

- Ci ha lasciato Pizzolla 2
- Meloni: intervenire sulla direttiva "case green" 3
- Il prof. Monti e la curiosa contrapposizione tra proprietari e contribuenti 6-7
- Dalla UE molti rischi per la casa 8
- Effetto Milei sulle locazioni 11
- La Cassazione ammette la cedolare secca per i contratti ad uso foresteria 13
- CASA E FISCO 14
- Terzo trimestre 2023: rallenta il calo delle compravendite, ma non a Firenze 15
- ELEZIONI EUROPEE Confedilizia incontra i candidati 16-17
- Dalle Associazioni territoriali 22
- Giurisprudenza sugli immobili 25

### TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-31)

Convegno a Genova: Confedilizia consegna gli attestati agli amministratori - Casi clinici di condominio - Sulle liti di condominio più larga la competenza del giudice di pace - Condominio e installazione di un condizionatore - Contributi condominiali: riscossione nei confronti del conduttore - Ultimissime di giurisprudenza



## DECRETO

# SALVA-CASA

Approvato dal Consiglio dei ministri il provvedimento - annunciato per la prima volta al convegno del Coordinamento legali della Confedilizia del settembre 2023 - sulle piccole irregolarità edilizie.

**Per informazioni e consulenze, rivolgiti alla Confedilizia della Tua città ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))**

## EDITORIALE

Decreto "Salva Casa",  
una buona notizia

L'approvazione da parte del Consiglio dei ministri del decreto-legge sulle semplificazioni edilizie e urbanistiche – il cosiddetto decreto "Salva Casa" – è una buona notizia. La diffusione delle bozze del provvedimento (in relazione al quale pubblichiamo all'interno l'estratto del comunicato del Governo e le *slide* illustrative diffuse dal Ministero delle infrastrutture) ha scacciato i fantasmi – che in realtà vedeva solo qualcuno, quasi sempre per mere ragioni politiche – del fantomatico condono, lasciando spazio a quanto il Ministro Salvini aveva annunciato per la prima volta all'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia a Piacenza nel settembre del 2023 e poi illustrato nella riunione del 4 aprile scorso al Ministero.

L'approdo a Palazzo Chigi – e poi in Parlamento – consente finalmente di confrontarsi nel merito di un testo sul quale finora si è sin troppo lavorato con la fantasia, soprattutto attraverso critiche preconcepite da parte di chi vede il diavolo in ogni proposito non punitivo che concerna la casa, e che guarda invece con favore alle vessazioni che su questo bene invoca da anni, ad esempio, la Commissione europea uscente: vedi uso del catasto per aumentare le tasse sugli immobili e direttiva "case green".

Si tratta di un provvedimento mirato a risolvere situazioni di piccole irregolarità edilizie risalenti spesso a tanti anni addietro e che sono di ostacolo alla commerciabilità degli immobili o alla concessione di mutui. Misure di semplice buon senso, che saranno utili ai proprietari di casa e al mercato immobiliare. Misure, peraltro, che potranno essere ritoccate da deputati e senatori se la loro analisi più approfondita farà emergere l'esigenza di renderle più efficaci per lo scopo che si prefiggono. Se, infatti, doveva scongiurarsi il mega perdono per gravi violazioni edilizie, occorre di converso evitare che una o più disposizioni siano più apparenza che sostanza.

Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono ora chiamate a un grande lavoro di assistenza e consulenza in favore dei tanti cittadini interessati alla normativa appena approvata. A questo scopo, verranno subito attivati sportelli informativi in ogni provincia. Contemporaneamente, a livello nazionale e locale sarà avviato un programma di seminari in presenza e *on line* finalizzati ad approfondire ogni aspetto del decreto. Dobbiamo essere al fianco dei proprietari in questa operazione che si annuncia di ampia portata: dare loro spiegazioni, suggerimenti, ausilio nella gestione della burocrazia.

Per il resto, dato che questo intervento è stato presentato nell'ambito del tavolo di consultazione che il Ministero delle infrastrutture ha intitolato "Piano Casa" e che ha lo scopo di accrescere l'offerta abitativa in Italia, la Confedilizia continuerà a chiedere che vengano fatte due cose essenziali: rendere finalmente disponibili le oltre centomila case popolari non assegnate agli aventi diritto e rafforzare la locazione privata attraverso l'azzeramento dell'Imu per gli affitti a canone concordato, la certezza dell'applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10% per i medesimi contratti e interventi per accelerare gli sfratti.

Giorgio Spaziani Testa

Ci ha lasciato  
Prospero Pizzolla

È mancato Prospero Pizzolla, vicepresidente della Confedilizia e presidente della Associazione della proprietà edilizia di Napoli nonché della Federazione Campania.

Laureato in giurisprudenza, iscritto all'albo degli avvocati di Napoli dal 1970 e cassazionista dal 1989, ha esercitato fino all'ultimo la sua professione con acutezza di pensiero e profonda competenza giuridica.

Componente il Coordinamento legali della Confederazione, era pure consulente di enti ecclesiastici, istituti di credito e società di intermediazione mobiliare nonché autore di pubblicazioni in materia di condominio, locazioni e diritto processuale civile.

Nel corso della sua lunga carriera, ha tenuto convegni per la formazione e l'aggiornamento di magistrati e di avvocati.

Appassionato d'arte, ha contribuito attivamente alla salvaguardia del patrimonio storico e culturale della sua città, di cui era profondamente innamorato.

Lo abbiamo salutato nella chiesa di Piedigrotta, a Napoli, assieme alla sua famiglia (i figli Pietro, giornalista e direttore della *Gazzetta di Napoli*, Sergio e Alessandro, anche loro avvocati, e i nipoti Pietro, Dario, Francesco e Niccolò) e ai tantissimi che hanno voluto rendergli omaggio anche con testimonianze di affetto e di stima.

## IN G.U.

Atti senza  
contraddittorio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.4.2024, n. 100, il decreto 24.4.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze di individuazione degli atti per i quali non sussiste il diritto al contraddittorio ai sensi dell'art. 6-bis della legge 27.7.2000, n. 212.

Strade extraurbane:  
stazioni di ricarica  
super-veloci  
per veicoli elettrici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2.5.2024, n. 101, il decreto 18.5.2024 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica di definizione dei criteri e delle modalità per la concessione dei benefici a fondo perduto previsti dalla Missione 2, Componente 2, Investimento 4.3, del Pnrr, al fine di realizzare sulle strade extraurbane almeno 7.500 stazioni di ricarica super-veloci per veicoli elettrici.

Centri urbani:  
stazioni di ricarica  
veloci  
per veicoli elettrici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2.5.2024, n. 101, il decreto 18.5.2024 del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica di definizione dei criteri e delle modalità per la concessione dei benefici a fondo perduto previsti dalla Missione 2, Componente 2, Investimento 4.3, del Pnrr, al fine di realizzare nei centri urbani almeno 13.755 stazioni di ricarica veloci per veicoli elettrici.

## Meloni: intervenire sulla direttiva "case green"



“Chiediamo un approccio pragmatico, non ideologico, non dirigista, aperto al mercato, aperto all’innovazione. Sono gli stessi principi che abbiamo difeso quando ci siamo battuti contro la direttiva sulle ‘case green’. Una direttiva pensata malissimo, senza tenere conto di alcuna specificità (...). Siamo riusciti a ottenere risultati molto importanti (...). Ora ogni Governo avrà due anni di tempo per predisporre un piano nazionale per la riduzione delle emissioni inquinanti degli edifici e sono due anni che noi vogliamo utilizzare per provare a cambiare una normativa che rimane ancora molto, troppo sbilanciata e che per essere ragionevole deve a monte rispondere a una banale domanda: chi paga?”.

Così Giorgia Meloni, Presidente del Consiglio e leader di Fratelli d’Italia, intervenendo a Pescara, il 28 aprile, nell’ambito della conferenza programmatica del partito.

## RASSEGNA STAMPA

# Le aziende green pressano i dipendenti «In Europa votate i partiti ecologisti»

Imprese e lobby delle rinnovabili vedono il pericolo di una svolta a Bruxelles e richiamano i lavoratori del settore: mobilitiamoci

da: *La Verità*, 16.5.'24

### IN G.U.

#### Proroga termini interventi adeguamento sismico edifici scolastici

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3.5.2024, n. 102, il decreto 20.3.2024 del Ministero dell’istruzione e del merito di differimento del termine di conclusione degli interventi di adeguamento degli edifici scolastici alla normativa antisismica.

#### Politiche di coesione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.5.2024, n. 105, il decreto-legge 7.5.2024, n. 60, contenente ulteriori disposizioni urgenti in materia di politiche di coesione.

#### Disabilità

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.5.2024, n. 111, il decreto legislativo 3.5.2024, n. 62 contenente la “Definizione della condizione di disabilità, della valutazione di base, di accomodamento ragionevole, della valutazione multidimensionale per l’elaborazione e attuazione del progetto di vita individuale personalizzato e partecipato”.

#### Dipartimento per le politiche di coesione

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 14.5.2024, n. 111, il d.p.c.m. 22.3.2024 di soppressione dell’Agenzia per la coesione territoriale e trasferimento delle relative funzioni al Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei ministri.



# APPROVATO IL DECRETO "SALVA CASA"

Il Consiglio dei Ministri, su proposta del Presidente Giorgia Meloni e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini, ha approvato un decreto legge relativo a misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica finalizzate a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo.

Lo schema di DL reca misure volte a: semplificare le disposizioni in materia di edilizia e urbanistica, anche al fine di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando allo stesso tempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo; rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori dei beni immobili; consentire il recupero e la rigenerazione edilizia, anche mediante la regolarizzazione delle c.d. lievi difformità edilizie, al fine di salvaguardare l'interesse pubblico alla celere circolazione dei beni.

Rispetto al quadro normativo vigente:

- si amplia la categoria degli interventi di edilizia libera che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo;
- si semplifica l'iter di riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare;
- si agevolano i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, prevedendo il principio dell'indifferenza funzionale tra le destinazioni d'uso omogenee;
- si permette l'alienazione del bene o dell'area oggetto di abuso, da parte del Comune, in presenza di determinate condizioni;
- si modifica la disciplina delle "tolleranze costruttive" limitatamente agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, prevedendo: la riparametrazione dei limiti tollerati in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari; l'ampliamento della casistica delle c.d. "tolleranze esecutive";
- in materia di "doppia conformità", si mantiene il suddetto requisito ai fini della sanatoria degli interventi realizzati in totale difformità dal titolo o con variazioni essenziali e, quanto alle parziali difformità, se ne ammette la sanatoria anche in assenza del requisito della doppia conformità, purché gli interventi siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (disposizione applicabile anche agli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa);
- si permette il mantenimento di alcune strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza sanitaria da Covid-19;
- si stabilisce che le tolleranze costruttive, realizzate entro il 24 maggio 2024, rientrano tra gli interventi ed opere esclusi dall'autorizzazione paesaggistica;
- si specifica che le disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal DL nonché in materia di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'art. 36-bis (ad eccezione del comma 5, che prevede il regime sanzionatorio) siano applicabili, ove compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche.
- si prevede che, in caso di trasferimento di immobili pubblici di proprietà dello Stato alle regioni e agli enti locali, la riduzione delle risorse destinate a questi ultimi, prevista al fine di compensare la riduzione delle entrate erariali conseguente al suddetto trasferimento, sia ripartita in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti tra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto con cui viene determinata la suddetta riduzione.

(estratto del comunicato del Consiglio dei Ministri del 24.5.2024)



## GLI OBIETTIVI DEL DECRETO-LEGGE

Il Decreto-legge contiene disposizioni **urgenti e puntuali** per salvare le nostre case da una normativa rigida e frammentata, fatta di procedure amministrative incerte che ostacolano la commerciabilità dei beni e precludono l'accesso a mutui, sovvenzioni e contributi.

**Non si tratta di un condono:** il decreto interviene solo nelle casistiche di minore gravità.

**Interventi sulle minori difformità:**  
Edilizia libera  
Tolleranze costruttive  
Tolleranze esecutive  
Parziali difformità

**Stato legittimo dell'immobile**

**Mutamento della destinazione d'uso**

1 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA



## INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

### EDILIZIA LIBERA

**Sono da ora considerate in edilizia libera:**

- le Vetrate Panoramiche Amovibili (VePa) anche per i porticati rientranti all'interno dell'edificio;
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui struttura principale sia composta da tende, anche a pergola, addossate o annesse agli immobili, purché non determinino spazi stabilmente chiusi e non abbiano un impatto visivo e ingombro apparente disarmonici.

2 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA



## INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

### TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Sono considerate tolleranze costruttive gli interventi, realizzati entro il 24 maggio 2024, entro il limite massimo del

- 2% = superficie utile > 500mq
- 3% = 300mq <superficie utile> 500mq
- 4% = 100mq <superficie utile> 300mq
- 5% = superficie utile < 100mq

Le tolleranze possono essere asseverate da un tecnico abilitato.

3 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA



## INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

### TOLLERANZE ESECUTIVE

Per tolleranza esecutiva si intendono le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne.

**Per gli interventi realizzati entro il 24/05/2024, sono incluse tra le tolleranze esecutive:**

- il minor dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

4 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA





## INTERVENTI SULLE MINORI DIFFORMITÀ

### ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Finora l'accertamento di conformità poteva essere chiesto solo quando veniva dimostrata la c.d. "doppia conformità". In altre parole, l'opera doveva essere conforme alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Il decreto salva-casa semplifica la normativa, richiedendo la doppia conformità solo nei casi più gravi.

Per le parziali difformità possono essere sanati gli interventi che all'epoca della realizzazione erano coerenti con le norme edilizie e che oggi sono conformi alle norme urbanistiche.



5 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA

## QUALI SONO I TEMPI?

Si supera il silenzio rigetto e si introduce il silenzio assenso: significa che se l'Amministrazione non risponde, entro i seguenti termini, l'istanza si considera accettata e in particolare:

- 45gg - permesso in sanatoria
- 30gg - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

A queste tempistiche, per immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si aggiungono fino a 180gg.

In ogni caso si prevede il pagamento di una sanzione in relazione all'aumento di valore dell'immobile. Gli introiti delle sanzioni potranno essere utilizzati per la demolizione di opere abusive o iniziative di rigenerazione e recupero urbano.



6 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA

## STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

Il decreto legge salva-casa riduce gli oneri amministrativi per i cittadini: per dimostrare lo Stato legittimo sarà sufficiente presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, anche in sanatoria.

Ne deriva quindi che le parziali difformità che saranno sanate contribuiranno a dimostrare lo stato legittimo di un immobile.



7 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA

## MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

Col decreto legge salva-casa viene semplificato il cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari, nel rispetto delle normative di settore e di eventuali specifiche condizioni comunali.

All'interno della stessa categoria funzionale, il mutamento della destinazione d'uso sarà sempre ammesso.

Tra diverse categorie funzionali, il mutamento della destinazione d'uso sarà ammesso limitatamente alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale, in ogni caso, all'interno delle zone: centro storico, residenziali consolidate, residenziali in espansione.

Sono escluse dalle semplificazioni le unità immobiliari al primo piano fuori terra.



8 | DECRETO LEGGE SALVA-CASA

# SCENARI ECONOMICI

## L'INTERVISTA GIORGIO SPAZIANI TESTA

Gian Maria De Francesco

■ **Avvocato Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, voi siete favorevoli al decreto salva-casa che dovrebbe essere approvato questa settimana dal Consiglio dei ministri?**

«Il testo, se manterrà l'impostazione illustrata nella riunione del 4 aprile al ministero delle Infrastrutture, ci trova d'accordo perché è finalizzato a sanare, tra l'altro con pagamenti di somme (il gettito atteso è di 8-10 miliardi di euro; ndr) - quindi non si tratta di un regalo -, situazioni di irregolarità non gravi che non sono dovute ai proprietari né a coloro che si ripromettono di acquistare. Il provvedimento, pertanto, faciliterà le compravendite, gli scambi e le successioni, dunque giova al mercato immobiliare».

**Un mercato bloccato dai tassi elevati.**

«Sono mancate le compravendite assistite da mutuo sia per l'aumento dei tassi sia per le maggiori restrizioni da parte delle banche nella concessione di finanziamenti. Quindi, il decreto sarebbe positivo. Inoltre, è in arrivo una nuova tassazione patrimoniale con la direttiva Case green. Tutto dipenderà da come e se sarà recepita».

