

- Il governo ora rispetti l'impegno e cambi i diktat Ue sulle case verdi 3
- L'obbligo di polizza scarica sui privati i fallimenti dello Stato 5
- OTTOBRE: PRESENTAZIONE LIBRI 7
- RASSEGNA STAMPA 8-10
- I proprietari di casa aumentano soprattutto tra i più giovani 11
- Locazioni turistiche e brevi, le novità 12-13
- CASA E FISCO 14-15-16
- SISTEMA CONFEDILIZIA 18-22
- Dalle Associazioni territoriali 23
- CASI CLINICI DI LOCAZIONE 25
- Locazioni non abitative, così si superano le rigidità della legge 26
- Inverno 2024, accensione dei riscaldamenti 27

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Rendiconti chiari per informare i condòmini - Casi clinici di condominio - La Cassazione torna sul tema del condominio parziale - Impugnazione della delibera da parte di un condomino regolarmente convocato - La Corte di giustizia Ue si pronuncia sull'incompatibilità tra agente immobiliare e amministratore di condominio - Ultimissime di giurisprudenza

MANOVRA 2025:

DRASTICO TAGLIO DEGLI INCENTIVI FISCALI



EDITORIALE

Una manovra deludente

Il testo del disegno di legge di bilancio presentato dal Governo al Parlamento ha confermato i rilevanti tagli, anche retroattivi, alle detrazioni fiscali per interventi edilizi, che subiscono altresì notevoli complicazioni. A farne le spese sono anche i lavori riguardanti l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico degli edifici.

Il quadro che emerge è quello di un mercato ridimensionamento di un sistema di incentivi, in atto da più di un quarto di secolo, che ha visto negli anni il sostegno trasversale di tutte le forze politiche in risposta ad esigenze di interesse generale: contrasto al sommerso, maggiore sicurezza, tutela dell'ambiente ecc.

Il diritto alle detrazioni non esiste, ma occorre essere consapevoli che l'effetto di questa manovra sarà – oltre alla crescita del “nero” – una significativa riduzione degli interventi e, di conseguenza, un diffuso rischio di degrado del patrimonio immobiliare italiano.

Ora, a maggior titolo, nessuno si sogni di obbligare i proprietari a qualsivoglia intervento, tantomeno a quelli richiesti dalla direttiva europea per rendere “green” le nostre case.

Nel frattempo, mentre quotidiana è la denuncia sulla difficoltà, per famiglie e studenti, a reperire case in locazione a canoni accessibili, sul tema dell'affitto la manovra tace, o quasi. L'unica misura è quella – preannunciata dalla Confindustria con squilli di tromba, ma rivelatasi alla fine il classico caso della montagna che partorisce un topolino – che prevede che le somme erogate o rimborsate dai datori di lavoro per il pagamento dei canoni di locazione e delle spese di manutenzione dei fabbricati locati dai dipendenti assunti a tempo indeterminato nel 2025 non concorrano, per i primi due anni dalla data di assunzione, a formare il reddito ai fini fiscali entro il limite complessivo di 5.000 euro annui.

C'è poi un articolo ambiziosamente intitolato “Piano Casa Italia”, che però si limita ad annunciare un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale “quale strumento programmatico avente ad oggetto il rilancio delle politiche abitative come risposta coerente ed efficace ai bisogni della persona e della famiglia” e “finalizzato a definire le strategie di medio e lungo termine per la complessiva riorganizzazione dell'offerta abitativa, in sinergia con gli enti territoriali, al fine di fornire risposte ai nuovi fabbisogni abitativi emergenti dal contesto sociale, integrare i programmi di edilizia residenziale e sociale, dare nuovo impulso alle iniziative di settore, individuare modelli innovativi di *governance* e di finanziamento dei progetti, razionalizzare l'utilizzo dell'offerta abitativa disponibile”.

Viene invece prorogato sino al 31 dicembre 2027 il regime speciale del Fondo di garanzia “prima casa”, che dà la possibilità alle cd. categorie prioritarie (per esempio, alle giovani coppie coniugate ovvero conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno due anni oppure ai giovani di età inferiore a 36 anni) di fruire della garanzia pubblica fino alla misura massima dell'80% o del 90% (questa percentuale è valida per le famiglie numerose) alla presenza dei vari requisiti previsti dalla normativa di riferimento.

Insomma, una manovra deludente, che rimarrà pressoché uguale dopo il suo esame da parte del Parlamento. Conti in ordine, certo, ma poca ambizione. Non solo su casa e immobili.

Giorgio Spaziani Testa

Lunedì 4 novembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:

facebook

YouTube

www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO

Riscaldamento
ed efficientamento
energetico



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 4 novembre sarà affrontato il tema del “Riscaldamento ed efficientamento energetico”. Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'ing. Lorenzo Balsamelli, componente il Coordinamento tecnico della Confedilizia.

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/

Ciampino Da 40 anni

Case Ater occupate dai Casamonica

di Rinaldo Frignani

Appartenenti alle famiglie Casamonica e Di Silvio da 40 anni senza titolo nelle case Ater di Ciampino. **A scoprirlo** sono stati i carabinieri della compagnia di Castel Gandolfo che hanno denunciato 11 persone nella zona di Case Verdi, già al centro di indagini antidroga. Sequestrate dosi di cocaina e anche 22 auto, Suv compresi, senza assicurazione.

da: Corriere della Sera, 1.10.'24

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Il governo ora rispetti l'impegno e cambi i diktat Ue sulle case verdi»

Il presidente di Confedilizia: «La riforma delle detrazioni rende i lavori insostenibili»

di **LAURA DELLA PASQUA**

■ «Gli obblighi della casa green erano da archiviare già da tempo, ma ora lo sono a maggior ragione, visto il drastico taglio degli incentivi fiscali». Per il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, la rivisitazione della fiscalità sugli immobili è l'occasione giusta per mettere fine alla scure delle case green.

Quale scenario si prospetta con la manovra?

«La manovra arriva persino a sopprimere (attraverso la norma che pretende che l'intervento sia stato deciso prima del 15 ottobre scorso) la detrazione del 65% che era già prevista per il 2025 per i lavori di efficientamento energetico nei condomini e in altri casi. Il futuro sarà quello di una detrazione del 36% per il 2025 che dal 2026 passerà al 30%.

