

## EDITORIALE

- In attesa della manovra 2
- Botta e risposta  
Musumeci-Spaziani Testa 3
- La lotta agli affitti brevi  
è dannosa per l'economia 4
- Locazioni turistiche e brevi:  
novità importanti 5
- Confedilizia, Confindustria  
e gli affitti sostenibili 7
- Tendenze e analisi  
del mercato immobiliare 9
- RASSEGNA STAMPA 10-11
- SISTEMA  
CONFEDILIZIA 12-15
- La nuova  
Commissione europea 20
- LETTO PER VOI  
Dall'attestazione  
dei pagamenti  
all'amministratore 21
- Decreto riscossione 22
- CASA E FISCO 24
- GIURISPRUDENZA  
SUGLI IMMOBILI 25
- Dal Parlamento 32

## TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-31)

Casi clinici di condominio - Gli "impianti unitari" - Furto in appartamento e ponteggi - Impianto di riscaldamento e presupposti per il distacco - Nesso di condomionalità: nuova pronuncia della Cassazione - Canna fumaria condominiale e ripartizione delle spese - La targhetta con i dati dell'amministratore - Ultimissime di giurisprudenza



**Focus pagg. 16-20**

## EDITORIALE

## In attesa della manovra

Che cosa ci si deve aspettare, dalla legge di bilancio 2025, per il settore immobiliare?

La domanda è d'obbligo, visto il periodo, e ne abbiamo parlato anche il 21 settembre a Piacenza nel dibattito intitolato "Quale futuro per l'immobiliare? Idee e visioni a confronto", che si è svolto nell'ambito dell'annuale convegno del Coordinamento legali della Confedilizia e al quale sono intervenuti Matteo Salvini, vicepresidente del Consiglio e responsabile del Ministero (quello delle infrastrutture) che ha le competenze in materia di politiche edilizie ed abitative, nonché parlamentari della maggioranza e dell'opposizione.

Proprio in quel contesto, un anno fa, il ministro Salvini espresse per la prima volta l'intenzione di varare un provvedimento per risolvere il problema delle piccole irregolarità edilizie che in molti casi rallentano, quando non ostacolano, le compravendite immobiliari. Da qualche mese quel provvedimento ha visto la luce e bisogna dire che si è rivelato coerente con gli intendimenti iniziali. Ora siamo nella fase della sua applicazione, e gli effetti positivi per il settore non tarderanno a manifestarsi.

Restando all'attualità, da accogliere positivamente sono anche le norme del disegno di legge governativo in materia di sicurezza che intervengono sulle occupazioni arbitrarie di immobili, fenomeno sul quale la Confedilizia non ha mai smesso di sollecitare misure di contrasto. Importante, in particolare, è il nuovo procedimento accelerato che prevede, se l'immobile occupato è l'"unica abitazione effettiva del denunciante", l'intervento immediato degli ufficiali di polizia giudiziaria.

Tornando alla manovra, i punti interrogativi riguardano anzitutto le intenzioni del Governo sugli incentivi fiscali per gli interventi edilizi. Dopo il taglio, dal 2025, della detrazione per le ristrutturazioni (che inevitabilmente farà tornare nel sommerso parte dei lavori), il pericolo è che la vicenda superbonus condizioni negativamente le scelte, mentre occorrerebbe un'analisi complessiva delle misure in essere e decisioni ponderate sulle priorità da perseguire. Profondamente sbagliato, ad esempio, sarebbe escludere totalmente dagli incentivi gli immobili diversi dalla casa di abitazione.

Sul tema dell'affitto, la Confedilizia ha detto la sua da tempo. Per allargare l'offerta abitativa e calmierare i canoni, la strada è quella dell'abbattimento dell'Imu sulle case locate a canone concordato e dell'estensione a tutta Italia della cedolare secca del 10%.

Quanto al comparto non abitativo, l'Esecutivo non ha che da attuare quanto opportunamente inserito nella riforma fiscale, che è legge da più di un anno: l'introduzione anche per queste locazioni della cedolare secca (che andrebbe accompagnata con uno snellimento della normativa contrattuale, risalente a quasi mezzo secolo fa).

Un'ultima annotazione non può non riguardare la polizza anticalamità. I due vicepresidenti del Consiglio – uno, Salvini, proprio al nostro convegno del 21 settembre – si sono dichiarati nettamente contrari all'idea, espressa il giorno prima dal Ministro della protezione civile, di rendere obbligatoria anche per le case questo tipo di assicurazione (lo è già per le imprese). Occorre chiarire che/se questa – come ci si augura – è la posizione definitiva del Governo. Sull'economia non hanno effetto solo i provvedimenti normativi, ma anche gli annunci.

Giorgio Spaziani Testa

Ansa 15:54 17-09-24  
Confedilizia, congratulazioni a Fitto, segnale per cambiare

'Urgente intervenire sulla direttiva gase green'  
(ANSA) - ROMA, 17 SET - "Congratulazioni al Ministro Raffaele Fitto per la sua designazione a vicepresidente esecutivo della Commissione europea. Confidiamo che questa nomina sia il segnale della volontà di cambiare direzione rispetto ad alcune politiche che hanno caratterizzato la scorsa legislatura Ue, a partire da quelle relative al Green Deal. In particolare, urgente è la necessità di intervenire sulla direttiva riguardante l'efficiamento energetico degli edifici, che rimane pericolosa pur dopo le modifiche apportate prima della sua approvazione finale. L'Italia ha detto la sua in modo chiaro su questo provvedimento, ora è il momento di agire". Lo afferma in una nota il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. (ANSA).

Lunedì 7 ottobre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

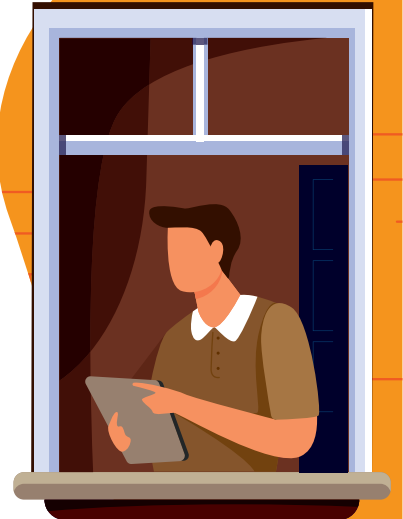
facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO  
DI CONDOMINIO...  
E NON SOLO

Recupero  
dei crediti  
in condominio



CONFEDILIZIA

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

Lunedì 7 ottobre sarà affrontato il tema del "Recupero dei crediti in condominio". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'avv. Rosario Dolce.

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

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

CONFEDILIZIA,  
libera e indipendente

## Botta e risposta Musumeci-Spaziani Testa

Ansa 11:48 20-09-24  
++ Musumeci, ci avviamo a obbligo di polizze clima sulle case ++

'Immagino le polemiche ma così si tutela vita dei propri cari' (ANSA) - ROMA, 20 SET - Nel disegno di legge sulla ricostruzione "abbiamo messo la necessità - non abbiamo ancora parlato di obbligo ma ci avvieremo verso questa conclusione - anche per le famiglie e i cittadini di sottoscrivere una polizza assicurativa contro i rischi naturali". Lo dice il ministro per la protezione civile, Nello Musumeci, all'Insurance high-level conference dell'Ania.

Musumeci dice di immaginare le polemiche, "si fa presto a parlare di nuova patrimoniale sulla casa quando sarà affrontato il tema della polizza", ma - domanda - "è più utile tutelare il mercato immobiliare o il bene della propria vita e di quella dei propri cari?" (ANSA).

Ansa 13:29 20-09-24  
Alluvione: Spaziani, cittadino non paghi inefficienze Stato

'Già pagati miliardi per apparato pubblico, no ad assicurazione' (ANSA) - ROMA, 20 SET - "Di fronte a un apparato pubblico (fatto di Stato, Regioni, Comuni, Consorzi di bonifica) che costa centinaia di miliardi di euro ai contribuenti italiani, ma che non riesce a effettuare le minime opere di tutela e protezione del territorio, è inaccettabile che la risposta sia quella di scaricare sui cittadini l'onere di questa inefficienza". Così Giorgio Spaziani Testa Presidente Confedilizia replicando alle dichiarazioni del ministro della protezione civile Musumeci che ha "annunciato l'intenzione del Governo di obbligare le famiglie italiane a pagare ogni anno, per la propria casa, una polizza contro le calamità naturali". (ANSA).

## DLGS BOTTEGHE STORICHE, CONFEDILIZIA: ELIMINARE NORME LESIVE DEI DIRITTI PROPRIETARI

Il 19 settembre, la Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni riunite decima della Camera e nona del Senato in merito allo schema di decreto legislativo in tema di "botteghe storiche".

La Confederazione della proprietà edilizia - rappresentata dall'avv. Carlo del Torre, responsabile del Coordinamento legali - ha espresso preoccupazione, in particolare, per la norma (contenuta nell'articolo 4) che riconosce il diritto di prelazione, in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare, a favore dei titolari di locali sede operativa di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza.



La Confedilizia ha osservato, anzitutto, come la previsione in questione ecceda i limiti conferiti dalla legge delega, la quale ha la finalità di tutelare e valorizzare le attività commerciali che vengono svolte nelle botteghe storiche e non di imporre vincoli ai proprietari dei locali che le ospitano. Nel merito, ha poi evidenziato come la disposizione che si vorrebbe introdurre estenda l'applicazione dell'art. 38 della legge n. 592 del 1978, in tema di prelazione in caso di compravendita dell'immobile locato, a fattispecie completamente diverse dalla locazione. Essa, inoltre, riconosce il diritto in questione "anche in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare"; una previsione che, se introdotta, andrebbe a stravolgere l'intero sistema da sempre in vigore, così concepito per evitare che la locazione in essere in un singolo immobile facente parte di un più ampio fabbricato possa ostacolare, se non addirittura impedire, un'operazione di cessione in blocco. Effetti che invece si verrebbero senz'altro a determinare con la nuova norma, con grave pregiudizio non solo delle ragioni proprietarie ma anche del mercato delle compravendite immobiliari.

Nel corso dell'audizione, la Confedilizia ha sollevato dubbi anche sulla disposizione che consentirebbe alle Regioni, con propri provvedimenti, di individuare non meglio precisati "percorsi conciliativi" tesi ad agevolare la conclusione di accordi tra i proprietari e gli esercenti di attività commerciali, botteghe artigiane ed esercizi pubblici storici o di eccellenza. Così come ha espresso riserve sulla previsione riguardante l'attribuzione di poteri di vincolo in capo al Ministero della cultura. Due disposizioni, peraltro, entrambe caratterizzate dal non essere coerenti con la legge delega.

Nelle sue conclusioni, la Confederazione della proprietà edilizia ha quindi proposto di espungere le norme criticate, tutte contenute nell'articolo 4, dal testo dello schema di decreto legislativo oggetto di audizione.

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

### SAVE THE DATE

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

Martedì	15 ottobre,	ore 10	Roma
Giovedì	3 ottobre,	ore 9	Parma
Martedì	19 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	23 novembre,	ore 15	Trieste
Sabato	30 novembre,	ore 10	Lanciano
Martedì	10 dicembre,	ore 11	La Spezia

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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



**ISCRIVITI DA NOI,  
DIVENTERAI  
UN AMMINISTRATORE  
AFFERMATO**

## IN G.U.

### Regolamento per l'adempimento collaborativo

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 10.9.2024, n. 212, il decreto 31.7.2024, n. 126, del Ministero dell'economia e delle finanze, con il regolamento recante la disciplina della procedura di ravvedimento guidato nell'ambito dell'adempimento collaborativo.

### Regolamento sulla cessazione qualifica rifiuti inerti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'11.9.2024, n. 213, il decreto 28.6.2024, n. 127, del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, con il regolamento recante la disciplina della cessazione della qualifica di rifiuto dei rifiuti inerti da costruzione e demolizione, altri rifiuti inerti di origine minerale, ai sensi dell'art. 184-ter, comma 2, del d.lgs. 3.4.2006, n. 152.

## La lotta agli affitti brevi non è solo ingiusta, è anche dannosa per l'economia

Banca d'Italia e Istat sono chiarissimi, l'economia di Roma e del Lazio tiene, con un tasso di crescita nel 2023 pari a quello nazionale, solo grazie al turismo. Nessuna regione l'anno scorso ha visto un aumento delle presenze (ovvero di notti trascorse) così forte come quella laziale: +25,3% rispetto al 2022 rispetto al +9,5% italiano. È ottimo anche il confronto tra 2023 e il 2019, con un incremento del 15,4%, tre volte il dato nazionale che è stato del +3,2%. La seconda regione più popolosa d'Italia ha brillantemente recuperato le perdite dovute alla pandemia superando, e di molto, i già alti numeri delle presenze del periodo precedente al Covid.

Ma la forza del comparto turistico a sua volta ha una ragione chiara, il successo del settore extra-alberghiero. Anche in questo caso le statistiche sono chiarissime: nel 2023 nel Lazio gli arrivi in bed & breakfast e alloggi diversi dagli hotel sono saliti di ben il 34,6% e le presenze sono cresciute del 31,5%, mentre negli alberghi gli incrementi, pur sostanziosi, sono stati minori, del 23,6% (gli arrivi) e del 21,4% (le presenze). Questo boom è stato trainato dagli stranieri, che hanno rappresentato il 64,2% delle presenze nel Lazio, contro una media italiana del 52,4% e non sarebbe stato possibile in questa misura senza un'ampia offerta di alloggi alternativi al classico hotel.

### I danni presenti e futuri dei divieti di New York e Barcellona

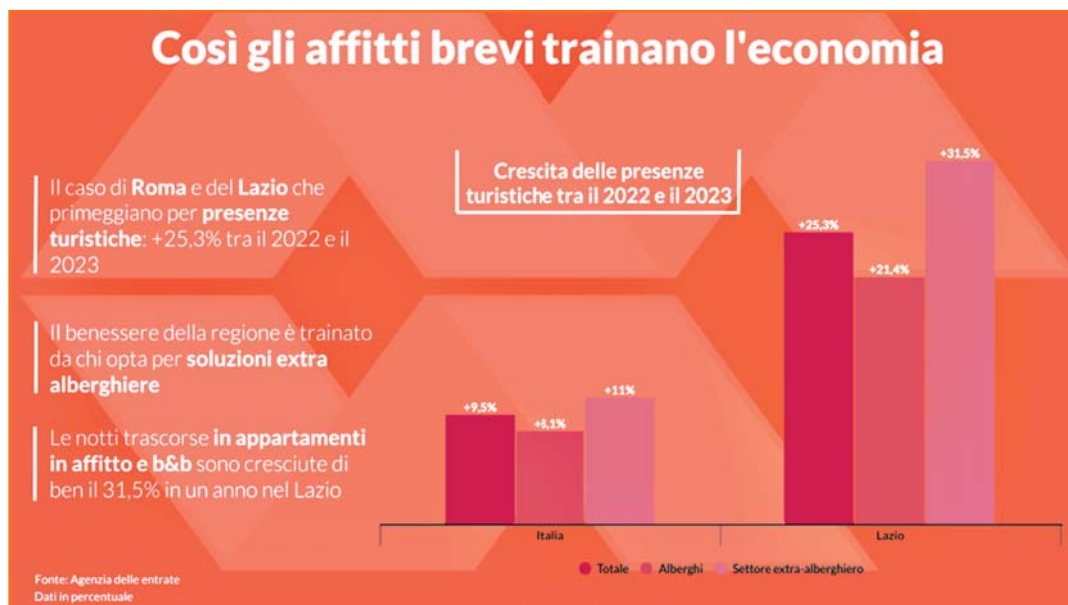
È per questo che proposte restrittive contro i cosiddetti affitti brevi come quelle avanzate in tante città italiane o addirittura blocchi totali come quelli decisi a New York e Barcellona non sarebbero solo immorali e lesive del diritto alla proprietà privata, ma anche dannose per l'economia.

Gli esempi negativi cui non ispirarsi non mancano. Nella Grande Mela nel settembre 2023 è stato vietato l'affitto di appartamenti per meno di 30 giorni, a meno che il proprietario non risieda nell'immobile. Ebbene, tra il primo trimestre del 2023, prima del divieto, e il primo del 2024 i prezzi delle stanze negli hotel di Manhattan sono cresciuti a un ritmo doppio rispetto all'inflazione, che è già molto alta, e questa primavera era impossibile trovare una stanza a meno di 300 dollari a notte. Chiaramente il turismo è diventato ancora di più un privilegio per ricchi. È quello che potrebbe accadere a Barcellona tra 4 anni e mezzo, a fine 2028, quando i poco più di 10mila appartamenti con licenza di affitto breve non se la vedranno rinnovata, per decisione del Comune. Solo che questi immobili rappresentano solamente lo 0,77% di tutti quelli presenti nel capoluogo catalano e anche ammesso e non concesso che siano immessi nel mercato degli affitti di lungo periodo non andranno a modificare in modo significativo l'offerta. Viceversa, sarà l'economia di Barcellona a essere danneggiata, perché perderà un giro di affari di 347 milioni l'anno che generano 5mila posti di lavoro diretti e molti di più indiretti nel commercio, nella ristorazione, nella cultura.

### La convivenza tra hotel e strutture alberghiere sarebbe una soluzione win-win

È evidente come provvedimenti restrittivi non vengono presi per avvantaggiare i residenti, ma solo per tutelare le strutture alberghiere. Nel nostro Paese sarebbero a maggior ragione ingiustificati, considerando che il settore degli hotel italiano è il più grande d'Europa con 30,5 miliardi di fatturato (dati Deloitte), destinati a salire a 37 miliardi nel 2028, contro i 27,7 miliardi attuali di quello inglese e i 26,2 di quello francese. In Italia sono anche presenti più alberghi che altrove, sono 31.806, mentre in Germania 22.185 e in Francia 18.067.

Questi numeri e soprattutto quelli del turismo sottolineano una cosa molto chiara: c'è posto per tutti, il comparto alberghiero cresce e non viene schiacciato da quello extra-alberghiero, anzi, il 60,7% delle presenze nel 2023 si è verificato negli alberghi e nel Lazio, la regione in cui il turismo è cresciuto di più, si arriva al 66,2%. La realtà è che non ci dovrebbe essere alcun conflitto: la crescita sia degli appartamenti per turisti sia delle camere di hotel occupate costituisce quella che viene chiamata "win-win situation", una situazione in cui ci sono solo vincitori e non sconfitti. In questo caso, infatti, come si è visto, a vincere è l'economia nel suo complesso.



## BANCA DATI NAZIONALE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

### Locazioni turistiche e brevi: novità importanti

È stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* l'Avviso attestante l'entrata in funzione sia della banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazione breve o per finalità turistiche, sia del portale telematico del Ministero del turismo per l'assegnazione del codice identificativo nazionale (Cin).

Pertanto, dal prossimo 2 novembre (sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione dell'Avviso in Gazzetta) troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023, che prevedono diversi adempimenti per i titolari di strutture turistico-ricettive e per i locatori di immobili destinati a locazioni brevi o per finalità turistiche.