**Tornando al decreto, la parte più interessante è relativa alle difformità edilizie interne, cioè gli interventi ordinari o straordinari che hanno comportato delle modifiche che però non rientrano nelle tolleranze costruttive e che perciò risultano abusivi.**

# «Con il decreto Salva-casa compravendite sbloccate»

## Il presidente Confedilizia: «Più facile sanare piccole irregolarità formali che ingessano il nostro mercato»



**Superare questo ostacolo potrebbe essere decisivo?**

«Sì, è proprio questo il punto. Da un lato, si sanano le differenze che si riscontrano tra progetto e realtà. Dall'altro lato, si chiude l'annosa questione della doppia conformità,

cioè si dà la possibilità di risolvere quelle situazioni in cui è richiesto che ci sia coerenza sia con la legge dell'epoca dell'intervento sia con la legge attualmente in vigore».

**Si potrebbero sanare anche piccoli interventi come nicchie, sop-**



**Nessun regalo**

Sanate mini irregolarità dietro il pagamento di una somma. Più semplice cambiare destinazione d'uso

**palchi, finestre e balconi, non è vero?**

«Ricordando che c'è sempre l'aspetto condominiale di cui tener conto, non si tratterebbe di consentire nuovi interventi, ma di sanare difformità che attualmente bloccano

le compravendite».

**È anche prevista la facilitazione dei cambi di destinazione d'uso. Anche questa sarebbe una scelta decisiva per dare una spinta al mercato?**

«È sicuramente positiva se si faciliteranno cambiamenti che consentano al mercato di seguire la realtà. Gli immobili nascono in un certo modo, ma poi potrebbero essere non più appetibili nella loro funzione iniziale. Pensiamo solo al fatto del minor numero di uffici necessari in seguito ai cambiamenti post-Covid, che possono essere trasformati in qualcosa d'altro o a tanti locali commerciali sfitti. Insomma, con rispetto della sicurezza, del decoro, dei vincoli storico-artistici e della vivibilità dei luoghi, se si facilita qualche cambiamento azzerando le noie burocratiche, sarebbe un vantaggio per tutti».

**Quali sono le proposte che Confedilizia ha avanzato al tavolo del ministero?**

«Il tavolo si chiama Piano Casa perché ha la finalità di allargare l'offerta abitativa. Abbiamo chiesto una svolta seria per rimettere in circolo le oltre 100mila case popolari scandalosamente indisponibili, ma pagate dai contribuenti. E, poiché l'affitto privato garantisce la stragrande maggioranza delle case in locazione in Italia, abbiamo chiesto l'azzeramento dell'Imu per gli immobili locati a canone concordato. In questa maniera si aiuta chi paga un mutuo e svolge una funzione sociale. Costerebbe poco ma renderebbe molto».

## Il prof. Monti e la curiosa contrapposizione tra proprietari e contribuenti

### Monti 1

Mario Monti – che dal 1994 al 2022 è stato presidente dell'università Bocconi e che nel 2011 ha avviato la sua attività di governo, dopo essere stato nominato senatore a vita, triplicando l'imposta patrimoniale sugli immobili – ha un'idea tutta sua dei proprietari di casa. Il 24 aprile, intervenendo in aula nella discussione sul Documento di economia e finanza (Def), si è espresso in questi termini:

“In un Paese nel quale, come è noto (giusto o sbagliato), è mortale pronunciare la parola ‘imposta patrimoniale’, tutti coloro che hanno votato per il superbonus hanno votato (spero per loro senza saperlo) per un'imposta patrimoniale sulla casa però al rovescio, cioè con il contribuente che paga un trasferimento di ricchezza ai proprietari di casa, i quali mediamente hanno una situazione di reddito e di ricchezza migliore di quella del contribuente. Questo ha determinato una grossa redistribuzione perversa del reddito, proprio sotto ogni profilo che si possa immaginare. Leggevo ieri un articolo che spiegava come, oltre alle conseguenze sulla finanza pubblica e oltre alle conseguenze di questa imposta patrimoniale al rovescio, si è statisticamente appurato che i benefici maggiori del superbonus sono andati alle rendite e al Nord, proprio come uno si aspetterebbe da un provvedimento nato con questa lungimirante concezione di giustizia sociale”.

Alcuni concetti spiccano, nel discorso del professor Monti.

Il primo riguarda una curiosa contrapposizione fra due categorie di soggetti che il senatore a vita con-

sidera, evidentemente, distinte e separate: da un lato, “i proprietari di casa”; dall'altro, “i contribuenti”. Considerato che circa il 77% degli italiani vive in un'abitazione di sua proprietà, tale dicotomia risulta – ad esser gentili – alquanto forzata. Specie quando l'ex premier la riempie di contenuti affermando – immaginiamo sulla base di sofisticati modelli econometrici – che i primi (“i proprietari di casa”) avrebbero “mediamente” una “situazione di reddito e di ricchezza migliore” di quella dei secondi (“i contribuenti”). Mah.

Ma non è tutto. Avventurandosi nel battutissimo terreno della critica (quasi sempre postuma) al superbonus 110%, il senatore a vita sentenza che “è statisticamente appurato che i benefici maggiori del superbonus sono andati alle rendite e al Nord”. Alle rendite, ha detto proprio così, come recita il resoconto stenografico della seduta. Utilizzando un linguaggio, privo di qualsiasi concretezza ma denso di ideologia, che resiste ormai solo nei discorsi del segretario della Cgil, ma che il professor Mario Monti attribuisce addirittura a risultanze statistiche. Doppio mah.

### Monti 2

Nelle due-pagine-due di intervista celebrativa al senatore a vita Monti, apparsa sul *Corriere della Sera* del 4 maggio in occasione dell'uscita del suo libro “Demagonia”, c'è anche una risposta in cui l'ex presidente della Bocconi si occupa di una delle sue passioni: tassare gli immobili. Lo fa, da un lato, dicendo che la patrimoniale da lui introdotta, l'Imu, è “grosso modo” ancora in vigore e, dall'altro, tornando a par-

lare di superbonus.

Andiamo con ordine, riportando domande e risposte.

Domanda (più che altro *assist*): “Lei di patrimoniali è considerato un grande esperto”.

Risposta: “Un'imposta sui patrimoni c'è in quasi tutti i Paesi. A dispetto dei proclami, l'Imu che fu necessario introdurre nel 2011 è grosso modo ancora in vigore. Ma quando Enrico Letta ha proposto una modesta taxa di successione per aiutare gli studi dei giovani dei ceti popolari, il premier disse che era il momento di dare, non di prendere”.

Alla faccia del “grosso modo”! La patrimoniale sugli immobili introdotta dal Governo Monti pesa ogni anno per 22 miliardi di euro, contro i 9 della precedente Ici. I danni che ha determinato e che continua a determinare – grazie a chi l'ha istituita, ma anche a chi non l'ha successivamente eliminata – sono enormi. Ma al professor Monti, evidentemente, la cosa non interessa.

Altrettanto perplessi lascia l'esaltazione di una delle proposte più ignorate, quando non ridicolizzate, degli ultimi trent'anni, quella di incrementare l'imposta di successione per garantire una “dote” (così la definì Letta nel 2021) ai diciottenni. Un regalo ad alcuni a spese di altri, così. Del resto, tassatori si nasce.

Ma il senatore a vita si occupa di immobili anche in un altro passaggio dell'intervista-fiume del *Corriere*, quello in cui gli si chiede di fare un esempio di voto “comprato con i soldi dello Stato” (così si esprime). Risposta: “Il Superbonus. Una patrimoniale al contrario: si tassano i contribuenti a favore

dei proprietari di immobili. Oppure si aumenta il debito pubblico, quindi sulle spalle dei nostri figli e nipoti. E non è stato un errore soltanto del governo Conte”.

Visto che insiste sul concetto, qualcuno dovrebbe prendersi la briga di spiegare al professore: a) che, come detto sopra, la contrapposizione fra contribuenti e proprietari non sta in piedi, specie nel Paese in cui quasi l'80% dei cittadini è proprietario; b) che il superbonus era previsto anche per i non proprietari, come inquilini e comodatari. Ma, anche qui, il pregiudizio prevale sul buon senso.

### Monti 3

Nel libro “Demagonia”, uscito poche settimane fa, Mario Monti dedica un passaggio alla tassazione sugli immobili. Lo riportiamo di seguito: “Anche il tentativo di tassare gli immobili invece che il lavoro, come ci continuava a chiedere – inascoltata – l'Ocse, non ha avuto lunga vita. Già il governo Letta nel 2013 ha iniziato a cancellare l'Imu sulle prime case, che noi avevamo rimesso”.

“Per anni il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, mi ha contestato di essergli costato 240-250 miliardi. Ed ogni volta che mi rinfaccia quella cifra, io ne sono orgoglioso”.

“In Italia le obiezioni contro la tassazione sugli immobili sono da sempre forti ma risibili: si dice che, visto quanto è diffusa la proprietà immobiliare, tutti hanno una casa e dunque non si può tassare. Quasi tutti, però, usano la benzina che è ben più tassata degli immobili”.

“Di recente si ricorre all'argomento del valore



CONTINUA DA PAGINA 6

## Il prof. Monti...

«morale» della casa, quasi a completamento della spesso evocata trinità Dio, patria e famiglia. Ma se i genitori sostengono molteplici sacrifici per lasciare ai loro figli una abitazione, finiscono per investire più nel mattone che nell'istruzione. E così causano un danno di lungo periodo alla generazione successiva, anche se con le migliori intenzioni».

“Dovrebbe essere un compito del centrosinistra quello di correggere questi squilibri, di tassare più il mattone che il lavoro e, questione strettamente connessa, rivedere le imposte di successione che in Italia sono esigue. Ma quando Enrico Letta, da segretario del Pd, ha timidamente proposto un intervento in materia, è stato bacchettato da tutti, perfino dall'allora presidente del Consiglio Mario Draghi”.

“Tassare i patrimoni invece che il lavoro, usare lo strumento fiscale per ridurre le disuguaglianze invece che esasperarle, per riequilibrare i rapporti tra generazioni anziché per garantirne la continuità: mi rendo conto che questi temi sembrano diventati politicamente non percorribili”.

Qui ci sarebbe tanto da dire, ma forse si tratta di frasi che si commentano da sole. Quindi, passiamo oltre.

gst

## RASSEGNA STAMPA CASE GREEN

Ansa 12:20 08-05-24

### La direttiva sulle case green pubblicata nella Gazzetta Ue

Due anni di tempo per adeguarsi alle norme

(ANSA) - BRUXELLES, 08 MAG - La nuova direttiva sulla prestazione energetica degli edifici - nota come direttiva sulle 'case green' - è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale dell'Ue ed entrerà in vigore tra 20 giorni. I Ventisette Stati membri avranno ora due anni di tempo per adeguarsi alle norme Ue che puntano a un parco immobiliare a emissioni zero al 2050.

Ventiquattro mesi in cui tutte le capitali, compresa Roma, dovranno presentare all'Ue un piano nazionale di ristrutturazione, ovvero una tabella di marcia per indicare la via che intendono seguire per centrare gli obiettivi: a partire dal 2030 tutti i nuovi edifici residenziali dovranno essere costruiti per essere a emissioni zero, mentre per gli edifici pubblici lo standard si applicherà dal 2028. Almeno il 16% degli edifici pubblici con le peggiori prestazioni andrà ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Per le case si applicherà un obiettivo di riduzione del consumo energetico del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035. (ANSA).

Ansa 14:54 08-05-24

### Confedilizia, 'direttiva case green sbagliata e rischiosa'

'Sia punto di partenza, candidati si impegnino a intervenire'

(ANSA) - ROMA, 08 MAG - "La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della direttiva europea 'case green' non deve essere un punto di arrivo, ma un punto di partenza. Si tratta di un provvedimento che, pur attenuato nella sua pericolosità grazie a un lavoro di interdizione durato quasi tre anni, resta sbagliato in principio e particolarmente rischioso per l'Italia".

Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

"A un mese esatto dalle elezioni, rinnoviamo il nostro appello a tutti i candidati - a partire da quelli appartenenti alle forze politiche che hanno espresso voto contrario a Bruxelles - affinché si impegnino a intervenire sulla direttiva sin dall'avvio della nuova legislatura. È in gioco il risparmio degli italiani". (ANSA).

## CARD CONFEDILIZIA: convenzione con la Libreria del Ponte

Alle convenzioni che Confedilizia ha attivato a favore degli associati ([www.confedilizia.it/card-confedilizia](http://www.confedilizia.it/card-confedilizia)), si è aggiunta ora quella con la Libreria del Ponte.

Grazie alla stessa, gli iscritti alle Associazioni territoriali possono acquistare libri e pubblicazioni sul sito Internet [www.libreriadel Ponte.com](http://www.libreriadel Ponte.com) usufruendo dello sconto del 15% sull'intero catalogo.

Per usufruire di tale riduzione, l'interessato dovrà inserire in fase di acquisto il codice presente nell'area riservata del sito federale dedicata agli associati.

No all'ideologia ambientalista Ue (che è ben diversa dall'attenzione all'ambiente)

# Dalla Ue molti rischi per la casa

## Ecco perché il prossimo voto è molto importante

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA \*

L'8 e il 9 giugno i cittadini italiani parteciperanno a una tornata elettorale importante. Che cosa aspettarsi? Ma, soprattutto, a che cosa aspirare? L'esperienza di decenni di vita delle istituzioni europee ci insegna che molte delle minacce che incombono sui proprietari di immobili, e numerose delle norme che già li opprimono, provengono da Bruxelles.

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

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

La storia è nota. Dal 2021 la Confedilizia ha condotto una battaglia pressoché solitaria nei confronti di un provvedimento sbagliato in

**Non vanno nemmeno dimenticati i reiterati inviti della Commissione europea in scadenza ad aumentare la tassazione patrimoniale sugli immobili. Per poi iniziare a dire sì al buon senso**

se ma particolarmente pericoloso per l'Italia. Ora tanti occhi si sono aperti, tante coscienze si sono svegliate, tante menti si sono libera-

**Le elezioni europee sulle tematiche ambientali possono essere importanti per dare un segnale di forte, convinta e totale discontinuità con le politiche che hanno caratterizzato gli ultimi cinque anni**

te: su questa direttiva e sull'intero Green Deal europeo, nel cui contesto il prov-

vedimento si inquadra.

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

In questo senso, le parole pronunciate a Pescara, il 28 aprile, dalla Presiden-

te del Consiglio, **Giorgia Meloni**, sono confortanti: «Chiediamo un approccio pragmatico, non ideologico, non dirigista, aperto al mercato, aperto all'innovazione. Sono gli stessi principi che abbiamo difeso quando ci siamo battuti contro la direttiva sulle 'case green'. Una direttiva pensata malissimo, senza tenere conto di alcuna specificità (...). Siamo riusciti a ottenere risultati molto importanti (...).

Ora ogni Governo avrà due anni di tempo per predisporre un piano nazionale per la riduzione delle



Giorgio Spaziani Testa

emissioni inquinanti degli edifici e sono due anni che noi vogliamo utilizzare per provare a cambiare una normativa che rimane ancora molto, troppo sbilanciata e che per essere ragionevole deve a monte rispondere a una banale domanda: chi paga?».

È l'impegno che chiedevamo, e che hanno assunto tutti e tre i partiti della maggioranza (Fratelli d'Italia, Lega, Forza Italia), in coerenza col dissenso espresso dai rispettivi rappresentanti nel Parlamento europeo: non subire il testo appena approvato, col

voto contrario del Governo italiano, bensì lavorare per modificarlo. Ma auspichiamo che anche i partiti all'opposizione in Italia considerino i pericoli del provvedimento.

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

\* presidente Confedilizia

## Imu e Impi: i coefficienti 2024 per gli immobili di impresa senza rendita

Il decreto 8.3.2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.5.2024, n. 120, ha disposto l'aggiornamento dei coefficienti validi per l'anno 2024 per la determinazione del valore dei fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (immobili a destinazione speciale), non iscritti in Catasto, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (Imu) e dell'imposta sulle piattaforme marine (Impi).