Coloro che hanno la residenza nell'appartamento oggetto dell'intervento potranno sfruttare il 50% per il solo 2025, ma poi finiranno al 36% per due anni e successivamente al 30%. Si tratta di numeri incompatibili con gli interventi indirettamente previsti dalla direttiva europea, anche perché vanno integrati con le riduzioni disposte in base al reddito, che abbattano ulteriormente le detrazioni».

Cosa dovrebbe fare ora il governo?

«Anzitutto, rispettare l'impegno assunto, anche personalmente dal premier, a lavorare per modificare la direttiva Case green, dopo aver votato (opportunamente) contro la sua approvazione. In ogni caso, dovrebbe dire forte e chiaro che non imporrà mai alcun intervento edilizio ai proprietari. I fanatici del green stiano

certi che, così facendo, il mondo continuerà, così come continuerebbe se a decidere di non rispettare quella direttiva fossero tutti i Paesi europei. Il vero problema è un altro: con il taglio degli incentivi previsto dalla manovra, i proprietari non faranno più gli interventi che in Italia sono davvero necessari, a cominciare da quelli per il miglioramento sismico degli edifici. Vedo nero nel futuro dei nostri immobili, in presenza di una situazione demografica che non lascia spazio alla speranza e di difficoltà economiche diffuse».

Quale sarà il maggior onere dalle regole green per i proprietari?

«Un onere assolutamente non sostenibile. Parliamo di decine di migliaia di euro per appartamento. E chi li ha? Le forze politiche che hanno sostenuto la direttiva Case green

si sono assunte una responsabilità gravissima, è ora di riconoscerlo, come si sta iniziando a fare, sempre troppo tardi, per il settore auto. Purtroppo, però, quando agli estremisti anti CO₂ si affiancano i tanti soggetti interessati ad avere il lavoro garantito per legge, che si fingono sensibili all'ambiente, l'effetto è micidiale».

Gli immobili sono sempre più cari. Convienne ancora acquistare?

«Diciamo che in molti fanno di tutto per scoraggiare questa forma di investimento, che è invece un presidio di libertà e di indipendenza da tutelare. La sua convenienza o meno dipende dal tipo di acquisto e dalle sue finalità. Comprare una casa da abitare a lungo è quasi sempre un ottimo investimento. Diverso il discorso degli immobili destinati alla locazione o alla villeggiatura,



MATTONE Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia [Imago]

in cui incidono, oltre alla collocazione, altri fattori, come le tutele giudiziarie in caso di morosità, la tassazione, gli obblighi di volta in volta imposti a livello europeo e nazionale, eccetera».

Aumentano le contestazioni sul caro affitti e si incolpano i turisti, come se ne esce?

«Se ne esce nell'unico modo possibile: allargando l'offerta abitativa. E per raggiungere questo obiettivo occorre fare alcune cose: incrementare l'edilizia pubblica, rendendo disponibili le decine di migliaia di case popolari non assegnate e riconvertendo almeno parte

dell'immenso patrimonio dello Stato; dando maggiori garanzie ai proprietari nella fase della liberazione degli immobili, anche affiancando agli ufficiali giudiziari altre figure; azzerando le imposte per chi sceglie di dare in affitto con contratti di lunga durata la propria casa. L'alternativa è dare retta a qualche sindaco o assessore che ama i turisti quando alloggiano negli hotel di lusso, ma li disprezza se scelgono di soggiornare in case in affitto. E pensa di risolvere i problemi con divieti assurdi e liberticidi».

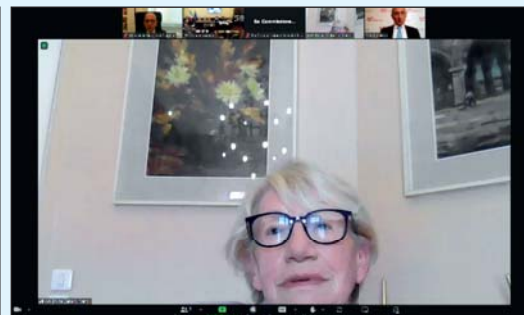
La rigenerazione urbana avvenga attraverso incentivi e accordi con i proprietari

La rigenerazione urbana è un processo, virtuoso, che è importante che venga perseguito anche attraverso una nuova normativa nazionale. Per dare i suoi frutti, però, deve seguire, in coerenza con la legislazione regionale di ultima generazione, due linee direttrici: quella degli incentivi, sia in termini di diritti edificatori che di misure fiscali, e quella del coinvolgimento dei proprietari degli immobili.

Questo è quanto evidenziato dalla Confedilizia nel corso di un'audizione parlamentare presso la Commissione ambiente del Senato, che sta esaminando il testo unificato dei disegni di legge sul tema.

Il Presidente e l'avv. Bruna Gabardi Vanoli, responsabile del Coordinamento urbanistico della Confedilizia, hanno ribadito che, da un lato, occorre rimuovere le norme (contenute ai commi 1 e 2 dell'articolo 12) che dispongono che l'approvazione dei piani e dei programmi di rigenerazione urbana comporti la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti e il conseguente potere di esproprio in capo alla Pubblica amministrazione. Si tratta, infatti, di un approccio che non tiene conto delle esperienze maturate da molti anni a questa parte, in cui il sistema degli accordi di pianificazione tra Comune e privati si è dimostrato uno strumento capace di favorire il necessario coinvolgimento dei proprietari immobiliari e, così, di facilitare la realizzazione degli interventi, evitando contenziosi. Lo strumento per la pianificazione e l'attuazione della rigenerazione urbana deve, dunque, essere quello della urbanistica per accordi e, a tal fine, è di fondamentale importanza anche la previsione di una disciplina, a livello di normativa statale, degli istituti della perequazione, della compensazione e della premialità edilizia.

Nella stessa ottica Confedilizia ha dichiarato non opportuna l'attribuzione ai Comuni della facoltà (contenuta nell'articolo 11, comma 8) di elevare in modo progressivo le aliquote dell'Imu previste sulle unità immobiliari o sugli edifici che risultino inutilizzati o incompiuti da oltre cinque anni. La leva fiscale, infatti, deve essere impiegata per incentivare, non per punire.