In particolare, l'acquisizione del Cin sarà obbligatoria secondo le tempistiche indicate dal Ministero del turismo (cfr. le risposte contenute nella *Faq n. 3* disponibili al link: [www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr](http://www.ministeroturismo.gov.it/faq-banca-dati-strutture-ricettive-bdsr) e che si trovano trascritte nella tabella a lato).

Tale codice dovrà essere pubblicato in ogni annuncio ed esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura di interesse.

Inoltre le unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione, per finalità turistiche o per locazioni brevi, gestite nelle forme imprenditoriali, dovranno essere "munite dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente".

In ogni caso, tutte le unità immobiliari (quindi anche quelle gestite in forma non imprenditoriale) dovranno essere "dotate di dispositivi per la rilevazione di gas

TABELLA TEMPISTICHE CIN	
Fattispecie	Termine per richiedere il Cin
<p><b>Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale PRIMA dell'applicazione delle disposizioni sul Cin.</b> Quanto tempo ho per richiedere il Cin?</p>	<p>I termini decorrono dal momento di effettiva applicazione delle disposizioni sul Cin (...), cioè dopo 60 giorni dalla pubblicazione in G.U. dell'Avviso attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale. Se hai già ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale prima dell'applicazione delle disposizioni sul Cin, hai ulteriori 60 giorni di tempo per ottenere il Cin. Quindi, hai complessivamente <b>120 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso</b>. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.</p>
<p><b>Ho ottenuto il codice identificativo regionale o provinciale DOPO l'applicazione delle disposizioni sul Cin.</b> Quanto tempo ho per richiedere il Cin?</p>	<p>In questo caso per ottenere il Cin hai <b>30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale</b>. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.</p>
<p><b>La mia struttura è in una Regione o Provincia Autonoma in cui non è previsto il codice identificativo regionale/provinciale.</b> Quanto tempo ho per richiedere il Cin?</p>	<p>L'obbligo di possedere ed esporre il Cin decorre dall'applicazione delle disposizioni sul Cin (...), cioè <b>dopo 60 giorni dalla pubblicazione in G.U. dell'Avviso</b> attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale. Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, <b>devi richiedere il Cin il prima possibile</b>. Dalla data di applicazione delle disposizioni sul Cin, infatti, sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il Cin e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati</p>
<p><b>Nella mia Regione o Provincia Autonoma è previsto il codice identificativo regionale/provinciale, ma non per la mia tipologia struttura.</b> Quanto tempo ho per richiedere il Cin?</p>	<p>L'obbligo di possedere ed esporre il Cin decorre dall'applicazione delle disposizioni sul Cin (...), cioè <b>dopo 60 giorni dalla pubblicazione in G.U. dell'Avviso</b> attestante l'entrata in funzione della BDSR su tutto il territorio nazionale. Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, <b>devi richiedere il Cin il prima possibile</b>. Dalla data di applicazione delle disposizioni sul Cin, infatti, sarai suscettibile di sanzione se eserciti l'attività ricettiva senza avere il Cin e se non lo esponi all'esterno dello stabile e in tutti gli annunci ovunque pubblicati.</p>
<p><b>La mia Regione/Provincia Autonoma prevede un proprio codice identificativo, ma tale codice non mi è stato attribuito nei termini previsti.</b> Quanto tempo ho per richiedere il Cin?</p>	<p><b>Dopo l'applicazione delle disposizioni sul Cin</b>, per richiedere il codice nazionale hai <b>10 giorni di tempo a partire dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice previsto dalla normativa regionale/provinciale</b></p>

Fonte: FAQ pubblicate sul sito del Ministero del turismo

combustibili e del monossido di carbonio funzionanti nonché di estintori portatili a norma di legge da ubicare in posizioni accessibili e visibili, in particolare in prossimità degli accessi e

in vicinanza delle aree di maggior pericolo e, in ogni caso, da installare in ragione di uno ogni 200 metri quadrati di pavimento, o frazione, con un minimo di un estintore per piano".

La nuova normativa è da coordinarsi anche con quella locale.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

## CASE OCCUPATE E "NON OCCUPATE"

### Il clochard proprietario

Il *Corriere della Sera* ([https://milano.corriere.it/notizie/cronaca/24\\_luglio\\_25/1-impreditore-milanesi-diventato-clochard-il-mio-socio-e-scappato-con-la-cassa-mi-e-rimasto-un-appartamento-ma-e-occupato-da-una-famiglia-5edc0d78-94eb-4c65-b044-4353c060dxlk.shtml](https://milano.corriere.it/notizie/cronaca/24_luglio_25/1-impreditore-milanesi-diventato-clochard-il-mio-socio-e-scappato-con-la-cassa-mi-e-rimasto-un-appartamento-ma-e-occupato-da-una-famiglia-5edc0d78-94eb-4c65-b044-4353c060dxlk.shtml)) ha raccontato la storia di un imprenditore milanese divenuto *clochard* dopo essere stato derubato dal suo socio in affari.

Al giornale ha raccontato che la sua vita è deragliata dopo aver aperto un ristorante perché il socio, "un amico di vecchia data, nel 2022 è scappato con la cassa: 400mila euro. Avevo investito tutto in quel locale. Ero appena tornato dalla Thailandia, anche lì ristoratore, e avevo acquistato una casa a Monza con il mutuo. Dopo l'imprevisto professionale e le prime rate non pagate, la banca s'è presa l'abitazione. Mio fratello mi ha ospitato per qualche mese, poi ho deciso di uscire, mi sentivo ingombrante..."

Fin qui il dramma. Ma poi viene la beffa. "Eppure una casa dove andare ce l'avrei...", dice l'ex imprenditore. "In via Padova, c'è un immobile che apparteneva a mia nonna. Oggi è occupato abusivamente da una famiglia di stranieri che non se ne vuole andare. Sembra che la fortuna mi abbia voltato le spalle, ma io non voglio arrendermi, posso rialzarmi, magari a partire da un letto vero".

Chiario il concetto? Quest'uomo, tradito dal socio che credeva amico, rimasto letteralmente senza soldi, è costretto a vivere in strada perché uno Stato che è più traditore del suo amico consente a qualcuno che non ne ha alcun diritto di vivere nella casa di cui è proprietario.

Secondo i numerosi comunisti - dichiarati o velati - che popolano il web, la società e il Parlamento (chi ha tempo, ascolti o legga i resoconti dei dibattiti alla Camera e in Senato sul decreto "Salva Casa"), ci troviamo di fronte al titolare di una "rendita immobiliare", ricco per definizione e da punire più degli altri perché la casa l'ha ereditata dalla nonna. Ecco, andate sotto i portici di via Muzio Scevola a Milano e diteglielo in faccia, se ne avete il coraggio.

gst

### Le soluzioni "coraggiose" ai problemi della casa

#### Le soluzioni?

«Rendere più accessibili i servizi a tutti i ceti che sono in difficoltà e se devo investire un euro lo investo in periferia. Meno restyling come in corso Buenos Aires che ha visto quattro interventi nel giro di pochi anni e più lavori in periferia. Milano sarà meno bella, ma più vivibile per tante persone. Infine, la casa: dobbiamo avere il coraggio, come è stato fatto durante il Covid, di bloccare gli sfratti per un anno e intanto definire le nuove politiche abitative. Certo, lo so: ci vogliono i soldi dello Stato e della Regione. Noi a settembre partiremo con l'ascolto della città, quartiere per quartiere, per conoscere i problemi di ogni zona».

Onorio Rosati, consigliere regionale lombardo di Alleanza Verdi Sinistra, dice al *Corriere della Sera*, cronaca di Milano, del 3 agosto scorso: "dobbiamo avere il coraggio di bloccare gli sfratti".

In effetti ci vuole coraggio a fare carta straccia dei provvedimenti dei giudici e a calpestare i diritti dei proprietari.

### La coerenza del Manifesto

sempre di evitare. Quando Salis ha rivendicato le pratiche del movimento della casa come «un'alternativa reale e immediata all'isolamento sociale e alla guerra tra i poveri», il sempre bombastico presidente di **Confedilizia** Giorgio Spaziani Testa ha gridato alla «rivendicazione orgogliosa di una serie di reati», e anche il moderato Massimo Gra-

mellini ha sostenuto che solo nei sistemi autoritari è tollerabile infrangere le leggi. E quando Fratoianni (Avs) ha dichiarato che l'occupazione di immobili abbandonati non dovrebbe essere reato. Spaziani Testa ha addirittura concluso trattarsi di dichiarazione eversiva. Il nervo è evidentemente scoperto.

*Il Manifesto* si definisce da sempre - sotto la testata - "quotidiano comunista". Non stupiscono, quindi, questi commenti a recenti dichiarazioni del presidente Spaziani Testa a proposito delle occupazioni abusive di immobili, pubblicati il 25 giugno scorso nell'ambito di un articolo intitolato "Occupare le case è l'unica politica abitativa che resta". Il problema è che certe idee circolano anche fra chi comunista non si dichiara più o non lo ha mai fatto.

### Il Tempo di Oshø

## Salis e l'ombra del processo L'Ungheria contesta l'immunità



Cavallaro a pagina 4

**I SOCI** sono l'unica vera **NOSTRA FORZA**  
**ASSÓCIATI** a **CONFEDILIZIA**  
e diventa **PROTAGONISTA** delle nostre battaglie

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

## Confedilizia, Confindustria e gli affitti sostenibili

Ansa 12:16 04-09-24

### Orsini, servono case che abbiano un affitto sostenibile

'Serve una regia complessiva, rigenerare pezzi di città' (ANSA) - BOLOGNA, 04 SET - "Oggi servono case che abbiano un affitto sostenibile, che non può superare il 25-30% degli stipendi che i dipendenti prendono. Io oggi credo che non si possa più aspettare. Abbiamo la disponibilità di mettere a terra recuperando, facendo rigenerazione urbana, stiamo parlando col Mimit, col ministero delle Finanze, col Mit. Serve una regia complessiva per mettere a terra un piano così importante, anche recuperando pezzi di città da rigenerare". Lo ha detto il presidente di Confindustria, Emanuele Orsini, intervistato sul palco di Farete in corso a Bologna.

"Lo stiamo facendo con le nostre associazioni più importanti, col mondo dei costruttori, con le banche, con Cdp, ovviamente coi fondi pazienti che possano essere interessati ad avere la visione globale del nostro Paese". (ANSA).

Il presidente della Confindustria dice che "servono case che abbiano un affitto sostenibile" e propone di agire attraverso la rigenerazione urbana.

Condividiamo l'aspirazione. Quanto alle soluzioni, nel medio-lungo periodo la rigenerazione urbana va certamente perseguita. Nell'immediato, invece, considerato che la stragrande maggioranza delle case in affitto è in Italia assicurata dalla proprietà immobiliare diffusa, la strada da seguire è quella di restituire fiducia ai proprietari al fine di favorire l'immissione di immobili sul mercato. In due modi: attraverso incentivi fiscali (la Confedilizia sta proponendo l'azzeramento dell'Imu per le abitazioni locatate e l'estensione a tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento) e mediante garanzie di rientro in possesso dei beni in tempi rapidi (agendo sulla fase esecutiva).

Naturalmente, il varo di queste misure dovrebbe essere accompagnato da altri interventi strutturali, a partire dal recupero degli oltre centomila appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili e da una più rigorosa gestione di quelli assegnati. Inoltre, potrebbe essere esplorata con concretezza la possibilità di riqualificare e riutilizzare almeno parte dei molti edifici pubblici in disuso.

Migliorare la situazione abitativa si può. Confidiamo che il Governo si impegni in questa direzione.

gst

## La sinistra italiana e i 73.000 euro di debiti con l'INPS

**PUCCIARELLI, MURELLI** - *Al Ministro del lavoro e delle politiche sociali* - Premesso che:

nelle scorse settimane alcuni organi di stampa hanno riportato la notizia secondo cui un partito della sinistra italiana avrebbe un debito di 73.187 euro con l'INPS, derivante dall'occupazione abusiva di un immobile di proprietà dell'istituto da parte di un circolo territoriale;

secondo quanto riferito dalle stesse testate, l'occupazione abusiva contestata risalirebbe al 2016, quando il partito aveva un'altra denominazione;

a seguito dell'assemblea nazionale del 2016, il partito è stato sciolto per confluire nel nuovo movimento politico, che ne ha dunque ereditato i rapporti giuridici in essere;

oltre all'occupazione abusiva di immobile, ci sarebbero 26.864 euro di multe per affissione abusiva di manifesti di propaganda politica;

secondo gli organi di stampa, la notizia del debito troverebbe conferma nel rendiconto del partito politico al 31 dicembre 2023, pubblicato sul sito *internet* del medesimo partito, perché fra le passività del patrimonio emergerebbe la cifra di 73.187 euro nella voce Fondi previdenza integrativi e simili, pari a quella di un contenzioso promosso dall'INPS a fronte dell'asserita occupazione abusiva di un immobile di proprietà dell'istituto,

si chiede di sapere se il Ministro in indirizzo, quale titolare del dicastero vigilante sull'INPS, possa confermare che i fatti richiamati in premessa corrispondano al vero.



## I nodi della legalità

# Racket delle occupazioni L'ex Hotel Cinecittà vale 600mila euro l'anno

► Giovedì l'ultima lite: le urla, poi un tonfo «come se avessero lanciato qualcuno nel vuoto». Il nodo dell'albergo dismesso, avamposto romano della malavita latina

da: *Il Messaggero*, 7.9.'24

## Gli investimenti immobiliari in Italia

Un recente articolo pubblicato su "L'Actu Immobilière", la rivista dell'*Association des Propriétaires et Copropriétaires dell'Haute-Garonne et de l'Ariège*, esplora le opportunità degli investimenti immobiliari in Italia, evidenziando il ruolo di Confedilizia come fonte autorevole di informazioni.

Nel servizio viene offerta una panoramica dettagliata del mercato immobiliare italiano, passando in rassegna la normativa civilistica e tributaria e sottolineando i vantaggi degli investimenti in diverse regioni del Paese, dalla Toscana alla Puglia. Nell'articolo si legge inoltre che Confedilizia, con la sua lunga attività di supporto ai proprietari e la profonda conoscenza del settore, ha fornito informazioni preziose che rendono l'articolo una lettura imprescindibile per chiunque sia interessato ad investire in Italia. Un ulteriore riconoscimento internazionale del valore e dell'affidabilità delle informazioni fornite dalla nostra organizzazione, rafforzando il ruolo di punto di riferimento nel settore immobiliare.

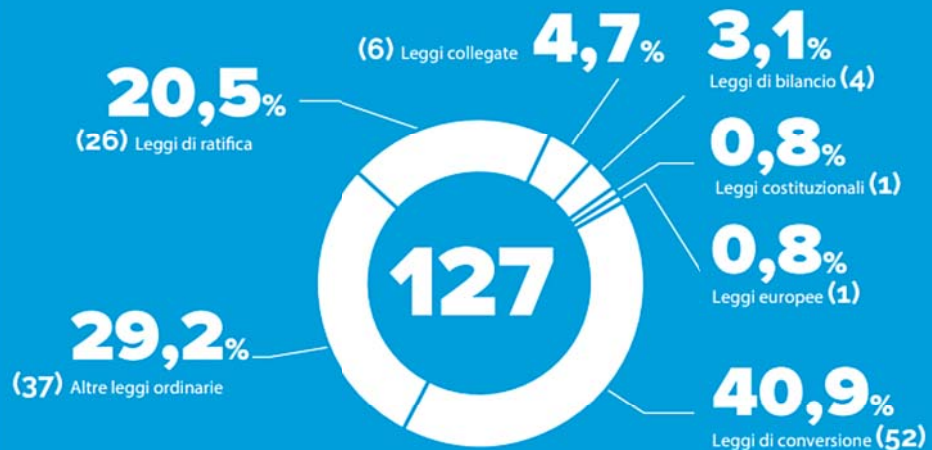
Per leggere l'articolo completo a pagina 29 della rivista *L'Actu Immobilière*, inquadra il QR code sottoriportato.



# I primi 20 mesi della XIX legislatura

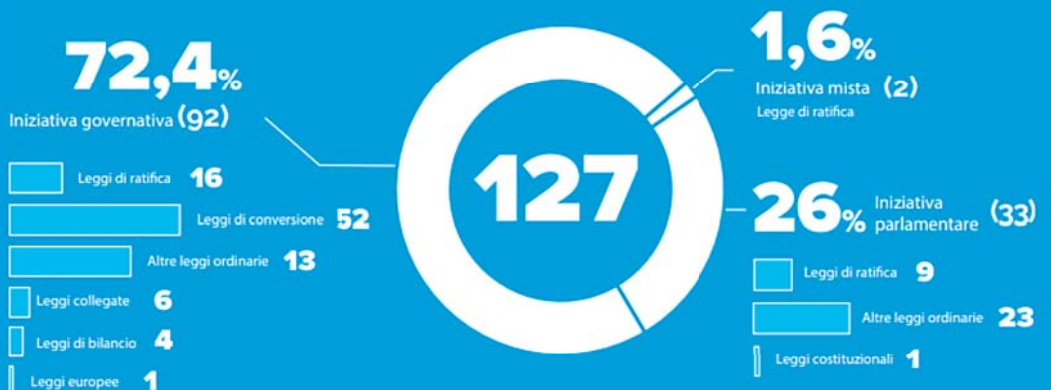
## Tipologia delle leggi approvate

(dalla fiducia iniziale al Governo Meloni, il 25 ottobre 2022, al 30 giugno 2024)



## Iniziativa delle leggi approvate

(dalla fiducia iniziale al Governo Meloni, il 25 ottobre 2022, al 30 giugno 2024)



AMANDA HOOVER

ECONOMIA 06.09.2024

## La legge anti-Airbnb di New York non è servita a un granché

A un anno dall'entrata in vigore le nuove regole non sembrano aver abbassato il costo degli affitti, e ora l'azienda chiede di cambiarle

da: *Wired*, 6.9.'24



# TECNOBORSA

## Tendenze e analisi del mercato immobiliare (2022-2023)

L'indagine "Le famiglie italiane e il mercato immobiliare" di Tecnoborsa offre una panoramica dettagliata sul mercato immobiliare italiano, concentrandosi sulla domanda e sull'offerta delle famiglie nel biennio 2022-2023. Basata su un campione di circa 2.100 famiglie distribuite nei principali comuni italiani e nelle grandi città, questa analisi fornisce preziosi *insight* grazie a una serie storica ventennale.