I coefficienti sono stabiliti nelle seguenti misure: per l'anno 2024 = 1,02; per l'anno 2023 = 1,04; per l'anno 2022 = 1,17; per l'anno 2021 = 1,21; per l'anno 2020 = 1,22; per l'anno 2019 = 1,22; per l'anno 2018 = 1,24; per l'anno 2017 = 1,25; per l'anno 2016 = 1,25; per l'anno 2015 = 1,26; per l'anno 2014 = 1,26; per l'anno 2013 = 1,26; per l'anno 2012 = 1,29; per l'anno 2011 = 1,33; per l'anno 2010 = 1,35; per l'anno 2009 = 1,36; per l'anno 2008 = 1,42; per l'anno 2007 = 1,47; per l'anno 2006 = 1,51; per l'anno 2005 = 1,55; per l'anno 2004 = 1,64; per l'anno 2003 = 1,70; per l'anno 2002 = 1,76; per l'anno 2001 = 1,80; per l'anno 2000 = 1,86; per l'anno 1999 = 1,89; per l'anno 1998 = 1,92; per l'anno 1997 = 1,96; per l'anno 1996 = 2,03; per l'anno 1995 = 2,09; per l'anno 1994 = 2,15; per l'anno 1993 = 2,20; per l'anno 1992 = 2,22; per l'anno 1991 = 2,26; per l'anno 1990 = 2,37; per l'anno 1989 = 2,47; per l'anno 1988 = 2,58; per l'anno 1987 = 2,80; per l'anno 1986 = 3,01; per l'anno 1985 = 3,23; per l'anno 1984 = 3,44; per l'anno 1983 = 3,66; per l'anno 1982 = 3,87.



## RASSEGNA STAMPA

In un'intervista apparsa sul *Sole 24 Ore* del 12 maggio, il presidente di Federalberghi – interpellato sul tema degli affitti brevi – afferma testualmente: “Si deve contenere il diffondersi di un’attività ricettiva irregolare e irrispettosa che invece di produrre ricchezza e lavoro finisce per penalizzare gli operatori regolari e creare illegalità e desertificazione dei centri storici – rimarca il presidente tra gli applausi della platea di oltre 400 imprenditori presenti –. Si restituiscono così al mercato un 30-40% di appartamenti da locare a studenti e coppie”.

A parte l'accusa a chiunque non faccia l'albergatore di agire in modo irregolare e illegale – accusa mai ricambiata, ma è questione di stile – e la palese sciocchezza (non degna di essere pubblicata su un quotidiano economico) secondo la quale solo la ricettività alberghiera produrrebbe “ricchezza e lavoro”, si arriva all'insulto all'intelligenza dei lettori, che dovrebbe far riflettere i quotidiani che ospitano certe interviste, quando si pensa di far credere che il presidente di un'associazione di albergatori chieda di limitare gli affitti brevi perché ha a cuore la residenzialità nei centri storici e la possibilità di accedere all'abitazione da parte di studenti e coppie.

Occorre, ancora una volta, citare Ennio Flaiano: “Deve esserci qualcuno che continua a spostare la soglia del ridicolo”.

gst



**Il simbolo.** Venezia, città simbolo dell'overtourism, ha istituito il ticket di ingresso

## Bocca: «Misure contro overtourism, affitti brevi e imposta di soggiorno»

34

### Cronaca di Roma



**Il contrasto all'illegalità**

## Palazzi e case, il buco nero delle occupazioni abusive: danni per milioni di euro

► A Roma almeno novanta edifici in mano ai professionisti del furto di immobili. Per il Comune dieci milioni di danno ogni anno. E al Viminale va anche peggio

### CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

#### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l'esame finale

|         |               |          |           |
|---------|---------------|----------|-----------|
| Sabato  | 8 giugno,     | ore 15   | Treviso   |
| Venerdì | 28 giugno,    | ore 15   | Palermo   |
| Sabato  | 29 giugno,    | ore 9.30 | Piacenza  |
| Sabato  | 6 luglio,     | ore 15   | Imperia   |
| Sabato  | 14 settembre, | ore 15   | Messina   |
| Martedì | 15 ottobre,   | ore 10   | Roma      |
| Martedì | 19 novembre,  | ore 15   | Napoli    |
| Sabato  | 23 novembre,  | ore 15   | Trieste   |
| Sabato  | 30 novembre,  | ore 10   | Lanciano  |
| Martedì | 10 dicembre,  | ore 11   | La Spezia |

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

## Confedilizia al Salone internazionale del libro di Torino



Nell'ambito del Salone internazionale del libro di Torino, svoltosi dal 9 al 13 maggio, la Confedilizia ha presentato due dei volumi pubblicati all'interno della collana "Biblioteca della proprietà": "La proprietà e i suoi nemici" e "Sacre Scritture e ricchezza". Sono intervenuti: Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Pier Luigi Amerio, vicepresidente Confedilizia e presidente Confedilizia Torino, Sandro Scoppa, coautore e curatore dei volumi, nonché i docenti universitari Domenico Bilotti (Umg Catanzaro), Riccardo De Caria (Torino) e Alessandro Vitale (Milano).

## CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## MAGGIO: PRESENTAZIONI

*Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma*

Il 22 maggio, si è tenuta la presentazione del dossier "Eccellenze agricole e modello Europa - Innovazione e tradizione nel segno del Made in Italy" di Pasquale Ferraro e Jacopo Ugolini.

Dopo i saluti iniziali di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, sono intervenuti il sen. Luca De Carlo (Fdi), Francesco Giubilei, presidente di Nazione Futura, l'on. Raffaele Nevi (FI), il giornalista Alessandro Postiglione, Eleonora Santi della Philip Morris Italia e Gianclaudio Torlizzi.

L'evento è stato moderato da Giorgio Rutelli, vicedirettore di Adnkronos.

Coloro che volessero essere invitati ad eventi simili possono scrivere a [roma@confedilizia.it](mailto:roma@confedilizia.it), lasciando i propri dati di contatto.



## BELLITALIA

**"Furbetti del reddito di cittadinanza: truffa da 690mila euro nel Foggiano"**

"Sono 63 i beneficiari che risulterebbero aver indebitamente conseguito il reddito di cittadinanza, per un ammontare complessivo di 691.000 euro, individuati dai finanziari del comando provinciale di Foggia negli ultimi due mesi (...). Numerose sarebbero le irregolarità riscontrate dalle fiamme gialle, che vanno dalla mancanza del requisito della residenza effettiva nel territorio nazionale alle mendaci dichiarazioni inerenti alla composizione del nucleo familiare, dall'omessa dichiarazione dello svolgimento di attività lavorative, in diversi casi anche esercitate in nero, alla perdita del diritto al beneficio in conseguenza dello stato di detenzione. In un Comune del Gargano, un intero nucleo familiare avrebbe presentato istanze per ottenere il reddito di cittadinanza, allegando una dichiarazione sostitutiva mancante dell'indicazione dell'esatta composizione del nucleo familiare, riscuotendo così indebitamente una somma complessiva di oltre 21.400 euro".

*(foggiatoday.it  
4.5.2024)*

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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



## Effetto Milei sulle locazioni

### Evolución de la cantidad de avisos de deptos. en Alquiler en CABA

2013 al 2024 - Cantidad de avisos de departamentos publicados por semana en Alquiler en CABA en Zonaprop



Nel grafico è illustrato l'andamento delle offerte di abitazioni in locazione in Argentina. Si nota un picco di crescita subito dopo l'approvazione del Decreto di Necessità e Urgenza (DNU) col quale si è, fra l'altro, liberalizzata la normativa sugli affitti.

### CASI CLINICI DI LOCAZIONE

102

a cura di Flavio Saltarelli

#### Il conduttore si sposta in un immobile prospiciente: è dovuta l'indennità per la perdita d'avviamento commerciale?

L'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, prevista dall'art. 34 l. 27 luglio 1978 n. 592, è dovuta al conduttore uscente a prescindere da qualsiasi accertamento circa la relativa perdita ed il danno che il conduttore stesso abbia subito in concreto in conseguenza del rilascio, con la conseguenza che essa spetta anche se egli continui ad esercitare la medesima attività in altro locale dello stesso immobile o in diverso immobile prospiciente o comunque situato nelle vicinanze. (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 02/04/2009, n. 7992)

#### Quando la cantina è pertinenza dell'appartamento ai fini della locazione?

In tema di locazione di immobili è legittimamente ravvisabile un rapporto pertinenziale tra l'appartamento adibito ad uso abitativo ed il locale cantina qualora gli immobili

appartengano al medesimo proprietario, siano ubicati nello stesso edificio, siano stati concessi in locazione ad un unico conduttore e la cantina risulti posta oggettivamente a servizio dell'appartamento. La volontà del proprietario locatore di destinare durevolmente la cantina stessa al servizio dell'appartamento solitamente è desumibile dal fatto che gli immobili siano stati dati in locazione con un unico contratto e per un canone globale allo stesso conduttore (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. II, 01/03/2000, n. 2247).

#### Il coniglio domestico ha distrutto l'impianto elettrico dell'appartamento, chi paga i danni?

Ogni proprietario d'animale in via extracontrattuale è tenuto alla rifusione dei danni ai beni altrui causati dal proprio animale. Se poi tra il proprietario del coniglio e quello dell'impianto elettrico danneggiato sussiste anche un rapporto locativo in considerazione del quale il primo riveste la qualità di conduttore, costui

risponderà dei pregiudizi arrecati anche in via contrattuale, avendo l'obbligo di diligente custodia del bene; obbligo che prevede un espresso divieto di tenere animali quando i medesimi possono nuocere all'immobile.

#### Comodatario che non rilascia, si può sfrattare?

In seguito alle modifiche legislative della cosiddetta "riforma Cartabia" (d.lgs. 149/2022) l'art. 657 Codice procedura civile diviene applicabile anche in materia di comodato con la necessaria conseguenza della possibilità di utilizzare il procedimento di sfratto anche in fattispecie di comodato in ipotesi d'illegittimo mancato rilascio da parte del comodatario.

Indennità perdita avviamento e trasferimento in immobile vicino

Cantina pertinenziale

Impianto elettrico distrutto da animale domestico

Comodato e sfratto

## Convertito in legge il d.l. n. 19 del 2024

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 30.4.2024, S.O. n. 19, la legge 29.4.2024, n. 56 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 2.3.2024, n. 19, recante ulteriori disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (Pnrr).

Di seguito riepiloghiamo le norme di maggiore interesse per il nostro settore.

*Ulteriori misure per la semplificazione delle procedure in materia di alloggi e di residenze per studenti universitari (art.17)*

Allo scopo di semplificare l'attuazione di interventi volti allo sviluppo di residenze universitarie, vengono previsti contributi economici e agevolazioni fiscali in favore dei soggetti attuatori e introdotte modifiche alla normativa urbanistico-edilizia di riferimento.

*Disposizioni in materia di pignoramento di crediti verso terzi (art. 25)*

Si interviene nel settore dei pignoramenti di crediti verso terzi, al fine di ridurre la durata delle procedure in chiave di efficientamento. Questo attraverso l'introduzione di una serie di modifiche al codice di procedura civile e alle sue disposizioni di attuazione. Vengono così fissate soglie minime di maggiorazione per scaglioni rispetto alla somma precettata nonché disciplinata *ex novo* la perdita di efficacia del pignoramento di crediti verso terzi (ciò che potrà avvenire sia a seguito del decorso di un decennio dalla notifica del pignoramento sia in difetto di una specifica "dichiarazione di interesse al mantenimento del vincolo pignoratorio" da effettuarsi "nei due anni antecedenti alla scadenza del termine decennale").

Rivista anche la disciplina dell'assegnazione dei crediti pignorati (che cesseranno di produrre interessi ove la relativa ordinanza – che, a pena di inefficacia, andrà notificata entro 6 mesi dalla scadenza del predetto termine decennale – non venga notificata al terzo entro 90 giorni dalla sua comunicazione).

Ulteriori disposizioni di coordinamento e transitorie si occupano, infine, di individuare il regime applicabile alle procedure pendenti.

*Impiego di mezzi telematici per le notificazioni di atti civili, amministrativi e stragiudiziali da parte degli avvocati (25-bis)*

Vengono introdotte disposizioni volte a favorire l'impiego di mezzi telematici per le notificazioni di atti civili, amministrativi e stragiudiziali. In particolare viene consentita agli avvocati "la notificazione tramite un invio postale generato con mezzi telematici". A tal fine, nella relazione di notificazione, il notificante dovrà dare atto delle modalità di invio e indicare il nome, il cognome, la residenza o dimora o domicilio del destinatario, nonché il domicilio del notificante, il numero del registro cronologico e i dati previsti dal comma 2 dell'art. 3, l. n. 53/1994. L'atto dovrà essere "sottoscritto digitalmente dal notificante nel rispetto della normativa processuale, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici". All'ufficiale postale spetterà il compito di apporre "la propria firma digitale o un sigillo elettronico qualificato sul documento informatico", stampare "la copia da notificare e l'avviso di ricevimento" e confezio-

nare "il piego raccomandato, riportando su ciascuna pagina della copia da notificare il numero identificativo dell'invio postale e attestando la conformità della copia al documento informatico trasmesso".

*Disposizioni in materia di prevenzione e contrasto del lavoro irregolare (art. 29)*

Vengono dettate numerose disposizioni al fine di prevenire e contrastare il lavoro irregolare nonché di rafforzare la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. E ciò anche tramite una premialità in favore di datori di lavoro che dimostrino comportamenti virtuosi, attribuendo una specifica "attestazione" qualora, all'esito di accertamenti da parte dell'Ispettorato del lavoro non emergano violazioni o irregolarità, nonché una iscrizione d'ufficio in un apposito elenco informatico, denominato "Lista di conformità INL", consultabile pubblicamente.

In questa prospettiva, il comma 19 reca alcune novelle alla disciplina generale in materia di salute e sicurezza sul lavoro di cui al d.lgs. n. 81/2008.

In particolare, la lettera a), sostituendo la previgente previsione, introduce, con decorrenza dall'1.10.2024 (e con l'adozione di un apposito decreto ministeriale), l'obbligo di possesso di una patente per le imprese e i lavoratori autonomi operanti nei cantieri temporanei o mobili da intendersi *ex artt.* 88 e 89, del d.lgs. n. 81/2008 "qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato nell'allegato X" e cioè "i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione, risanamento, ristrutturazio-

ne o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse, permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le parti strutturali delle linee elettriche e le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche e, solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica, di sistemazione forestale e di sterro"; "lavori di costruzione edile o di ingegneria civile, gli scavi, ed il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile" (sono esclusi, tra gli altri, "i lavori relativi a impianti elettrici, reti informatiche, gas, acqua, condizionamento e riscaldamento che non comportino lavori edili o di ingegneria civile di cui all'allegato X"). La legge di conversione ha altresì previsto che siano esclusi "coloro che effettuano mere forniture o prestazioni di natura intellettuale" ed ha specificato che "per le imprese e i lavoratori autonomi stabiliti in uno Stato membro dell'Unione europea diverso dall'Italia o in uno Stato non appartenente all'Unione europea è sufficiente il possesso di un documento equivalente rilasciato dalla competente autorità del Paese d'origine e, nel caso di Stato non appartenente all'Unione europea, riconosciuto secondo la legge italiana".

Tale obbligo – che in futuro potrà poi essere esteso ad altri settori – non scatta per le imprese in possesso dell'attestazione di quali-



CONTINUA DA PAGINA 12

## Convertito in legge il d.l. n. 19 del 2024

ficazione (comunemente denominata SOA) “in classifica pari o superiore alla III”, prevista dal codice dei contratti pubblici. La patente – da rilasciarsi sulla base delle condizioni previste dalla norma in commento – ha una dotazione iniziale di 30 crediti; lo svolgimento delle attività nei suddetti cantieri è subordinato alla sussistenza di un punteggio pari o superiore a 15 crediti.

La stessa disposizione, inoltre, prevede, nell’ambito degli adempimenti a carico del committente o del responsabile dei lavori nei suddetti cantieri temporanei o mobili, l’obbligo di verifica del possesso – da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti (anche se in regime di subappalto) – della summenzionata patente o dell’attestazione di qualificazione cosiddetta SOA. Il committente (o il responsabile dei lavori) è tenuto poi a trasmettere all’amministrazione concedente, prima dell’inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, tra gli altri

documenti, anche una dichiarazione attestante detta verifica. Sono introdotte specifiche sanzioni in caso di inadempimento.