Il presidente Spaziani Testa a *Mi Manda Rai Tre*



Il 19 ottobre il presidente Spaziani Testa ha partecipato in studio a *Mi manda Rai Tre* nell'ambito di una puntata dedicata al tema degli affitti. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



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

www.confedilizia.it

Confedilizia al Re Italy



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto – il 16 ottobre a Milano – a Re Italy, la *convention* del *real estate* organizzata come sempre da *Monitorimmobiliare*, con una relazione dal titolo “L’intelligenza artificiale per una migliore gestione dei patrimoni immobiliari”. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



Piano casa:
l'esclusione
dei sindacati inquilini
dal tavolo ministeriale

La definizione del nuovo Piano casa, avviata dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il 19 dicembre 2023, è oggetto di critiche per l'esclusione dei sindacati degli inquilini dai tavoli istituzionali. A sollevare la questione sono diverse interrogazioni parlamentari, tra cui quelle presentate dai deputati **Furfaro** (Pd) e **Santillo** (M5S).

Gli interroganti chiedono chiarimenti al Ministro delle infrastrutture sull'esclusione e auspicano la partecipazione di queste rappresentanze. Nella sua risposta, il Ministro **Salvini** ha spiegato che la priorità iniziale è stata data alla definizione degli aspetti finanziari del piano, con la possibilità di coinvolgere successivamente i sindacati inquilini nei futuri tavoli di confronto.

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi: www.confedilizia.it

L'intervista

GIORGIO SPAZIANI TESTA

«L'obbligo di polizza scarica sui privati i fallimenti dello Stato»

Il capo di Confedilizia: «Il governo chiarisca che per i proprietari di casa non ci saranno oneri. No a logiche contabili sui bonus»

di LAURA DELLA PASQUA



«È inaccettabile scaricare sui privati, che siano i cittadini o le imprese, gli oneri delle inefficienze delle pubbliche amministrazioni nel prevenire i disastri ambientali». Cominciamo da qui, dalla contestata norma sulle polizze assicurative contro i danni del cambiamento climatico, l'intervista al presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Confedilizia è nettamente contraria alla proposta di estendere l'obbligo a tutte le case, ma si era a suo tempo espressa negativamente anche sulla sua imposizione alle imprese. Di fronte a un apparato pubblico-fatto di Stato, Regioni, Comuni, Consorzi di bonifica e chissà quanti altri enti - che costa centinaia di miliardi ai contribuenti italiani, ma che non riesce a realizzare le necessarie opere di tutela e protezione del territorio, è inaccettabile che la risposta possa essere quella di scaricare sui cittadini l'onere di questa inefficienza. Anche i due vicepresidenti del Consiglio, Matteo Salvini e Antonio Tajani, si sono dichiarati contrari all'idea dell'estensione a tutti gli immobili. Ora però occorre chiarire se quest'ultima, come ci auguriamo, sia la posizione definitiva del governo: sull'economia non hanno effetto solo i provvedimenti normativi, ma anche gli annunci».

In alternativa alle assicurazioni, cosa si può fare?

«Da parte del settore pubblico, l'ho già detto: il proprio dovere. E quindi manutenzione e prevenzione, senza cedere ai diktat degli estremisti green. Da parte dei privati, tutto ciò che è nelle loro possibilità, ma di fronte a un fiume che esonda è evidente che per alcuni non vi è difesa: non possono trasformare in palafitte le case! In un Paese come il nostro, inoltre, sarebbe opportuno continuare a incentivare gli interventi per incrementare la sicurezza degli immobili».

A che punto è l'attuazione della normativa sulle case green?

«La direttiva europea è ormai stata approvata. Ora ci aspettiamo che il governo Meloni e la maggioranza diano seguito all'impegno che hanno assunto e lavorino a Bruxelles e a Strasburgo per cambiare un testo che, pur attenuato rispetto alla sua versione iniziale, resta pericoloso. Quel che fa rabbia è che adesso in tanti scoprono quanto inopportuni siano stati gli eccessi dell'ideologia green che hanno caratterizzato l'ultima legislatura europea, mentre se si fossero battuti prima - come Confedilizia ha fatto, pressoché sola, sin dal 2021 - tanti danni si sarebbero potuti evitare».

Cosa attende il mercato immobiliare nel 2025?

«Servirebbero interventi efficaci per farlo ripartire. Penso a misure che possano incentivare i privati ad acquistare immobili per riadattarli e poi immetterli sul mercato delle locazioni, come misure di detassazione reddituale e patrimoniale per i primi cinque anni di contratto. Ma poi occorre che le persone non siano terrorizzate continuamente dall'annuncio, o addirittura, dall'effettiva imposizione di nuovi obblighi o di nuove tasse».

Legge contro le occupazioni abusive. Può essere efficace o come sostengono alcuni giuristi è talmente burocratica che rischia di non risolvere il problema?

«Secondo noi, l'articolo 10 del ddl del governo centra il problema principale e individua una soluzione efficace. La vera novità del prov-

vedimento, e non solo sulla carta, gli immobili occupati da chi non ne ha più diritto. Invece, tra lungaggini negli accessi degli ufficiali giudiziari, intromissioni politiche e picchetti di attivisti vari, può passare un tempo infinito. E poi qualche anima bella ha anche il coraggio di stupirsi se i proprietari si rifugiano, quando possono, negli affitti turistici oppure pretendono sempre maggiori garanzie economiche dagli aspiranti inquilini alla stipula del contratto».

La lotta ai b&b che danni può recare ai proprietari?

«Io credo che i danni li arrechi all'economia (oltre che al buonsenso, visto il carattere velleitario di questa lotta, come ha dimostrato la fallimentare esperienza di New York). L'ospitalità extralberghiera è una risorsa. In un Paese dove la popolazione diminuisce ogni anno,

dove le aree interne si spopolano a vista d'occhio, dove la crescita langue da decenni, dobbiamo prendercela con chi riesce a trarre un reddito, e a crearne di nuovo, attraverso gli immobili? Lo abbiamo sempre detto: se si ritiene che in qualche città sia desiderabile un aumento della quota di case locate per periodi lunghi (ma senza illudersi di riportare masse di famiglie nel centro di Roma o di Venezia), la strada non è quella delle restrizioni ad affitti brevi e simili, bensì quella delle garanzie e degli incentivi agli affitti lunghi».

Le nuove norme sui b&b con la certificazione riusciranno ad arginare il nero? O hanno dei punti deboli per cui tutto continuerà come è stato fino ad ora?

