mancano materie prime, quasi persa la corsa alle batterie»

di GIANLUCA BALDINI
e SERGIO GIRALDO

Con il rialzo dei tassi e le imposizioni delle follie green, Bce e Verdi hanno strangolato il nostro mercato immobiliare: -23,7% di richieste mutui nel primo quadrimestre e compravendite a febbraio crollate di oltre l'8%. Intanto i ministri Ue dell'Energia si spaccano sulla riforma del mercato elettrico. E anche sulle batterie il fallimento è ormai vicino.

alle pagine 12 e 13

Capolavoro di Bce e verdi Nelle città italiane crolla la compravendita delle case

Tassi al 4% e timore per le future ristrutturazioni stroncano il mercato. I notai: -8,7% a febbraio, male persino Milano. E nel primo quadrimestre -23,67% di richieste di mutui

da: *La Verità*, 20.6.'23

C'è molto
di più
delle 32
pagine
che stai
sfogliando

Leggici anche online
www.confedilizia.it

PER NON
PERDERE
TEMPO

Ogni cosa al suo posto,
un posto per ogni cosa

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - AGOSTO-SETTEMBRE 2023

22 Agosto - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2023.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2022 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2023 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2023; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2023, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

18 Settembre - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a con-

tratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2023.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2023 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2023 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2023; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2023, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2023

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 è presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it)

Rumori molesti

Con sentenza n. 14209 del 25.5.2023, la III sezione della Corte di cassazione ha chiarito che è possibile intentare una causa contro il Comune per richiedere il risarcimento del danno e la cessazione dei rumori molesti provenienti dalla strada dopo la chiusura dei locali, soprattutto durante i mesi estivi. La sentenza è stata emessa in risposta a un ricorso presentato da una coppia di coniugi che aveva agito contro il Comune di Brescia per i rumori notturni provenienti dalla strada. Il giudice di *prima curae* aveva dato loro ragione ed aveva ordinato all'Ente comunale di predisporre un servizio di vigilanza per disperdere la folla entro mezz'ora dalla chiusura dei locali durante i mesi da maggio ad ottobre. Il Tribunale, inoltre, aveva stabilito il pagamento di 20.000 euro, a ciascuno dei coniugi, per il danno non patrimoniale, oltre all'importo di 9.000 euro per quello patrimoniale. Tuttavia la Corte di appello aveva ribaltato la decisione, sostenendo che il Comune non avesse l'obbligo specifico di intervenire e che il giudice ordinario non potesse determinare le modalità d'intervento dell'amministrazione pubblica.

La Terza sezione civile della Suprema corte, per converso, ha stabilito che l'amministrazione pubblica è tenuta a rispettare le regole tecniche e ad adottare precauzioni nella gestione dei propri beni. Pertanto essa può essere condannata al risarcimento del danno subito da un privato a causa dei rumori molesti che abbiano violato i suoi diritti. La Corte ha sostenuto che la richiesta di risarcimento danni non richiede un intervento del giudice ordinario nella conformazione del potere pubblico, ma solo la verifica della violazione del principio del *neminem laedere* da parte dell'amministrazione pubblica. Quindi il Comune può essere responsabile per non avere rispettato le regole tecniche e di diligenza nella gestione dei suoi beni.

La sentenza sottolinea altresì che la decisione del giudice di primo grado, di imporre al Comune determinati comportamenti, come l'organizzazione di un servizio di vigilanza, non impediva alla Corte di appello di valutare diversamente la questione, purché coerente con la richiesta formulata dai ricorrenti. La Corte, cassando la sentenza impugnata e rinviando la causa alla Corte di appello, ha affermato che il giudice di secondo grado può imporre all'amministrazione pubblica di adottare interventi adeguati al fine di ridurre i rumori al di sotto della soglia di tollerabilità, ripristinando la legalità a tutela dei diritti disattesi. Sarà ora competenza della Corte di appello, in una diversa composizione, decidere il caso in conformità ai principi enunciati nella sentenza della Suprema corte.