*Disposizioni in materia di controlli sugli interventi di efficientamento energetico (art. 41)*

Si prevede la pubblicazione, sul sito istituzionale del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica, dell’elenco delle asseverazioni rendicontate, “comprehensive del codice univoco identificativo (codice Asid)” e del “Codice unico di progetto (Cup)”. Inoltre, per un verso, che il programma dei controlli predisposto dall’Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l’energia e lo sviluppo economico sostenibile sia “integrato con le istanze sottoposte a verifica dai competenti organismi di controllo nazionali ed europei”; per altro verso, che l’Enea esegua “i controlli *in situ*, congiuntamente ai predetti organismi di controllo nazionali ed europei, con priorità e nel rispetto della tempistica relativa ai controlli del Pnrr”.

## IMPORTANTE

### La Cassazione ammette la cedolare secca per i contratti ad uso foresteria

La Corte di cassazione, con la sentenza n. 12395, depositata il 7.5.2024, in merito all’opzione per la cedolare secca per un contratto di locazione concluso dal conduttore nell’esercizio della sua attività professionale per metterlo a disposizione dei propri dipendenti o collaboratori (cd. foresteria), ha enunciato il seguente principio di diritto:

“In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per la cedolare secca anche nell’ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell’esercizio della sua attività professionale, atteso che l’esclusione di cui all’art. 3, sesto comma, d.lgs. n. 23 del 2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell’esercizio di una attività d’impresa o di arti e professioni”.

La Cassazione, con questa importante sentenza, chiude, si spera, una *querelle* in essere dal 2011.

Infatti, nonostante la normativa relativa alla cedolare secca sugli affitti abitativi, contenuta nel d.lgs. n. 23 del 2011, stabilisca che solo ai locatori è impedito – per poter usufruire del regime sostitutivo – di agire nell’esercizio di un’attività di impresa o di arti e professioni, l’Agenzia delle entrate, con la circolare n. 26 del 2011, ha portato avanti per 13 anni la tesi secondo la quale tale vincolo operi anche nei confronti dei conduttori. E ciò nonostante diverse sentenze di merito di segno opposto (cfr. Focus Confedilizia n. 26 del 14.7.2023). La Confedilizia, invece, ha espresso sin dal 2011 l’avviso che l’interpretazione dell’amministrazione finanziaria fosse infondata, non rispondendo né al contenuto letterale della norma, che non pone limiti nei confronti del conduttore, né alla *ratio* della stessa, che vorrebbe agevolate fiscalmente tutte le locazioni ad uso abitativo da parte di soggetti Irpef.

Adesso si attende il recepimento di tale principio da parte dell’Agenzia e l’adeguamento dei programmi di registrazione dei contratti di locazione che non permettono l’esercizio dell’opzione.

## La Corte di cassazione ridefinisce l’imposizione della caparra penitenziale

Una recente pronuncia della Cassazione (sentenza n. 12398 del 7 maggio 2024) ha segnato un punto di svolta nella tassazione delle caparre penitenziali introdotte nei contratti preliminari, una questione a lungo oggetto di controversie interpretative.

La caparra penitenziale, definita come la somma versata in vista di un possibile recesso contrattuale, rappresenta un corrispettivo per il diritto di recesso. La sua tassazione è stata oggetto di discussione, in quanto la legge di registro disciplina espressamente la caparra confirmatoria, ma tace sulla tassazione di quelle penitenziali.

La citata sentenza della Corte ha chiarito che le caparre penitenziali non possono essere considerate negozi sospensivamente condizionati, ma piuttosto come condizioni risolutive espresse, poiché l’esercizio del recesso rimuove gli effetti contrattuali già prodotti o ne impedisce la produzione. Pertanto, la tassazione delle caparre penitenziali deve essere differita fino al momento dello scioglimento del contratto, quando si manifesta la capacità contributiva.

La Corte ha inoltre stabilito che le imposte versate per acconti e caparre confirmatorie possono essere scomutate dalla tassazione del contratto definitivo, estendendo tale principio anche alle caparre penitenziali.

Questa decisione rappresenta un importante passo avanti nell’adeguamento del quadro normativo alla complessità delle transazioni contrattuali, offrendo maggiore chiarezza e coerenza nel trattamento fiscale delle caparre penitenziali.

## CASA E FISCO

### Cedolare secca per locazioni brevi: chiarimenti delle Entrate

La cedolare secca con aliquota al 26% si applica solo a partire dal secondo immobile dato in locazione breve. Nulla cambia invece per la prima o unica abitazione locata fino a trenta giorni, che sconta l'aliquota al 21%. Queste sono alcune delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 10/E del 10.5.2024, in merito alle novità introdotte sulle locazioni brevi dalla legge di bilancio 2024 (cfr. Cn genn. 2024).

L'aliquota dell'imposta sostitutiva della cedolare secca sarà applicata al 26% a partire dal secondo immobile dato in locazione. Il proprietario che mette in locazione diverse unità ha comunque la possibilità di sceglierne una per ciascun periodo d'imposta per cui fruire dell'aliquota ridotta del 21%. Tale scelta andrà effettuata nella relativa dichiarazione dei redditi. Le Entrate, tra le altre cose, hanno precisato che la nuova aliquota del 26% si applica sui redditi di locazione maturati dall'1.1.2024, a prescindere dalla data di stipula dei relativi contratti e dalla percezione dei canoni.

Gli intermediari, tra cui i gestori di portali telematici, che incassano o intervengono nel pagamento dei canoni relativi ai contratti di locazione dovranno operare sempre, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21%, a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni, all'atto del pagamento al beneficiario, indipendentemente dal regime fiscale che quest'ultimo ha scelto. E dovranno fornire la relativa certificazione al locatore che, dal canto suo, dovrà poi determinare l'imposta (ordinaria o sostitutiva) dovuta, scomputare le ritenute d'acconto e corrispondere l'eventuale saldo entro il termine per il versamento delle imposte sui redditi.

Con la circolare in commento l'Agenzia ha infine chiarito come debbono operare gli intermediari non residenti Ue ed extra-Ue a seconda che gli stessi abbiano o meno una stabile organizzazione in Italia.

### Nuovi modelli Imu

Sulla Gazzetta Ufficiale del 15.5.2024 è stato pubblicato il decreto 14.4.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze di approvazione dei nuovi modelli di dichiarazione Imu, con le relative istruzioni e specifiche tecniche.

I nuovi modelli – da utilizzare per le dichiarazioni da effettuare entro il prossimo 30 giugno – sono stati integrati con le ultime modifiche in tema di Imu tra cui, si ricorda, quella relativa all'esenzione Imu per “gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria in relazione ai reati di cui agli articoli 614, secondo comma, o 633 del codice penale o per la cui occupazione abusiva sia stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale” (cfr. Cn apr. 2024).

Si ricorda che la dichiarazione deve essere presentata all'ufficio del Comune o, in alternativa, trasmessa in via telematica entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta.

Quest'anno il termine del 30 giugno cade di domenica,

ed è pertanto prorogato all'1.7.2024. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi, sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta; restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imu, in quanto compatibili, se non sono intervenute modificazioni.

Il modello Imu Enc, riservato agli enti non commerciali di cui all'art. 1, comma 759, lett. g), l. n. 160/2019, vale a dire agli enti di cui all'art. 73, comma 1, lettera c), del d.p.r. 22.12.1986, n. 917, che possiedono immobili da essi utilizzati e destinati esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali di attività assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché delle attività di cui all'art. 16, lettera a), della l. 20.5.1985, n. 222. Tali soggetti devono utilizzare il modello Imu Enc per tutti gli immobili posseduti e non utilizzano pertanto il modello Imu/Impi; la presentazione della dichiarazione è annuale ed è effettuata esclusivamente in via telematica, entro il termine del 30 giugno di ciascun anno solare.

### Codice identificativo nazionale (CIN)

Il Ministero del turismo, con comunicati stampa pubblicati sul suo sito Internet nel mese di maggio, in merito alla disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle attività turistico-ricettive e del Codice identificativo nazionale, ha avvisato che la procedura telematica di assegnazione dello stesso da parte del Ministero, prevista dall'art. 13-ter del d.l. 18.10.2023, n. 145, come convertito (cfr. Cn genn. 2024), non è ancora entrata in esercizio.

Il Ministero ha tenuto a precisare che sta operando al fine di dare attuazione a quanto previsto dalla nuova normativa e ne darà comunicazione con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale e sul suo sito e che “nelle more dell'attuazione, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e, pertanto, a continuare ad utilizzare il Codice regionale o provinciale, laddove previsto nonché, nel caso di nuove strutture o di nuove attività di locazione, a richiedere l'assegnazione dello stesso all'ente territoriale di competenza”.

**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](http://www.confedilizia.it)



## Nel terzo trimestre 2023 è rallentato il calo delle compravendite, ma non a Firenze

Nel 2023 il mercato immobiliare ha cambiato rotta. Complice l'alto livello dei tassi d'interesse (4,5%) e il rallentamento dell'economia le **compravendite** sono diminuite. E lo hanno fatto soprattutto in primavera, nel secondo trimestre (tra aprile e giugno). Guardiamo i numeri. Secondo l'Agenzia delle entrate le 184.110 NTN (Numero di Transazioni Normalizzate) del secondo trimestre 2023 sono state il 16% in meno rispetto a quelle dello stesso periodo del 2022, mentre le 157.010 dei tre mesi successivi (tra luglio e settembre 2023) sono state inferiori del 10,4%, sempre rispetto ad un anno prima.



### Dove le compravendite scendono meno

Come già accaduto in passato sono state le **abitazioni più grandi**, quelle di dimensioni superiori ai 115mq, ad avere avuto maggiori difficoltà ad essere vendute, ma le differenze geografiche più rilevanti si evidenziano a livello geografico.

La frenata nella discesa degli acquisti di immobili è più evidente nei **capoluoghi di provincia**, in cui nel terzo trimestre 2023 il calo annuale è stato del 9,5%, molto inferiore a quello del 17,2% dei tre mesi precedenti.

In provincia, invece, le compravendite sono scese del 10,8%, con un picco negativo del 14,1% nelle regioni del Nord-Est. Anche qui, comunque, si scorge un miglioramento: tra aprile e giugno la riduzione era stata del 15,4% a livello nazionale e del 20,1% nelle regioni nordorientali.

Il dato più interessante è quello che riguarda i **divari tra le principali città italiane**. Quasi ovunque, a **Roma, Milano, Napoli, Torino, Genova e Bologna**, il ritmo del calo delle compravendite si attenua. Per esempio: nel capoluogo lombardo la diminuzione, rispetto allo stesso periodo del 2022, è stata dell'8,5%, quindi inferiore a quella del 17,1% del secondo trimestre 2023; nella Capitale gli acquisti sono scesi del 13%, che è molto, più della riduzione media nazionale, ma sempre meno del -21,5% che ha caratterizzato i tre mesi precedenti. A **Palermo e Firenze**, a differenza delle altre città metropolitane, **le compravendite continuano a precipitare vertiginosamente**. Nel capoluogo siciliano si è passati da un calo del 4,9% a uno del 10,1%, mentre in quello fiorentino il -15,6% del secondo trimestre (che già rappresentava un importante passo indietro per il mercato immobiliare) è diventato, nel terzo trimestre 2023, un -17,9%.

### Il dato di Firenze è il peggiore tra quelli delle grandi città

Se nel caso di Palermo c'è un adeguamento alla media nazionale, quello di Firenze è diverso. **In nessuna grande città italiana il calo delle compravendite è stato così elevato**. Se escludiamo la fase più acuta dell'emergenza Covid, nel 2020, era dal 2012, in occasione dell'impennata delle tasse sulla proprietà, che non si verificava un tracollo simile. Ma c'è un altro aspetto da sottolineare, il peggioramento dell'andamento degli acquisti di abitazioni riguarda **tutte le metrature tranne quelle più ampie**: le compravendite di case superiori ai 145mq di grandezza sono diminuite solo del 4,5%, mentre nei precedenti tre mesi la discesa era stata del 20%. Al contrario vi è una fortissima riduzione, superiore al 20%, delle compravendite che riguardano gli immobili medi e medio-grandi, tra 85 e 145 mq, ma anche gli acquisti delle **case più piccole**, sotto gli 85 o anche i 50 mq, sono scesi più della media nazionale.

**Perché proprio Firenze?** E perché lo stesso fenomeno non ha riguardato le compravendite di altri immobili come depositi, cantine, rimesse, box auto, in cui il *trend*, invece, è più simile a quello nazionale? È facile andare con la mente a quelle che gli economisti conoscono come **aspettative**. Gli investitori razionali di fronte a previsioni negative (in questo caso sul valore delle abitazioni) prendono le loro contromisure rinunciando ad acquistare. A Firenze, lo sappiamo, si è discusso a lungo, e poi sono stati approvati, provvedimenti punitivi contro i proprietari, come il **divieto di affitti brevi nel centro storico**. Difficile pensare che i numeri che osserviamo possano essere totalmente indipendenti dalle scelte che solo nel capoluogo toscano sono state fatte.



# CONFEDILIZIA INCO

Nel pieno rispetto del principio einaudiano “conoscere per deliberare”, la Confedilizia, in vista delle elezioni dell’8 e 9 giugno, ha organizzato una serie di incontri con alcuni candidati al Parlamento europeo.

L’intento della Confederazione è stato quello di offrire l’op-

portunità ai suoi dirigenti sul territorio, ai suoi associati, a tutti i proprietari di casa e agli operatori dell’immobiliare di conoscere – direttamente dalla voce di chi si propone di operare in sede Ue – le idee e i programmi di ciascuno, con particolare riferimento ai temi che ruotano attorno al mattone.



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**15 MAGGIO 2024 - ORE 15**

**Carlo Fianza** - Fratelli d'Italia  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Alberto Ciapparoni**  
 giornalista parlamentare RTL 102.5



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**17 MAGGIO 2024 - ORE 9**

**Isabella Tovaglieri** - Lega  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Gianni Balduzzi**  
 Truenumbers



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**17 MAGGIO 2024 - ORE 10**

**Salvatore De Meo** - Forza Italia  
 (Circoscrizione Italia Centrale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Matteo Rizzi**  
 giornalista ItaliaOggi

## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**21 MAGGIO 2024 - ORE 16**

**Pasquale Tridico** - M5S  
 (Circoscrizione Italia Meridionale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Silvia Gasparetto**  
 giornalista Ansa



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**22 MAGGIO 2024 - ORE 12**

**Alessandro Panza** - Lega  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Sara Tagliante**  
 giornalista Telegenova



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**23 MAGGIO 2024 - ORE 11**

**Nicola Procaccini**  
 Fratelli d'Italia  
 (Circoscrizione Italia Centrale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Enrico Salvatori**  
 giornalista Radio Radicale

## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**30 MAGGIO 2024 - ORE 11.30**

**Matteo Renzi** - Italia Viva  
 Lista Stati Uniti d'Europa  
 (Circoscrizioni Italia Nord-Occidentale Centrale - Meridionale - Isole)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Gabriele Barberis**  
 capo della politica del Giornale



## CONFEDILIZIA INCONTRA I CANDIDATI

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**31 MAGGIO 2024 - ORE 11**

**Dario Tamburrano** - M5S  
 (Circoscrizione Italia Centrale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Edoardo Meoli**  
 giornalista Il Secolo XIX



CONOSCERE PER  
 Su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)





# CONTRA I CANDIDATI



La formula adottata è stata quella di una conversazione a tre – fra un giornalista (sempre diverso), il candidato (di ogni forza politica in gioco) e il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – della durata di trenta minuti trasmessa in diretta sul sito Internet della Confedilizia, sui

suoi canali social nonché su testate e piattaforme on line. Le registrazioni di tutti gli incontri sono disponibili sul sito confederale al [link www.confedilizia.it/confedilizia-incontra-i-candidati/](http://link www.confedilizia.it/confedilizia-incontra-i-candidati/).