«Il nero era già impedito dalla più severa norma tributaria che possa regolare un'attività economica, quella del sostituto d'imposta. Come i lavoratori dipendenti non possono sottrarsi al pagamento dell'Irpef perché l'imposta viene loro trattenuta e versata allo Stato dai datori di lavoro, così coloro che fanno affitti brevi non possono evitare di pagare la cedolare secca perché i portali web sui quali pubblicano i loro annunci e sui quali effettuano le transazioni trattengono la quota destinata al pagamento della cedolare secca e la versano al Fisco. Venendo al Cin (il Codice identificativo nazionale), quando fu introdotto non esprimevo contrarietà perché la legge sembrava prevedere che il nuovo codice nazionale avrebbe sostituito quelli regionali.

“
Molti si stanno ricredendo sulle norme green: se ci avessero pensato prima avremmo evitato tanti danni. La lotta ai b&b fa male all'economia

vedimento, infatti, non è quella del nuovo, specifico reato di occupazione arbitraria di domicilio altrui, che si aggiunge a quello, in essere dal 1930, di occupazione arbitraria di immobili senza specificazioni. La svolta importante è data dalla norma che introduce un procedimento accelerato che prevede, se l'immobile occupato è la "unica abitazione effettiva del denunciante", l'intervento immediato degli ufficiali di polizia giudiziaria, e consente a questi ultimi di disporre coattivamente il rilascio dell'immobile e di reintegrare il denunciante nel possesso, previa autorizzazione (anche orale) del pm. Confidiamo che questo nuovo approccio dia i suoi frutti».

Cosa bisognerebbe fare per combattere le morosità?

«Il problema vero, negli affitti, è la fase esecutiva. Qualsiasi normativa sul procedimento giudiziario, anche la più garantista per le ragioni dei proprietari-locatori, è inutile se la sentenza non viene eseguita. Quindi, certamente sarebbe da migliorare la parte processuale, ma soprattutto occorre che si agisca con tempestività per liberare effet-



PREOCCUPATO Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa [Ansa]

Le cose si sono evolute invece diversamente e ora abbiamo, su ogni abitazione interessata, la coesistenza di codice nazionale, regionale e a volte anche comunale. In ogni caso, stiamo chiedendo al ministero del Turismo di attenuare il più possibile le complicazioni per i cittadini, anche per quanto riguarda le nuove dotazioni richieste ai locatori».

Cosa vi aspettate con la prossima legge di Bilancio per il settore immobiliare?

«Al governo suggeriamo due misure per allargare l'offerta di abitazioni in locazione: abbattere l'Imu almeno per le case date in affitto a canone concordato e disporre l'applicazione in tutta Italia della cedolare secca al 10% prevista in caso di utilizzo di questa tipologia di contratti calmierati, che riguardano anche gli studenti. Gli oneri sarebbero limitati, ma gli effetti positivi sarebbero rapidi e rilevanti. Naturalmente, il varo di queste misure dovrebbe essere accompagnato da altri interventi strutturali, a partire dal recupero dei tanti appartamenti di edilizia residenziale pubblica non disponibili e da una più rigorosa gestione di quelli assegnati. Così come andrebbe verificata la possibilità di riqualificare e riutilizzare almeno parte dei molti edifici pubblici in disuso. Dopodiché, a proposito di affitti, attendiamo che venga data attuazione a una misura che abbiamo fortemente voluto e che è stata inserita all'interno della riforma fiscale: l'estensione della cedolare secca anche alle locazioni non abitative. Sarebbe un modo, unitamente a una rivisitazione della normativa sui contratti, chersisale agli anni Settanta del secolo scorso, per combattere la desertificazione commerciale, e il conseguente degrado, delle nostre città».

E sui bonus edilizi cosa acca-

drà?
«Io preferisco chiamarli incentivi. Il timore è che il governo agisca seguendo una logica meramente contabile, anche condizionato dall'esperienza del Superbonus. A nostro avviso, invece, occorrerebbe procedere a un'analisi approfondita di tutta la copiosissima normativa in vigore, scandagliando ogni singola detrazione e decidendo la sorte di ciascuna di esse: conferma, riduzione, incremento (caso improbabile), soppressione, anche in funzione dell'esigenza pubblica che le ha motivate (contrasto all'economia sommersa, riqualificazione edilizia, miglioramento sismico, efficientamento energetico ecc.). Ma senza fare l'errore di escludere dai benefici, come si è paventato, quelle che vengono definite "secondo case" ma che sono in realtà tutti gli immobili diversi dalla casa di abitazione: e quindi quelli locali, quelli in crisi perché senza mercato ecc. Discriminazione che avrebbe l'effetto, per giunta, di creare il caos nei condomini, dove "prime case" e "secondo case" coesistono. Se si facesse un esame serio di quanto attualmente in vigore, e dei relativi oneri per la finanza pubblica, si potrebbero poi stabilire delle priorità e legiferare di conseguenza. Certo, la direttiva "case green", come noi avevamo avvertito già tre anni fa, condiziona l'individuazione delle priorità. Per capirci: l'Italia, a differenza di quasi tutti gli altri Paesi Ue, ha un alto rischio sismico e dovrebbe concentrare la maggior parte dell'attenzione e delle risorse sui lavori finalizzati a ridurlo. Ma se dobbiamo sottostare alle logiche del Green deal europeo, i cappotti termici avranno la precedenza sul rafforzamento delle nostre case. E non è una bella cosa».

Ansa 09:56 15-10-24

Meloni, decarbonizzazione con deindustrializzazione è suicidio

(ANSA) - ROMA, 15 OTT - "Come ho detto mille volte inseguire la decarbonizzazione al prezzo della deindustrializzazione è un suicidio. Non c'è nulla di verde in un deserto, nessuna transizione verde possibile in una economia in ginocchio". Lo ha detto la presidente del Consiglio Giorgia Meloni nelle comunicazioni al Senato in vista del Consiglio europeo.

"Il Consiglio Ue tornerà ad occuparsi di come rafforzare la competitività, l'Italia ha una posizione molto chiara su questa materia: l'approccio ideologico che ha sostenuto finora il green deal, ha creato effetti disastrosi, una posizione che abbiamo avuto fin dall'inizio in solitudine e che oggi è patrimonio comune".