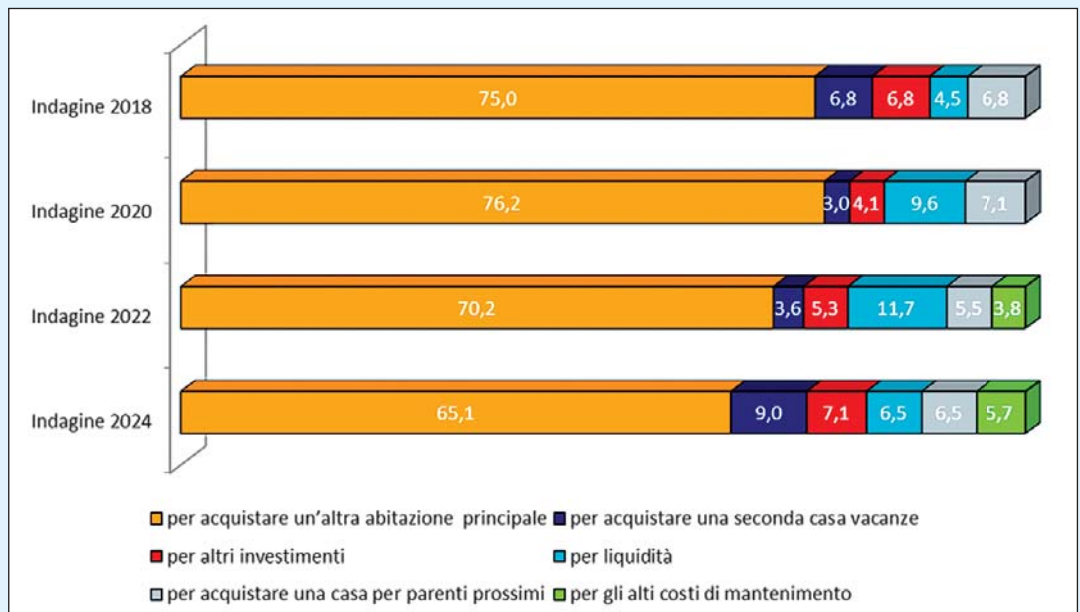
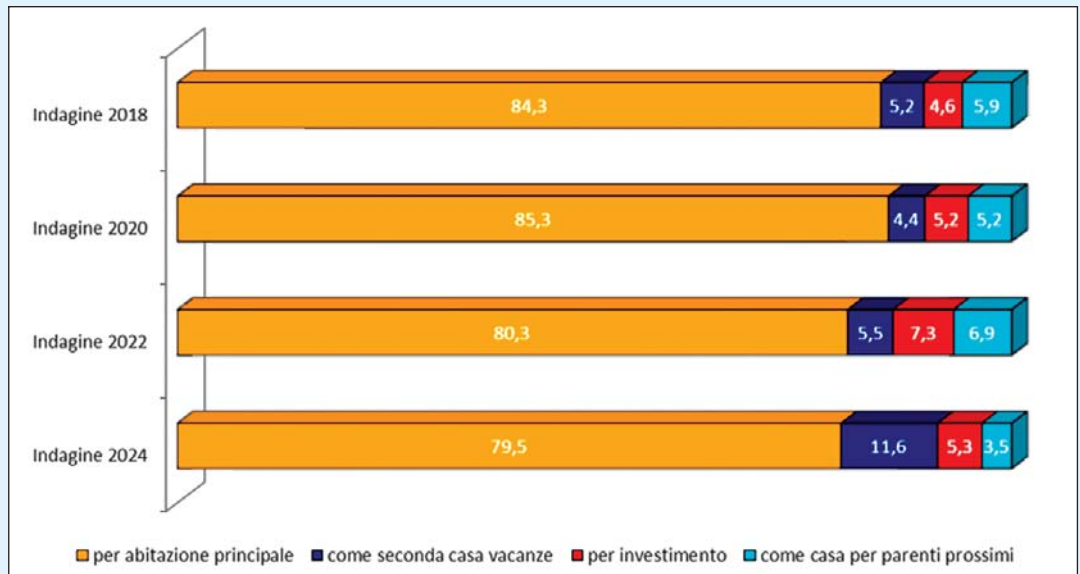
Nel biennio 2022-2023, il 7,9% delle famiglie italiane ha acquistato un'abitazione, un dato in linea con il biennio precedente. Le motivazioni principali sono state l'acquisto della prima casa (79,5%), seguito dalle case vacanza (11,6%) e dagli investimenti immobiliari (5,3%). Solo il 3,5% ha acquistato per parenti prossimi, un valore in calo rispetto al passato.

La scelta dell'abitazione è stata influenzata principalmente dalla disponibilità di aree di parcheggio (77%), poli ospedalieri (65,9%) e centri sportivi (64%). Inoltre, il 46,1% delle famiglie ha optato per case a basso impatto ecologico, favorite dalle politiche bancarie che agevolano tali acquisti. Altri fattori determinanti sono stati la preferenza per case già abitabili (44,1%) e la dotazione tecnologica dell'immobile (41,9%).

Sul fronte delle vendite, il 6,5% delle famiglie ha ceduto un'abitazione. Le motivazioni principali includono il desiderio di cambiare la residenza principale (65,1%) e l'acquisto di case vacanza (9%). L'84,8% di chi ha venduto la propria abitazione principale l'ha fatto per acquistarne un'altra, mentre le case destinate a parenti o per investimento sono state vendute per esigenze economiche o di liquidità.

Nel biennio considerato, il 5,6% delle famiglie ha preso in locazione un'abitazione e il 5,4% l'ha data in affitto per lunghi periodi. Il 15% delle famiglie ha dichiarato di avere case da affittare, ma il 4,6% di queste non è disposto a immetterle sul mercato. Le principali ragioni includono la mancanza di supporto nella scelta del conduttore (62,1%), la bassa redditività percepita (28,4%) e la scarsa tutela normativa contro l'inadempienza degli inquilini (9,5%).

L'indagine di Tecnoborsa evidenzia una stabilità nelle transazioni immobiliari e una crescente attenzione per le case con un basso impatto ecologico e dotate di tecnologie avanzate. Le famiglie italiane continuano a preferire l'acquisto della prima casa, ma emerge anche un interesse crescente per le case vacanza. Sul fronte delle locazioni, persiste una certa riluttanza a mettere le proprietà in affitto, dovuta principalmente a preoccupazioni legate alla gestione e alla normativa vigente. Questa analisi offre uno spaccato significativo del mercato immobiliare italiano, evidenziando tendenze e comportamenti delle famiglie rispetto agli investimenti immobiliari.



## RASSEGNA STAMPA

# I timori dei proprietari di immobili «Non tutti gli sgravi sono sbagliati Aumentare le risorse antisisma»

Spaziani Testa (Confedilizia): riducendo il bonus ristrutturazione si rischia di alimentare il lavoro nero  
ROMA

**Giorgio Spaziani Testa**, leader della **Confedilizia**, storica associazione che rappresenta gli interessi dei proprietari di immobili, non nasconde i suoi timori sulla sforbiciata che sta per abbattersi sui bonus per l'edilizia. Ma, nell'intervista, non si limita a far suonare l'allarme. Lancia anche una proposta al governo: sediamoci a un tavolo e verifichiamo, incentivo per incentivo, quale conservare e quale eliminare.

**Quali bonus potrebbero sparire con la prossima manovra?**  
«È difficile rispondere. Sarebbe più giusto chiedersi quali devono rimanere. Si potrebbero avere risparmi consistenti se si facesse un riordino generale degli incentivi. Ci sono strumenti attivi da quasi trent'anni...».

**Per la verità il ministro dell'Economia, Giancarlo Giorgetti, ha annunciato più volte un riordino, a partire dallo stop al Superbonus 110%.**

«Il problema è che non è stato



Giorgio Spaziani Testa (Confedilizia)

mai fatto. In più abbiamo sulle nostre teste la spada di Damocle della direttiva sulle case green che, sia pure fortemente attenuata grazie anche all'intervento di **Confedilizia**, rischia di condizionare le scelte del governo. Se non ci fosse questa direttiva, solo per fare un esempio, potremmo concentrare tutte le risorse sul miglioramento sismico degli edifici, sicuramente una priorità per l'Italia».

**Cosa succederà, da gennaio, per i proprietari di immobili?**

«Ci aspettiamo un ridimensionamento degli incentivi. In alcuni casi è già previsto: il bonus sulle

ristrutturazioni passerà dal 50 al 36% e sarà anche dimezzato il massimale degli interventi. Ma vorrei fare un ragionamento più generale. Ogni incentivo aveva una finalità "pubblica" ben precisa. Il bonus ristrutturazione, nato 25 anni fa, era stato pensato per ridurre uno dei mali endemici del settore, il lavoro nero. Riducendolo non solo si rischia di alimentare il sommerso ma anche di ridurre le possibilità per un miglioramento strutturale dello stato degli immobili. A partire dagli interventi per la sicurezza sismica. Lo stesso Superbonus, sbagliatissimo quanto si vuole, ha avuto però l'effetto di rimettere in moto l'economia dopo il Covid. Insomma, la materia è molto complessa e sarebbe sbagliato agire solo con tagli lineari o legati al reddito».

**Si aspetta riflessi anche sul mercato?**

«Non mi aspetto un deprezzamento dei valori ma un calo delle compravendite. Molti contratti sono infatti legati alla possibilità di ristrutturare gli appartamenti. Se i costi aumentano, an-

che gli acquisti potrebbero essere più difficili».

**Cosa dovrebbe fare il governo nella prossima manovra?**

«In primo luogo un riordino generale degli incentivi. Inoltre, sapendo che le risorse a disposizione sono poche, si dovrebbe pensare a strumenti alternativi allo sconto in fattura, soprattutto per i condomini. Anche con forme di finanziamento per le famiglie. C'è poi il capitolo degli affitti che, come ogni anno, sta sollevando allarmi, più o meno fondati, sulla disponibilità di case per famiglie o studenti. Anche qui, più che alimentare polemiche, si potrebbe intervenire con la leva fiscale, favorendo con un taglio dell'Irpe più forte gli immobili locati a canone concordato. Attualmente lo sconto è del 25%. Si potrebbe portare al 50 o, in alcuni casi, anche al 100, a seconda delle risorse. Si avrebbero effetti positivi sia sul fronte dell'offerta sia sulla domanda, dal momento che i fitti potrebbero anche calare».

**Antonio Troise**

da: *Quotidiano Nazionale (Il Resto del Carlino-La Nazione-Il Giorno)*, 15.9.'24



Comunicato stampa

## Energia: ENEA pubblica report sul parco immobiliare nazionale

Roma, 1° agosto 2024 – In Italia vi sono **12,4 milioni di edifici residenziali**<sup>1</sup>, dei quali oltre il 60% è stato costruito prima del 1976, anno di entrata in vigore della prima legge sul risparmio energetico<sup>2</sup>; a questi si aggiungono **1,7 milioni di edifici a uso non residenziale** (circa il 12% su un totale di 14 milioni), destinati principalmente a produzione (19%), commercio (16%) e servizi (12%). È la fotografia che emerge dal Report **La consistenza del parco immobiliare nazionale**, realizzato dal Dipartimento ENEA di Efficienza energetica, in vista degli interventi che potranno essere necessari per conseguire gli obiettivi di risparmio energetico in ottemperanza alla nuove direttive Ue.

Mettendo a sistema diverse fonti<sup>3</sup>, **il Rapporto individua inoltre circa 770 mila unità immobiliari di proprietà pubblica**<sup>4</sup>, di cui 670 mila non vincolate e quindi potenzialmente soggette agli obblighi di **riqualificazione energetica** previsti dalle direttive europee.

Facciamo così.

Prima lo Stato e gli altri enti pubblici rendono "green" tutti e 770 mila i loro immobili e poi ci si occupa di quelli dei privati.

Ok?

# RASSEGNA STAMPA

10

Cronache



Venerdì 13 Settembre 2024  
www.ilmessaggero.it

«Molto bene, finalmente una risposta concreta ad un problema serio». Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa commenta con entusiasmo il Ddl Sicurezza e il giro di vite contro gli abusi nei confronti dei proprietari di immobili.

Presidente, arriva il reato di occupazione abusiva. E prevede il carcere fino a 7 anni. Quale è il suo giudizio sul provvedimento?

«Il disegno di legge del Governo si è mosso per reagire rispetto ad un fenomeno di dimensioni preoccupanti in molte zone d'Italia, in particolare nei grandi centri urbani. L'occupazione abusiva di immobili non è solo una violazione della proprietà privata, ma una pratica che causa degrado, ostacola i processi di rigenerazione urbana e alimenta la criminalità. Le nuove misure mirano a ripristinare la legalità e a tutelare i diritti dei proprietari, colpendo al cuore un fenomeno che crea danni sia economici che sociali».

Lei ha parlato delle occupazioni abusive come di un fenomeno che genera un allarme crescente. Quali sono le dimensioni del problema in Italia?

«L'occupazione abusiva è un problema diffuso e cronico

## «Occupazioni, le nuove norme tutelano i proprietari ma andrebbero estese»



Il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa è stato riconfermato lo scorso aprile alla guida della Confederazione per il triennio 2024-2026

che interessa gran parte del Paese, con città come Roma che registrano numeri allarmanti: si stimano in circa 7.000 gli alloggi occupati abusivamente nella capitale. Anche Milano e altre città come Napoli, Palermo e Torino affrontano una situazione analo-

ga, con migliaia di abitazioni occupate illegalmente. Queste occupazioni spesso si protraggono per anni e coinvolgono la criminalità organizzata». Parte dell'opposizione al Governo sostiene che le attuali normative già prevedono punizioni per le occupazioni

abusive e che il provvedimento è superfluo. Cosa ne pensa?

«È vero che esistono già disposizioni volte a contrastare questo fenomeno, ma la loro applicazione risulta spesso inefficace o troppo lenta. L'attuale normativa, insomma, non ha garantito una sufficiente deterrenza. Le nuove norme non si limitano a inasprire le pene, ma prevedono anche di rendere più rapido l'intervento delle forze dell'ordine nel caso in cui si tratti dell'unica abitazione del proprietario. Si tratta di una innovazione importante, che a nostro avviso andrebbe estesa a tutte le occupazioni di immobili».

Qualche voce critica si è levata facendo notare che vengono punite anche le morosità incolpevoli. C'è stato un eccesso?

«Assolutamente no. Il disegno di legge non riguarda gli immobili locati, sui quali comunque bisognerebbe intervenire per velocizzare gli sfratti, ma

esclusivamente le occupazioni operate con la forza o con raggiri. Le morosità incolpevoli, e comunque le difficoltà delle famiglie nell'accesso alla casa, devono trovare risposta in altri strumenti, a partire da una più efficiente gestione dell'edilizia pubblica».

In vista della legge di bilancio quali sono le aspettative di Confedilizia?

«Nella sua prima manovra, appena insediato, il Governo Meloni varò una misura fiscale proprio in favore dei proprietari vittime di occupazioni abusive, disponendo l'esenzione dal pagamento dell'Imu per gli immobili loro sottratti. Adesso è il momento di intervenire per ampliare l'offerta di case in affitto. Un esempio ci viene dalla Grecia, dove il Presidente Mitsotakis ha appena previsto la detassazione per tre anni dei redditi da locazione in caso di immissione nel mercato di immobili inutilizzati. In Italia si potrebbe agire in modo analogo operando

ad esempio sull'Imu. Dopodiché, ci aspettiamo che il Governo attui al più presto quanto, su impulso della Confedilizia, inserito nella riforma fiscale approvata un anno fa, vale a dire l'estensione alle locazioni non abitative della cedolare secca».

Michele Di Branco



**IL PRESIDENTE DI CONFEDILIZIA:**  
«LE LEGGI ESISTENTI NON ERANO SUFFICIENTI, ORA SI PENSI ANCHE ALLE CASE POPOLARI»

da: *Il Messaggero*, 13.9.'24

## La "crescita" a spese altrui

Il primo agosto 2024 è ricorso l'Earth overshoot day: in soli sette mesi sono state impiegate a livello globale le risorse che la natura impiega dodici mesi a rigenerare. Per il resto dell'anno sottraiamo risorse naturali ai nostri figli. La decarbonizzazione è un imperativo e il settore immobiliare può avere un ruolo strategico a questo fine, giacché nella Ue le attività legate agli edifici (riscaldamento, raffreddamento, illuminazione, ecc) sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di CO2. La transizione energetica degli immobili avrà ripercussioni positive sulla crescita economica e sulle opportunità di lavoro, sulla scia della direttiva sulla prestazione energetica degli edifici (Dir. Ue 2024/1275), in vigore da maggio 2024. Le politiche di prezzo delle banche possono contribuire ad alleggerire il costo della transizione green del patrimonio immobiliare più vecchio e inefficiente d'Europa.

Antonella Trocino

Professore aggiunto in Economia dei mercati e degli intermediari finanziari, Università Luiss Guido Carli di Roma

da: *Il Sole 24 Ore*, 21.8.'24

La "crescita economica" e il "lavoro" creati attraverso obblighi imposti agli altri. Vecchia storia.

LA LENTE DI INGRANDIMENTO



## Rimandare a San Bindo

«Rimandare a San Bindo» significa rinviare un impegno a un giorno molto lontano, ben sapendo che quel giorno non arriverà mai. San Bindo, infatti, esiste solo nella fantasia popolare e quindi non figura tra i santi commemorati nei diversi giorni dell'anno. La locuzione si adopera, in particolare, quando non si ha alcuna intenzione di mantenere una promessa o di assolvere un impegno molto gravoso.

## SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Decreto flussi, Assindatcolf presenta proposta di revisione per settore domestico

A fine luglio, nell'ambito del processo di revisione delle procedure che regolano gli ingressi dei cittadini non comunitari per motivi di lavoro a cui sta lavorando il Governo (cfr. Cn sett. '24), Assindatcolf ha presentato al tavolo tecnico istituito presso Palazzo Chigi un pacchetto di proposte per il comparto domestico.

Tutte le richieste avanzate vanno nella direzione di prevedere delle regole *ad hoc* per il settore, *in primis* un meccanismo che consenta di assumere al di fuori delle quote previste nella programmazione triennale. "La nostra prima richiesta – spiega Assindatcolf – è quella di uscire dal sistema delle quote stabilite nei decreti flussi e quindi dalla logica del *click day*, prevedendo la possibilità di avanzare la domanda in qualsiasi momento dell'anno sulla base del fabbisogno delle famiglie, che non è programmabile". In seconda istanza, qualora la prima proposta non venisse accolta, l'associazione ha chiesto che, così come già avviene per l'agricoltura, anche per il comparto domestico le quote possano essere gestite direttamente dalle associazioni datoriali più rappresentative e che vengano adeguate al reale fabbisogno.

## A novembre presentazione del Rapporto 2024 Family (Net) Work

Il 14.11.2024 sarà presentato il Rapporto 2024 Family (Net) Work-Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico. L'evento si svolgerà, dalle ore 16.30, presso l'Auditorium dell'Ara Pacis. A condurre ci sarà la giornalista del *Corriere della Sera* Rita Querzè. Sarà l'occasione per avviare una riflessione su tutte le novità che hanno riguardato il settore dell'assistenza familiare – dal lavoro alla fiscalità, passando per il tema dell'immigrazione – ma anche per 'lanciare' il progetto del 2025. Ai partecipanti sarà distribuito il volume stampato, disponibile sia in italiano che in inglese. Sul sito [www.family-net-work.it](http://www.family-net-work.it) è possibile registrarsi all'evento che si terrà solo ed esclusivamente in presenza.

# ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## “Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro”

Il prossimo 12 ottobre si svolgerà la terza edizione della manifestazione nazionale “Carte in dimora. Archivi e Biblioteche: storie tra passato e futuro”, che affiancherà l'iniziativa “Domenica di carta”, promossa dal Ministero della cultura, che da diversi anni organizza l'apertura di Biblioteche pubbliche ed Archivi di Stato, prevista quest'anno per domenica 13 ottobre.