**EUROPEE**

**8-9 GIUGNO 2024  
ELEZIONI EUROPEE**

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
I CANDIDATI**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**20 MAGGIO 2024 - ORE 15**

**Silvia Sardone - Lega**  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Carmelo Palma**  
 direttore Stradeonline.it

**8-9 GIUGNO 2024  
ELEZIONI EUROPEE**

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
I CANDIDATI**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**21 MAGGIO 2024 - ORE 12**

**Raffaella Paita - Italia Viva**  
 Lista Stati Uniti d'Europa  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Mila Onder**  
 giornalista economica Ansa

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
I CANDIDATI**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**27 MAGGIO 2024 - ORE 12.30**

**Alessandra Moretti - PD**  
 (Circoscrizione Italia Nord-Orientale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Gabriele Rosana**  
 giornalista Il Messaggero, Bruxelles

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
I CANDIDATI**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**29 MAGGIO 2024 - ORE 9**

**Patrizia Toia - PD**  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Cristina Bartelli**  
 giornalista ItaliaOggi

**DELIBERARE**

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) tutti gli eventi

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
I CANDIDATI**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**4 GIUGNO 2024 - ORE 11**

**Letizia Moratti - Forza Italia**  
 (Circoscrizione Italia Nord-Occidentale)

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Andrea Bassi**  
 giornalista Il Messaggero

**CONFEDILIZIA  
INCONTRA  
Matteo Salvini  
Lega**

Diretta web su:  
 e su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
**5 GIUGNO 2024 - ORE 16**

Partecipano:  
**Giorgio Spaziani Testa**  
 presidente Confedilizia  
**Sandro Iacometti**  
 giornalista Libero



## SISTEMA CONFEDILIZIA



ASPESI  
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Confermare la legittimità delle procedure seguite sinora in base al TU edilizia per evitare danni irreversibili a cittadini e imprese



Il confronto tra gli operatori e le istituzioni locali per superare le questioni di normativa urbanistica che stanno bloccando tutte le operazioni immobiliari-costruttive, ora a Milano ma presto in tutta Italia, è stato al centro del convegno promosso da ASPESI – associazione nazionale delle società di investimento immobiliare – con il Centro Studi Borgogna e gli studi legali Belvedere e Ventimiglia.

Se non si troverà urgentemente una soluzione, si causerà un danno irreversibile al mondo immobiliare e a tutta la lunga filiera produttiva dell'edilizia, dalle imprese di costruzione alle industrie che producono per la casa, dai servizi immobiliari ai professionisti, oltre che la fine degli investimenti internazionali sulla rigenerazione urbana del territorio italiano, come ricordato anche dal Sindaco di Milano Beppe Sala. E non si farà nulla per risolvere l'emergenza casa a Milano che affligge molte migliaia di persone.

L'ampio confronto svoltosi nel convegno tra i rappresentanti del settore, le istituzioni regionale e comunale presenti e i giuristi ha evidenziato che l'unica soluzione possibile è una disposizione legislativa nazionale di interpretazione autentica, che confermi inequivocabilmente la legittimità delle procedure adottate in virtù delle norme nazionali di semplificazione in vigore a partire dal Testo Unico dell'Edilizia (d.p.r. n. 380 del 6.6.2001) e ampliate poi con ben quattro altri provvedimenti normativi del 2013, 2016, 2020 e 2022.

È stato affermato da tutti i partecipanti – pubblici e privati – il pieno rispetto dell'operato della Magistratura, come ha sottolineato il Presidente di ASPESI, Federico Filippo Oriana, che ha precisato: "Trattando la questione è doveroso astenersi da casi specifici oggetto di indagine e avere completa fiducia nella giustizia, che deve fare serenamente il suo corso, pur segnalando che gli operatori seri hanno agito sulla base della normativa esistente e delle relative interpretazioni applicative, sempre confermate

dalla costante giurisprudenza della giustizia amministrativa, costituzionalmente competente per le questioni urbanistiche ed edilizie".

Se, *de jure condito*, è innegabile che oggi con SCIA si può fare anche una ristrutturazione pesante (art. 23 del T.U.) e che nel concetto di ristrutturazione possa rientrare (*ex art. 3 dello stesso T.U.*) anche un edificio completamente nuovo, per il futuro – cioè *de jure condendo* – si potrà anche definire diversamente quale intervento costituisca ristrutturazione e quale no, ma evitando di tornare a tempi di inutile rigidità e burocratismo nelle realizzazioni edilizie, che tutta la legislazione italiana, nazionale e regionale, degli ultimi 25 anni ha voluto giustamente superare.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

### Trust testamentario senza imposta di successione

Torniamo sulla risposta ad interpello n. 90, dell'11 aprile scorso, nella quale l'Agenzia delle entrate per la prima volta si occupa della fiscalità derivante dall'apporto di un patrimonio in *trust* effettuato tramite testamento (cfr. *Cn mag.* '24).

Tale situazione, nella prassi, può avvenire in almeno tre situazioni:

- 1) il *de cuius* trascrive all'interno delle sue ultime volontà l'atto istitutivo di *trust*. Tale opzione è valida anche quando costui delinea gli elementi fondamentali di un *trust* dando incarico ad un esecutore testamentario di stipulare il relativo atto costitutivo. Nel testamento vengono anche attribuiti al *trust* (e quindi al *trustee*) determinati beni o la totalità del patrimonio;
- 2) il *trust*, creato durante la vita del disponente, riceve l'apporto patrimoniale unicamente tramite testamento. Si ha in questa ipotesi il cd. "*trust* dormiente", cioè non operativo fino al momento dell'attribuzione patrimoniale, ossia quello della morte del disponente;
- 3) ad un *trust* validamente istituito ed operante in costanza della vita del disponente viene effettuato un ulteriore apporto di beni mediante testamento.

La risposta n. 90/2024 prende le mosse proprio da questa ultima tipologia, prescrivendo la necessaria presentazione della dichiarazione di successione (come già indicato nelle FAQ pubblicate sul sito dell'Agenzia nell'aprile 2023) e ribadendo ulteriormente quanto ormai pacifico sull'applicazione dell'imposta di successione non al momento dell'apporto dei beni in *trust*, ma al successivo momento della distribuzione effettiva ai beneficiari.

Nella richiamata risposta n. 90, l'Agenzia specifica che i principi generali relativi alle imposte di successione, donazione, ipotecaria e catastale trovano applicazione anche quando la dotazione del *trust* avvenga *mortis causa*, in forza di testamento, come accaduto nel caso dell'interpello. Ne consegue, quindi, che anche nel caso di *trust* testamentario le uniche imposte indirette a cui sarà soggetto il *trust* al momento dell'istituzione/apporto sono l'ipotecaria e catastale in misura fissa di 200 euro.




**LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Grondaie, doccioni e canali di scarico di acque piovane

In molti condomini, specialmente di tipo orizzontale, vi sono previsioni particolari che differenziano le tipologie di spese che i proprietari devono sostenere, stabilendo regole diverse a seconda del singolo bene.

Sorgono talvolta alcune difficoltà nel riparto delle spese relative alla manutenzione e rifacimento di grondaie, doccioni e canali di scolo, che vengono per praticità e vicinanza trattate come parte del tetto, ma è corretto così?

Vi sono, ad esempio, condomini che – in applicazione della disciplina dell’articolo 1126 c.c. – applicano, per i predetti manufatti, la stessa ripartizione delle spese tra i condòmini prevista dalla norma per il lastrico solare.

La disposizione in parola dispone quanto segue: “Quando l’uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l’uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell’edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno”.

In altri condomini orizzontali, per contro, di frequente i tetti sono visti come coperture delle singole parti private e il regolamento solitamente in tali casi stabilisce che per il rifacimento e la manutenzione del tetto sia obbligato solo il condomino che viene coperto da tale porzione del tetto.

La scelta, quindi, per decidere come ripartire la spesa relativa a grondaie, gronde, doccioni e canali di scarico in generale, parrebbe duplice: se non previsto da alcuna norma regolamentare, questa potrebbe essere ripartita secondo il criterio utilizzato dall’art. 1126 c.c. per il rifacimento del lastrico solare. Laddove previsto nel regolamento, invece, un uso differente del tetto, alla stessa disciplina sarebbero demandati i riparti di spese dei canali di scolo.

Tuttavia, esiste e potrebbe essere preferibile una terza via, ossia considerare grondaie, doccioni e canali di scolo come beni autonomi, non per forza legati al tetto, e valutare in concreto la funzione svolta, ripartendo il relativo costo di manutenzione o rifacimento su tutti i condòmini nel concreto serviti dalla parte.

Laddove si tratti di porzioni di un impianto di collettamento delle acque piovane che giova a tutti i condòmini, invece, non si potranno differenziare le varie parti e scorporare le stesse, ma le spese di tutto l’impianto dovranno essere ripartite sui vari condòmini in ragione dei millesimi di proprietà detenuti.

Laddove, infatti, il tetto può ricoprire anche solo uno o una parte di condòmini, sovente i canali di scolo costituiscono un più o meno complesso sistema che lavora insieme per far defluire l’acqua piovana dalla sommità più alta del condominio fino all’impianto fognario. In tal caso il riparto dei costi di manutenzione/rifacimento dovrà seguire la normale suddivisione millesimale.

Tutto ciò a meno che una previsione di spesa differenziata sia specificamente prevista nel regolamento. Tale previsione deve essere però incontrovertibile e non lasciare dubbi interpretativi.

È importante tenere conto che il regolamento di condominio deve essere interpretato in modo restrittivo e non estensivo, di tal che laddove esso parla di tetto, il differente riparto delle spese ivi decise deve riguardare unicamente tale manufatto e non anche manufatti diversi ed ancillari come i canali di scolo.

Tale modalità di interpretazione è condivisa anche dalla giurisprudenza, che ha avuto modo di affermare che “i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l’individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale” nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l’ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (cfr. Cass. civile sez. VI, 24 ottobre 2019, n. 27257).

Se il regolamento prevede che alcune spese siano sostenute dai singoli condòmini, ad esempio manutenzione della propria parte di tetto, allora il regolamento non può essere interpretato estensivamente nel senso che anche spese per altri manufatti (grondaie ad esempio) debbano seguire il regime speciale, e non debbano essere ripartite secondo l’ordinario canone dell’art. 1123, comma 1, c.c.

Il riparto delle spese necessarie per la gestione delle cose comuni, è bene sottolinearlo, è previsto dall’art. 1123 c.c.

Fino a prova contraria (data dall’esplicita previsione regolamentare), le grondaie e i canali di scarico costituiscono parti comuni ai sensi e per gli effetti (anche del riparto delle spese) di cui all’art. 1117 c.c.

Potrebbe pertanto essere condivisibile la massima della Corte di cassazione che, analizzando un caso simile a quello esemplificato al principio dell’esposizione, affermava: “In tema di condominio, le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all’uso comune, ricadono tra i beni di cui all’art. 1117 cod. civ., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva, né trovi applicazione il regime sulle spese stabilito dall’art. 1126 cod. civ., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso” (cfr. Cass. civile sez. II, 22 dicembre 2014, n. 27154).

**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**

## SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Prezzi zonali

Sulla Gazzetta Ufficiale del 29.4.2024, n. 99, è stato pubblicato il comunicato con il quale il Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica ha avvisato che con suo decreto del 18.4.2024, n. 151, in attuazione dell'art. 13 del d.lgs. 8.11.2021, n. 210, sono stati stabiliti le condizioni e i criteri per l'applicazione ai clienti finali, a decorrere dall'1.1.2025, di prezzi zonali definiti in base agli andamenti del mercato all'ingrosso dell'energia elettrica.

Il testo integrale del decreto è disponibile sul sito del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica al link [www.mase.gov.it/energia/energia-elettrica/mercato-elettrico](http://www.mase.gov.it/energia/energia-elettrica/mercato-elettrico).



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

Rilascio di immobile  
di edilizia  
residenziale pubblica  
occupato  
abusivamente

Spetta al giudice ordinario la controversia sul rilascio dell'immobile di edilizia residenziale pubblica a seguito di occupazione abusiva o senza titolo anche quando l'interessato, per paralizzare la pretesa di rilascio, abbia allegato di possedere i requisiti per l'assegnazione di un alloggio e di avere diritto a subentrare all'originaria assegnataria nel godimento dell'alloggio, collocandosi in vicenda "al di fuori di un procedimento amministrativo di assegnazione cui l'occupante abbia partecipato come titolare di un legittimo interesse pretensivo ad essere utilmente collocato nella relativa graduatoria"; si tratta, in altri termini, di una controversia che si svolge in un ambito puramente paritetico, atteso che "il subentro nell'assegnazione, per un verso, discende direttamente dalla previsione legislativa in presenza di determinate condizioni, il cui accertamento non implica una valutazione discrezionale da parte della P.A., per l'altro verso, esso costituisce una possibile evoluzione del rapporto sorto in esito all'assegnazione e non già l'instaurazione di uno nuovo e diverso"; ciò che "comprova che la controversia attiene alla fase successiva al provvedimento di assegnazione dell'alloggio".

Così il Tar della Calabria (Reggio Calabria) con ordinanza n. 284 del 16.4.2024.



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Decreto Flussi, oltre 112mila istanze al "Click Day" per il lavoro domestico

Lo scorso 21 marzo è stato il giorno del "Click Day" per il lavoro domestico previsto dal cd. "decreto flussi" 2024: su 9.500 quote previste per il settore dell'assistenza e socio sanitario, sono pervenute 112.440 istanze. Secondo quanto riportato sul sito governativo Integrazione Migranti, alle ore 9.05 del 21 marzo – ovvero nei primi 5 minuti – risultavano già acquisite 49.228 istanze. Sempre stando a quanto comunicato sul sito, "le domande sono state tutte regolarmente acquisite dalla piattaforma telematica del Viminale e si sta già procedendo a distribuire telematicamente, per ambito provinciale, le domande presentate a ciascuno Sportello Unico per l'Immigrazione. Le istanze verranno istruite nel rispetto dell'ordine cronologico e nel limite delle quote".

## 2° Paper del Rapporto 2024 "Family (Net) Work": in Europa 10 mln di domestici

Con oltre 10 milioni di lavoratori complessivamente impiegati, il comparto domestico rappresenta circa il 3,4% dell'occupazione totale dell'Ue a 27 Paesi, mentre l'edilizia e l'industria alberghiera occupano rispettivamente il 6,8% e il 4,7%. Guardando ai singoli Paesi, la prevalenza dei servizi alla persona e alla famiglia è molto varia, influenzata da diversi fattori come gli investimenti statali e i quadri normativi di riferimento. In Italia, escludendo i lavoratori 'in nero', il comparto rappresenta il 3,7% dell'occupazione totale. Tassi più elevati si osservano in Francia (5,2%), Belgio (4,4%), Danimarca (7,2%), Svezia (6%), Finlandia (5,0%) e Cipro (5,9%). Al contrario, tassi più bassi sono evidenti in Paesi come la Romania (1,2%), la Bulgaria (1,8%), l'Estonia (2,3%), la Lettonia (2,6%), la Germania (2,6%), il Regno Unito (2,2%) e la Repubblica Ceca (2,2%).

È quanto emerge dal Rapporto 2024 "Family (Net) Work – Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", progetto editoriale promosso da Assindatcolf, Associazione Nazionale dei Datori di Lavoro Domestico, il cui secondo capitolo – curato dalla Federazione europea Effe – presentato lo scorso 9 maggio a Roma, in occasione della Giornata dell'Europa, presso la sala Einaudi della Confedilizia. All'evento, che si è svolto sotto l'Alto Patrocinio del Parlamento europeo, hanno partecipato il presidente di Assindatcolf, Andrea Zini, e la delegata generale di Effe, Aude Boisseuil.

## 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.





I REGISTRI AMMINISTRATORI  
SONO ISTITUITI PRESSO  
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

## Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

**D. In tema di supercondominio, si domanda se, in caso di richiesta di amministratore giudiziario da parte dell’amministratore uscente, sia sufficiente notificare il ricorso ai rappresentanti dei singoli condomini ex art. 67 disp. att. del codice civile.**

R. I rappresentanti dei singoli condomini vengono eletti dai condòmini al solo fine della partecipazione all’assemblea e non hanno altri poteri.

Deve ritenersi, pertanto, nel silenzio della legge sul punto, che la comunicazione vada inviata agli amministratori dei condomini interessati.