"Non è vero - ha insistito - che l'unica strada sia quella tracciata da una minoranza ideologizzata: non ha alcun senso distruggere posti di lavoro, smantellare l'industria e condannarsi a nuove dipendenze strategiche per perseguire obiettivi impossibili da raggiungere". (ANSA).

Sacrosanto. Ma il Governo deve mantenere l'impegno a lavorare per cambiare la direttiva "case green". E non dovrebbe farsi condizionare da quel provvedimento, come invece traspare dal Documento Programmatico di Bilancio.

Ansa 09:31 17-10-24

Confartigianato, 17,5 milioni di case vecchie e inefficienti

Stabilizzare i bonus al 65% e rispettare direttiva green (ANSA) - ROMA, 17 OTT - L'Italia deve 'correre' per raggiungere i traguardi di efficienza e risparmio energetici fissati dalla Direttiva Case Green. Le condizioni dei nostri edifici sono critiche: su 25,7 milioni di abitazioni, ben 17,5 milioni (pari al 68% del totale) risalgono a prima del 1980 e il 51,8% degli immobili si colloca nelle classi energetiche meno efficienti (F e G).

E' quanto scrive Confartigianato in un rapporto sulla transizione green degli edifici che viene presentato oggi a Milano all'evento di apertura della 'Settimana per l'energia e la sostenibilità'.

"La Confartigianato dice che l'Italia 'deve correre per raggiungere i traguardi di efficienza e risparmio energetici fissati dalla direttiva case green' e che a tal fine 'bisogna rendere stabili e permanenti le detrazioni fiscali al 65 per cento'.

Noi la pensiamo in modo diverso. Pensiamo, anzitutto, che il Governo italiano debba rispettare l'impegno, che ha formalmente assunto, a cercare di modificare quella direttiva. Pensiamo, inoltre, che - considerate le cifre che girano (ieri alla Camera si è parlato di 480 miliardi di euro necessari per attuare la normativa europea) - la stabilizzazione della detrazione del 65 per cento sarebbe ben poca cosa, a maggior ragione se si facessero anche lì distinzioni fra tipologie di immobili e di contribuenti.

Un'ultima considerazione: il lavoro creato per legge è comodo per chi lo ottiene, ma un po' meno per chi lo deve pagare".

Giorgio Spaziani Testa
Presidente Confedilizia

LALENTE
DI INGRANDIMENTO**Uccello del malaugurio**

"Uccello del malaugurio" è un'espressione impiegata nel linguaggio comune per indicare una persona che predice sventure o, anche, particolarmente pessimista, sempre propensa a vedere solo i risvolti negativi di una situazione. La locuzione - che si riferisce in particolare al corvo - si ritiene tragga origine dalla mitologia. Apollo, innamorato di Coronide, dovendosi assentare, decise di incaricare il corvo - suo fedele servitore, caratterizzato da un bellissimo piumaggio bianco - di sorvegliare la fanciulla; ciò che, però, non impedì il tradimento. L'uccello, dopo aver colto sul fatto la fedifraga rivelò, quindi, ad Apollo l'infedeltà dell'amata: Coronide venne uccisa, ma anche lo stesso corvo venne punito, reo di essere una spia e di aver recato ad Apollo un dispiacere comunicandogli il tradimento subito. Così, oltre a vedersi trasformate le piume da bianche a nere, l'uccello fu condannato anche a divenire latore di cattivi presagi.



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

OTTOBRE: PRESENTAZIONE LIBRI

Nella Sala Einaudi della Confedilizia in Roma

Il 1° ottobre vi è stata la presentazione del libro **“La grande bugia verde”**, edito da Liberilibri.

“I ghiacci artici si stanno riducendo? Falso. Il numero dei morti a causa dei disastri naturali è in crescita? Falso. I dati indicano un aumento dei fenomeni estremi? Falso. Le previsioni annunciano una qualche catastrofe planetaria nel prossimo futuro? Falso. Alla base di queste idee errate, e molto diffuse, vi è un utilizzo arbitrario e strumentale della scienza da parte della propaganda green, che punta il dito contro l'uomo occidentale e il suo modello di sviluppo, presunti colpevoli del cambiamento climatico.

Nicola Porro raccoglie le ricerche di alcuni autorevoli specialisti (fisici, geologi, climatologi, meteorologi ma anche economisti e ingegneri) mostrando che non c'è alcun unanimità tra gli esperti attorno al cambiamento climatico, soprattutto sul ruolo e sull'influenza dell'uomo. Da protagonista della comunicazione, l'autore sottolinea che la questione è ormai passata nelle mani dei media rendendo impossibile combattere, con metodo scientifico, una narrazione che si è imposta da un lato come una sorta di fede ecologista, e dall'altro come il maggiore interesse economico e politico del nostro tempo: il green.



Questo libro era atteso perché dà finalmente voce a quegli scienziati, e ai loro studi, troppo spesso silenziati in un dibattito pubblico dominato da un'opinione unica che, invece di ragionare sui dati, pretende un consenso totale che ha a che fare più con i dogmi religiosi che non con la realtà dei fatti” (tratto dal sito Liberilibri).

Sono intervenuti insieme all'autore Nicola Porro, Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, e Michele Silenzi, direttore editoriale di Liberilibri.

Il 24 ottobre si è svolta la presentazione del libro **Il “Verminaio”**, edito da Baldini e Castoldi.

“I misteri e le rivelazioni sullo scandalo dei dossieraggi che ha scosso la politica italiana, un sistema che prende vita nel tempio sacro della Direzione nazionale antimafia, la Superprocura ideata dal giudice Giovanni Falcone per combattere la criminalità organizzata. Le trame tessute dagli «spioni» sono andate avanti per almeno quattro anni, in un sistematico accesso alle banche dati, utilizzate dal luogotenente della Guardia di Finanza, Pasquale Striano, e dal suo capo al gruppo Segnalazioni operazioni sospette, il pm Antonio Laudati. In quella cabina di regia, fucina dei dossier

passati ai giornalisti, sono stati spiati i protagonisti della scena politica, nei momenti più determinanti della storia del Paese. Dal dossier Colle, per fermare la candidatura a capo di Stato di Silvio Berlusconi prima e di Maria Elisabetta Alberti Casellati dopo. L'interesse smodato per i personaggi di primo piano del partito di Matteo Salvini. E la ricerca frenetica sul governo di Giorgia Meloni, con la caccia ai ministri e ai sottosegretari. L'inchiesta di Perugia ha scopercchiato il vaso di Pandora, portando alla luce un «verminaio» di accessi



su migliaia di nomi, così mostruoso da paventare l'esistenza di un mercato dei dati riservati e un attacco sistematico alla vita democratica del Paese. Non solo. Perché le trame dei dossieraggi hanno valicato i confini nazionali talmente tanto da violare i segreti delle stanze vaticane. La domanda che opinione pubblica e Chiesa ora si pongono è una: chi è il mandante? Un vero e proprio verminaio. I numeri sono molto più preoccupanti di quelli emersi, si tratta di numeri inquietanti, mostruosi” (tratto dal sito www.baldinicastoldi.it).