Oltre 100 archivi e biblioteche storici privati situati in

castelli, rocche e ville saranno visitabili in tutta Italia, permettendo così un viaggio nella storia del nostro Paese attraverso luoghi ricchi di preziose tracce del nostro passato. I visitatori potranno ammirare da vicino esemplari rari e di pregio di libri, carte, carteggi, manoscritti e raccolte non solo librerie.

“Carte in dimora” si inserisce nelle attività che l'Adsi promuove durante l'anno per sensibilizzare la società civile e le istituzioni sul ruolo che le dimore storiche ricoprono per il tessuto socio-economico e culturale del Paese.

Maggiori informazioni al sito [www.associazionedimorestoricheitaliane.it/](http://www.associazionedimorestoricheitaliane.it/)



ASPESI  
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Audizione sulla pdl 1987

Il 14 settembre la Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei deputati ha audito l'Aspesi, nella persona del suo Presidente nazionale, Federico Filippo Oriana, sul progetto di legge n. 1987 presentato alla Camera da tutti i partiti della maggioranza con l'obiettivo di risolvere il grave problema determinatosi a Milano e in Lombardia a causa dell'inchiesta giudiziaria in corso sulle procedure autorizzative per le operazioni immobiliari mediante demolizione e ricostruzione.

Il Presidente Oriana ha illustrato le proposte di Aspesi-Unione Immobiliare derivanti sia dal lavoro della sua Consulta dei Grandi Sviluppatori Immobiliari, sia degli specialisti giuridico-urbanistici attivati dello Studio Belvedere&Partners che hanno sostenuto tecnicamente l'Associazione nella sua elaborazione propositiva.

Gli obiettivi dell'azione Aspesi sono essenzialmente due: 1) ridare serenità agli operatori, ai funzionari comunali, ai progettisti, alle imprese di costruzione e alle industrie che lavorano per i nuovi edifici, mondi tutti colpiti moralmente, economicamente e professionalmente dall'iniziativa giudiziaria in atto per avere solamente seguito le norme poste dal Comune di Milano e dagli altri capoluoghi lombardi in attuazione della legislazione nazionale e regionale sulla demolizione e ricostruzione; 2) ridare una prospettiva al settore immobiliare-costruzioni così da poter affrontare efficacemente i temi incombenti della mitigazione dell'emergenza abitativa, della rigenerazione urbana e della sostenibilità ambientale degli edifici, in particolare nelle grandi metropoli.



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](mailto:coram@confedilizia.it)), possono ricevere, dai consulenti di Confedilizia, una risposta a quesiti condominiali di carattere generale per i quali non sia in corso un giudizio.

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

**D. In un condominio tutti gli appartamenti sono collegati alla stessa canna fumaria. Ciò posto, si domanda se, in caso di distacco e realizzazione di una canna fumaria privata, il condomino interessato resti comunque tenuto a partecipare alle spese di manutenzione della canna fumaria comune deliberate dal condominio.**

R. Il fatto che un condomino realizzi di sua iniziativa una nuova canna fumaria, non esclude che rimanga comunque comproprietario di quella preesistente e come tale sia tenuto a contribuire alle spese deliberate dal condominio.

**D. Un amministratore domanda quali controversie condominiali siano di competenza del giudice di pace.**

R. Al quesito ha risposto di recente la Cassazione (ord. n. 8420 del 28.3.2024), che sul punto si è così testualmente espressa: “In tema di controversie tra condòmini, a seguito della modifica introdotta all’art. 7 c.p.c., appartengono alla competenza per materia del giudice di pace le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio. Rientrano tra le prime, quelle che riguardano le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condòmini ed hanno ad 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; appartengono alle seconde, quelle che concernono i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, ossia quelle relative al modo più conveniente ed opportuno con cui tali facoltà debbono esercitarsi, nel rispetto delle facoltà di godimento riservate agli altri condòmini, in proporzione delle rispettive quote, secondo quanto stabilito dalla legge o dalla volontà della maggioranza oppure da eventuali disposizioni del regolamento condominiale. Da queste cause, ora attribuite entrambe alla competenza per materia del giudice di pace a norma dell’art. 7 c.p.c., come sostituito dall’art. 17 della l. 21.11.1991, n. 374, vanno tenute distinte, però, le controversie che vedono messo in discussione il diritto stesso del condomino ad un determinato uso della cosa comune e che, quindi, rimangono soggette agli ordinari criteri della competenza per valore”.

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.

ai diritti sul fondo loro attribuiti dall’atto istitutivo, con la conseguenza logica del “ritorno” di tali beni nel patrimonio del disponente.

Nel caso specifico, il *trust*, istituito nel 2012, avrebbe dovuto cessare alla data della morte dell’ultimo disponente o al compimento del 25° anno di età del più giovane tra i beneficiari. Successivamente, tutte le parti del *trust* hanno concordato di porre anticipatamente fine allo stesso, con il consenso del *trustee* e del guardiano designato.

Nella risposta in esame, l’Agenzia delle entrate ha stabilito che l’atto di rinuncia, comportando la cessazione del *trust* con conseguente restituzione dei beni agli originali disponenti, non costituisce un trasferimento di ricchezza e, di conseguenza, non si applica l’imposta di donazione. Allo stesso modo, non sussiste il presupposto per l’applicazione dell’imposta sulle successioni, non essendoci alcun trasferimento *mortis causa*. La *ratio* della risposta dell’Agenzia è coerente con i numerosi orientamenti giurisprudenziali di merito e di legittimità, che individuano nel momento dell’effettiva distribuzione dei beni ai beneficiari l’istante effettivo di arricchimento e, quindi, il presupposto per l’applicazione delle imposte indirette.

Rimangono invece da versare, seppur in misura fissa di 200 euro, l’imposta di registro e, eventualmente, le imposte ipotecarie e catastali.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA  
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

## Nuova centralità per l’agricoltura

“Dopo le elezioni europee che si sono tenute dal 6 al 9 giugno scorsi in tutti gli Stati membri dell’Ue, si è insediato ufficialmente il 16 luglio a Strasburgo il nuovo Parlamento europeo, che ha visto la rielezione, con maggioranza assoluta di 562 voti, di Roberta Metsola a Presidente dell’Europarlamento. Successivamente, il 18 luglio, l’Aula di Strasburgo ha riletto, con 401 voti a favore, Ursula von der Leyen Presidente della Commissione europea, che si appresta dunque a ricoprire il suo secondo mandato.

«L’agricoltura è un argomento quanto mai sensibile e dobbiamo riuscire a superare i contrasti per trovare tutti insieme le soluzioni giuste», ha esordito Ursula von der Leyen nel suo discorso davanti all’Aula plenaria di Strasburgo per chiedere la conferma alla carica di Presidente della Commissione Ue. «Ecco perché – ha aggiunto – ho promosso il dialogo strategico sul futuro dell’agricoltura in Europa per arrivare ad una nuova strategia per il settore (...)».

Inizia così l’articolo di Antonio Oliva, direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, pubblicato sul mensile della Proprietà Fondiaria, n. 9 di settembre 2024.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## La rinuncia del beneficiario del *trust* è esente dal pagamento dell’imposta

Con la risposta all’interpello n. 165 del 1° agosto 2024, l’Amministrazione finanziaria ha chiarito il trattamento fiscale relativo all’atto di rinuncia effettuato dai beneficiari di un *trust* regolato dalla legge di *Jersey*.

È infatti possibile che i beneficiari di un *trust* rinuncino

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



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

## Illegittimità della richiesta di pregressa residenza per l'accesso alla casa popolare

Giacché “non si ravvisa alcuna ragionevole correlazione fra l'esigenza di accedere al bene casa, ove si versi in condizioni economiche di fragilità, e la pregressa e protratta residenza” – comunque la si declini – nel territorio regionale, va dichiarata “l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 1, lettera b), della legge della Regione Piemonte 17.2.2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale) – come sostituito dall'art. 106, comma 2, della legge della Regione Piemonte 17.12.2018, n. 19 (Legge annuale di riordino dell'ordinamento regionale. Anno 2018) – limitatamente alle parole «da almeno cinque anni» e «con almeno tre anni, anche non continuativi all'interno dell'ambito di competenza degli enti gestori delle politiche socio-assistenziali»”.

Così la Corte costituzionale, con sentenza n. 147 del 25.7.2024.



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

## La nuova leadership dell'Ue: al via la 10ª legislatura del Parlamento europeo

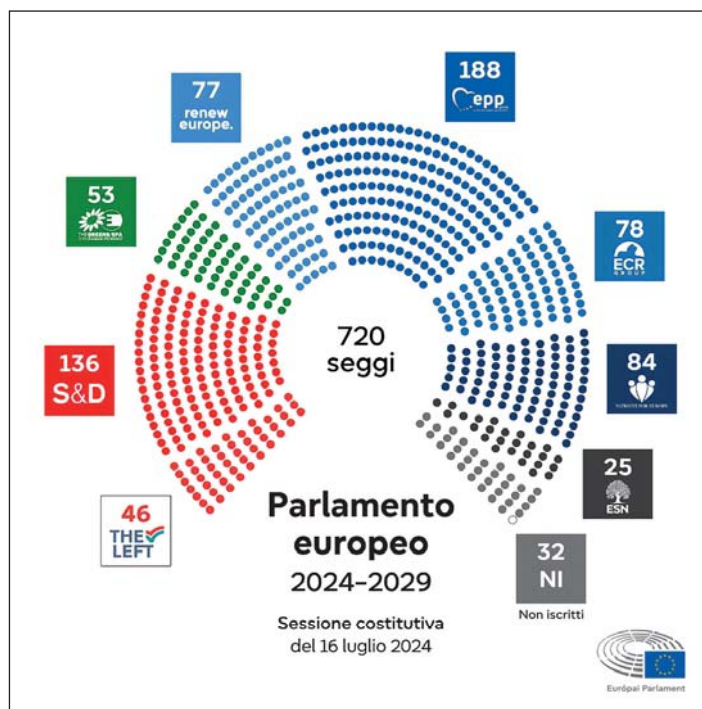
Dopo le elezioni europee del giugno scorso, la decima legislatura del Parlamento europeo è stata avviata ufficialmente il 16 luglio con la sessione plenaria costitutiva di Strasburgo.

Alla sua decima legislatura, il Parlamento europeo avrà 720 seggi, 15 in più rispetto alla fine della precedente legislatura. Il 54% dei deputati è neoeletto (nel 2019 la percentuale di nuovi arrivati era del 61%) e la quota di donne è del 39% (era il 40% nel 2019). L'austriaca Lena Schilling (Verdi/ALE) è l'eurodeputata più giovane (25 anni), mentre l'italiano Leoluca Orlando (Verdi/ALE) è il più anziano (77 anni). L'età media dei deputati al Parlamento europeo è di 50 anni.

Sono otto i Gruppi politici costituiti, uno in più rispetto alla precedente legislatura. Due di questi nati nel giro di pochi giorni. Il *Rassemblement National* di Marine Le Pen e *Fidesz* di Viktor Orbán hanno unito le forze per creare il *Patriots for Europe* (ora il terzo gruppo più grande del Parlamento europeo), che ha sostituito *Identità e Democrazia*, che si è sciolto. Inoltre, è stato fondato il gruppo *Europa delle Nazioni Sovrane*, che conta tra le sue fila 25 eurodeputati, tra cui membri di *Alternativa per la Germania* e *Confederazione polacca della libertà e della indipendenza*. Ne fanno parte anche parlamentari di *Rinascita della Bulgaria*, *Reconquête* (Francia), *Movimento della Repubblica slovacca*, *Movimento della Patria dell'Ungheria*, *Unione del popolo e della giustizia della Lituania* e *Libertà e democrazia diretta della Repubblica Ceca*.

Durante la sessione costitutiva, Roberta Metsola è stata rieletta Presidente del Parlamento europeo, con 562 voti

## COMPOSIZIONE DEL PARLAMENTO



al primo turno. Nel discorso rivolto ai membri del Parlamento, ha affrontato anche il tema della crisi degli alloggi: “La crisi abitativa in Europa è incombente e dobbiamo avere gli strumenti per contribuire ad affrontarla anche a livello europeo”.

Il 18 luglio c'è stata l'elezione del Presidente della Commissione. Ursula Von der Leyen è stata rieletta con 401 voti favorevoli.

Prima del voto sul suo mandato, Von der Leyen si è rivolta ai membri del Parlamento europeo e nel suo discorso ha fatto riferimento alla crisi abitativa: “Affronteremo le questioni che gli europei sentono di più nella loro vita quotidiana. Prendiamo l'alloggio. L'Europa si trova ad affrontare una crisi abitativa, con persone di tutte le età e famiglie di tutte le dimensioni. I prezzi e gli affitti sono alle stelle. Le persone stanno lottando per trovare case a prezzi accessibili. Per questo motivo, per la prima volta, nominerò un commissario con responsabilità diretta per l'edilizia abitativa. Svilupperemo un piano europeo per l'edilizia abitativa a prezzi accessibili, per esaminare tutti i fattori che hanno causato la crisi e contribuire a sbloccare gli investimenti pubblici e privati necessari. In genere, l'alloggio non è visto come una questione europea. Qualcuno potrebbe dire che non dovremmo essere coinvolti. Ma voglio che questa Commissione sostenga le persone dove conta di più. Se è importante per gli europei, è importante per l'Europa”.

Per quanto riguarda il Consiglio europeo, António Costa è stato eletto Presidente. Entrerà in carica il 1° dicembre.

**CONFEDILIZIA,**  
libera e indipendente

## SISTEMA CONFEDILIZIA



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### A Rovigo focus sull'intelligenza artificiale e decreto "Salva Casa"

Il 6 settembre scorso, presso la suggestiva Villa Cagnotti Boniotti, a Gognano di Villamarzana, si è svolto un interessante convegno organizzato da Gesticond Rovigo. La storica villa, immersa nel cuore della campagna rodigina, è stata il palcoscenico ideale per un incontro dedicato all'innovazione.

L'evento, moderato dal Presidente nazionale di Gesticond, Massimo Bargiacchi, ha rappresentato un'importante occasione di confronto e aggiornamento per i professionisti del settore. La giornata si è focalizzata su due temi di stringente attualità: l'intelligenza artificiale e le nuove disposizioni del decreto "Salva Casa".

Il primo intervento ha avuto come protagonista l'intelligenza artificiale, un argomento che sta rapidamente trasformando diversi ambiti professionali, compreso quello immobiliare. Il prof. Emanuele Frontoni, ordinario di informatica presso l'Università di Macerata e figura di spicco nel campo delle tecnologie avanzate, ha esplorato in modo approfondito le potenzialità dell'IA, illustrando come questa possa essere una risorsa cruciale per migliorare l'efficienza gestionale e la qualità del servizio offerto agli utenti. Tra gli utilizzi più rilevanti citati, l'analisi dei dati per ottimizzare la gestione delle proprietà, il monitoraggio predittivo degli edifici e l'automazione delle attività amministrative.

Fabrizio Fioramonti, consulente di *marketing* immobiliare, ha successivamente approfondito gli aspetti più pratici, evidenziando come l'IA stia già cambiando le strategie di *marketing* nel settore immobiliare, consentendo un'accurata personalizzazione dell'offerta in base alle esigenze specifiche dei clienti. Fioramonti ha inoltre illustrato alcuni esempi di applicazioni innovative, come le piattaforme di gestione condominiale basate sull'IA, che facilitano il lavoro degli amministratori.

Il secondo tema di discussione ha riguardato le novità introdotte dalla legge di conversione (n. 105/2024) del decreto "Salva Casa", una normativa molto rilevante per il settore immobiliare, soprattutto in termini di ristrutturazione e recupero edilizio. Fabio Ramadori, Presidente del Centro studi nazionale di Gesticond, ha guidato la sessione offrendo una panoramica dettagliata delle implicazioni legali e operative della legge. A fianco di Ramadori, Maurizio Boldrin, esperto consulente per la pubblica amministrazione, e Roberto Bombonato, coordinatore della Commissione urbanistica e territorio del Collegio dei geometri, hanno fornito ulteriori chiarimenti tecnici su queste nuove disposizioni.

Tra i punti più dibattuti, la semplificazione delle procedure per la riqualificazione degli edifici e le nuove responsabilità attribuite agli amministratori condominiali nel contesto di lavori di manutenzione straordinaria. I relatori hanno sottolineato come la normativa introduca sia nuove opportunità sia sfide da affrontare, in particolare in merito alla gestione della sicurezza e all'efficienza energetica.

## DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

### Pavia

Il 15 settembre, presso il monumentale castello di Castelletto di Branduzzo, si è tenuto l'evento "Castelletto in fiera": un percorso tra i sapori unici e le tradizioni culinarie di Pavia e del suo Oltrepò, con bancarelle e gazebo che presentavano prodotti tipici locali, frutto della passione e della dedizione degli agricoltori locali.

Nell'occasione, presso la Sala delle Muse del castello, si è svolto il convegno dal titolo "Turismo ed enogastronomia di Pavia e del suo Oltrepò: presenza sui mercati esteri".

Sono intervenuti: Gian Marco Centinaio, vicepresidente del Senato della Repubblica; Antoniotto Guidobono Cavalchini, dell'Università Statale di Milano; Flavio Ferlini, sindaco di Castelletto di Branduzzo; Alberto Arpasella, sindaco di Casatisma; Rosa Lotito, presidente dell'Associazione Nazionale Ospitalità Italiana-Made in Italy; Franco Lardera, presidente della Confedilizia di Pavia; Giorgio Dell'Artino, titolare *Italian Specialties*, Roberto Giuggiani, dell'Università di Pisa.

Alle 21, presso la Chiesa parrocchiale, si è infine tenuto il "Concerto di fine estate" con l'esibizione di: Angiolina Sensale, pianista; Pietro Viola, violoncellista; Rebecca Brusamonti, soprano; Xin Rui Liu, tenore; Lanmeng Zhang, mezzosoprano.

### Vicenza

Il 10 settembre, presso il complesso universitario di Vicenza, si è tenuta la conferenza stampa sul tema "Agevolazioni fiscali del Comune di Vicenza per affitti a canone concordato agli studenti universitari".

Sono intervenuti, spiegando gli incentivi in atto per tale tipologia di contratto (cedolare al 10%, Imu ridotta al 25%, aliquota Imu agevolata stabilita dal Comune per l'anno 2024): Adamo Dalla Fontana, presidente della Fondazione studi universitari di Vicenza; Isabella Sala, assessore alle risorse economiche del Comune di Vicenza; i rappresentanti delle Associazioni firmatarie dell'accordo territoriale per la locazione, tra cui l'avv. Francesca Pozzi, presidente della Confedilizia di Vicenza.

Alla fine della conferenza è stato offerto un aperitivo durante il quale gli studenti e i proprietari presenti all'evento si sono potuti mettere in contatto.