**D. In un condominio l’amministratore subentrante ha chiesto a quello uscente (dimissionario) la consegna di tutte le fatture e di tutti gli atti degli ultimi 10 anni. Si chiede se quest’ultimo, nell’eventualità di un controllo da parte dell’Agenzia delle entrate, possa conservare copia di tutta questa documentazione.**

R. È sufficiente redigere un dettagliato e preciso elenco analitico da far sottoscrivere in sede di passaggio di consegne. Al più si potrebbero fotocopiare i soli documenti più importanti attestanti l’avvenuto adempimento di obblighi fiscali e previdenziali.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) oppure telefonare al numero 06.679. 34.89.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Imballaggi: le nuove norme europee

Il Parlamento europeo ha dato il via libera a nuove misure sugli imballaggi per renderli più sostenibili e ridurre i rifiuti nell’Ue. Gli europarlamentari hanno approvato in via definitiva, con 476 voti favorevoli, 129 contrari e 24 astensioni, il regolamento che intende affrontare il crescente problema dei rifiuti da imballaggi, uniformare le leggi del mercato interno e promuovere l’economia circolare.

Le norme comprendono obiettivi di riduzione degli imballaggi (del 5% entro il 2030, del 10% entro il 2035 e del

15% entro il 2040) e impongono ai Paesi Ue di ridurre in particolare i rifiuti di imballaggio in plastica. Determinati tipi di imballaggi di plastica monouso saranno vietati a partire dall’1.1.2030. Tra questi figurano gli imballaggi per frutta e verdura fresche non trasformate e per i cibi e le bevande consumati in bar e ristoranti, le monoporzioni, i piccoli imballaggi monouso utilizzati negli alberghi e le borse di plastica in materiale ultraleggero al di sotto dei 15 micron. Sono previsti obiettivi di riutilizzo specifici da raggiungere entro il 2030 per imballaggi di bevande alcoliche e analcoliche (ad eccezione, tra gli altri, di latte, vino, anche aromatizzato, e superalcolici), imballaggi multipli e imballaggi per la vendita e per il trasporto (tratto da: *Newseletter* della Proprietà Fondiaria, n. 4 del 3.5.2024).

Lunedì 3 giugno, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

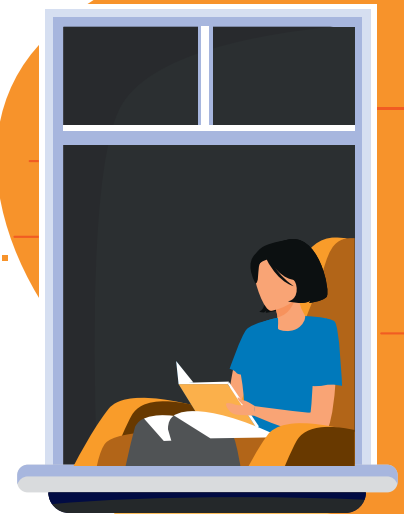
facebook

YouTube

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

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

Il condominio:  
origini, sviluppo  
e prospettive



Continua “PARLIAMO DI CONDOMINIO... E NON SOLO”, il consueto ciclo di seminari *web*, che si svolgono ogni primo lunedì del mese, dalle 17 alle 18.

Il 3 giugno è previsto l’appuntamento dedicato a “Il condominio: origini, sviluppo e prospettive”. L’argomento è trattato dal dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, e dall’avv. Sandro Scoppa, componente i Coordinamenti legali e urbanistico della Confedilizia.

La registrazione dei seminari già svolti, è presente sul sito di Confedilizia, al link [www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/](http://www.confedilizia.it/parliamo-di-condominio-eventi-gia-svolti/)

## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Bologna

Il 21 maggio, presso la sede della locale Confedilizia, si è svolto l'incontro con Stefano Cavadegna, consigliere comunale di FdI e candidato al Parlamento europeo. Assieme a Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, si sono trattati vari temi tra cui quello della direttiva "case green" e la tutela della proprietà immobiliare.

### Catanzaro

Il 15 maggio, presso la sala convegni dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro, la locale Confedilizia ha organizzato un incontro dal titolo "Gli affitti brevi allo specchio. Situazione, opportunità e prospettive". Dopo i saluti iniziali di Antonio Abate, vicepresidente della Confedilizia di Catanzaro, Vincenza Matarca, segretario dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro, William Gigliotti, presidente dell'Unione giovani commercialisti di Catanzaro, sono intervenuti Claudio Amato, assegnista di ricerca UMG di Catanzaro, Salvatore Passafaro, dottore commercialista, Carmen Ranieli, magistrato del Tribunale di Catanzaro, e Sandro Scoppa, presidente di Confedilizia Calabria. Il convegno è stato moderato da Daniele Rodolà, tesoriere dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro.

Il 21 maggio, presso la Facoltà di giurisprudenza dell'Università degli Studi "Magna Graecia", si è tenuta la presentazione del libro "Sacre scritture e ricchezze". Dopo i saluti iniziali di Rocco Reina, docente dell'Università "Magna Graecia", hanno svolto i loro interventi Domenico Bilotti e Paola Chiarella, entrambi docenti dell'Università ospitante, nonché Sandro Scoppa, presidente di Confedilizia Calabria e curatore del libro.

La presentazione è stata moderata da Lucia Montesanti, anch'essa docente dell'Università "Magna Graecia".

### Genova

Il 23 maggio, con il patrocinio, tra gli altri, della Confedilizia di Genova, si è svolto il *webinar* "Contenziosi tributari e valutazioni immobiliari". Dopo i saluti iniziali dell'avv. Vincenzo Nasini, vicepresidente nazionale della Confedilizia e presidente della Confedilizia di Genova, e dell'arch. Marco Iacovissi, valutatore immobiliare e presidente di P.R.E.G.I.A., i lavori sono proseguiti con le seguenti relazioni: "Transazioni immobiliari e imposte indirette" a cura di Luigi Castello, Notaio e consigliere di P.R.E.G.I.A.; "La gestione dei rischi fiscali nelle transazioni immobiliari", a cura del dott. Marco Steffano, broker assicurativo; "Casi di contenziosi tributari di natura immobiliare e il ruolo del valutatore", a cura dell'avv. Alessandro Pallotta, esperto in diritto tributario, e del dott. Agostino Poggi, imprenditore immobiliare; "Interpretare le variazioni di valore negli edifici produttivi" a cura dell'ing. Angelo Piccardo, imprenditore immobiliare ed esperto di logistica; "Il M.O.S.I. dell'Agenzia delle entrate: alcuni aspetti specifici" a cura del prof. Giovanni Battista Cipolotti, valutatore immobiliare dell'Università di Udine; "Rigidità di confini e categorie catastali nella selezione dei comparabili: esempi" a cura del geom. Fulvio Venturini, valutatore immobiliare e componente del C.T.S. GeoVal. L'evento è stato chiuso dalla Tavola rotonda sul tema "Le valutazioni immobiliari nelle controversie tributarie" a cui hanno partecipato anche l'avv. Dario Librandi, Noverim Legal, l'avv. Antonio Campagnoli, presidente di FIABCI International, il dott. Carlo Frittoli, valutatore e segretario P.R.E.G.I.A. Ha moderato il tutto il dott. Vittorio Zirnstein, direttore di Re2.

### Padova

Sabato 4 maggio, presso il Gabinetto di lettura di piazza Insurrezione 4 di Padova, si è tenuta la presentazione del volume "La profana inquisizione e il regno dell'anomia" di Andrea Zhok. Insieme all'autore, sono intervenuti Roberto Todesco, Associazione identità europea, e Moreno Mantovani, presidente della Confedilizia di Padova. L'evento è stato moderato da Adolfo Morganti, Associazione identità europea.

Il 25 maggio, presso la sede distrettuale Lions di Padova, si è tenuta la presentazione del libro "Oligarchia - Per Popoli Superflui" di Marco Della Luna. Insieme all'autore sono intervenuti Nicola Coaduro, presidente dei Lions Padova San Pelagio, e Moreno Mantovani, presidente della Confedilizia di Padova.

### Reggio Emilia

Nel corso del mese di maggio la Confedilizia di Reggio Emilia ha organizzato, presso la sala conferenze dell'Associazione, i seguenti due eventi:

- un convegno su "La ripartizione delle spese condominiali: critiche generali e giurisprudenza recente", di cui è stato relatore l'avv. Vincenzo Nasini, presidente Coram e vicepresidente Confedilizia (6 maggio);
- un incontro con i candidati Sindaco del Comune di Reggio, con introduzione dell'avv. Annamaria Terenziani, presidente della Confedilizia di Reggio Emilia, e con gli interventi di Fabrizio Aguzzoli, Marco Massari, Giuliana Reggio, Paola Soragni e Giovanni Tarquini; ha moderato la giornalista Susanna Ferrari (27 maggio).

### Rovigo

Il 10 maggio, con il patrocinio del Consiglio notarile di Rovigo, della città di Rosolina e del Parco regionale veneto del Delta del Po, la locale Confedilizia ha organizzato un convegno dal titolo "Le locazioni per finalità turistica". Dopo i saluti introduttivi dell'avv. Paolo Mercuri, presidente della Confedilizia di Rovigo, e di Michele Grossato, sindaco di Rosolina, si sono tenute le relazioni sui seguenti argomenti: "Le locazioni per finalità turistica alla luce delle recenti modifiche", a cura dell'avv. Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia, "Gli aspetti fiscali sulle locazioni ad uso turistico", a cura del dott. Nicola Salgaro, commercialista; "Presentazione della guida alla locazione e compravendita immobiliare Casa e Giovani", a cura del notaio Livio Penzo.

Il convegno è stato moderato dall'avv. Carlo Perazzolo, consigliere e delegato della Confedilizia per il Basso Polesine.



## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – LUGLIO 2024

1 Luglio – Lunedì

(cadendo il 30 giugno di domenica)

### Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2023 e la prima rata in acconto per il 2024.

### Cedolare secca

#### Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2023 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2024.

#### Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, pure quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

### Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 (redditi 2023) tramite gli uffici postali.

### Presentazione Quadro AC cartaceo del Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea – da parte degli amministratori di condominio che non presentino il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di

beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

### Imu – Presentazione dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2023.

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu, esclusivamente in via telematica, da parte dei contribuenti che hanno fruito dell'esenzione Imu 2023 per immobili occupati abusivamente.

16 Luglio – 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 e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2024.

### Addizionali Irpef

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

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

*Lo scadenziario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).*

## Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – LUGLIO 2024

10 Luglio – Mercoledì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

### Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da fra-

zionarsi 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](http://www.confedilizia.it)*

## Convertito in legge il decreto n. 39

È stato convertito in legge, con modificazioni, il decreto-legge 29.5.2024, n. 39, contenente “Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all’amministrazione finanziaria” (cfr. *Cn* apr. 2024).

Di seguito si riassumono le previsioni di maggior interesse per il nostro settore.

Viene soppressa, a partire dal 30.3.2024, la possibilità di usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura per le ipotesi residue ancora in essere a seguito delle modifiche recate dal decreto-legge n. 11 del 2023 e dal decreto-legge n. 212 del 2023. Viene comunque fatto salvo l’esercizio dell’opzione per gli immobili delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria interessati dal sisma del 6.4.2009 e dai terremoti avvenuti dal 24.8.2016, nel limite di 400 milioni di euro per l’anno 2024 (di cui 70 milioni riservati per gli eventi sismici del 6.4.2009) per i quali le istanze o dichiarazioni siano state presentate a partire dal 30 marzo 2024. Egualmente possono ancora usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura gli enti del terzo settore, gli Iacp comunque denominati e le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, ove in data antecedente al 30.3.2024:

- sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila) *ex art.* 119, comma 15-ter, del decreto-legge n. 34/2020;
- sia stata adottata la delibera assembleare che ha

approvato l’esecuzione dei lavori e presentata la relativa Cila (in caso di condomini);

- sia stata presentata l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo, se gli interventi sono agevolati *ex art.* 119 citato e comportano la demolizione e la ricostruzione degli edifici;
- sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario, se gli interventi sono diversi da quelli agevolati ai sensi del predetto art. 119;
- siano già iniziati i lavori oppure, nel caso in cui i lavori non siano ancora iniziati, sia stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori e sia stato versato un acconto sul prezzo, se trattasi di interventi diversi da quelli agevolati *ex art.* 119 e per i medesimi non sia prevista la presentazione di un titolo abilitativo.

Per sostenere gli interventi di riqualificazione energetica e strutturale degli immobili danneggiati nei Comuni colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall’1.4.2009, dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (con esclusione degli eventi occorsi in Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria, verificatisi il 6.4.2009 e a far data dal 24.8.2016, già interessati – come abbiamo visto – da specifiche norme), viene poi costituito un fondo, con una dotazione di 35 milioni di euro per il 2025, finalizzato all’erogazione di appositi contributi su richiesta dei soggetti interessati.

Per quanto riguarda gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche al 75% per i quali le opzioni erano permesse ai sensi del decreto-legge n.

212/2023 (tra cui i lavori dei condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa) resta possibile avvalersi di tali opzioni per le spese sostenute dopo il 30.3.2024 limitatamente agli interventi per i quali, prima del 30 marzo, risulti presentata la richiesta del titolo abilitativo, ove necessario oppure, se non necessario, siano già iniziati i lavori o sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura di beni e servizi e sia stato versato un acconto sul prezzo.

Ciò che più rileva, tuttavia, è che il provvedimento dispone anche retroattivamente, prevedendo che le norme di salvezza introdotte dall’art. 2, commi 2 e 3, del decreto-legge n. 11/2023, non si applichino – per gli interventi di cui all’art. 2, comma 2, lett. a), b) e c), primo periodo, e comma 3, lett. a) e b), decreto-legge n. 11/2023 (tra i quali i condomini con delibera approvata e Cila presentata entro il 16.2.2023 nel caso di superbonus) – qualora alla data del 30.3.2024 non sia stata “sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per lavori già effettuati”.

Il provvedimento in commento, inoltre, elimina la possibilità di avvalersi dell’istituto della *remissione in bonis* per le comunicazioni all’Agenzia delle entrate dell’esercizio delle opzioni di cui all’art. 121, comma 1, lettere a) e b), del decreto-legge n. 34/2020, ivi incluse quelle relative alle cessioni delle rate residue. E, al fine di acquisire tempestivamente le informazioni necessarie per il monitoraggio dell’ammontare dei crediti derivanti dalle opzioni per lo sconto in fattura e per la cessione del credito, dispone che la sostituzione delle predette co-

municazioni inviate dall’1 al 4 aprile 2024 sia consentita solo entro il 4 aprile 2024. Lo stesso provvedimento introduce pure una nuova comunicazione obbligatoria da presentare, in caso di lavori agevolabili con *superecobonus*, all’Enea e, in caso di lavori agevolabili con *supersismabonus*, al “Portale nazionale delle classificazioni sismiche” gestito dal Dipartimento Casa Italia della Presidenza del Consiglio dei ministri. In caso di mancato invio di tale comunicazione, è prevista una sanzione di 10.000 euro per gli interventi già iniziati o la decadenza dalle agevolazioni fiscali per quelli per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata *ex art.* 119, comma 15-ter, ovvero l’istanza per l’acquisizione del titolo abilitativo (previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici) sia presentata a partire dalla data del 30.3.2024. Il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni anzidette sono da definirsi con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri.

Vengono anche disposte limitazioni in materia di utilizzabilità dei crediti da bonus edilizi e compensazioni di crediti fiscali per coloro che hanno debiti con l’Erario. E, infine, introdotte alcune novità relative: alla compensazione dei crediti per gli istituti finanziari; alla ripartizione e alla misura delle detrazioni; alle ristrutturazioni effettuate a far data dal 2028; ai controlli.