Sono intervenuti, insieme alle autrici Brunella Bolloli e Rita Cavallaro, Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, e Tommaso Cerno, direttore de *Il Tempo*.



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



RASSEGNA STAMPA



Ansa 09:57 09-10-24

Confedilizia, se su catasto è come dice Giorgetti caso chiuso

'Ha specificato case fantasma e verifica su aggiornamento dati' (ANSA) - ROMA, 09 OTT - "Ricapitoliamo. Il ministro dell'Economia legge in audizione un documento in cui si parla di 'aggiornamento degli archivi catastali che dovrà includere: le proprietà ad oggi non censite; valori catastali rivisti per quegli immobili che hanno conseguito un miglioramento strutturale, a seguito di interventi di riqualificazione finanziati in tutto o in parte da fondi pubblici'. Nella replica, il ministro specifica che si tratta di : cercare le case fantasma; verificare che chi ha fatto i lavori abbia aggiornato i dati catastali. Entrambe le attività rientrano nell'ordinarietà. Se le cose stanno così caso chiuso". Lo scrive il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa su X. (ANSA).

Ansa 09:57 09-10-24

Legga, sul catasto bene Confedilizia, ha capito Giorgetti

(ANSA) - ROMA, 09 OTT - "Salvini e Giorgetti hanno ringraziato chi, come Confedilizia, ha compreso le parole del titolare del Mef" sul catasto. Lo si legge in una nota della Lega che dà conto del Consiglio federale del partito. (ANSA).

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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

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

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

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

Due lanci di agenzia riassuntivi di una vicenda mediatica che è durata qualche giorno.

Martedì 8 Ottobre 2024
Nuova serie - Anno 34 - Numero 237 - Spedizione in A.P. art. 1 c.1 L. 4604, DCB Milano

UK € 1,40 - Ch.fr. 3,50
Francia € 2,50

€ 2,00



La Cina modernizza l'Africa mentre francesi e inglesi ormai vengono espulsi in malo modo

Michele Marsonet a pag. 8



CIRCOLARE INPS

Nuovo ravvedimento operoso per le omissioni contributive

Versamento entro 120 giorni con sanzione del 3,65%

Circoli a pag. 30

Tasse piatte antievasione

La cedolare secca sugli affitti ha ridotto il tax gap del 58%. E il regime forfettario ha eliminato il 10% dell'evasione. Nel complesso il tax gap è sceso a 82,4 mld (-3,2 mld)

Cedolare secca e regime forfettario hanno ridotto l'evasione. La tassa piatta sugli affitti abitativi ha ridotto il tax gap sulle locazioni del 58%. E il regime forfettario fin dalla sua entrata in vigore, nel 2015, ha ridotto la propensione all'evasione delle piccole partite

In Campania è guerra nel Pd. Schlein rischia di essere travolta nel duello con De Luca

DIRITTO & ROVESCIO

L'odio acceca. I giovani che alla manifestazione non autorizzata di sabato scorso a Roma gridavano Free Palestine e inneggiavano

TALE PREVISIONE ECCEDE PALESEMENTE I LIMITI CONFERITI DALLA LEGGE DELEGA

Un indebito diritto di prelazione per le botteghe storiche anche nel caso di vendita dell'intero complesso immobiliare

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

Lo schema di decreto legislativo del Governo intitolato «costituzione dell'Albo nazionale delle attività commerciali, delle botteghe artigiane e degli esercizi pubblici, tipizzati sotto il profilo storico-culturale o commerciale» (si veda *ItaliaOggi* del 3 ottobre) contiene una disposizione, l'articolo 4, che (al comma 1) riconosce il diritto di prelazione, in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare, a favore dei titolari di locali sede delle attività in questione.

Tale previsione eccede palesemente 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 certo di imporre vincoli ai proprietari dei locali che le ospitano. E questa considerazione sarebbe sufficiente a determinare la sua espunzione dal provvedimento.

Venendo al merito, essa estende l'applicazione dell'articolo 38 della legge n. 392 del 1978, in tema di prelazione

in caso di compravendita dell'immobile locato, a fattispecie completamente diverse dalla locazione. Tale diritto, infatti, verrebbe riconosciuto sulla base, non solo «di un contratto di locazione», ma anche «di altro legittimo titolo» che consenta «la detenzione o il possesso» dell'immobile di interesse. Ciò che significa che nell'ambito applicativo della norma del '78 verrebbero ricomprese ipotesi come, ad esempio, il comodato o il diritto di usufrutto.

La rottura con l'attuale sistema normativo sarebbe palese: si passerebbe da un'ipotesi circoscritta alle sole locazioni per le quali ricorrono determinate condizioni, a plurime fattispecie. Il che è tanto più grave se si considera che il ricorso, da parte del legislatore, all'istituto della prelazione è tradizionalmente molto misurato rinvenendosi, per lo più, nel diritto agrario.

La norma, inoltre, riconosce il diritto in questione «anche in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare»; una previsione che, se confermata, 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.

Dubbi sollevano anche altre due disposizioni dell'articolo 4: quella (comma 2) 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, e quella (comma 3) riguardante l'attribuzione di poteri di vincolo in capo al Ministero della cultura. Due disposizioni, peraltro, entrambe caratterizzate dal non essere neppure esse coerenti con la legge delega.

**presidente Confedilizia*

LA BEFFA INFINITA

La «patata bollente» torna al VII Municipio. E i residenti ora hanno paura

Terzo hotel occupato Il tour dei latinos continua

Dopo due sgomberi non mollano e si «trasferiscono» alla Romanina

da: *Il Tempo*, 17.10.'24

IN G.U.