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - AGOSTO-SETTEMBRE 2023

Agosto

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

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

Predisposizione prospetto paga

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

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



Cane si accuccia vicino alla bara della proprietaria e poi segue il feretro al cimitero

“Un legame indissolubile, oltre la vita, quello che legava Jolanda Cappello, 84 anni, e il suo amatissimo Bobby. Tanto che, dopo che la pensionata è morta all'improvviso, il quattrozampe ha voluto seguirla anche nell'ultimo viaggio, accucciandosi per tutta la durata della cerimonia funebre accanto alla bara della sua proprietaria. La vicenda è accaduta a Santopadre, paesino di poco meno di 1.200 abitanti in provincia di Frosinone. Le immagini del piccolo Bobby hanno fatto il giro del web, alimentando commenti e messaggi tenerissimi e commoventi. Merito, anche e soprattutto, del parroco che ha consentito al cane di stare vicino alla sua compagna umana sino all'ultimo momento. Non solo. Il cane ha seguito poi il corteo funebre sino al cimitero, lontano quasi un chilometro dalla chiesa di San Folco (...). Bobby, un meticcio dal cuore grande grande, è stato un imprescindibile punto di riferimento emotivo per l'anziana, soprattutto dopo la scomparsa del marito. Jolanda, dopo essere rimasta vedova, ha vissuto accanto alla sorella Caterina, anche lei molto affezionata al quattrozampe. Si facevano compagnia, i tre, trascorrendo ogni ora del giorno insieme”.

Così *La Stampa*, in un articolo dell'1.6.2023, pubblicato su www.lastampa.it.

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

SCADENZA IMU UN PO' DI NUMERI

LA STANGATA dell'IMU: versati oltre 270 miliardi dal 2012

Se fosse rimasta l'ICI, nello stesso periodo di tempo, non si sarebbero superati i 110 miliardi di gettito

Tassati anche gli immobili inagibili e inabitabili

Eliminare questa forma di tassazione particolarmente odiosa costerebbe all'Erario poco più di 50 milioni di euro

Raddoppiati tra il 2011 e il 2021 gli immobili ridotti in ruderi: da 278.121 a 594.094 (+113,61%)

Appartenenti per il 90% a persone fisiche, raggiungono condizioni di fatiscenza per il semplice trascorrere del tempo o, addirittura, per effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati ad evitare il pagamento dell'IMU

Scadenza fiscale versamento:
16 giugno 2023

Il peso del gettito annuale: **22 miliardi di euro**

La proposta (minima) di Confedilizia:

Eliminare l'IMU nei Comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti

Perché:

- 1 Sono sovente borghi abbandonati in cui gli immobili **rappresentano meri costi per i proprietari**
- 2 L'onere sarebbe di **850 milioni di euro** (3,8% del gettito annuale IMU)
- 3 Sarebbe un aiuto per i proprietari che **non possono riqualificare** i loro beni

LA STANGATA DELL'IMU

In vista della scadenza del termine per versare la prima rata dell'IMU, previsto per il 16 giugno, Confedilizia ha diffuso alcuni dati sull'imposta oramai in vigore da 12 anni.

- Il gettito annuale dell'IMU si è attestato a circa 22 miliardi di euro. Il 16 giugno deve essere versata la metà dell'importo dovuto: circa 11 miliardi di euro.
- Nel 2023, considerando anche la seconda rata da pagare il 18 dicembre (cadendo il 16 di sabato), il peso della patrimoniale sugli immobili raggiungerà – dal 2012, anno della sua istituzione con la manovra Monti – la cifra di oltre 270 miliardi di euro (se fosse rimasta l'ICI, nello stesso periodo di tempo non si sarebbero superati i 110 miliardi).
- L'IMU è dovuta persino per gli immobili inagibili e inabitabili, sia pure con base imponibile ridotta alla metà. Eliminare – simbolicamente – questa forma di tassazione particolarmente odiosa costerebbe poco più di 50 milioni di euro.
- Tra il 2011 e il 2021 (ultimi dati disponibili), gli immobili ridotti alla condizione di ruderi (c.d. immobili collabenti) sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 594.094 (+ 113,61%). Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che raggiungono condizioni di fatiscenza per il semplice trascorrere del tempo o, addirittura, per effetto di atti concreti dei proprietari finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'IMU.
- Confedilizia continua a proporre di iniziare a eliminare l'IMU – come primo segnale di attenzione – nei Comuni con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, che sono sovente borghi abbandonati in cui gli immobili rappresentano meri costi. L'onere sarebbe di 850 milioni di euro. Si tratterebbe di un supporto per i tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati e sui quali grava il rischio di un obbligo di riqualificazione energetica per effetto della proposta di direttiva europea in tema di “case green” (prima scadenza prevista per il 2050).

Il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ha dichiarato: *“Dalla sua istituzione, l'IMU ha superato la soglia impressionante di 270 miliardi di euro. Chiediamo al Governo di avviare una graduale riduzione di questa distruttiva patrimoniale annuale sugli immobili, nemica del risparmio e della crescita”.*



Dalla sua istituzione, l'IMU ha superato la soglia impressionante di 270 miliardi di euro.