Attestazione per una locazione "a canone concordato"?  
Vieni in Confedilizia

## 1ª PARTE GIURIDICA

### LE LOCAZIONI AD USO DIVERSO TRA NORME IMPERATIVE E CONTRATTI ATIPICI

#### Relazione di base:

avv. Annamaria Terenziani

La relazione – che è stata la **relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – parte dalla disamina dell'attuale contesto normativo relativo ai contratti di locazione ad uso diverso dall'abitativo per giungere a trattare le tipologie di contratti di godimento alternativi alla locazione, che si sono sviluppate a causa della rigidità della normativa sulla locazione non abitativa definita dalla legge 392/1978. Sulla libera determinazione delle condizioni contrattuali, infatti, grava ancora l'art. 79, per effetto del quale tutte le previsioni della legge n. 392/1978, che attribuiscono diritti ed obblighi, vengono ad assumere il carattere della inderogabilità o derogabilità solo a favore del conduttore. Tuttavia, nella relazione si evidenzia, per un verso, come la giurisprudenza abbia aperto spiragli di deroga, consentendo ai contraenti di negoziare in parte i propri diritti dopo la conclusione del contratto; per altro verso, come siano emersi contratti alternativi o “cd. di reazione” che offrono maggiore flessibilità e autonomia ai contraenti. Inoltre come la dottrina proponga un superamento del modello vincolistico valorizzando il ruolo delle associazioni della proprietà e dell'inquilinato. Così, tra i contratti di godimento alternativi alla locazione vengono esaminati il *rent to buy*, l'*help to buy*, il *buy to rent* e il *leasing*, in cui coesistono elementi della locazione e della compravendita. Si analizzano inoltre contratti come il *temporary store*, il *service* e il *coworking*, accordi con causa risultante anche dalla fusione di contratti tipici (locazione, prestazione d'opera, somministrazione di beni.), ma sottratti al regime vincolistico.



#### Interventi:

##### «Patti contrari alla legge» e spiragli di deroghe

avv. Domenico Capra

Nelle locazioni ad uso diverso, i perni attorno ai quali ruota la disciplina imperativa del contratto sono la libera determinazione soltanto iniziale del canone, la stabilità del rapporto e la tutela dell'attività economica del conduttore, specie laddove questa implichi il contatto con il pubblico degli utenti. L'intervento approfondisce questi aspetti evidenziando, in particolare, come da tale disciplina emerga la posposizione di qualsiasi interesse del locatore, ma anche come, grazie all'opera della giurisprudenza, sia possibile scorgere, nonostante la rigidità di un sistema siffatto, spiragli di deroghe.



##### Contratti di godimento nei centri commerciali

avv. Antonino Coppolino

L'intervento si occupa dei contratti di godimento nei centri commerciali. In particolare si incentra sui contratti che legano le imprese che svolgono la loro attività in questo tipo di complessi immobiliari e le società che gestiscono tali spazi. In questo contesto vengono approfondite – anche grazie all'analisi della più recente giurisprudenza –



## 34° CONVEGNO COORDINAM

### (GLI ABSTRACT DE

\* I testi integrali saranno raccolti nei vol  
(maggiori informazioni c

le differenti tipologie contrattuali dell'affitto d'azienda e della locazione commerciale.

#### Divieto convenzionale di recesso anticipato

avv. Rosario Dolce

L'intervento analizza la durata del contratto di locazione di immobile approfondendo i margini negoziali del recesso anche alla luce di alcuni interessanti casi giurisprudenziali richiamati allo scopo di contestualizzare gli assunti giuridici sul piano pratico ed operativo.



#### Locazione e affitto di azienda

avv. Massimo Gagliardi

L'intervento mira ad approfondire le differenze e le possibili commistioni tra il contratto di affitto d'azienda e la locazione ad uso diverso ai fini di individuare la specifica disciplina applicabile al negozio giuridico posto in essere dalle parti, anche se frazionato in più documenti contrattuali. A tal proposito si evidenzia che quando, con riferimento alla intenzione delle parti, ai loro interessi concreti ed alle caratteristiche della fattispecie, l'oggetto principale del contratto è l'immobile ove ha sede l'azienda che rappresenta solo uno degli elementi costitutivi del complesso di beni mobili e immobili organizzati per la gestione dell'impresa, allora la disciplina dell'unico negozio giuridico sarà quella dell'affitto d'azienda. Ciò, alla luce della interdipendenza e della complementarietà essenziale dell'immobile con l'esercizio dell'attività aziendale.



#### «Patti contrari alla legge» e spiragli di deroghe

dott. Antonio Nucera

Le locazioni ad uso diverso dall'abitativo sono disciplinate, da oltre quarantacinque anni, da una normativa grandemente limitatrice dell'autonomia contrattuale, non rispondente ai bisogni dei soggetti produttivi e quindi agli interessi degli stessi conduttori. Per questo alcune (seppur piccole) aperture da parte del legislatore così come alcuni tentativi della giurisprudenza di scardinare questo sistema sono da accogliere con estremo favore. L'intervento si sofferma su questi aspetti: spiragli di deroghe che – in attesa di una riforma complessiva della normativa, oramai imprescindibile – quantomeno consentono alle parti di adattare con minore difficoltà il rapporto contrattuale alle loro esigenze.





# INTERVENTI LEGALI CONFEDILIZIA

## (NEGLI INTERVENTI\*)

volumi contenenti gli Atti del Convegno  
 al numero 06.679.34.89)

### Rinuncia al diniego del rinnovo alla prima scadenza e alle scadenze successive

avv. Paolo Prato

Negli ultimi anni il fenomeno della desertificazione commerciale ha assunto livelli molto allarmanti. In questo contesto le tematiche della **durata, del rinnovo e della cessazione del contratto di locazione** ad uso diverso di cui alla legge n. 392/1978 hanno assunto un'ampia e centrale rilevanza.

Sulla base di queste premesse, nell'intervento sono individuate diverse questioni di interesse che vengono approfondite alla luce della più recente giurisprudenza.



### Partecipazione del locatore agli utili del conduttore

avv. Marco Rossi

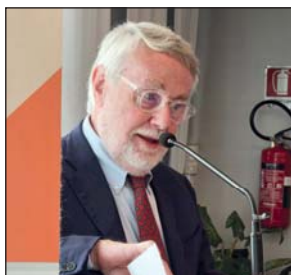
L'intervento tratta della partecipazione del locatore agli utili del conduttore. Nella relazione si evidenzia in particolare come sia da escludersi che una tale partecipazione possa essere ricondotta alla fattispecie della cointeressenza c.d. impropria di cui all'art. 2554 c.c., data l'aleatorietà nella realizzazione di profitti dell'associante utilizzatore del bene. Dopodiché si chiarisce come siano da ritenersi legittime quelle clausole negoziali con cui sia convenuta in forma non esclusiva sia la iniziale predeterminazione di un canone commisurato agli utili del conduttore, sia quelle che, anche con patto successivo, ne fissino l'entità in misura differenziata; tanto sempreché ciò, all'esito di un accertamento di merito sulla volontà delle parti, non appaia finalizzato all'aggiornamento delle norme in tema di aggiornamento del canone *ex artt.* 52 e 79 della legge n. 392/1978.



### «Patti contrari alla legge» e spiragli di deroghe

avv. Paolo Scalettaris

Muovendo dalla considerazione della grande rigidità della disciplina vigente per le locazioni non abitative alla luce delle previsioni dell'art. 79 della legge n. 392/1978, l'intervento è diretto ad individuare i possibili (e comunque modesti) spazi di libertà e di elasticità che sono consentiti alle parti del contratto di locazione dalle aperture – pur assai limitate – evidenziate nella lettura della norma anzidetta dalla giurisprudenza più recente con riguardo – tra l'altro – ai profili relativi alla determinazione del canone, alle previsioni in tema di locazioni transitorie, agli aspetti legati ai soggetti del rapporto.



### Contratti di godimento nei centri commerciali

avv. Francesco Massimo Tiscornia

L'intervento approfondisce le formule contrattuali più utilizzate negli spazi/corner dei centri commerciali. Formule che storicamente tendono ad evitare le stringenti limitazioni della locazione classica, preferendovi lo strumento assai più snello dell'affitto di ramo di azienda, privo dei vincoli di tale legge. In questa prospettiva viene posta particolare attenzione ai più recenti orientamenti giurisprudenziali che hanno circoscritto il ricorso a tale ultima tipologia contrattuale solo ad alcuni casi.



## 2ª PARTE GIURIDICA GESTIONE, RENDICONTAZIONE E CONTABILITÀ IN CONDOMINIO

### Relazione di base:

avv. Giovanni Govi

La relazione – che è stata la **relazione di base** per tutti gli interventi in argomento – approfondisce struttura e contenuti del rendiconto condominiale ai sensi dell'articolo 1150-bis c.c. ed alla luce degli orientamenti giurisprudenziali emersi con riferimento alla norma, anche soffermandosi sulla questione, tuttora dibattuta, del criterio da assumere nella redazione del rendiconto, di cassa, o misto, ovvero di competenza.

Vengono anche analizzati funzioni e compiti del revisore condominiale e del consiglio di condominio, soffermandosi sulle rispettive finalità, e relativi limiti, con riferimento ad una previsione normativa che sottace alcune questioni, pur di rilievo.



### Interventi:

#### Rapporti con soggetti finanziari

avv. Daniela Barigazzi

Nella gestione del condominio si possono verificare esigenze economiche tali da dover ricorrere al finanziamento da parte di istituti bancari o di società finanziarie. Contratti, anche se la sottoscrizione del contratto viene apposta dall'amministratore, sono i condomini sui quali pertanto ricade l'obbligo del rimborso delle somme mutate. L'intervento tratta della materia sotto diversi profili soffermandosi, in particolare, sui casi in cui il prestito sia accompagnato da una garanzia reale ovvero sia stata prevista, nel contratto di finanziamento, una clausola di solidarietà tra i condòmini.



**2ª PARTE GIURIDICA  
GESTIONE, RENDICONTAZIONE  
E CONTABILITÀ IN CONDOMINIO****Agevolazioni fiscali: superbonus ed altri incentivi***avv. Pier Paolo Bosso*

L'intervento approfondisce gli aspetti che l'amministratore di condominio deve considerare nella predisposizione del bilancio consuntivo e del rendiconto di gestione in relazione ai lavori straordinari del superbonus 110%, ai lavori oggetto di bonus 50% e di altri bonus, fornendo utili suggerimenti operativi. Inoltre tratta della costituzione del fondo speciale per i lavori straordinari previsto dall'art. 1135 c.c. e della rendicontazione dei versamenti per la costituzione di tale fondo, con le eventuali somme a conguaglio risultanti per ogni condomino in relazione a tali lavori.

**Adempimenti fiscali dell'amministratore***dott. Andrea Cartosio*

L'intervento esamina le tematiche relative agli adempimenti fiscali spettanti all'amministratore di condominio. Durante l'anno solare, indipendentemente dalla durata dell'esercizio condominiale, è necessario che l'amministratore provveda all'adempimento di specifici obblighi fiscali per i condomini amministrati. Questo obbligo nasce dall'inclusione del condominio tra i sostituti d'imposta, come stabilito dalla modifica operata dalla legge n. 449/1997 agli artt. 23 e 25 del d.p.r. n. 600/1973. La relazione analizza le disposizioni legislative civilistiche dell'art. 1130, quinto comma c.c., delineando concretamente le incombenze e le scadenze che il professionista deve rispettare.

**Rapporti di lavoro: obblighi tributari, previdenziali e civilistici***avv. Alessandro Lupi*

L'intervento tratta della gestione dei rapporti di lavoro nell'ambito della proprietà immobiliare; questione che viene spesso vissuta dagli operatori come un problema da evitare per gli innumerevoli incombenzi fiscali, previdenziali e giuslavoristici che si aggiungono alle già tante incombenze di altra natura. Nella relazione si evidenzia, però, come ciò possa costituire un'interessante opportunità di sviluppo per la proprietà, da non sottovalutare. In questa prospettiva si sottolinea, in particolare, come il portiere (Confedilizia firma con Cgil/Cisl/UIL il CCNL per i dipendenti da proprietari di fabbricati), nonostante sia una figura professionale proveniente dal passato, conservi ancora – all'epoca delle locazioni brevi, delle crescenti esigenze di sicurezza, del commercio *on line* – tutto il suo *appeal*; una figura quindi da riscoprire e valorizzare anche attraverso la formazione professionale.

**Aspetti contabili del rendiconto condominiale***avv. Vincenzo Nasini*

Al centro della disciplina normativa in materia contabile vi sono il principio della intelligibilità delle risultanze contabili, che devono essere comprensibili anche al condomino non esperto di contabilità; la non equiparabilità del rendiconto condominiale al bilancio societario; il fatto che il rendiconto è un documento complesso e articolato, costituito da tre documenti diversi e complementari quali il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota esplicativa di accompagnamento nella quale devono essere indicati anche i rapporti in corso e le questioni pendenti.

L'intervento, partendo da queste premesse, si sofferma in modo particolare sull'importanza di quest'ultimo documento che nella prassi viene invece spesso trascurato o addirittura del tutto omesso con conseguente illegittimità della delibera che approvi un rendiconto carente sotto questo profilo.

**Redditi fondiari, da locazione e di altro tipo***dott. Giuliano Mandolesi*

L'intervento tratta del corretto inquadramento, ai fini fiscali, dei redditi generati dai nuovi utilizzi delle parti condominiali. Nello specifico sono analizzate le modalità di tassazione in relazione all'uso degli impianti fotovoltaici installati sulle parti comuni, compreso il contributo erogato dal GSE, nonché i redditi derivanti dallo sfruttamento degli spazi condominiali come muri perimetrali o facciate (attraverso l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, in caso di lavori per esempio); oppure, ancora, come lastrici solari o tetti (con l'installazione di antenne telefoniche).

**Aspetti contabili del rendiconto condominiale***dott. Francesco Veroi*

La relazione si sofferma sugli aspetti contabili del rendiconto condominiale allo scopo di comprendere e valutare i numeri indicati. Mediante un cenno alla tecnica contabile di registrazione delle operazioni, secondo il metodo della "partita doppia", si illustra poi il percorso necessario per pervenire alla redazione dei documenti che compongono il rendiconto. Ci si concentra quindi sul "riepilogo finanziario" ove sono esposti, nell'attivo, i "mezzi" (denaro sul c.c. e crediti da incassare dai condòmini) con cui far fronte agli "impegni" – esposti al passivo – cioè i debiti per saldare gli impegni assunti. Da un'analisi infine della composizione dell'attivo (liquidità e crediti) e del passivo (debiti a breve e debiti a lungo termine) si giunge alle considerazioni conclusive sull'equilibrio finanziario del condominio.



## 34° CONVEGNO COORDINAMENTO LEGALI CONFEDILIZIA

### "QUALE FUTURO PER L'IMMOBILIARE? IDEE E VISIONI A CONFRONTO"

Anche durante il 34° convegno del Coordinamento legali della Confedilizia – al quale hanno portato il loro saluto **Monica Patelli**, presidente della Provincia di Piacenza, e **Adriana Fantini**, assessore alla Pianificazione per lo sviluppo urbano del Comune di Piacenza – vi è stato il tradizionale spazio dedicato al dibattito sui temi della casa e dell'immobiliare con esponenti di maggioranza e di opposizione.

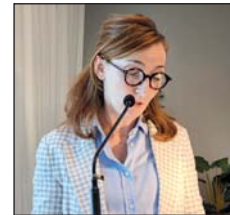
Sono intervenuti, assieme al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti (il Ministero che ha le competenze in materia di politiche abitative) **Matteo Salvini**, l'on. **Paola De Micheli** (Partito democratico), l'on. **Gianmauro Dell'Olio** (Movimento 5 Stelle), l'on. **Tommaso Foti** (Fratelli d'Italia), la sen. **Silvia Fregolent** (Italia Viva), il sen. **Maurizio Gasparri** (Forza Italia), la sen. **Elena Murelli** (Lega).

Il dibattito, al quale ha partecipato il presidente della Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, è stato moderato dal giornalista di *ItaliaOggi* **Francesco Cerisano**.

La registrazione dell'evento è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Il tavolo dei relatori al dibattito politico sui temi dell'immobiliare



Monica Patelli



Adriana Fantini



Uno scorcio del pubblico alla Sala convegni della Banca di Piacenza

Ansa 17:01 21-09-24

++ Salvini, no ad assicurazione obbligatoria sulla casa ++

'Lo Stato può dare indicazioni, consigli, non imporre' (ANSA) - ROMA, 21 SET - "Lo Stato può dare delle indicazioni, questo vale anche per l'assicurazione, può dare un consiglio, però non viviamo in uno Stato etico, dove lo Stato impone, dove lo Stato vieta o obbliga a fare". Lo ha detto il vicepremier e ministro dei Trasporti e delle Infrastrutture, Matteo Salvini, parlando ad un evento di **Confedilizia** a Piacenza, circa l'ipotesi di una assicurazione obbligatoria sulle case contro i danni da maltempo. (ANSA).

Ansa 13:59 21-09-24

Salvini, su salva-casa faremo circolare con vademecum prezzi

'Una sorta listino per i funzionari, c'è paura della firma' (ANSA) - ROMA, 21 SET - Sul salva-casa "dovremo fare probabilmente come ministero una circolare esplicativa, perché purtroppo visti i tempi che corrono, la paura di firmare non solo del politico ma anche del funzionario pubblico c'è, e quindi il dubbio qualche dirigente comunale è 'quanto chiedo?'. Quindi dovremo fare una sorta di listino prezzi". Lo ha detto il ministro delle infrastrutture e trasporti Matteo Salvini intervenendo al convegno del Coordinamento legali di **Confedilizia** su 'Quale futuro per l'immobiliare? Idee e visioni a confronto'.

"E' un Paese dove chiedono 6 anni di carcere per i ministri degli interni che hanno ritenuto di fare il loro lavoro, figurati se il tecnico comunale si prende la responsabilità di chiedere 1.000 euro o 2.000 per quella difformità, quindi faremo un vademecum perché l'obiettivo è che gli uffici tecnici comunali si liberino di milioni di pratiche", ha detto Salvini. A proposito dei dati, ha aggiunto, "ci sono comuni che stanno già incassando soldi perché è un win win". (ANSA).

Ansa 14:02 21-09-24

Maltempo: Gasparri, vantaggi fiscali per chi si assicura

Senatore a **Confedilizia**, per FI tutela della casa è una priorità (ANSA) - ROMA, 21 SET - "Per Forza Italia la tutela della casa è una priorità. Uno dei provvedimenti più significativi fu l'abolizione dell'IMU sulla prima casa, realizzata e fortemente voluta dal nostro presidente Berlusconi, inizialmente contrastata dai governi tecnici e poi finalmente ripristinata. Lo stesso Berlusconi realizzò una politica di incentivi alle ristrutturazioni edilizie con un taglio del 50%, spalmato in dieci anni, una misura credibile e sostenibile. Noi siamo un Paese che ha accumulato gran parte del suo risparmio nell'acquisto della casa. Come Forza Italia abbiamo, per esempio, sollecitato la Banca centrale europea, alla riduzione dei tassi, che ha un riflesso anche sui mutui, ma non solo". Lo ha detto il presidente dei senatori di Forza Italia, Maurizio Gasparri, ai microfoni dei giornalisti a Piacenza dove è in corso la 34° edizione dell'annuale convegno di **Confedilizia**.