Tutela dell'ambiente Disposizioni urgenti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 17.10.2024, n. 244, il d.l. 17.10.2024, n. 153 contenente disposizioni urgenti per la tutela ambientale del Paese, la razionalizzazione dei procedimenti di valutazione e autorizzazione ambientale, la promozione dell'economia circolare, l'attuazione di interventi in materia di bonifiche di siti contaminati e dissesto idrogeologico.

Con il ritorno del bonus al 36% cresce il rischio di lavori in nero

da: *Il Sole 24Ore*, 21.10.'24



Giorgio Spaziani Testa @gspazianitesta · 8 ott

Il movimento studentesco ha un nuovo leader: il presidente di Federalberghi.

firezedintorni.it/it/bocca-affit...



08

"Firenze ha avuto il coraggio di fare una norma per regolamentare il tema degli affitti brevi, speriamo di andare in fondo". Lo ha affermato **Bernabò Bocca, presidente della Fondazione Cr**

OTT

2024

11:23

Firenze, a margine della cerimonia di consegna del premio Prezzolini 2024. Bocca, che è anche presidente di Federalberghi, in un'intervista all'ANSA ieri aveva chiesto **"più coraggio"** sul tema degli affitti brevi, invocando **"una legge quadro nazionale"** per la sua regolamentazione.

"Basta parlare coi vertici del Polimoda - ha detto oggi Bocca, riferendosi alla scuola fiorentina del settore moda -, il dicono che quando gli studenti vengono a studiare a Firenze ormai non trovano più alloggio. Noi abbiamo un'emergenza abitativa per i fiorentini, ma anche per coloro che da fuori vengono a studiare nella nostra città. Non è solo un problema di Firenze, è un problema di Firenze, Napoli, Bologna, di tutte le città universitarie".

da: X, (già Twitter)

Uguaglianza e libertà

Una società che mette l'uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l'una né l'altra. Una società che mette la libertà davanti all'uguaglianza avrà un buon livello di entrambe.

Milton Friedman

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Vecchio come il cucco

Con l'espressione "vecchio come il cucco" si indica una persona molto anziana, o anche un oggetto quasi inseribile a causa della sua vetustà o, ancora, idee, concetti, notizie che non hanno nessun pregio di novità. L'origine della locuzione è incerta. Secondo alcuni "cucco" deriverebbe da "cuco", un fischietto tra i primi giocattoli sonori dei tempi antichi. Secondo altri il termine sarebbe una deformazione onomatopeica di Abacuc, uno dei 12 profeti d'Israele, il quale viene sempre rappresentato come un uomo anziano, pensieroso e dalla lunga barba. Una terza tesi, invece, propende per la provenienza della parola "cucco" da "cuculo", uccello noto per il verso ripetitivo che emette (cu-cu). Un'ultima teoria, infine, individua l'origine della parola in "bacucco" (che ha un legame, come già detto, con Abacuc) e il parallelismo delle espressioni "vecchio bacucco", "vecchio come il cucco" o "vecchio cucco" si spiegherebbe con la caduta della sillaba iniziale.

A CARO PREZZO

AIRBNB, A NEW YORK LA STRETTA NON FUNZIONA

Dopo un anno la legge per osteggiare gli affitti brevi mostra i suoi limiti. Le locazioni sono ai massimi storici, così come è alle stelle il costo degli hotel. Una delusione cocente anche per i sindaci dem italiani che si erano ispirati alla Grande Mela.

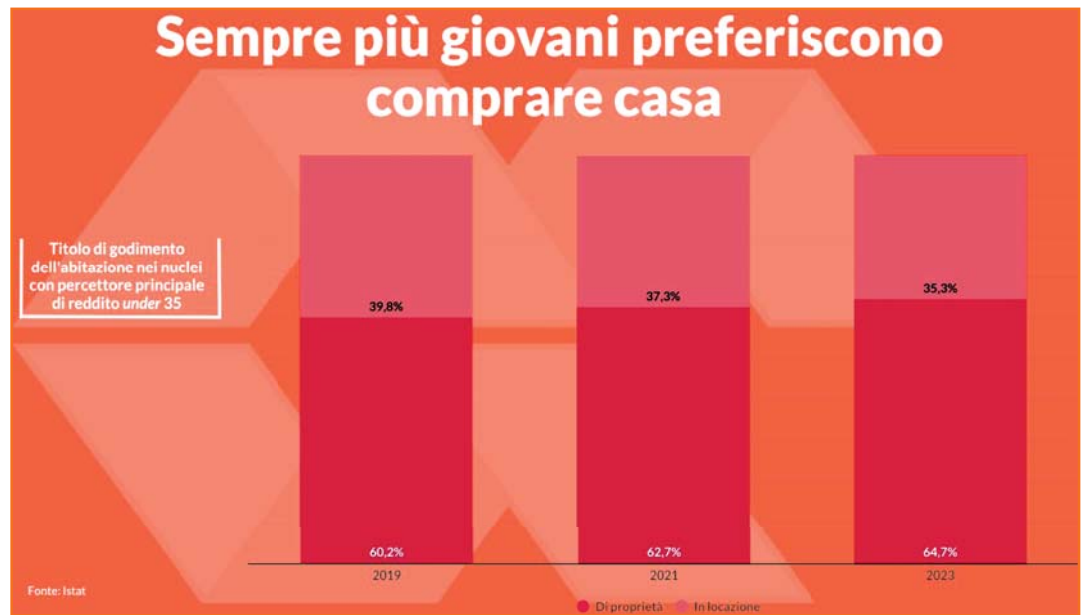


da: Panorama, 2.10.'24

I proprietari di casa aumentano soprattutto tra i più giovani

È tornata ad aumentare la percentuale di italiani che vive in una casa di proprietà. Non solo: a trainare la crescita sono i più giovani. Tra coloro che vivono in un nucleo familiare in cui il principale percettore di reddito ha meno di 35 anni, infatti, l'incremento è stato più deciso: si è passati dal 60,2% del 2019 al 62,7% del 2021 e al 64,7% del 2023: un aumento di 4,5 punti percentuali in quattro anni. Parallelamente, nello stesso lasso di tempo è diminuita la quota di quanti vivono in locazione: dal 39,8% al 35,3%.