Chiediamo al Governo di avviare una **graduata riduzione** di questa distruttiva patrimoniale annuale sugli immobili, **nemica del risparmio e della crescita**

Giorgio Spaziani Testa
presidente Confedilizia



LALENTE DI INGRANDIMENTO



Qui casca l'asino

“Qui casca l'asino” è un'espressione usata per sottolineare una particolare difficoltà, o anche un tranello, un inganno e simili. Si ritiene origini dalla locuzione latina *pons asinorum* (“ponte degli asini”): uno schema di comportamento mentale studiato dalla Scolastica consistente nel porre una persona davanti a concetti e problemi astratti di difficile comprensione e valutare così le sue capacità intellettuali. Il riferimento è alle caratteristiche dell'asino, che per sua natura, in caso di attraversamento di un ponte, tende a impuntarsi e ad agitarsi, rischiando così di cadere.

Sapere come l'avemaria

“Sapere come l'avemaria” un testo significa, nel linguaggio comune, conoscere perfettamente (o anche a memoria), il contenuto di uno scritto. L'avemaria è, infatti, una delle prime preghiere che si insegnano ai bambini cattolici, ed è, sovente, quella che si ricorda meglio e più a lungo.

Diritti naturali

Non sono necessari l'esproprio o la confisca della proprietà privata per imporre a un popolo il socialismo. Che importanza volete che abbia il titolo di possesso di un'azienda o di una proprietà se lo Stato detiene un potere di vita e di morte su quell'azienda o su quella proprietà? Un tale apparato è già in vigore. Lo Stato è, infatti, in grado di addossare un capo d'accusa su qualunque società esso scelga di perseguire. Ogni uomo d'affari ha la sua storia di molestie da raccontare. Da qualche parte si è insinuata una qualche forma di perversione. I nostri diritti naturali e inalienabili sono considerati alla stregua di un'elargizione dello Stato, e la libertà non è mai stata così fragile, così vicina allo sfuggirci di mano come in questo momento.

(R. Reagan 27.10.'64)

Le “bocche di lupo” - Garage come deposito - Sopraelevazione ed aspetto architettonico - Sottotetto ed ultimo piano - Spese anticipate dal condomino - Costi di manutenzione e impianti a servizio parziale

Quale regime giuridico per le “bocche di lupo”?

Le “bocche di lupo” sono feritoie realizzate per garantire l’aerazione e l’illuminazione di locali interrati e seminterrati, adibiti a cantine, garage, magazzini o altro: attraverso questi speciali dispositivi di aerazione si evitano fenomeni di ristagno, muffa e condensa, tipici dei locali interrati o causati da piogge ed agenti atmosferici esterni. Tali feritoie possono essere poste sia al servizio di parti private che di parti comuni. Per individuare i soggetti tenuti alla manutenzione di tali manufatti (e, conseguentemente, responsabili per i danni derivanti da un’omessa manutenzione degli stessi) bisogna distinguere tra bocche di lupo funzionali ad aree sotterranee condominiali. La manutenzione ordinaria delle prime spetta esclusivamente ai singoli proprietari dei locali interessati; quella delle seconde – poiché le bocche di lupo in tale fattispecie devono considerarsi di proprietà comune – a tutti i condòmini.

Il garage può essere utilizzato come deposito di materiale?

Il garage può essere legittimamente utilizzato dal condomino come ricovero e deposito di materiale vario, purché ciò non sia espressamente vietato dal regolamento condominiale e non arrechi danno alle altre parti condominiali. Ciò premesso, si segnala in argomento che, qualora si verifichi un danno nella rimessa/box di proprietà esclusiva di un condomino, il condominio eventualmente chiamato a risponderne non può invocare, a discolora o comunque per diminuire l’entità del risarcimento, la presenza di materiale particolarmente prezioso o da custodirsi con cautela all’interno del locale medesimo (cfr. in punto Tribunale Livorno, 25/08/2021, n. 699).

Si può sopraelevare modificando l’aspetto architettonico dell’edificio?

La sopraelevazione non è ammessa, non solo se le condizioni statiche dell’edificio non la permettono, ma anche se risulti lesiva dell’aspetto architettonico dell’edificio ovvero risulti assente la necessaria autorizzazione dei condòmini. In questo senso anche una recentissima decisione della Sezione II della Corte di Cassazione, la sentenza n. 12795 del 10 maggio 2023.

Il vano sottotetto è pertinenza dell’appartamento dell’ultimo piano?