Con riguardo a tali novità, in particolare, viene vietato alle banche, agli intermediari finanziari, alle società appartenenti a un gruppo bancario e alle imprese di assicurazione di compensare i propri crediti d’imposta derivanti da cessione del credito con contributi



**CONTINUA DA PAGINA 24**

## Convertito in legge...

previdenziali, assistenziali e premi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali. Viene previsto a carico di questi stessi soggetti qualificati l'obbligo di spalmare le rate annuali dei crediti d'imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto utilizzabili a partire dall'anno 2025 in 6 rate annuali di pari importo. Ciò però solo nel caso in cui abbiano acquistato le rate dei crediti a un corrispettivo pari o inferiore al 75% dell'importo delle corrispondenti detrazioni. Viene imposta – per le detrazioni relative a spese sostenute dal 2024 relative al superbonus, al bonus barriere architettoniche e al sismabonus – la ripartizione in dieci anni delle rate anziché in quattro o cinque anni come è stato finora (ciò vale comunque solo per l'utilizzo diretto in dichiarazione e non riguarda l'utilizzo dei crediti d'imposta derivanti da cessione o da sconto in fattura). Viene preclusa, ai contribuenti che abbiano già fruito in dichiarazione dei redditi sotto forma di detrazione delle agevolazioni derivanti dagli interventi edilizi, la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito relativamente alle singole rate residue non ancora fruito delle predette detrazioni. Viene ridotta – per il periodo 2028-2033 – dal 36% al 30% l'aliquota dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie. Viene attribuito ai Comuni un potere di vigilanza e di controllo con riguardo all'effettiva realizzazione degli interventi edilizi ammessi alle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 121, comma 2, del decreto-legge, n. 34/2020.

## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### *Interpretazione del contratto di appalto*

Poiché il contratto d'appalto prevede la prestazione di un'opera, con organizzazione dei mezzi e assunzione del rischio, verso il pagamento di un corrispettivo, ove non consti dalle emergenze di causa che le parti abbiano inteso stipulare, nonostante l'uso del *nomen iuris* appalto, un contratto atipico aleatorio, l'espressione che potrebbe avere più sensi deve essere interpretata nel senso che all'appaltatore non può essere negato il diritto al corrispettivo ove abbia adempiuto alla propria obbligazione.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 12115 del 6.5.2024.

### *Usucapione e atti interruttivi del possesso*

“In tema di usucapione, alla luce del rinvio fatto dall'art. 1165 cod. civ. all'art. 2943 cod. civ., gli atti interruttivi del possesso risultano tassativamente elencati, e tale efficacia può riconoscersi solo ad atti che comportino, per il possessore, la perdita materiale del potere di fatto sulla cosa, ovvero ad atti giudiziali diretti ad ottenere *ope iudicis* la privazione del possesso nei confronti del possessore usucapiente, sicché ad interrompere il possesso non è l'esito positivo o negativo dell'azione, ma la volontà di riacquistare il possesso del bene che si ritiene da altri posseduto illegittimamente, attraverso un'azione giudiziale proposta con atto di citazione o, comunque, da atto valido ad instaurare il giudizio (...). Purché si tratti di azione rivolta contro il possessore, ed intesa a recuperare il possesso del bene immobile nei confronti di chi pretenda di usucapire, può quindi valere, come atto interruttivo della prescrizione, sia l'azione di rivendicazione basata sulla cosiddetta *probatio diabolica* della proprietà, sia un'azione recuperatoria che sia basata su un titolo negoziale, o sulla caducazione di un titolo negoziale (...). Non può invece costituire atto interruttivo dell'usucapione l'opposizione alla domanda di usucapione abbreviata, né l'atto di intervento nel procedimento, non implicando tali atti di per sé domande dirette al concreto recupero del godimento del bene (...), e nessun rilievo ai fini della maturazione dell'usucapione può essere attribuito al fatto che, il titolare del diritto di proprietà convenuto, manifesti nel costituirsi una volontà contraria al possesso dell'usucapiente, che non si esprima però in una vera e propria domanda di rivendicazione del possesso, o della proprietà del bene, o di rilascio dello stesso”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 5399 del 29.2.2024.

### *Immobile abusivo e ordine di sgombero*

“In tema di reati urbanistici, ai fini della valutazione del requisito della «indispensabilità» dell'ordine di sgombero, occorre tenere conto anche dell'aggravio in concreto del «carico urbanistico» dell'opera abusiva, ancorché ultimata, in quanto incidente sul regolare assetto del territorio”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 15637 del 16.4.2024.

### *Vendita a corpo ed estensione del fondo*

Nel caso di vendita di un immobile a corpo, anziché a misura, l'irrelevanza dell'estensione del fondo vale soltanto in relazione alla determinazione del prezzo, secondo il diverso regime di cui agli artt. 1537 e 1538 cod. civ., ma non alla identificazione del bene effettivamente venduto; “in tal caso, qualora le parti, nel contratto di compravendita, abbiano identificato la porzione di immobile che ne formava oggetto facendo specifico riferimento ai dati catastali e al tipo di frazionamento, il giudice deve tener conto necessariamente di tali elementi, che, per espressa volontà delle parti, perdono l'ordinaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 27834 del 22.9.2022.

### *Stipula di nuovo contratto successivamente alla comunicazione della disdetta*

“In tema di aggiornamento del canone di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione, non costituisce violazione della disciplina imperativa di cui alla legge n. 392 del 1978, art. 32, la stipulazione di un nuovo contratto di locazione, con relativo nuovo canone, avvenuta dopo la comunicazione di disdetta motivata da parte del locatore, per effetto della quale il primo contratto è definitivamente cessato, essendo la costituzione di nuova locazione necessaria per superare gli effetti della disdetta intimata”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15840 del 17.5.2022.

## LETTO PER VOI

### Ruolo delle Associazioni, “espropriazione larvata” e cedolare secca

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 1/2024, un articolo di **Raffaello Stendardi** sul ruolo delle associazioni nei contratti regolamentati. L'autore evidenzia, in particolare, come l'attività svolta nel corso degli anni dalla Confedilizia e dalle associazioni territoriali in fase di formazione e sottoscrizione degli accordi per definire i criteri generali (in ambito nazionale) e le condizioni specifiche (in sede locale) dei contratti a canone concordato, ne confermi il ruolo di organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà. Arriva così alla conclusione che sussista in capo a tali organismi – anche alla luce dei principi espressi nella sentenza n. 6 del 2020 dell'adunanza plenaria del Consiglio di Stato – il potere di agire in via autonoma e tempestiva per denunciare eventuali profili di illegittimità di atti che – pur non immediatamente lesivi di un singolo associato in assenza di un provvedimento attuativo – arrechino, in maniera generale e astratta, una lesione agli interessi “collettivi” della categoria rappresentata.

Lo stesso numero dell'Archivio riporta anche un articolo di **Paolo Prato** sulla “espropriazione larvata”; fenomeno che trova la sua disciplina nell'art. 44 del d.p.r. n. 327/2001 e che riguarda l'indennità dovuta al titolare di un fondo che, nell'esecuzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, venga gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore. In proposito, Prato sottolinea come la giurisprudenza stia giungendo a superare l'applicazione del tradizionale criterio di “adeguatezza” dell'indennizzo, indirizzandosi piuttosto verso un concetto di risarcimento del danno con “funzione compensativa-ripristinativa”.

Infine, **Francesco Veroi**, sempre sull'Archivio, tratta dell'applicabilità della cedolare secca ai contratti di locazione, ad uso foresteria, stipulati con imprese, in qualità di parti conduttrici, ponendo particolare attenzione alle singole problematiche che è chiamato ad affrontare il contribuente che avvii un contenzioso in materia.

### Studio del Notariato sulle Comunità energetiche rinnovabili (Cer)

In un recente Studio – il n.38-2024/i, approvato il 20.3.2024 – il Notariato esamina la disciplina che deve essere rispettata dalle Comunità energetiche rinnovabili (Cer) per ricevere i contributi economici erogati dal Gestore dei servizi energetici (Gse). In particolare, le principali questioni che vengono trattate riguardano le forme giuridiche utilizzabili per costituire tali comunità e la relativa regolamentazione interna.

La conclusione è che “la disciplina della cooperativa è quella che si combina meglio (o, detto diversamente, che necessita di minori forzature o adattamenti negoziali) con quella delle Cer”; ciò che trova conferma – scrive il Notariato – anche negli ordinamenti e nella prassi di alcuni Stati membri dell'Unione europea.

## ISCRIVITI

È nato su WhatsApp il canale informativo della Confedilizia,

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

Per iscriverti

inquadra il QRcode



### Equo compenso

Sulla Gazzetta Ufficiale del 3.5.2024, n. 102, è stato pubblicato il comunicato del Consiglio nazionale forense con cui si è segnalato che il Consiglio, nella seduta del 23.3.2024, ha adottato la delibera n. 275 con la quale ha così modificato l'art. 25-bis del Codice deontologico forense in materia di equo compenso:

art. 25-bis (Violazioni delle disposizioni in materia di equo compenso)

1. L'avvocato non può concordare o preventivare un compenso che, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di equo compenso, non sia giusto, equo e proporzionato alla prestazione professionale richiesta e non sia determinato in applicazione dei parametri forensi vigenti.

2. Nei casi in cui la convenzione, il contratto, o qualsiasi diversa forma di accordo con il cliente cui si applica la normativa in materia di equo compenso siano predisposti esclusivamente dall'avvocato, questi ha l'obbligo di avvertire, per iscritto, il cliente che il compenso per la prestazione professionale deve rispettare in ogni caso, pena la nullità della pattuizione, i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.

3. La violazione del divieto di cui al primo comma comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura. La violazione dell'obbligo di cui al secondo comma comporta l'applicazione della sanzione disciplinare dell'avvertimento.



## TUTTOCONDOMINIO

### Convegno a Genova: Confedilizia consegna gli attestati agli amministratori

Grande successo di pubblico al convegno organizzato dalla Confedilizia di Genova il 14 maggio scorso.

L'evento, rivolto agli associati e agli amministratori di condominio, si è svolto presso il Salone di rappresentanza di Bper Banca, ed è stato aperto da Vincenzo Nasini, presidente della locale Confedilizia, con l'illustrazione delle problematiche post superbonus, riscontrate dai proprietari e dagli amministratori immobiliari, in seguito al varo dell'ultimo decreto legge del Governo sul tema (*cf. altro articolo su questo Notiziario*) e con l'indicazione di alcune soluzioni pratiche per farvi fronte.

A seguire vi è stato l'intervento del presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che si è soffermato sulla direttiva "case green", evidenziando come nel testo da ultimo approvato siano presenti obiettivi difficilmente raggiungibili, come le emissioni zero entro il 2050.



Con la nuova legislatura europea – ha proseguito Spaziani Testa – sarebbe auspicabile rivedere sostanzialmente il provvedimento, espungendo quelle disposizioni che, se attuate, graverebbero sia sul mercato immobiliare, svalutando il valore delle abitazioni, sia sui proprietari, chiamati ad effettuare interventi molto onerosi sugli immobili.

Maurizio Pucci, consulente fiscale della Confedilizia di Genova, ha chiuso i lavori svolgendo una relazione sulla normativa tributaria e sulle agevolazioni fiscali nell'edilizia.

Al termine del convegno, sono stati consegnati agli amministratori condominiali gli attestati di frequenza pluriennale dei corsi di formazione periodica organizzati dalla Confedilizia di Genova, oltre a riconoscimenti di fedeltà per coloro che amministrano condomini iscritti all'Associazione.



### Ultimissime di giurisprudenza

#### Attestazione dei pagamenti e riscossione delle quote

“Il condomino acquirente può avvalersi dell’art. 1130, n. 9, cod. civ., il quale prescrive che l’amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso». La eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell’amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, dodicesimo comma, n. 7, cod. civ.), ma non incide sull’accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale, giacché la consegna dell’attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere”. Infatti, il singolo condomino non “può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo (...) la mancata disamina della documentazione contabile”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 7260 del 19.3.2024

**Rifacimento centrale termica - Danni da mancato bonus fiscale - Infiltrazioni da abitazione in usufrutto - Vizi stabile condominiale e legittimazione ad agire in giudizio - Studio fattibilità superbonus e compenso amministratore - Quando è supercondominio?**

### **Il rifacimento della centrale termica è atto di straordinaria amministrazione?**

Il completo rifacimento della centrale termica condominiale è un atto di straordinaria amministrazione, in quanto implica la sostituzione di un impianto comune, solitamente usurato e/o mal funzionante, con un altro sempre comune ed avente le stesse finalità di servizio a tutti i condòmini e non comportante la realizzazione di un'opera nuova con l'inserimento nell'edificio condominiale di un impianto e di un correlativo servizio comune prima inesistenti. Per la validità della relativa delibera è, quindi, sufficiente il consenso della maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti rappresentante almeno la metà del valore dell'edificio).

### **Ritardo nell'esecuzione dell'appalto di riqualificazione energetica: il condominio ha diritto al risarcimento per mancata fruizione delle detrazioni fiscali?**

In ipotesi d'inadempimento contrattuale, la parte inadempiente risponde dei danni cagionati. La ditta appaltatrice dovrà, pertanto, risarcire la perdita della *chance* fiscale del condominio conseguente a ritardi

esecutivi non dipendenti da forza maggiore, fortuito o dal condominio medesimo.

### **Danni da infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante, ne risponde il proprietario o l'usufruttuario?**

La responsabilità per i danni causati da infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante ricade sull'usufruttuario e non sul nudo proprietario dello stesso dal momento che solo il primo può considerarsi custode avente pieno controllo e disponibilità materiale della cosa.

### **Vizi dello stabile condominiale: anche il singolo condomino può citare in giudizio l'impresa costruttrice?**

L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 c.c., può essere esercitata contro l'appaltatore non solo dal condominio committente, ma anche dal singolo condomino che può evocare in giudizio direttamente l'impresa costruttrice (cfr. in punto Tribunale Vicenza sez. I, 20/01/2023, n. 138).

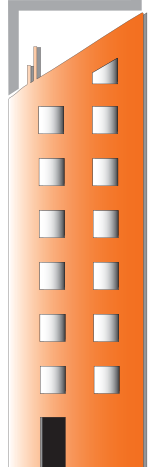
### **L'amministratore ha diritto al compenso per lo studio di fattibilità**

### **per il superbonus 110% anche se non utilizzato?**

L'amministratore ha diritto al compenso pattuito per lo studio di fattibilità del bonus 110% anche se non utilizzato dal condominio, in quanto in ogni caso trattasi di obbligazione professionale adempiuta, al di là dell'utilità o meno dell'attività realizzata.

### **Quali condizioni per costituire un supercondominio?**

Ai fini della costituzione di un supercondominio è sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c. (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centralizzato per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere) in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condòmini dei singoli fabbricati la titolarità *pro quota* su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.



## **Convocazione avente un ordine del giorno respinto in una precedente riunione**

È possibile convocare un'assemblea di condominio avente all'ordine del giorno lo stesso argomento bocciato in una precedente riunione?

Sulla base del fatto che la disciplina condominiale non prevede alcun divieto in tal senso, la risposta è da ritenersi senz'altro positiva.

Del resto, è principio condiviso tanto dai giudici quanto dagli interpreti che le delibere assembleari "non sono di regola mai irrevocabili e possono perciò essere modificate o revocate da una valida deliberazione successiva" (cfr. Cass. sent. n. 1281 del 12.4.1976 e, in dottrina, fra gli altri, in senso sostanzialmente conforme, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 667). Il che conferma, seppur implicitamente, che porre all'ordine del giorno un tema già oggetto di precedente discussione (e votazione) non contrasta con alcuna norma di legge ed è quindi da ritenersi senz'altro ammissibile.



CONEDILIZIA

**REGISTRO  
NAZIONALE  
AMMINISTRATORI**

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ



**Norme & Tributi**  
**Giustizia e sentenze**

15/08

# Sulle liti di condominio più larga la competenza del giudice di pace

**Immobili**

Oltre le deroghe per materia all'azione in tribunale è già stata alzata la soglia di valore

Dal 31 ottobre 2025 prevista l'assegnazione di tutte le controversie

**Antonio Nucera**

Si sta progressivamente allargando la competenza del giudice di pace a decidere in caso sorga una controversia in ambito condominiale. E la magistratura è spesso chiamata a pronunciarsi su quale sia il giudice competente.

**La misura e la modalità d'uso**

La regola base attuale è che ogni azione condominiale debba essere proposta dinanzi al tribunale. Ma questo principio subisce ampie deroghe.

Sono intanto escluse dalla competenza del tribunale le controversie menzionate nell'articolo 7, comma 3, n. 2, del Codice di procedura civile, in base al quale il giudice di pace «è competente qualunque ne sia il valore» per le cause «relative alla misura e alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case».