"È importante che anche i consumatori ed i risparmiatori sappiano muoversi bene. La capacità di scelta e di modifica dei rapporti con le banche - aggiunge - è fondamentale. Per esempio, nelle ultime ore si sta discutendo sul tema delle assicurazioni sulle case. Noi non vogliamo creare obblighi o vincoli, ma bisognerà studiare una formula di tutela, per chi volesse fare una scelta di salvaguardia, del patrimonio, che può essere colpito dai cambiamenti climatici o dalle tragedie che si abbattano su di esse. Bisogna quindi vedere le nuove misure come una prospettiva di maturazione, ma che possano essere connesse anche a dei vantaggi fiscali per incoraggiare a una forma di tutela e di sicurezza della proprietà". (ANSA).

Ansa 18:11 21-09-24

Maltempo: Fregolent (IV), polizza casa è patrimoniale mascherata

Con questo governo perdono sempre i cittadini (ANSA) - ROMA, 21 SET - "All'assemblea di **Confedilizia** ho espresso la più retta contrarietà all'ennesima patrimoniale mascherata voluta dal governo. Dopo aver introdotto l'obbligo di sottoscrivere una polizza contro le calamità naturali per i capannoni industriali ora ci riprovano con le abitazioni. Ancora una volta il governo, inadeguato ad affrontare i problemi, scarica sui cittadini gli effetti della propria incapacità". Lo dichiara la senatrice di Italia Viva Silvia Fregolent, che sottolinea: "Ma oltre al danno arriva la beffa: il governo nemico della concorrenza ha già affossato per la Rc auto la possibilità di cancellare le penali applicate dalle assicurazioni a chi decide non si avvale delle carrozzerie convenzionate. Farà lo stesso con le case? E in futuro taglierà i fondi per le assicurazioni come ha già fatto per quelle dell'agricoltura? Con questo governo a perdersi saranno sempre i cittadini", conclude. (ANSA).

## I SOGNI DI SHAKESPEARE CHIUDONO IL 34° CONVEGNO

Quest'anno *William Shakespeare* è stato il protagonista del tradizionale reading teatrale organizzato al PalabancaEventi dalla Banca di Piacenza, in collaborazione con la Confedilizia, come evento di chiusura del 34° convegno del Coordinamento legali della nostra Confederazione.

Il filo conduttore che ha caratterizzato la serata shakespeariana è tutto concentrato in questa frase di Prospero ne *La tempesta*: "Siamo fatti della stessa sostanza dei sogni e nello spazio e nel tempo di un sogno è raccolta la nostra breve vita".

Mino Manni (voce recitante, adattamento e regia), Marta Ossoli (voce recitante, canto e costumi, molto apprezzati) e i violini di Alberto Simoni e Gianmarco Andreoli, hanno accompagnato gli spettatori in un viaggio per gli occhi e per l'anima, guidati dal flusso di parole ed evocazioni scaturite da alcuni brani tratti dalle più belle opere di



I protagonisti dello spettacolo teatrale

Shakespeare: *La tempesta*; *Sonetto n. 43*; *Sogno di una notte di mezza estate*; *Romeo e Giulietta*; *Antonio e Cleopatra*; *Giulio Cesare*; *Riccardo III*.

Calorosi, al termine, gli applausi indirizzati dal pubblico (tra i presenti, il presidente nazionale di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa, il segretario generale Alessandra Egidi, il presidente della Banca di Piacenza Giuseppe Nenna, il vicepresidente della Banca di Piacenza Domenico Capra e il vicedirettore generale Pietro Boselli) ai protagonisti del reading.



Uno scorcio del numeroso pubblico presente

## NUOVA COMMISSIONE EUROPEA, RAFFAELE FITTO TRA I VICEPRESIDENTI

A Strasburgo, Ursula Von der Leyen, rieletta a giugno presidente dell'esecutivo della Ue ha annunciato la sua proposta per la nuova *Commissione europea*, elencando i nomi dei commissari e delle commissarie. Sei le vicepresidenze esecutive proposte per la nuova Commissione. I sei ruoli apicali spetteranno alla spagnola Teresa Ribera, alla finlandese Henna Virkkunen, al francese Stéphane Séjourné, alla estone Kaja Kallas, alla romena Roxana Minzatu e all'italiano Raffaele Fitto.

Debuttano cinque nuovi portafogli: Difesa, Mediterraneo, Commercio e sicurezza economica, Energia e politiche abitative ed un altro si focalizzerà su Fisco, clima e crescita verde.

Ciascun commissario designato (proposto dal Consiglio di concerto con il presidente eletto della Commissione europea) deve comparire dinanzi alle commissioni parlamentari dei suoi futuri settori di competenza. Il Parlamento europeo procederà poi all'approvazione della Commissione europea.



## LETTO PER VOI

### Attestazione dei pagamenti, spese, opere pubbliche, ingiunzione, amministratore

L'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare pubblica, sul n. 4/2024, un articolo di **Paolo Scalettaris** sull'attestazione dello stato dei pagamenti degli oneri condominiali. Il tema prende spunto da una recente pronuncia della Cassazione (sent. n. 7260 del 19.3.2024) che – affrontando la questione della responsabilità dell'acquirente di un'unità immobiliare facente parte di un condominio per i contributi condominiali maturati antecedentemente all'acquisto – si è occupata anche di approfondire alcuni aspetti di tale attestazione, disciplinata dall'art. 1130, n. 9). In particolare nell'articolo si esamina il contenuto di questo documento; se ne evidenzia l'utilità; si tratta del diritto del condomino al suo rilascio (e delle conseguenze in caso di inadempiamento, in punto, da parte dell'amministratore); si analizza il rapporto tra l'attestazione e l'accertamento giudiziale del debito del condomino.

Lo stesso numero dell'Archivio riporta anche un contributo di **Daniela Barigazzi** in tema di criteri di riparto delle spese condominiali; contributo nel quale si commenta la pronuncia della Cassazione n. 2580 del 24.1.2024 che ha trattato il caso di una delibera assembleare con cui, a maggioranza, è stato adottato un criterio di suddivisione delle spese condominiali diverso da quello legale. Ciò che offre l'occasione alla Barigazzi di approfondire l'orientamento della giurisprudenza tracciato dalle Sezioni Unite sul punto poco più di tre anni fa e di cui abbiamo dato conto anche su queste colonne (cfr. *Cn* maggio 2021).

Sempre sull'Archivio, **Paolo Prato** si occupa dei danni temporanei conseguenti alla cantierizzazione di nuove opere pubbliche; questione per la quale – sottolinea in particolare Prato – occorrerebbe, alla luce dei dubbi in materia, "l'intervento tipizzatore del legislatore italiano volto a dare una garanzia certa alla protezione della sfera giuridica soggettiva del privato menomato nel godimento del diritto di proprietà e nei propri interessi patrimoniali dall'attività lecita della P.A."

Il portale *IUS Condominio e locazioni* ([ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione](http://ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione)) pubblica, invece, un articolo di **Alberto Celeste** in tema di opposizione al decreto ingiuntivo in ambito condominiale. Nell'occasione l'autore si sofferma sulla sentenza della Cassazione n. 7053 del 15.3.2024, che – in linea con il prevalente orientamento in materia – ha ribadito il principio secondo cui il singolo condomino non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni, spettando tale legittimazione unicamente all'amministratore.

Di condominio, infine, tratta anche **Paolo Scalettaris** sulla rivista *Immobili & proprietà* n. 7/2024. Nella circostanza vengono, in particolare, approfondite le condizioni per l'inserimento degli amministratori di condominio nell'albo dei consulenti tecnici del giudice di cui al decreto del Ministro della giustizia n. 109/2025.

## I numeri

● In Lombardia gli alloggi popolari sfitti di proprietà Aler sono 22.496

● A questi, se ne aggiungono altri 10.040 di proprietà comunale

● Ad essi vanno sommati i 16.423 appartamenti sfitti, di proprietà Aler e Mm, ubicati a Milano. Di queste, 333 sono libere, 3.735 sono sfitte in attesa di ristrutturazione

# Crescono le case fatiscenti: in Italia sono oltre 620 mila

## IL DATO

ROMA Frosinone, Cosenza e Messina non sono le solite aree del Paese che compaiono ai primi

abitanti, che favorisca il recupero di queste aree. La mappa delle case fatiscenti fotografa una grande disomogeneità territoriale. Prendiamo il caso della provincia di Frosinone, leader di

bria, Lecce e Benevento, dove ruderi e immobili diroccati sono, in ognuna di esse, tra i 14mila e i 16mila. «Si tratta - spiega Confedilizia - di zone del Mezzogiorno e di aree della regione del Nord

stati quelli delle province di Agrigento, Avellino, Foggia e Mantova. In tutti questi casi c'è stata quasi una quadruplicazione del numero di case fatiscenti. Ma anche nelle grandi città il dato delle case diroccate è in aumento. Napoli nel 2011 ne aveva 225, oggi ne ha 707, oltre il triplo, ma decisamente meno dei 3.810 di Palermo. Incremento ancora più alto a Roma, passata in dodici anni da 459 a 1.820 immobili fatiscenti

## DECRETO RISCOSSIONE

**“Decreto Riscossione”:  
novità nel settore tributario**

È stato pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 7.9.2024, n. 184, il d.lgs. 29.7.2024, n. 110, contenente “disposizioni in materia di riordino del sistema nazionale della riscossione”.

Le novità sono molteplici: dalla nuova procedura di discarico all’ampliamento delle ipotesi di impugnabilità del ruolo, fino all’introduzione di nuovi piani di dilazione per i contribuenti. L’intento è chiaro: definire con precisione le operazioni dell’Agenzia delle entrate-riscossione, per migliorarne la gestione dei carichi con più alte probabilità di recupero.

La nuova normativa è già entrata in vigore, ma alcune disposizioni operative saranno attive solo dall’1.1.2025 (cfr. *altro articolo pubblicato su questo notiziario*).

Maggiori approfondimenti sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia.

**Rateizzazione ordinaria fino a 10 anni e 120 rate**

Il “Decreto Riscossione” introduce alcuni cambiamenti anche in merito alla rateizzazione dei pagamenti.

Finora i contribuenti che si trovassero in difficoltà temporanea potevano chiedere di rateizzare il pagamento delle somme dovute fino a un massimo di 72 rate mensili. In caso di importo superiore a 120.000 euro, la rateizzazione poteva essere concessa solo se il contribuente avesse dimostrato di trovarsi in una situazione di obiettiva difficoltà (“dilazione straordinaria”).

Con le nuove norme fiscali, viene confermata la possibilità di richiedere la rateizzazione per importi fino a 120.000 euro, senza dover dimostrare difficoltà economica (la soglia era già stata aumentata da 60.000 a 120.000 euro dal d.l. n. 50/2022), ma con numero di rate variabili.

Per debiti fino a 120.000 euro, l’Agente della riscossione potrà concedere, su richiesta dell’interessato, la rateizzazione:

- fino a 84 rate mensili (7 anni) per le richieste fatte nel 2025 e 2026;
- fino a 96 rate mensili (8 anni) per le richieste fatte nel 2027 e 2028;
- fino a 108 rate mensili (9 anni) per le richieste fatte dall’1.1.2029.

In caso di difficoltà economica, la rateizzazione potrà essere concessa come segue:

- da 85 a 120 rate mensili per le richieste del 2025 e 2026;
- da 97 a 120 rate mensili per le richieste del 2027 e 2028;
- da 109 a 120 rate mensili per le richieste dal 2029.

Per gli importi superiori a 120.000 euro, il richiedente la rateizzazione (fino a un massimo di 120 rate, indipendentemente da quando viene presentata la domanda) dovrà dimostrare di trovarsi in una situazione di difficoltà.

Inoltre, per valutare la difficoltà economica si utilizzeranno parametri già esistenti. Per le persone fisiche e i titolari di ditte individuali in regimi fiscali semplificati, si farà riferimento all’Isee (Indicatore della situazione economica equivalente). Per gli altri soggetti, si considereranno l’indice di liquidità e il rapporto tra il debito da rateizzare e quello residuo.

Un prossimo decreto definirà i criteri che la riscossione utilizzerà per valutare la difficoltà economica, tenendo conto dell’Isee per le persone fisiche e degli altri parametri per le società.

Dette modifiche si applicheranno alle richieste fatte dall’1.1.2025.

**IL CASO**

L’appartamento a Fonte Nuova ora dovrà essere liberato entro 30 giorni

# E l’abusivo si vende l’alloggio Ater per 50 mila euro

*Un post sui social fa scattare i controlli e parte lo «sfratto»  
L’azienda sapeva dell’occupazione da ben otto anni*

da: *Il Tempo*, 7.9.’24

**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)

## Sebastiano Maio Presidente Confedilizia Sicilia



Si è tenuta l'assemblea per il rinnovo delle cariche sociali della Federazione regionale Sicilia della Confedilizia, nel corso della quale è stato eletto, con voto unanime, l'avv. Sebastiano Maio, presidente dell'Associazione di Messina, nuovo presidente della Federazione.

Durante la riunione è stato fatto il punto sulla diffusione della Confedilizia nel territorio regionale e si sono anche individuate alcune attività che le Associazioni territoriale potrebbero svolgere in sinergia, collaborando assieme.

### CASI CLINICI DI LOCAZIONE

105

a cura di Flavio Saltarelli

#### Convalida di licenza e di sfratto, chi paga le spese legali?

Nel procedimento di convalida di licenza per finita locazione non è ammissibile la condanna del conduttore-intimato alle spese processuali, non configurandosi una sua soccombenza in relazione ad una sua opposizione né trovando applicazione il principio di causalità, in quanto il provvedimento di convalida realizza l'interesse esclusivo del locatore-intimante di preconstituersi, anzitempo, il titolo esecutivo di rilascio per il momento di scadenza del contratto (cfr. in punto anche la puntuale Cassazione civile sez. III, 20/02/2007, n. 3969).

#### Oneri accessori: da quando il conduttore può considerarsi in mora?

Non essendo previsto alcun onere aggiuntivo in capo al locatore, il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 20/10/2021, n. 29193).

#### Procedimento di sfratto: perché la notifica deve essere fatta a mani del conduttore?

L'art. 660 c.p.c. in tema di intimazione di licenza o di sfratto statuisce che, se l'intimazione non è stata notificata a mani proprie del conduttore, l'ufficiale giudiziario deve spedire avviso all'intimato della effettuata notificazione a mezzo di lettera raccomandata ed allegare all'ori-

ginale dell'atto la ricevuta di spedizione. Ciò al fine di tentare di assicurare che il conduttore abbia effettiva conoscenza dell'intimazione rivoltagli, in considerazione dei rilevanti effetti che derivano dalla mancata comparizione dell'intimato all'udienza avanti il giudice: la convalida dello sfratto.

#### Da quando decorre il diritto all'aggiornamento del canone?

La richiesta di aggiornamento del canone di locazione dell'immobile da parte del locatore si pone come condizione per il sorgere del relativo diritto, con la conseguenza che il locatore stesso può pretendere il canone aggiornato solo dal momento di tale richiesta, senza che sia configurabile un suo diritto ad ottenere il pagamento degli arretrati (cfr. in punto Corte appello Napoli sez. II, 11/10/2023, n. 3962).

#### Sfratto per morosità anche per il solo mancato pagamento degli oneri accessori?

È ammesso il ricorso alla procedura di sfratto per morosità, al di là della stessa dizione letterale dell'articolo 658 del Codice di procedura civile, anche nel caso di solo mancato pagamento degli oneri accessori della locazione e ciò considerando che questi sono ormai divenuti parte essenziale del contratto e, come tali, parificati, nel trattamento processuale, al canone di locazione.

**Spese legali convalida di licenza di sfratto**

**Oneri accessori e mora**

**Notifica a mani dello sfratto**

**Aggiornamento canone**

**Oneri accessori e sfratto**

### DUBBI SUGLI STATI UNITI D'EUROPA

#### ALCUNE RAGIONI LIBERALI CONTRO IL «PIANO DRAGHI»

di Carlo Lottieri

Il progetto delineato da Mario Draghi nasce da un problema reale: l'oggettivo declino del Vecchio Continente, che da tempo cresce davvero poco e in qualche caso - come in quello italiano - negli ultimi tre decenni è perfino arretrato. L'economia deve recuperare dinamismo e l'idea di un nuovo Piano Marshall, perfino più corposo di quello finanziato dagli Stati Uniti dopo la Seconda guerra mondiale, viene da lì.

Per chi si riconosce nei principi liberali, però, vi sono alcune obiezioni da farsi. Innanzi tutto, inde-

bitare e/o tassare gli europei e le loro aziende al fine di poter iniettare grandi quantità di denaro grazie a una programmazione politicamente orientata è in linea con le logiche socialdemocratiche e keynesiane che sono proprio all'origine del disastro europeo. Quello che viene annunciato come un farmaco, nei fatti, è il solito veleno di Stato. Gli italiani hanno ben presente la politica dei bonus credo che ne debbano avere abbastanza di questo intervento pubblico che unisce clientelismo e logiche assistenziali. Oltre a ciò, l'enorme massa di soldi che Draghi vorrebbe iniettare nell'economia europea non sa-

rebbe gestita dai 27 governi che compongono l'Unione; al contrario, l'idea è che sia proprio il Super-Stato con capitale a Bruxelles ad amministrare questi capitali, che per giunta dovrebbero essere piegati alle logiche di quell'ecologismo radicale (la cosiddetta «decarbonizzazione») che già tanti danni ha causato ai nostri sistemi produttivi. In Germania, per giunta, s'è visto come queste politiche ambientaliste e tecnocratiche abbiano prodotto il successo di quei movimenti che, a destra



come a sinistra, non vogliono imolare la prosperità attuale sull'altare di qualche (ipotetico) centesimo in meno di temperatura media annua; specie se Cina, India e gli altri continuano sulla loro strada. È difficile, per questa ragione, che le classi dirigenti tedesche siano disposte ad ascoltare Draghi. È poi del tutto evidente che il gopplan delineato dall'ex premier italiano punta a realizzare un esercito europeo, quale tratto essenziale di una statualità sui generis. Se si pensa all'esercito comune non è per vedere sfilare le truppe nelle capitali, ma per dare un nuovo protagonismo (anche militare) all'Unione. I co-

struttori dell'Europa sanno bene che ogni nuova istituzione si rafforza e consolida molto meglio e più velocemente se c'è una guerra.

È infine opportuno - a settant'anni di distanza - demitizzare il piano Marshall. Nel 1945 l'economia italiana e quella tedesca si sono risollevate non già grazie agli aiuti americani, che certo furono importanti per promuovere l'immagine degli Usa ed evitare l'inferno sovietico. Dopo la guerra, però, l'Europa si è rialzata perché la regolazione e la tassazione erano ai minimi: era facile lavorare, intraprendere, avere successo. O si riparte da lì (accantonando ogni progetto socialista), oppure il declino europeo non troverà mai una soluzione.

## CASA E FISCO

## Contributo superbonus 2024

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 5.9.2024, n. 208, il decreto 6.8.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze che definisce i criteri e le modalità per l'erogazione del contributo relativo alle spese sostenute nell'anno 2024 per gli interventi di efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, agevolati al 70% ai sensi dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 (superbonus).