Secondo la giurisprudenza il vano sottotetto dell’edificio condominiale deve essere considerato come pertinenza dell’appartamento dell’ultimo piano esclusivamente laddove le sue dimensioni non debordino rispetto a quell’appartamento, sia accessibile solo con una botola sul solaio munita di scala retrattile, sia privo di finestre o punti luce ed abbia un’altezza limitata tale da impedire il facile movimento.

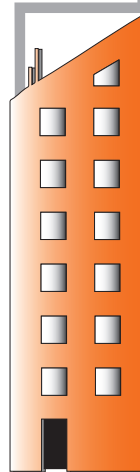
Spese anticipate dal condomino: quando ha diritto alla restituzione?

Il condomino, il quale ha affrontato spese per le parti comuni senza autorizzazione dell’amministratore o dell’assemblea non ha diritto al rimborso, salvo si tratti di spesa urgente, cioè che le opere da lui finanziate anticipatamente siano da eseguirsi senza la dilazione necessaria ad ottenere l’autorizzazione dell’amministratore o dell’assemblea; ciò al fine di evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune.

In argomento si aggiunge che, qualora l’assemblea condominiale autorizzi un condomino ad effettuare lavori a sue spese sulle parti comuni, ciò equivale a negare il rimborso.

Costi di manutenzione impianti che servono solo una parte del fabbricato: sono a carico di tutti?

La comproprietà delle parti comuni a mente dell’art. 1117 c.c. trova il suo fondamento nella relazione da accessorio a principale con le singole unità di proprietà esclusiva per cui le cose, gli impianti ed i servizi necessari per l’esistenza e l’uso delle unità immobiliari di una parte soltanto dell’edificio appartengono solo ai proprietari di queste unità e non ai proprietari delle unità immobiliari dell’altra parte dell’edificio rispetto ai beni dei quali manca quel rapporto di pertinenza che è il presupposto del diritto di comunione. Ne consegue che le spese di manutenzione e di conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando un “condominio separato”, debbono essere sostenute dai proprietari delle unità immobiliari servite e non dagli altri, a mente del principio di cui all’art. 1123 comma 3 c.c. a norma del quale le spese sono a carico dei soli partecipanti che ne traggono utilità (cfr. in punto anche Tribunale Roma sez. V, 12/02/2019, n. 3144).



Facciata condominiale, le maggioranze per l’installazione di messaggi pubblicitari

L’accordo con cui un condominio conceda a terzi, dietro corrispettivo, uno spazio sulla facciata per installarvi insegne o cartelloni pubblicitari solleva l’interrogativo delle maggioranze necessarie per l’approvazione.

Sulla base di quanto osservato dalla Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza n. 8434 del 30.4.2020, è da ritenersi che la risposta sia una delibera assunta con le maggioranze di cui al secondo (ove si tratti di prima convocazione) e al terzo comma (ove si tratti di seconda convocazione) dell’art. 1136 cod. civ. (sempre fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136). Le Sezioni unite infatti, con riguardo peraltro ad una questione assai delicata quale l’approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro corrispettivo, il lastrico solare allo scopo precipuo di consentirgli l’installazione di infrastrutture per l’esercizio del servizio di telefonia mobile, hanno ricondotto tale contratto fra gli atti di ordinaria amministrazione e, quindi, ritenuto sufficienti le maggioranze sopra indicate.

Naturalmente le parti non dovranno aver inteso attribuire al loro accordo effetti reali ma solo effetti obbligatori e la durata convenuta non dovrà essere superiore a nove anni (diversamente occorrendo il consenso unanime dei partecipanti al condominio ai sensi dell’art. 1108, terzo comma, cod. civ.). Necessario sarà anche rispettare i limiti di cui all’art. 1120, ultimo comma, cod. civ., nonché verificare se, nel caso concreto, sussista un regolamento di condominio di origine contrattuale che preveda particolari disposizioni in punto.

Supponendo, poi, che questo tipo di accordo, come di norma avviene, venga formalizzato in una locazione, si segnala che il reddito che ne deriverà (fiscalmente da inquadrarsi tra i “redditi diversi”) spetterà a tutti indistintamente i condòmini in ragione delle rispettive quote millesimali di proprietà. Anche in tal caso, tuttavia, sempreché un regolamento di condominio di origine contrattuale non disponga diversamente.

Ultimissime di giurisprudenza

Attribuzioni dell’assemblea

“L’assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni e non dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi. Qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell’edificio non può, quindi, essere adottata seguendo il metodo decisionale dell’assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi”.