In argomento, la Cassazione, con l'ordinanza 8420/2024, ha chiarito che rientrano nell'ambito della «misura d'uso» dei servizi condominiali le cause che riguardano «le riduzioni o le limitazioni quantitative del

diritto dei singoli condòmini e hanno a oggetto quei provvedimenti degli organi condominiali che, esulando dalla disciplina delle modalità qualitative di uso del bene comune, incidono sulla misura del godimento riconosciuto ai singoli condòmini».

Sono, invece, riconducibili alle «modalità d'uso» quelle che concernono «i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente e opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condòmini».

Esulano da queste due ipotesi «le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condòmino a un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore».

Si tratta di indicazioni in linea con i principi espressi in altre occasioni dalla giurisprudenza (fra le altre, Cassazione, ordinanza 19250/2021 e ordinanza 35265/2022), sulla base dei quali sono state ritenute rientrare nella competenza del giudice di pace le liti relative, ad esempio:

- alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento (Cassazione, sentenza 17660/2004);
- al diritto di installare su parti comuni cavi elettrici o antenne tv (Cassazione, sentenza 14527/2001);
- ancora, all'adozione della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (Cassazione, sentenza 4256/2006).

**La soglia di valore**

Sono di competenza del giudice di pace, in base all'articolo 7, comma 1, del Codice di procedura civile, le

cause relative a beni mobili di valore non superiore a 10mila euro. Questo limite, introdotto dalla riforma Cartabia della giustizia civile (decreto legislativo 149/2022), si applica ai procedimenti instaurati dal 1° marzo 2023; per i giudizi precedenti, invece, la soglia di valore di competenza per il giudice di pace era di 5mila euro.

Le Sezioni unite della Cassazione hanno comunque chiarito (ordinanza 21582/2011) che decide il giudice di pace a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di accertamento di una delle parti.

Dalla giurisprudenza è anche arrivata una precisazione circa la determinazione della competenza per valore in occasione dell'impugnazione di una delibera condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi. È stato osservato, infatti, che in un caso del genere occorre far riferimento all'importo globale deliberato e non solo all'entità della spesa specificamente contestata. E questo, perché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione, «derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condòmini» (Cassazione, ordinanze 19250/2021 e 35265/2022).

**Difesa tecnica o personale**

Va ricordato che, in base all'articolo 82 del Codice di procedura civile, per le cause davanti al giudice di pace di valore fino a 1.100 euro le parti possono stare in giudizio personalmente (senza l'assistenza

di un difensore), mentre se si supera tale importo spetta al giudice di pace valutare, «in considerazione della natura ed entità della causa», se autorizzare o meno la parte a stare in giudizio da sola.

**Le immissioni**

Anche le controversie attinenti ai «rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni» (ad esempio, fumo, calore, esalazioni, rumori) rientrano – sempre in base all'articolo 7 del Codice di procedura civile – nella competenza del giudice di pace, indipendentemente dal loro valore.

**Per territorio**

Va infine considerato che, in base all'articolo 23 del Codice di procedura civile, per le cause tra condòmini, oppure tra condòmini e condominio, è competente «il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi».

**La prospettiva nel 2025**

Nel prossimo futuro si prepara la devoluzione di tutta la materia del condominio al giudice di pace.

Dal 31 ottobre 2025 scatterà infatti quanto prevede il decreto legislativo 116/2017, che dispone, appunto, l'attribuzione alla competenza del giudice di pace delle seguenti controversie:

- tutte le cause in materia di condominio (come definite in base all'articolo 71-quater disposizioni per l'attuazione del Codice civile);
- i procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia.



## TUTTOCONDominio

## Condominio e installazione di un condizionatore

Con l'arrivo del caldo è bene tornare a fare il punto sulle regole da rispettare per l'installazione di un condizionatore in ambito condominiale.

Se è vero, infatti, che alla luce dei principi del codice civile, ciascun condomino ha diritto di servirsi della cosa comune, è anche vero, però, che, in considerazione di questi stessi principi – la cui validità permane anche dopo la legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/2012) – l'esercizio di tale diritto non deve alterare la destinazione del bene comune, né impedirne l'altrui paritario uso, né tantomeno recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. E proprio a quest'ultimo aspetto, il decoro dell'edificio, bisogna fare più attenzione allorché si voglia installare un condizionatore.

Occorre, allora, ricordare che la giurisprudenza ha ritenuto illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione "l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio"; e ciò, anche quando tale facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini" (Trib. Milano sent. 9.1.2004). Sempre la giurisprudenza ha anche osservato che non rileva la circostanza che la facciata dell'edificio risulti già deturpata da altri interventi, giacché tale circostanza "non autorizza" comunque a deturpare ancora di più (Cass. sent. n. 1286 del 25.1.2010). Inoltre, che il fatto che l'edificio non sia di particolare pregio "non esclude, di per sé, che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro ar-

chitettonico" (si veda, ancora, Cass. sent. n. 1286/2010). Irrilevante – secondo la magistratura – è pure un'eventuale autorizzazione concessa dall'autorità amministrativa, giacché "il rapporto tra la pubblica autorità e il condomino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condòmini" (Cass. sent. n. 20985 del 6.10.2014).

Quanto sopra con l'ovvia precisazione che, ove il condominio sia dotato di un regolamento di origine contrattuale (cioè, approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettato) che disponga in tema di decoro architettonico, bisogna senz'altro attenersi, nel collocare il condizionatore sulla facciata comune, a quanto tale regolamento prevede. Uguale attenzione occorre prestare, naturalmente, a ciò che stabilisce, in punto, il regolamento edilizio locale.

Oltre alla questione del decoro, va poi tenuto presente – per completezza – che l'installazione in questione non deve recare pregiudizio ai vicini. Il che può avvenire, ad esempio, allorché dal condizionatore derivino rumori molesti.

Tali rumori, infatti, sono uno dei motivi di maggior contenzioso in ambito condominiale.

La materia trova la sua regolamentazione nell'art. 844 cod. civ., secondo cui il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

In proposito la Cassazione ha precisato che tale disposizione "è applicabile anche negli edifici in condominio" (sent. n. 3090 del

15.5.1995) e che detto limite "non è mai assoluto, ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, secondo le caratteristiche della zona e le abitudini degli abitanti, e non può prescindere dalla rumorosità di fondo, ossia dalla fascia rumorosa costante, sulla quale vengono ad innestarsi i rumori denunciati come immissioni abnormi" (sent. n. 5157 del 27.7.1985). Più di recente la Cassazione, tornando sul tema, ha anche chiarito, per un verso, che, quand'anche le immissioni sonore non superino i limiti fissati dalle norme di interesse generale di cui alla l. 26.1.1995, n. 477, sull'inquinamento acustico, il giudizio in ordine alla loro tollerabilità va "compiuto secondo il prudente apprezzamento del giudice", tenuto conto delle particolarità della situazione concreta (sent. n. 1151 del 27.1.2003). Per altro verso, che, comunque, "non è errato misurare la soglia di accettabilità facendo leva" sulla predetta normativa speciale. A parere dei giudici, infatti, "se l'immissione acustica è tale da pregiudicare la quiete pubblica, a maggior ragione essa, ove si risolva in una emissione sonora nell'ambito della proprietà del vicino – ancor più esposto degli altri, in ragione della contiguità dei fondi, al suo effetto dannoso – deve, per ciò solo, considerarsi in-

tollerabile, *ex art. 844 cod. civ. e, pertanto, illecita anche sotto il profilo civilistico*" (ord. n. 32943 del 20.12.2018).

Interessante in tema di rumori molesti è anche la precisazione, operata sempre dalla Suprema Corte, secondo cui, laddove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga determinate disposizioni a tutela della tranquillità di chi vive nello stabile, è a queste disposizioni, e non all'art. 844 cod. civ., cui necessariamente occorre far riferimento per accertare se l'attività posta in essere da uno dei condòmini costituisca o meno immissione vietata (sent. n. 4963 del 4.4.2001).

Si tratta di un quadro – come si ricorderà (cfr. *Cn feb. 2024*) – che deve ritenersi confermato, d'altra parte, anche a seguito della modifica recata, dalla legge di bilancio per il 2019 (l. n. 145/2018), all'art. 6-ter, d.l. n. 208 del 30.12.2008 (come convertito in legge), in tema di normale tollerabilità delle immissioni acustiche (Cass. ord. n. 33966 del 5.12.2024).

Da tener presente, infine, è la circostanza che l'installazione di condizionatori particolarmente rumorosi può integrare – sempre secondo i giudici di legittimità – la contravvenzione di disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone (Cass. pen. sent. n. 28874 del 28.5.2013).



ISCRIVITI DA NOI,  
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE  
AFFERMATO



## TUTTOCONDOMINIO

### Ultimissime di giurisprudenza

#### *Costituzione in giudizio dei singoli condòmini*

“I singoli condòmini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell’originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest’ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adjuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame); tale ultima è la qualificazione da riconoscersi, altresì, all’intervento, ove questo sia a favore del condominio, siccome volto a sostenere la validità della delibera impugnata, stante la legittimazione processuale passiva esclusiva dell’amministratore nei giudizi relativi all’impugnazione delle deliberazioni dell’assemblea, non trattandosi di azioni relative alla tutela o all’esercizio dei diritti reali su parti o servizi comuni”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10491 del 18.4.2024.

#### *Potere di compiere atti conservativi da parte dell’amministratore*

“In tema di condominio, l’art. 1130, n. 4, cod. civ., che attribuisce all’amministratore il potere di compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell’edificio, deve interpretarsi estensivamente nel senso che, oltre agli atti conservativi necessari ad evitare pregiudizi a questa o a quella parte comune, l’amministratore ha il poterdovere di compiere analoghi atti per la salvaguardia dei diritti concernenti l’edificio condominiale unitariamente considerato; pertanto, rientra nel novero degli atti conservativi di cui all’art. 1130, n. 4 cod. civ. l’azione di cui all’art. 1669 cod. civ. intesa a rimuovere i gravi difetti di costruzione, nel caso in cui questi riguardino l’intero edificio condominiale e i singoli appartamenti, vertendosi in una ipotesi di causa comune di danno che abilita alternativamente l’amministratore del condominio e i singoli condòmini ad agire per il risarcimento, senza che possa farsi distinzione tra parti comuni e singoli appartamenti o parte di essi soltanto”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 10380 del 17.4.2024.

#### *Divisione dei beni comuni*

“In tema di divisione di beni comuni, gli artt. 1119 e 1112 cod. civ. hanno una *ratio* diversa e forniscono differenti tutele: il primo contempla una forma di protezione rafforzata dei diritti dei condòmini, in omaggio al minor *favor* del legislatore per la divisione condominiale e, conseguentemente, contiene la prescrizione dell’unanimità e la tutela del mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietà esclusiva; il secondo costituisce un’eccezione alla regola generale della divisione della comunione disposta dall’art. 1111 cod. civ., tutela la destinazione d’uso del bene e, per questo, ammette che la divisione sia richiedibile anche da uno solo dei comproprietari, con la sola subordinazione della stessa alla valutazione giudiziale che il bene, anche se diviso, manterrà l’idoneità all’uso cui è stato destinato”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 9911 dell’11.4.2024.

#### *Giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo*

“Nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d’ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell’ingiunzione, sia l’annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest’ultima sia dedotta in via d’azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell’atto di citazione, ai sensi dell’art. 1137, secondo comma, cod. civ., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l’inammissibilità, rilevabile d’ufficio, dell’eccezione con la quale l’opponente deduca solo l’annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell’ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 8315 del 27.3.2024.

### Contributi condominiali: riscossione nei confronti del conduttore

Un quesito che viene spesso sollevato riguarda la possibilità dell’amministratore di agire per la riscossione dei contributi condominiali direttamente nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari che formano il condominio.

Occorre allora sapere che la risposta a questa domanda non può che essere negativa. A norma degli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. – disposizioni che disciplinano rispettivamente, per quanto di interesse, la ripartizione delle spese e il recupero della morosità in ambito condominiale – l’amministratore di condominio, infatti, può riscuotere *pro quota* e in base allo stato di ripartizione approvato dall’assemblea, i contributi condominiali direttamente ed esclusivamente dai condòmini. In tal senso si è espressa anche la giurisprudenza chiarendo che è da escludersi “un’azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari facenti parte del condominio”, a nulla rilevando la legge n. 392/1978, la quale si limita a disciplinare i rapporti tra locatore e conduttore e non incide, quindi, sulla “normativa del codice civile relativa ai soggetti tenuti nei confronti dell’amministrazione di un condominio di un edificio al pagamento dei contributi”; soggetti che i predetti artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ. individuano espressamente solo tra i condòmini (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 10719 del 28.10.1993 e Cass. sent. n. 1104 del 5.2.1994). E dal momento che la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012) non ha recato novità in punto, tale orientamento non può certamente dirsi superato.

## DAL PARLAMENTO

## Proposte, interrogazioni e interpellanze di nostro interesse

Modifica all'articolo 7 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1055, in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è il tema di una proposta di legge a firma del deputato **Bof** (Legambiente).

Disposizioni per mitigare gli effetti dell'aumento dei tassi di interesse relativi ai mutui contratti per l'acquisto o la costruzione dell'abitazione principale, sono contenute in una proposta di legge a prima firma del deputato **Frattojanni** (All. verdi e sinistra).

La modifica dell'articolo 179-ter disp. Att. c.p.c., in materia di esonero dal pagamento della tassa per l'iscrizione nell'elenco dei professionisti abilitati a gestire le vendite nei procedimenti di esecuzione forzata, viene promossa dal deputato **Bicchielli** (Noi moderati).

Un nutrito gruppo di senatori del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario **Martella**, interrogano il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere quali iniziative intenda assumere l'Esecutivo al fine di limitare e circoscrivere gli effetti del caro-vita, a partire almeno dai costi dei carburanti, e per sostenere i consumi evitando l'erosione costante del risparmio delle famiglie italiane e quali misure intenda adottare per sostenere e accrescere l'autonomia finanziaria da parte della popolazione più giovane e per correggere quei fattori che determinano la difficoltà dei giovani ad accumulare risparmi e ad accedere alla prima casa d'abitazione.

Sempre il Ministro dell'economia e delle finanze è il destinatario di un'interrogazione del deputato **Del Barba** (Iv) con la quale si chiede al Governo di chiarire l'ambito di applicazione della plusvalenza introdotta dalla legge di bilancio 2024 (n. 213/2023) relativa alla vendita di immobili oggetto di ristrutturazione effettuate utilizzando le detrazioni fiscali introdotte per il superbonus (d.l. n. 34/2020, come convertito).

Emilio D'Alessandro da Benevento ha depositato presso la Presidenza del Senato una petizione per chiedere una nuova disciplina delle esecuzioni immobiliari.



l'organizzazione storica della  
proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa  
del proprietario di casa

Presidenza  
e Segreteria generale  
Uffici operativi  
e amministrativi

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

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

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

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

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

LALENTE  
DI INGRANDIMENTOAndare fino  
a Timbuctù

“Andare fino a Timbuctù” vuol dire, in senso figurato, andare in un posto lontanissimo, favoloso, difficile da raggiungere. La città di Timbuctù, nel Mali, è situata, infatti, ai bordi del Sahara. Fu un grande centro di diffusione della cultura islamica ed era il punto di partenza delle vie carovaniere che attraversavano il deserto. Raggiunse il massimo splendore verso il 1500. E per le sue favolose ricchezze – sembra infatti fosse ricchissima d'oro – e per la sua posizione, divenne ben presto, nella cultura popolare, un luogo quasi mitico.

## Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni  
vieni in Confedilizia

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

## VARIAZIONE 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 novembre 2022 - novembre 2023 | 2022                       | 2023 | 0,6% |
| Variazione dicembre 2022 - dicembre 2023 | 2022                       | 2023 | 0,5% |
| Variazione gennaio 2023 - gennaio 2024   | 2023                       | 2024 | 0,9% |
| Variazione febbraio 2023 - febbraio 2024 | 2023                       | 2024 | 0,8% |
| Variazione marzo 2023 - marzo 2024       | 2023                       | 2024 | 1,2% |
| Variazione aprile 2023 - aprile 2024     | 2023                       | 2024 | 0,9% |

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



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

Anno 34  
Numero 6

Direttore responsabile  
EMANUELE GALBA

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

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

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

Licenziato per la stampa  
il 29 maggio 2024

Il numero di maggio 2024  
è stato postalizzato il 14.5.2024