Tale contributo è quello previsto dall'art. 1, comma 2, del d.l. n. 212/2023, per soggetti aventi un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (determinato ex art. 119, comma 8-bis.1, del d.l. n. 34/2020, come convertito), per le spese sostenute dall'1.1.2024 al 31.10.2024 in relazione agli interventi di superbonus (comma 8-bis, primo periodo, dell'art. 119 citato), che entro la data del 31.12.2023 hanno raggiunto uno stato di avanzamento dei lavori non inferiore al 60%, asseverato ai sensi del comma 13 dell'art. 119 citato e oggetto di opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito. Si tratta, in particolare, degli interventi effettuati su unità immobiliari inserite all'interno di un condominio e su quelle facenti parte di edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

Detto contributo, che sarà erogato dall'Agenzia delle entrate secondo i criteri e le modalità stabiliti dal decreto in commento, è da richiedere entro il 31.10.2024, utilizzando il modello dell'istanza del riconoscimento del contributo a fondo perduto sugli interventi edilizi 2024 detraibili al 70%", approvato dalle Entrate con provvedimento del 18.9.2024.

Esenzione Imu per la prima casa,  
necessaria la residenza anagrafica

Nel caso in cui abbiano fissato residenza e dimora abituale in luoghi diversi, i coniugi o le persone unite civilmente possono usufruire entrambi dell'esenzione Imu, purché la residenza anagrafica di ognuno sia fissata presso le abitazioni per cui il beneficio è richiesto.

Questo, in sintesi, quanto stabilito dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza n. 19684 del 17.7.2024, che analizza la particolare ipotesi in cui le persone legate da vincolo di coniugio o unione civile, che vivono in abitazioni diverse per specifiche esigenze, invocano entrambe l'esenzione dall'imposta municipale.

Di seguito la massima redatta dal Ministero dell'economia e delle finanze: "Il contribuente non può usufruire dell'agevolazione prevista per l'abitazione principale, se presso l'immobile interessato non ha fissato la residenza anagrafica. Infatti, il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone legate da vincolo di coniugio o unione civile, che abbiano avuto l'esigenza, in forza delle necessità della vita, di stabilire la loro dimora abituale e la residenza anagrafica in altro immobile sussiste e coinvolge anche il mantenimento dell'esenzione in ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare siano stati indotti da esigenze personali a stabilire la residenza e la dimora abituale in luoghi ed immobili diversi purché, pur in assenza di convivenza col nucleo familiare, sia stata stabilita la residenza anagrafica nell'immobile per il quale l'esenzione sia stata invocata".

Dipartimento delle finanze, prospettive  
e strategie per il triennio 2024-2026

Il direttore generale del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze, Giovanni Spalletta, intervenendo a un'audizione presso la Commissione finanze del Senato, ha delineato il quadro da sviluppare per il triennio 2024-2026. Il direttore si è soffermato su una serie di aspetti chiave nell'ambito fiscale e tributario al fine di promuovere la crescita economica, ridurre l'evasione fiscale e migliorare la trasparenza del sistema stesso.

Nel contesto macroeconomico attuale, caratterizzato da una crescita positiva del Pil, seppur moderata, e da una tendenza alla riduzione dell'inflazione, emerge un quadro di pressione fiscale elevata, superiore alla media europea. Tuttavia, il Dipartimento delle finanze si propone di invertire questa tendenza attraverso una serie di strategie mirate.

Una delle principali priorità è la creazione di un sistema fiscale trasparente, semplice e meno distortivo. Per raggiungere tale obiettivo, si prevede di ridurre sia i costi di adempimento sia l'evasione fiscale, promuovendo una maggiore collaborazione tra l'Amministrazione finanziaria e i contribuenti. Si mira così a favorire la *compliance* volontaria e a ridurre gli oneri burocratici per i cittadini e le imprese.

La prima fase di attuazione della riforma fiscale si è concentrata su diversi settori, tra cui la fiscalità internazionale, la riforma dell'Irpef e la semplificazione degli obblighi tributari. Queste misure sono state progettate per ridurre la complessità del sistema, sostenere la crescita economica e favorire i lavoratori a reddito medio-basso.

Particolare attenzione è stata dedicata alle misure volte a incentivare la creazione di nuove occupazioni e a ridurre i contributi sociali a carico dei lavoratori. In questo modo, si auspica di favorire la crescita economica e il potere d'acquisto delle famiglie.

Le recenti misure adottate riguardo alla fiscalità internazionale, inoltre, sono state in linea con le normative dell'Unione europea e internazionali, volte a contrastare l'evasione e l'elusione fiscale. Le modifiche hanno interessato diverse aree, tra cui la residenza fiscale, il regime speciale per impatriati e la *global minimum tax*.

La cooperazione tra l'Amministrazione fiscale e i contribuenti è stata altresì promossa attraverso il concordato preventivo biennale e la *cooperative compliance*, mirando a gestire i rischi fiscali in modo anticipato e trasparente.

Le misure attuative della riforma fiscale sono state progettate per concentrarsi sulla semplificazione e la certezza degli obblighi tributari, fondamentali per creare un sistema fiscale trasparente e attrattivo per gli investitori stranieri in Italia. Queste includono l'applicazione del contraddittorio informato ed effettivo per garantire la tutela del contribuente e la semplificazione delle procedure dichiarative.

La riforma comprende anche un riordino delle sanzioni per garantire un sistema proporzionale ed efficace, evitando duplicazioni e inasprimenti delle penalità per violazioni significative. Da ultimo, sono state introdotte misure per il riordino del settore dei giochi al fine di promuovere il gioco legale e contrastare il riciclaggio di denaro.



## Consultazione pubblica contenziosi tributari

Il servizio "Consultazione pubblica contenziosi tributari" consente di interrogare liberamente i soli dati anonimizzati dei contenziosi tributari instaurati presso le Corti di Giustizia Tributaria. Sono disponibili due tipologie di ricerca in riferimento ad una specifica Corte di Giustizia Tributaria prelezionata dall'utente: info ricorso; calendario udienze.

In info ricorso sono consultabili le informazioni di un contenzioso tributario, specificando il numero di registro generale e l'anno di iscrizione a ruolo del ricorso. Nel risultato della ricerca sono presenti le principali informazioni descrittive del contenzioso tributario, quali l'oggetto della controversia, la categoria dei soggetti interessati e l'esito del contenzioso. Sono inoltre disponibili i dati riguardanti le tipologie degli atti depositati, i provvedimenti giurisdizionali e le udienze relative al ricorso.

Nel calendario delle udienze è possibile ricercare le udienze (fissate, discusse o rinviate) di una specifica sezione della Corte indicando, oltre al numero della sezione, un intervallo di date e opzionalmente un orario. In particolare, l'intervallo di date specificato, non superiore a un mese, deve essere ricompreso tra i 5 anni precedenti alla data di consultazione e l'anno successivo. Nel risultato della ricerca sono presenti informazioni sulle date e le aule di svolgimento delle udienze, nell'ambito delle quali sono consultabili il numero di registro generale dei ricorsi, l'ordine di chiamata e la modalità di trattazione dell'udienza (pubblica udienza, camera di consiglio, pubblica udienza a distanza).

Per consultare la banca dati: <https://www.dgt.mef.gov.it/gt/servizio-consultazione-pubblica-contenziosi-tributari>



## GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

### *Gravi difetti e termine di prescrizione*

“Nell'ipotesi di gravi vizi dell'opera la cui entità e le cui cause abbiano rese necessarie indagini tecniche, è consequenziale ritenere che una denuncia di gravi vizi da parte del committente possa implicare un'idonea ammissione di valida scoperta degli stessi tale da costituire il *dies a quo* per la decorrenza del termine di prescrizione e, a maggior ragione, tale da fare supporre una conoscenza dei difetti di tanto antecedente da implicare la decadenza, solo quando, in ragione degli effettuati accertamenti, risulti dimostrata la piena comprensione dei fenomeni e la chiara individuazione e imputazione delle loro cause”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 19713 del 17.7.2024

### *Ordine di demolizione di manufatto abusivo*

“In materia di reati concernenti violazioni edilizie, l'ordine di demolizione del manufatto abusivo non è sottoposto alla disciplina della prescrizione stabilita dall'art. 173 cod. pen. per le sanzioni penali, avendo natura di sanzione amministrativa a carattere ripristinatorio, priva di finalità punitive e con effetti che ricadono sul soggetto che è in rapporto col bene, indipendentemente dal fatto che questi sia l'autore dell'abuso”.

Così la Cassazione penale, con sentenza n. 26531 del 5.7.2024

### *Quantificazione del danno per ritardata restituzione dell'immobile locato*

In tema di locazione, il danno per ritardata restituzione *ex art. 1591 cod. civ.* è “comprensivo dell'aggiornamento secondo indici Istat, posto che esso è parametrato al canone dovuto”. Pertanto, “se a contratto in essere sono dovuti gli aggiornamenti Istat, essi non possono che essere dovuti anche a contratto scaduto e fino al rilascio dell'immobile, anche se il locatore non ne abbia fatto espressa richiesta (...), e senza necessità di costituzione in mora”. Su dette somme “sono anche dovuti gli interessi, a far data dalle singole scadenze mensili di occupazione”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 18518 del 4.7.2024

### *Usucapione e presunzione di possesso*

La presunzione di possesso utile *ad usucapionem*, di cui all'art. 1141 cod. civ., “non opera quando la relazione con il bene non consegua ad un atto volontario di apprensione, ma derivi da un iniziale atto o fatto del proprietario-possessore”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 17724 del 27.6.2024

### *Distanze: impugnazione del permesso di costruire e competenza a giudicare*

“La controversia derivante dall'impugnazione di un permesso di costruire da parte del vicino che lamenta la violazione delle distanze legali, costituisce una disputa non già tra privati, ma tra privato e pubblica amministrazione, nella quale la posizione del primo – in correlazione all'atto autoritativo abilitativo assunto come lesivo – si atteggia a interesse legittimo, con conseguente spettanza della giurisdizione al giudice amministrativo”.

Così il Consiglio di Stato, sez. IV, con sentenza n. 4313 del 14.5.2024

### *Determinabilità dell'oggetto di un contratto preliminare di compravendita immobiliare*

“Ai fini della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare di compravendita immobiliare (e in funzione della conseguente adottabilità della pronuncia *ex art. 2952 cod. civ.*), è necessario avere riguardo all'indicazione e descrizione degli elementi identificativi del bene che ne costituisce l'oggetto, restando irrilevanti eventuali successive modifiche dei dati catastali del bene stesso, in quanto elementi esterni non incidenti sulla relativa identificazione”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 34 del 2.1.2024



“Guida alla proprietà in condominio”: un approfondimento su tutto ciò che è necessario sapere prima di acquistare un appartamento o qualsiasi altro tipo di unità immobiliare in un edificio condominiale. La guida, realizzata dall’Uipi in collaborazione con le organizzazioni nazionali della proprietà interessate, mira a fornire una panoramica pratica e ad essere uno strumento utile per le persone che potrebbero avere interessi in: Belgio, Finlandia, Germania, Irlanda, Italia, Norvegia, Polonia, Spagna e Ungheria.



Link alla pubblicazione

<https://www.uipi.com/wp-content/uploads/2024/06/Multi-unit-Buildings-Ownership-Guide-by-UIPI.pdf>

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – NOVEMBRE 2024

18 Novembre – Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2024.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all’Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2024 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell’acconto dell’addizionale comunale all’Irpef 2024 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2024; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 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 scadenzario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).*

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – NOVEMBRE 2024

### Predisposizione prospetto paga

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

*Lo scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente – continuamente aggiornato – sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)*

## Promozione impianti fotovoltaici

Sulla *Gazzetta Ufficiale* del 9.9.2024, n. 211, è stato pubblicato l’avviso con il quale si segnala che con decreto del Ministro dell’ambiente e della sicurezza energetica 19.6.2024, sono state introdotte le disposizioni di attuazione delle previsioni di cui al d.lgs. n. 199/2021 per la promozione degli impianti a fonte rinnovabile innovativi o con costi di generazione elevati che presentino caratteristiche di innovazione e ridotto impatto sull’ambiente e sul territorio.

Il testo integrale del decreto – che stabilisce le modalità e le condizioni in base alle quali gli impianti nello stesso indicati possono accedere a specifici incentivi – è disponibile sul sito Internet del Ministero dell’ambiente e della sicurezza energetica all’indirizzo [www.mase.gov.it](http://www.mase.gov.it)

## TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO

62

a cura di Flavio Saltarelli

**Querela del condomino per danni alle parti comuni - Delibera sulla proprietà esclusiva - Sostituzione citofono con videocitofono - Annullamento delibera - Esclusione dalle spese - Divieto accesso alla terrazza per stendere - Installazione condizionatore su parti comuni**

**Il singolo condomino può presentare querela per reato commesso in danno del patrimonio comune del condominio?**

Il singolo condomino, in quanto titolare del diritto di tutelare le destinazioni d'uso delle parti comuni ex art. 1117-*quater* c.c., è legittimato, quanto meno in via concorrente o eventualmente surrogatoria con l'amministratore del condominio, alla presentazione di una valida querela, in relazione ad un reato commesso in danno del patrimonio comune del condominio (cfr. in punto anche Cassazione penale sez. III, 03/07/2019, n. 49392).

**È vincolante la delibera condominiale che decide sulla proprietà esclusiva?**

La risposta è fornita direttamente da una sentenza della Corte di Cassazione di giugno (Cassazione civile sez. II, 17/06/2024, n. 16760): sono nulle, e perciò sottratte al termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. per le impugnazioni, le deliberazioni dell'assemblea condominiale che siano incorse in un "difetto assoluto di attribuzioni". È così nulla la delibera dell'assemblea condominiale che assuma decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni.

**Il montaggio di un videocitofono al posto di un semplice citofono costituisce un'innovazione?**

L'installazione di un videocitofono al posto di un semplice citofono non

costituisce un'innovazione in quanto trattasi di un adeguamento tecnologico di un impianto realizzato precedentemente con minori caratteristiche tecniche (cfr. in punto anche Corte App. Genova, 30/07/2020 n. 755).

**L'azione di annullamento della deliberazione assembleare può essere promossa solo da chi sia condomino?**

Secondo la giurisprudenza maggioritaria l'azione di annullamento della deliberazione assembleare, disciplinata dall'art. 1137 c.c., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell'attore sia al momento della proposizione della domanda sia al momento della decisione della controversia, in quanto la perdita di tale *status* determina, di regola, il venir meno dell'interesse dell'istante alla caducazione o alla modifica della portata organizzativa della deliberazione impugnata, salvo che questi vantino un diritto correlato alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della deliberazione, ovvero che la medesima continui ad incidere, in via derivata, sul suo patrimonio.

**L'esclusione di alcuni condòmini dalle spese di portineria richiede l'unanimità dei consensi?**

Per poter derogare legittimamente al criterio di ripartizione tra tutti delle spese di portineria serve il consenso assembleare espresso all'unanimità, poiché costituisce una chiara deroga al principio che vuole la partecipazione

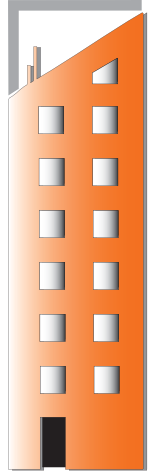
alle spese in proporzione al valore della proprietà di ciascuno dei condòmini, mentre l'esclusione di alcuni condòmini comporta inevitabilmente un maggiore aggravio di spesa per la restante compagine condominiale.

**Si può vietare l'accesso per stendere alla terrazza comune destinata alla sola copertura dell'edificio?**

È invalida la delibera assembleare che faccia divieto di accedere alla terrazza comune – destinata esclusivamente a copertura – per stendere i panni e battere i tappeti in quanto tale diritto si fonda sul principio di cui all'art. 1102 c.c. in virtù del quale ognuno può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione.

**È lecito installare un condizionatore sulle parti comuni senza autorizzazione assembleare?**

Ai sensi dell'articolo 1120 c.c., l'installazione, sulle parti comuni, di un impianto per il condizionamento d'aria a servizio di una unità immobiliare può essere compiuta dal singolo condomino senza richiedere al condominio alcuna autorizzazione assembleare. L'installazione non deve però comportare una rilevante modifica delle parti comuni o addirittura l'alterazione della destinazione delle medesime (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. II, 01/07/2024, n. 17975).



### Ultimissime di giurisprudenza

*Tutela del decoro architettonico del fabbricato*

In riferimento alle innovazioni pregiudizievoli al decoro architettonico del fabbricato, l'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. "si limita a tutelare l'edificio in sé e disciplina i rapporti condominiali sui beni comuni". Invece, "il rapporto dell'edificio con l'ambiente circostante e gli interessi al rispetto dell'ornato pubblico possono trovare tutela alla stregua delle disposizioni del regolamento edilizio comunale".

Così il Tar del Piemonte (Torino, sez. II), con sentenza n. 902 del 17.7.2024

## Gli “impianti unitari” di cui all’art. 1117 cod. civ.

Dei beni comuni e del loro regime giuridico abbiamo trattato più volte. In questa sede interessa, però, ricordare una particolare previsione contenuta nell’art. 1117 cod. civ., il quale, riscritto dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012), fornisce, oggi come in passato, un’elencazione esemplificativa dei beni comuni (salvo prova contraria).

Ci riferiamo, segnatamente, a quanto stabilito al n. 5) di tale norma, laddove si presumono condominiali “le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all’uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l’energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell’aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satel-

lite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche”.

Ciò su cui si intende porre l’attenzione è l’espressione: “in caso di impianti unitari fino al punto di utenza”. In altre parole, come questa espressione incida sulla predetta presunzione di condominialità.

La formulazione previgente dell’art. 1117 cod. civ., infatti, limitava tale presunzione “fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini” e nulla più. E sulla base di questo, era pacificamente ritenuto che gli impianti fossero di proprietà comune nei tratti verticali, mentre i tratti orizzontali – dal punto di distacco dalle colonne verticali fino alle unità immo-

biliari interessate – fossero di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

Anche in tempi recenti, ad esempio, con riguardo ai condotti di scarico, la giurisprudenza ha escluso la comproprietà delle tubazioni orizzontali. Più in particolare, i giudici hanno osservato che la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini “si estende fino al punto del loro raccordo con l’innesto nella colonna verticale, all’altezza di ciascun piano dell’edificio” (Cass. sent. n. 778 del 19.1.2012).

Considerazioni, però, che, allo stato, occorrerebbe – secondo alcuni interpreti – rivedere.

Invero – in virtù anche di come il legislatore della riforma ha inteso più in generale intervenire sulla disciplina condominiale, perlopiù recependo e codificando principi e prassi consolidati – è da ritenersi che la precisazione che ci occupa non vada letta come uno stravolgimento delle convinzioni passate ma, più semplicemente, come un chiarimento su aspetti già noti.