Così la Cassazione con sentenza n. 15278 del 31.5.2023

Regolamenti condominiali e natura delle clausole, nuova pronuncia della Cassazione

Le clausole dei regolamenti condominiali “hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l’uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall’unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall’art. 1136, secondo comma, cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 14019 del 22.5.2023, in linea con un orientamento che può ritenersi ormai consolidato in materia (cfr. Cass. Sez. Un. sent. n. 943 del 30.12.1999).

Rammentiamo che il regolamento condominiale può essere definito lo “statuto del condominio” (così Cass. n. 2590 del 20.5.1990). Ai sensi dell’art. 1138, primo comma, cod. civ. deve essere formato quando in un edificio il numero dei condòmini sia superiore a dieci. Sempre in base alla medesima disposizione, il regolamento deve contenere “le norme circa l’uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell’edificio e quelle relative all’amministrazione”.

In giurisprudenza e dottrina si distingue tra regolamento assembleare e regolamento contrattuale. Il primo — ai sensi dell’art. 1136, secondo comma, cod. civ. (norma espressamente richiamata dall’art. 1138, terzo comma, cod. civ.) — è approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell’edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ.). Questo tipo di regolamento — per giurisprudenza consolidata — non può incidere sui diritti dominicali (cioè, sui diritti proprietari) dei singoli condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

Diversamente, il regolamento contrattuale è un regolamento formato con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposto dal costruttore e accettato dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto. A differenza di quello assembleare, può — secondo la magistratura — contenere limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.1987).

In ogni caso qualsiasi tipo di regolamento, e quindi anche quello di natura contrattuale, non può derogare — a norma dell’art. 1138, quarto comma, cod. civ. e dell’art. 72 disp. att. cod. civ. — a determinate previsioni contenute nel codice civile (artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137) e nelle sue disposizioni di attuazione (artt. 63, 66, 67, 69). Inoltre, come chiarito dalla giurisprudenza, affinché un regolamento contrattuale, con le limitazioni in esso previste, sia vincolante per i successivi acquirenti di un’unità immobiliare in condominio, deve essere o richiamato nei singoli atti di acquisto unitamente all’esplicita indicazione di eventuali limitazioni (cfr. Cass. sent. n. 26010 del 14.4.1983) o trascritto presso le Conservatorie dei registri immobiliari (ora Servizi di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle entrate) (cfr. Cass. 13164 del 25.10.2001).

Per capire il quorum necessario per deliberare interventi sulle parti comuni è possibile consultare una tabella sul sito della Confedilizia

WWW.CONFEDILIZIA.IT

Bene comune e divieto di impedirne l’altrui pari uso

L’uso dei beni comuni in ambito condominiale trova la sua principale fonte normativa nell’art. 1102 cod. civ. Disposizione — dettata in materia di comunione in genere ma dalla giurisprudenza ritenuta applicabile anche in tema di condominio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 2117 del 6.4.1982) — che prevede, in particolare, che “ciascun partecipe può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso”. Ciò posto, interessa in questa sede soffermarsi proprio su quest’ultimo aspetto, cioè sul divieto di impedire agli altri comproprietari di fare parimenti uso della cosa comune.

In dottrina è stato evidenziato, infatti, come il termine “impedire” possa intendersi in senso lato (nel senso di diminuire o limitare), ovvero stretto (secondo il significato letterale, nel senso di proibire o rendere impossibile) e come dall’accoglimento dell’una o dell’altra interpretazione derivino importanti conseguenze sul piano pratico. La prima porterebbe ad una notevole restrizione dei poteri del singolo condomino, vietando l’uso o il godimento che semplicemente limita il godimento altrui. La seconda permetterebbe, invece, di aumentare i poteri del singolo, proibendo soltanto il godimento che rende impossibile il pari uso degli altri partecipanti (cfr. R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 138).

In un quadro siffatto è importante sapere, allora, che la giurisprudenza ha mostrato da tempo di preferire questa seconda interpretazione.

Secondo la Cassazione, infatti, “la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l’art. 1102 cod. civ. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione” (sent. n. 1499 del 12.2.1998). Sicché — ha precisato ancora la Suprema Corte in una sentenza successiva — per applicare la regola stabilita dall’art. 1102 cod. civ., occorre accertare (in base all’esame della destinazione attuale della cosa comune, nonché delle ragionevoli prospettive offerte dalla sua oggettiva struttura e destinazione rispetto alle proprietà individuali e tenendo conto delle aspettative, desumibili dall’uso che ciascun condomino faccia della cosa stessa e della sua proprietà, o dei probabili mutamenti) se siano prevedibili modificazioni della cosa comune uguali o analoghe da parte degli altri condòmini e se queste sarebbero pregiudicate dalle modifiche attuate o in via di attuazione (in tal senso, sent. n. 11268 del 9.11.1998).

Gli stessi concetti sono stati ribaditi dalla Cassazione anche in altre occasioni (sent. n. 8808 del 30.2.2005 e sent. n. 4617 del 27.2.2007; più recentemente sent. n. 18038 del 28.8.2020). Così come, sulla scorta dei principi sopra esposti, la Cassazione ha ribadito più volte il concetto secondo cui l’uso della cosa comune da parte del singolo condomino prescinde dal valore della sua quota di proprietà (in tal senso, sent. n. 26226 del 7.12.2006).

Si tratta di precisazioni, tutte queste, che non possono dirsi superate con l’entrata in vigore della legge di riforma dell’istituto condominiale (l. n. 220/2012) e che quindi occorre continuare a tenere in debita considerazione allorché, in un condominio, sorgano discussioni legate all’utilizzo di parti comuni per fini personali.



ISCRIVITI DA NOI,
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE
AFFERMATO

TUTTOCONDominio

Rappresentanza processuale dell'amministratore

La rappresentanza processuale dell'amministratore di condominio è un tema che merita grande attenzione. In ambito condominiale, infatti, vi è un'alta litigiosità, sicché indagare gli esatti spazi di manovra dell'amministratore, allorché il condominio sia coinvolto in una lite giudiziaria, è, all'evidenza, di estrema importanza.

La materia non è stata incisa dalla legge di riforma ed è regolata, ora come in passato, dall'art. 1151 cod. civ. il quale disciplina la legittimazione processuale dell'amministratore tanto dal lato attivo quanto dal lato passivo. In particolare, tale disposizione prevede, al primo comma, che, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1150 cod. civ. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore abbia "la rappresentanza dei partecipanti" e possa "agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi"; al secondo comma prevede che l'amministratore possa "essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", e che a lui debbano "essere notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto"; al terzo comma precisa che "qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore", questi sia tenuto a darne "senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini"; al quarto ed ultimo comma, infine, dispone che, ove tale dovere di informativa non venga adempiuto, l'amministratore possa essere revocato e, inoltre, chiamato a rispondere dell'eventuale danno che dal suo comportamento negligente sia derivato.

Dal lato attivo, la legittimazione processuale dell'amministratore non comporta particolari difficoltà interpretative. Egli, in base al primo comma della succitata disposizione, può agire, a tutela di un interesse comune, sia contro i condòmini sia contro i terzi, esclusivamente nei limiti delle attribuzioni stabilite dalla legge, dal regolamento di condominio e dall'assemblea.

Con riguardo, invece alla legittimazione passiva, e quindi, in sostanza, al secondo e terzo comma dell'art. 1151 cod. civ., v'è subito da annotare come qualsiasi dissertazione sul punto non possa prescindere dall'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, le

quali, con le sentenze gemelle n. 18331 e n. 18332, entrambe datate 6.8.'10, hanno espresso un indirizzo radicalmente contrario a quello che nel tempo si era andato consolidando. Secondo i Supremi giudici, infatti, l'amministratore di condominio, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, "può anche costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza previa autorizzazione a tanto dell'assemblea, ma dovrà, in tal caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione".

Si tratta di un autentico cambio di direzione che crea – come si vedrà – un inscindibile legame tra rappresentanza processuale attiva e passiva dell'amministratore e che impone, per essere ben compreso, la preliminare analisi dell'orientamento sino a quel momento espresso dalla giurisprudenza.

Occorre sapere, infatti, che fino ad agosto 2010 per la giurisprudenza dominante l'amministratore era titolare di una rappresentanza processuale passiva generale che non incontrava alcun limite (se non quello – ovvio – che la controversia dovesse riguardare il condominio e non i singoli condòmini). Ciò, in quanto l'art. 1151 cod. civ., prevedendo la possibilità per chi amministra un condominio di essere convenuto in giudizio "per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio", non poteva che essere interpretato – per larga parte dei giudici – nel senso che l'amministratore non necessitava di alcuna autorizzazione assembleare per resistere in giudizio e per pro-

porre le impugnazioni che si fossero rese necessarie, compreso il ricorso per Cassazione (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8286 del 20.4.2005; Cass. sent. n. 7958 del 21.5.2003 e Cass. sent. n. 3773 del 15.5.2001). In altre parole, l'orientamento della giurisprudenza prevalente era nel senso di ritenere che nessuna distinzione potesse operarsi tra la capacità dell'amministratore di essere convenuto e quella di costituirsi in giudizio per una materia non ricompresa nelle sue attribuzioni. Il che portava alla conclusione che sull'amministratore gravava il solo obbligo – di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali – di dare senza indugio notizia della lite all'assemblea; obbligo sanzionato dalla possibile revoca del mandato e con il risarcimento del danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 9093 del 16.4.2007).