Così – per fare un esempio con riguardo agli impianti più comuni (ciò che non toglie, ovviamente, la portata generale del principio, applicabile anche ad impianti più tecnologicamente avanzati, così spiegandosi pure la presenza della clausola di salvezza relativa alle “normative di settore in materia di reti pubbliche”) – se i sistemi di distribuzione del gas o dell’acqua sono strutturati in modo tale che un unico condotto verticale serve i diversi piani diramandosi successivamente alle singole proprietà, allora non si potrà che far riferimento alla sopra menzionata di-

stinzione tra tratti verticali e orizzontali per distinguere le parti comuni dalle parti di proprietà esclusiva. E ciò, indipendentemente dal fatto che la diramazione avvenga prima del contatore, cioè prima del “punto di utenza”.

Diversamente, se i sistemi in questione sono strutturati in modo tale da avere tante diramazioni quante sono le unità immobiliari (da cui – deve presumersi – l’espressione poco felice di impianti “unitari”, dove l’aggettivo è da leggersi nel senso – comunque consentito dalla lingua italiana – di impianti “relativi all’unità”), la presunzione di condominialità di tali sistemi si fermerà al “punto di utenza”, cioè ai singoli contatori (in genere i cosiddetti “locali contatori” si trovano nei piani terreni o nei seminterrati oppure, ancora, al colmo dell’edificio). Altrimenti, in assenza di contatori (si pensi all’impianto televisivo), si fermerà ai punti di allaccio con i singoli impianti (in genere posti – tornando all’esempio dell’impianto televisivo – sui pianerottoli in corrispondenza dell’ingresso delle proprietà esclusive). Di conseguenza, le successive ramificazioni non rientreranno nell’ambito dei beni comuni ma saranno riconducibili alla singola unità immobiliare.

È evidente che tale interpretazione ha il pregio di leggere la norma in senso compatibile con quanto sino ad oggi ritenuto e, quindi, di non stimolare nuovi contenziosi attorno ad un argomento assai delicato – per i risvolti economici che comporta – come quello della distinzione tra parti comuni e parti private in ambito condominiale.

### Ultimissime di giurisprudenza

*Amministratore di condominio e mediazione immobiliare*

“L’imparzialità del mediatore non consiste in una generica ed astratta equidistanza dalle parti e va intesa, conformemente al dettato dell’art. 1750 cod. civ., come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d’opera, di preposizione institoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al *dominus* l’attività dell’intermediario”. In questa prospettiva, “con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in fabbricato condominiale, all’amministratore del condominio non è precluso di espletare attività di intermediazione, tra il singolo condomino alienante ed il terzo acquirente, attesa l’estraneità del detto affare alla sfera delle attribuzioni entro cui, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., è circoscritto il potere dell’amministratore di rappresentare il singolo condomino e di tutelare gli interessi dell’ente di gestione al quale lo stesso partecipa”.

Così la Cassazione,  
con ordinanza n. 19827 del 18.7.2024

## TUTTOCONDOMINIO

### Furto in appartamento e ponteggi, recente sentenza del Tribunale di Roma

“Nell’ipotesi di furto in appartamento condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell’edificio è configurabile la responsabilità dell’imprenditore *ex art.* 2043 cod. civ., per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l’uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condominio, *ex art.* 2051 cod. civ., per l’omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura”.

Così il Tribunale di Roma, sez. XIII, con sentenza n. 11607 dell’8.7.2024, in linea con il consolidato orientamento in punto della giurisprudenza di legittimità.

Negli stessi termini, infatti, si veda la sentenza della Cassazione n. 26900 del 19.12.2014 (e, più recentemente, l’ordinanza n. 29648 del 12.12.2017) secondo cui, in un’ipotesi del genere, è configurabile tanto “la responsabilità dell’appaltatore *ex art.* 2043 cod. civ.”, quanto “la responsabilità del condominio committente, *ex art.* 2051 cod. civ.”.

Appare, quindi, quanto mai opportuno, alla luce della posizione assunta dalla giurisprudenza (che, richiamando l’art. 2051 cod. civ. per responsabilità da cose in custodia, pone, all’evidenza, a carico del condominio una presunzione di colpa che può essere vinta esclusivamente dalla prova che il danno sia derivato da caso fortuito), che la compagine condominiale si cauti nel momento in cui commissioni lavori che implicino l’installazione di ponteggi. Ciò che può avvenire attraverso una clausola che permetta di rivalersi sull’appaltatore per eventuali danni di cui possa essere chiamata a rispondere per effetto di tale installazione.

### Ultimissime di giurisprudenza

#### *Condominio e provvedimenti sanzionatori per abusi edilizi*

“Il condominio, essendo un mero ente di gestione, privo di personalità giuridica (...), non può essere destinatario di provvedimenti sanzionatori di abusi edilizi, pur se relativi alle parti comuni degli edifici”; e ciò, “anche dopo le modifiche introdotte nel codice civile dalla l. n. 220 del 2012 (...), poiché quest’ultima, pur avendo attribuito un attenuato grado di soggettività al condominio, non lo ha comunque fatto assurgere al rango di ente dotato di vera e propria personalità giuridica”. Deriva da quanto precede che, “ove gli abusi rilevati risultino realizzati su parti comuni, l’ordinanza di ripristino non può essere rivolta all’amministratore *pro tempore* del condominio, ma deve essere indirizzata esclusivamente nei confronti dei singoli condòmini, in quanto unici (com)proprietari delle stesse”.

Così il Tar dell’Umbria (Perugia, sez. I), con sentenza n. 544 del 17.7.2024

### Impianto centralizzato di riscaldamento e presupposti per il distacco

Su queste colonne abbiamo più volte trattato del distacco dall’impianto centralizzato di riscaldamento, fattispecie che – dopo le modifiche recate dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) – è ora disciplinata dall’art. 1118 del codice civile (“Diritti dei partecipanti sulle parti comuni”), il quale, al quarto comma, prevede espressamente la possibilità, da parte del singolo condomino, di rinunciare all’utilizzo di tale impianto, se dal distacco non derivino “notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini”.

Proprio con riguardo ai suddetti presupposti per il distacco, si ritiene utile, tuttavia, richiamare l’attenzione sull’aggettivo “notevoli” e, in particolare, sul problema se esso si riferisca solo agli “squilibri di funzionamento” o anche agli “aggravati di spesa”.

L’interpretazione preferibile – alla luce della disgiunzione “o” in luogo della congiunzione “e” – è che l’aggettivo in questione si riferisca solo agli “squilibri di funzionamento”. Ciò con la necessaria precisazione che gli “aggravati di spesa”, cui fa riferimento la norma, debbano comunque avere una certa rilevanza oggettiva. Diversamente opinando, infatti, si renderebbe difficilmente realizzabile, se non addirittura impossibile, qualunque distacco, giacché la rinuncia – specie nei sistemi di riscaldamento più datati – non porta, generalmente, ad una corrispondente diminuzione dei consumi, pari alla quota del condomino distaccatosi. E questo non può che tradursi in un aggravio di spesa, seppure in alcuni casi minimo, a carico dei condòmini che continuano a servirsi dell’impianto comune.



**LE NOTIZIE VIAGGIANO VELOCI,  
CONFEDILIZIA NOTIZIE ANCHE!**

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

## Nuova pronuncia della Cassazione sul nesso di condominialità

«Il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 cod. civ., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purché le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, ovvero «abbiano parti comuni», ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis cod. civ., accertamento cui deve procedere il giudice del merito. La «condominialità» si reputa non di meno sussistente pur ove sia verificabile un insieme di edifici «indipendenti», e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui «un gruppo di edifici ... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi», sempre che «restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice»».

Così la Cassazione, con la sentenza n. 18031 dell'1.7.2024, in linea con le conclusioni a cui la giurisprudenza di legittimità, nel tempo, è pervenuta in materia.

In argomento è sufficiente ricordare, infatti, la sentenza della Cassazione n. 27360 del 29.12.2016 (ma nello stesso senso, più recentemente, si veda anche l'ordinanza n. 7618 del 3.5.2019), secondo cui, «in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio, elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 cod. civ., alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso», la condominialità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate – anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale) – «in proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ.».

In particolare, nell'occasione, i giudici hanno osservato che la peculiarità del condominio è da individuarsi in «due situazioni soggettive affatto dissimili: il condomino gode della piena ed esclusiva proprietà del volume costituito dalla propria unità (abitativa o meno); le parti comuni – cioè quelle che rendono indissolubile la struttura e ne assicurano la permanenza in vita (fondamenta, tetto, muri di chiusura, scarichi, ecc.) o che a questa sono asservite (corti, aiuole, accessi, recinzioni, ecc.) – sono soggette a comunione funzionale indissolubile». Per contro, «nella comunione (situazione, questa, precaria, in quanto condizionata al non esercizio del diritto alla divisione da parte dei comunisti, salvo l'eccezione di cui all'art. 1112, cod. civ.) il singolo comproprietario gode di una quota del tutto».

Una distinzione, questa, che è necessario aver sempre ben presente per correttamente individuare la disciplina applicabile al caso di interesse. Basti pensare, ad esempio, che nella comunione la maggioranza viene calcolata in base esclusivamente al valore delle quote ed è ammesso l'abbandono liberatorio per sottrarsi ai contributi per la conservazione della cosa; nel condominio, invece, il valore delle quote non costituisce l'unico elemento su cui calcolare la maggioranza (art. 1136 cod. civ.) e il condomino non può rinunciare al suo diritto né sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese (art. 1118, secondo e terzo comma, cod. civ.).

## Ultimissime di giurisprudenza

### *Destinazione di un locale privato ad alloggio del portiere*

Il vincolo di destinazione ad alloggio del portiere di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva compresa in un condominio non è sussumibile nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, bensì nello schema della servitù. Ciò non si risolve in uno svuotamento del contenuto del diritto di proprietà in quanto i proprietari possono tornare ad utilizzare l'immobile sia nei periodi nei quali il condominio eventualmente deliberi di non avvalersi del servizio di portierato, sia nel caso in cui il condominio deliberi la cessazione definitiva del servizio.

Così la Cassazione con ordinanza n. 16083 del 10.6.2024

## Canna fumaria condominiale e ripartizione delle spese

Un problema che spesso si pone riguarda il criterio da adottare per ripartire le spese relative alla manutenzione della canna fumaria condominiale.

Occorre allora aver presente che la questione è stata affrontata e risolta dagli studiosi precisando che le spese di cui trattasi devono essere ripartite secondo i criteri stabiliti per il bene principale. Deriva da tanto che, nel caso di canna fumaria posta al servizio di una caldaia centralizzata, gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria devono essere ripartiti secondo il valore della proprietà individuale di ciascun condomino servito dalla caldaia (art. 1123, primo comma, cod. civ.), mentre le spese afferenti alla manutenzione ordinaria (per assicurare, in ipotesi, un adeguato tiraggio dei fumi) devono essere suddivise in base al medesimo criterio adottato, in concreto, per suddividere le spese di riscaldamento (cfr. M. De Giorgi, *Il condominio — Profili di tutela sostanziale e processuale*, ed. Cedam, 2009, 543, e F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, ed. *Il Sole 24Ore*, 2004, 619).

Quanto sopra sempreché – beninteso – un regolamento di origine contrattuale non preveda diversamente in punto.

## TUTTOCONDominio

### La targhetta con i dati dell'amministratore

L'art. 1129 cod. civ. prevede, al quinto comma, che "sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi," sia "affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore".

Si tratta di previsione non sanzionata, che, peraltro, nulla dispone su chi debba provvedere all'adempimento in questione. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, tuttavia, deve ritenersi, nel silenzio della legge, che ogni decisione al riguardo non possa che essere di competenza dell'assemblea che – ove decida di provvedere all'"affissione" in parola (termine che fa pensare ad un supporto cartaceo) – dovrà determinarne anche l'esatto luogo oltre che deliberarne la relativa spesa (quest'ultima – tra l'altro – ricorrente ad ogni cambio di amministratore, per cui la stessa potrà eventualmente essere posta a carico dell'amministratore scelto comprendendola nel compenso pattuito) (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, III edizione, 2022, 152).

Per l'"affissione" dei dati di cui alla norma (che, se effettuata all'esterno dell'edificio condominiale, potrà essere spesso danneggiata) l'assemblea dovrà acquisire il consenso (scritto) dell'amministratore ad esporre i dati in questione, sussistendo peraltro l'obbligo dello stesso di prestare il consenso – deve ritenersi – ove la richiesta gli sia formulata contestualmente al conferimento dell'incarico e alla pattuizione del compenso.

Sempre in sede di assemblea dovranno essere valutati gli inconvenienti che l'esposizione al pubblico dei dati in parola potrebbe provocare, prestandosi la conoscenza del nome dell'amministratore all'effettuazione di truffe. Al pari, l'assemblea dovrà valutare i possibili danni ai quali potrà dar luogo una non tempestiva sostituzione dei dati affissi in caso di cambio di amministratore (es.: citazione in giudizio di un amministratore anziché di un altro).

In argomento – e per quanto stabilito dal successivo sesto comma dell'articolo citato in apertura secondo cui, in mancanza dell'amministratore, i dati in questione devono essere quelli "della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore" – è da osservarsi che potrà in molti casi porsi il problema dell'individuazione di tale persona e che – ove l'assemblea decida l'"affissione" di cui trattasi – potrà porsi il caso della necessità dell'"affissione" di più nomi e dati, sempre – in ogni caso – esperite le formalità di ottenimento del dovuto consenso (cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, III edizione, 2022, 152).

### Ultimissime di giurisprudenza

#### *Azione di annullamento di delibera assembleare*

"L'azione di annullamento delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 cod. civ., presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condomino dell'attore non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale *status* il conseguente venir meno dell'interesse ad agire dell'istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condomino può lasciar sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanti un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condomino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio".

Così la Cassazione  
con ordinanza n. 16654 del 14.6.2024

#### *Produzione di delibera assembleare a corredo di domanda monitoria*

La produzione di delibera assembleare condominiale, a corredo di una domanda monitoria avverso un condomino, non è idonea a soddisfare l'onere di comunicazione agli assenti *ex art. 1137 cod. civ.*, "né comporta il sorgere della presunzione di conoscenza *ex art. 1335 cod. civ.*, che postula il recapito all'indirizzo del condomino del verbale contenente le decisioni dell'assemblea, e neppure obbliga quest'ultimo ad attivarsi per acquisire e conoscere il testo delle deliberazioni stesse, la cui conoscibilità, pertanto, non è ancorata alla data di notificazione del decreto ingiuntivo".

Così la Cassazione  
con ordinanza n. 16635 del 14.6.2024

#### *Effetti dell'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore*

Dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, in particolare, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dal primo comma dell'art. 1137 cod. civ., discende l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio o per la prestazione dei servizi nell'interesse comune.

Così la Cassazione  
con ordinanza n. 16635 del 14.6.2024

## 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)

## DAL PARLAMENTO

## Proposte e interrogazioni di nostro interesse

Disposizioni in materia di piani particolareggiati o di lottizzazione convenzionata e di interventi di ristrutturazione edilizia connessi a interventi di rigenerazione urbana sono il tema di una proposta di legge depositata dal deputato **Mattia** (Fratelli d'Italia).

La deputata **Zanella** (AVS) è la prima firmataria di una proposta di legge volta a modificare l'articolo 15-ter del d.l. 18.10.2023, n. 145, convertito, con modificazioni dalla l. n. 191/2023, e altre disposizioni concernenti la regolamentazione delle locazioni brevi degli immobili e il regime fiscale di esse.

Il deputato **Pellegrini** (M5S) è il primo sottoscrittore di una proposta di legge con la quale si promuove la modifica dell'articolo 47 della Costituzione in materia di diritto all'abitazione.

La disciplina per la sicurezza e la prevenzione del rischio di caduta nell'esecuzione di interventi edilizi sulle coperture e sulle facciate continue degli edifici viene promossa, in una proposta di legge, dai deputati **Caparvi** e **Giaccone** (Lega).

Il Ministro dell'economia e delle finanze viene sollecitato da un'interrogazione del deputato **Merola** (Pd) con la quale si chiede se l'Esecutivo intenda adottare, con urgenza, iniziative volte a ristabilire equità di trattamento per tutte le aree terremotate del Paese, in particolare ripristinando l'esenzione Imu per i fabbricati inagibili ubicati nei comuni ancora interessati dallo stato di emergenza in quanto situati nelle zone colpite dal sisma del 2012.

In un'interrogazione presentata dai deputati **Santillo** e **Fenu** (M5S), viene chiesto al Ministro dell'economia e delle finanze di fornire un aggiornamento sui crediti d'imposta edilizi, con particolare attenzione ai crediti compensati e quelli scaduti, specificando l'ammontare complessivo dei crediti d'imposta compensati per ogni tipo di *bonus* e l'eventuale quota scaduta, non più utilizzabile né cedibile.

Con un'interrogazione presentata dal deputato **Zaratti** (AVS), si chiede ai Ministri delle infrastrutture, delle disabilità e degli affari regionali di intervenire per migliorare la normativa sulla rimozione delle barriere architettoniche, in quanto l'attuale sistema, basato sull'autocertificazione, lascia spesso i Comuni senza risorse adeguate per verificare la conformità dei locali.



l'organizzazione storica della  
proprietà immobiliare

dal 1883, a difesa  
del proprietario di casa

Presidenza  
e Segreteria generale  
Uffici operativi  
e amministrativi

Via Borgognona, 47 (2° piano)  
tel. 06.679.34.89

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

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

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

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

LALENTE  
DI INGRANDIMENTO

## Chiudersi a riccio

“Chiudersi a riccio” vuol dire, in senso figurato, assumere un atteggiamento di chiusa difesa, di reticenza, di rifiuto verso qualsiasi intervento esterno. Il riccio, infatti, è un animale dal manto ricoperto di aculei che di fronte ad un pericolo si appallottola su sé stesso per proteggersi.

La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi  
e sedi tf. 06.679.34.89

## 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 marzo	2023 - marzo	2024	1,2 %	0,900%
Variazione aprile	2023 - aprile	2024	0,8 %	0,600%
Variazione maggio	2023 - maggio	2024	0,8 %	0,600%
Variazione giugno	2023 - giugno	2024	0,8 %	0,600%
Variazione luglio	2023 - luglio	2024	1,1 %	0,825%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	0,8 %	0,600%

## VARIAZIONE BIENNALE

Il dato relativo alla variazione biennale non viene più pubblicato, posto che la soppressione dell'aggiornamento biennale risale al 1985. A richiesta, il dato potrà essere fornito a chi ne avesse bisogno, direttamente dalla Segreteria generale della Confedilizia.

**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

Le variazioni dell'“Indice armonizzato dei prezzi al consumo per i Paesi dell'Unione Europea” (cosiddetto indice armonizzato europeo, che si può utilizzare con specifica clausola nei contratti di locazione abitativa per l'aggiornamento del canone - cfr. *Confedilizia notizie* febbraio '99) sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione marzo	2023 - marzo	2024	1,2%
Variazione aprile	2023 - aprile	2024	0,9%
Variazione maggio	2023 - maggio	2024	0,8%
Variazione giugno	2023 - giugno	2024	0,9%
Variazione luglio	2023 - luglio	2024	1,6%
Variazione agosto	2023 - agosto	2024	1,2%

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 9

Direttore responsabile  
EMANUELE GALBA

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

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

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

Licenziato per la stampa  
il 25 settembre 2024

Il numero di settembre 2024  
è stato postalizzato il 13.9.2024