Diversamente, secondo l'indirizzo minoritario, lo scopo del secondo comma dell'art. 1151 cod. civ. era esclusivamente quello di favorire il terzo che volesse iniziare un giudizio nei confronti del condominio, consentendogli di notificare l'atto giudiziario al solo amministratore anziché a tutti i condòmini. Nulla, nella stessa norma, giustificava la conclusione secondo cui, nelle controversie esorbitanti le sue attribuzioni, l'amministratore sarebbe stato anche legittimato a resistere in giudizio e ad impugnare senza essere a tanto autorizzato dall'assemblea (cfr. Cass. sent. n. 22294 del 26.11.2004 e Cass. sent. n. 1422 del 25.1.2006). Per tale orientamento, dunque, la rappresentanza passiva dell'amministra-

tore riguardava solo la notificazione degli atti e non la gestione della controversia.

La soluzione per la quale hanno optato le Sezioni Unite della Cassazione è in linea, dunque, con quanto sostenuto dalla giurisprudenza minoritaria.

Invero, secondo i Supremi giudici, spetta solo all'assemblea, per le materie che non rientrano nell'ambito dell'art. 1150 cod. civ., decidere "se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente". L'amministratore, infatti, da un lato "non è un organo necessario del condominio", giacché l'art. 1129 cod. civ. ne impone la nomina solo in presenza di un certo numero di condòmini; dall'altro, è un "mero esecutore materiale", dato che il suo principale compito consiste nell'eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini (art. 1150, n. 1, cod. civ.).

Corollario finale dell'iter argomentativo delle Sezioni Unite è il principio di diritto da cui abbiamo preso l'avvio, che circonda la possibilità dell'amministratore di costituirsi autonomamente in giudizio e impugnare eventuali sentenze sfavorevoli al condominio entro i limiti previsti dalla legge. Da tale principio discende, peraltro, che, in difetto di autorizzazione, il giudice "dovrà assegnare *ex art. 182 cod. proc. civ.*, un termine all'amministratore per provvedere".

Insomma – per il massimo livello della giurisprudenza – se per le liti che rientrano tra le sue attribuzioni l'amministratore può agire, così come costituirsi o impugnare, senza necessità di una preventiva delibera assembleare che lo autorizzi a tanto, per le liti che esorbitano le sue attribuzioni non può, in ogni caso, fare a meno del consenso assembleare. Una distinzione questa – occorre aggiungere – che va letta tenendo conto, comunque, del combinato disposto del d.lgs. n. 28/2010 e dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. – così come riscritto dal d.lgs. n. 149 del 10.10.2022 (attuativo della legge delega n. 206 del 26.11.2021, per l'efficienza del processo civile) – il quale consente – per la generalità delle controversie in materia di condominio avviate successivamente al 30.6.2023 – la partecipazione dell'amministratore al preliminare procedimento di mediazione senza necessità di previa delibera assembleare in punto.

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



SEGNALAZIONI

Antologia storica di spiritualità e mistica cristiana, a cura di Alberto Ponticello, vol. I, Segno ed., pp. 260

Una vasta scelta di testi riferiti alla mistica e alla spiritualità cristiana, attinti da varie chiese cristiane, spaziando dal I al XVI secolo.

Marco Nardovino, Lorenzo Fodai, *Blu terso*, intr. di Francesco Carchedi, Fefè ed., pp. 186

Poesie del primo autore e fotografie del secondo, in un'insolita convergenza di scritti e d'immagini.

Marcello Stanzone, *Come essere cavalieri di San Michele*, pref. di Salvatore Valenti, Segno ed., pp. 120

Il combattimento spirituale del cattolico unito agli angeli, in una rievocazione operata da don Stanzone sull'angelologia e la lotta di San Michele.

Federico Valacchi, *La verità di carta*, Graphe.it ed., pp. 74

Storia e utilità degli archivi, i quali recano tutti gli elementi utili a interpretare la realtà, senza necessariamente fornire la verità, ma aiutando a formulare ipotesi.

Francesco Maitan, *Transumanar*, Segno ed., pp. 90

Una lettura dantesca della teologia di san Tommaso, che contempla lo sguardo di Dio nell'intimo dell'uomo.

Saverio Fattori, *Acido lattico*, pref. di Daniele Menarini, Oligo ed., pp. 206

Un romanzo nero d'impianto sportivo, che analizza il mistero di un suicidio e il volto oscuro del professionismo sportivo.

Clemente Solaro della Margherita, *Avvedimenti politici (Aforismi)*, intr. di Stefano Verdino, Arago ed., pp. XVIII + 118

Per dodici anni ministro degli Esteri di Carlo Alberto, Solaro fu un reazionario, avverso così alla Rivoluzione francese, come a Napoleone, come ai liberali, sostenitore acceso della fede, profondo religioso, pur se acceso paladino del proprio sovrano.

Salvatore Claudio Pagliarello, *Leggendo nel mio cuore*, Segno ed., pp. 100

Soliloqui e riflessioni ispirati da un intenso sentimento di preghiera.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica "Bellitalia" - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).



**33° CONVEGNO
COORDINAMENTO
LEGALI DELLA
CONFEDILIZIA**

Piacenza,
23 Settembre 2023
ore 9,30-13 e 15-18,30

Sala Convegni Banca
di Piacenza
Via 1° Maggio, 37

PROGRAMMA

ore 9,00 Registrazione partecipanti
ore 9,30 Inizio lavori

I parte
A DIECI ANNI DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA RIFORMA DEL
CONDominio QUESTIONI RISOLTE E PROBLEMI ANCORA APERTI

Introduzione e principi generali

1. Principii ispiratori e quadro generale della riforma
2. Successive vicende legislative
3. Questioni aperte e possibili linee evolutive, anche con riguardo alla personalità giuridica del condominio e alla disciplina del supercondominio

Relatore: **AVV. VINCENZO NASINI**

- Interventi programmati
- AVV. DANIELA BARIGAZZI
 - AVV. PIER PAOLO BOSSO
 - AVV. ANTONINO COPPOLINO
 - DOSS. ANTONIO NUCERA
 - AVV. PAOLO PRATO
 - AVV. FLAVIO SALTARELLI
 - AVV. ASCANIO SFORZA FOGLIANI
 - AVV. ANGELO SOLLAZZO
 - AVV. ANNAMARIA TEREZIANI
 - AVV. FRANCESCO MASSIMO TISCORNIA

Direzione lavori e relazioni di sintesi: **AVV. CESARE ROSSELLI** - Responsabile Coordinamento legali Confedilizia

II parte
LA LOCAZIONE ABITATIVA DAI PATTI IN DEROGA
AGLI "AFFITTI BREVI"

Introduzione e principi generali

1. Quadro generale e sua evoluzione
2. Modelli contrattuali per una pluralità di esigenze abitative
3. Problemi attuali e prospettive future

Relatore: **AVV. PAOLO SCALETTARIS**

- Interventi programmati
- PROF. AVV. VITTORIO ANGIOLINI
 - AVV. DOMENICO CAPRA
 - AVV. PAOLA CASTELLAZZI
 - PROF. AVV. VINCENZO CUFFARO
 - AVV. CARLO DEL TORRE
 - AVV. MAURO PRETE
 - DOSS. GIACOMO ROTA
 - DOSS. ALFREDO SPITALERI
 - AVV. RAFFAELLO STENDARDI
 - DOSS. FRANCESCO VEROI

Convegno accreditato dal Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Piacenza con 5 crediti formativi
Prenotazione obbligatoria (relaz.esterne@bancadipiacenza.it - tel. 0523.542362)

con il patrocinio della **BANCA DI PIACENZA**

CONFEDILIZIA

CONFEDILIZIA
notizie

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

Anno 33 - Numero 7

Direttore responsabile
EMANUELE GALBA

Redazione Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47 - tel. 06.6793489 (r.a.)

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

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

Licenziato per la stampa il 6 luglio 2023

Il numero di giugno 2023 è stato postalizzato il 19.6.2023

Attenzione

Il nostro notiziario viene sempre postalizzato in tempo utile perché sia recapitato entro il mese di riferimento.

Chi lo ricevesse nel mese successivo, è invitato a segnalare la cosa alla Direzione provinciale delle Poste e all'Ufficio amministrazione della Confedilizia centrale, indicando la data esatta in cui il notiziario è stato recapitato.

Grazie per la collaborazione. Ci serve per servirvi meglio.