In precedenza, tra il 2008 e il 2019, vi era stato un graduale calo della percentuale di giovani residenti in una casa di proprietà: da valori intorno al 74% era scesa a poco più del 60%. Molti erano stati i fattori alla base di questa tendenza: la crisi economica che aveva colpito, con precarietà e disoccupazione, soprattutto ventenni e trentenni; l'introduzione nel 2011 di una tassazione punitiva sulla proprietà; alcuni cambiamenti sociali, come la crescita della mobilità e la riduzione del numero di matrimoni tra i giovani.



La crescita dei giovani dopo 12 anni di flessione

Ora, però, siamo di fronte a un'inversione di tendenza che potrebbe essere messa in relazione con la crescita dell'occupazione di cui ha beneficiato questo segmento demografico più degli altri: la percentuale di 25-34enni con un impiego è arrivata a fine 2023 al 69,2%: un dato maggiore di ben il 6,4% rispetto a quello precedente alla pandemia. Nessun'altra fascia di età ha visto progressi così positivi, considerato che in media il tasso di occupazione italiano è passato, nello stesso periodo, dal 59% al 62%. Non solo: è anche diminuito il precariato e aumentata la stabilità lavorativa, tanto è vero che la quota di dipendenti, tra i 25 e i 34 anni, con un contratto a tempo determinato o di stage, è scesa dal 29,1% al 26,4% tra il 2019 e il 2023.

Anche il reddito dei giovani è cresciuto più di quello delle altre fasce di età: tra il 2019 e il 2022 (ultimi dati disponibili) l'incremento per gli under 35 è stato del 16,6%, mentre, ad esempio, per i lavoratori nella fascia tra i 55 e i 64 anni, il segmento più benestante, l'aumento è stato molto inferiore, pari al 7%. Non a caso, per la prima volta da molto tempo, è diminuita la percentuale di persone tra i 25 e i 34 anni che vivono con i genitori, passando dal 53,1% al 50,8%.

Tali dati sono la conseguenza proprio della crescita occupazionale. Anche se i salari per i singoli nuovi assunti non hanno spesso tenuto il passo dell'inflazione, nel complesso i lavoratori sono di più e per coloro che sono passati dall'inattività o dalla disoccupazione al lavoro c'è la possibilità di consumare e investire di più.

Anche i giovani cercano la stabilità di una casa di proprietà

Investire dove? Tutti questi numeri ci dicono che i giovani, appena hanno la possibilità di spendere un po' di più, scelgono appunto di impiegare le proprie risorse per ritagliarsi una maggiore stabilità e nulla può dare più stabilità di una casa di proprietà. Lo hanno confermato negli ultimi anni anche alcune rilevazioni di operatori del settore che hanno mostrato come la quasi totalità degli under 35 o under 30 ha l'aspirazione di comprare una propria abitazione.

Evidentemente le innumerevoli narrazioni che da tempo circolano a livello mediatico sulle nuove generazioni, viste come "nomadi" o "senza radici", sono da ripensare. Ci è stato detto che i millennials prima e la generazione Z ora cercano la flessibilità, che hanno il desiderio di spostarsi e per questo ritengono la proprietà di una casa troppo impegnativa. Non è vero, evidentemente.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Cin: termine per l'acquisizione spostato all'1.1.2025

Torniamo a parlare delle novità introdotte dall'art. 13-ter del d.l. n. 145/2023, che ha previsto diversi adempimenti per i titolari di strutture turistico-ricettive e per i locatori di immobili destinati a locazioni brevi o per finalità turistiche quali, ad esempio, la richiesta del Codice identificativo nazionale (CIN), con obbligo di esporlo all'esterno dello stabile dove è collocato l'appartamento nonché di indicarlo in ogni annuncio, e la dotazione di estintori e di rilevatori di gas combustibili e di monossido di carbonio (cfr., da ultimo, *Cn* ott. 2024).

La Confedilizia aveva segnalato al Ministero del turismo alcuni dubbi emersi in sede di applicazione della normativa da parte degli interessati evidenziando altresì la necessità di una proroga per il termine di richiesta del Cin variabile a seconda delle fattispecie.

Il 22 ottobre, con avviso pubblicato sul proprio sito, il Ministero del turismo ha prorogato il termine per richiedere il Cin all'1.1.2025, in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale; conseguentemente le sanzioni per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del Cin decorreranno dal 2.1.2025.

Inoltre, ha fornito e reso disponibili sempre sul proprio sito – nella sezione FAQ – alcuni importanti chiarimenti.

ALCUNI CHIARIMENTI FORNITI

(Per gli altri chiarimenti si rinvia alle FAQ pubblicate sul sito del Ministero del turismo, consultabili anche inquadrando il QRcode a fine articolo).

Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

Il termine per il conseguimento del CIN è stato fissato al **1° gennaio 2025** (...), in modo da garantire piena uniformità di applicazione della disciplina su tutto il territorio nazionale. Quindi, si intende che dal **2 gennaio 2025** sei suscettibile di **sanzione per mancato ottenimento e/o esposizione e/o pubblicazione del CIN**.

Ho ottenuto il codice identificativo regionale dopo il 2 novembre 2024. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In generale per richiedere il CIN hai 30 giorni di tempo dalla data di attribuzione del codice identificativo regionale o provinciale. Se i 30 giorni scadono prima del 1° gennaio 2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

La mia struttura è in una Regione o Provincia Autonoma in cui non è previsto il codice identificativo regionale/provinciale. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2 gennaio 2025.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale, a partire da tale data 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.

Nella mia Regione o Provincia Autonoma è previsto il codice identi-**ficativo regionale/provinciale, ma non per la mia tipologia di struttura. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?**

L'obbligo di possedere ed esporre il CIN decorre dal 2 gennaio 2025.

Se la normativa della tua Regione/P.A. non prevede l'attribuzione di uno specifico codice regionale o provinciale per la tua struttura, a partire da tale data 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.

La mia Regione / Provincia Autonoma prevede un proprio codice identificativo, ma tale codice non mi è stato attribuito nei termini previsti. Quanto tempo ho per richiedere il CIN?

In linea generale, per richiedere il codice nazionale hai 10 giorni di tempo a partire dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento di attribuzione del codice previsto dalla normativa regionale/provinciale. Se i 10 giorni scadono prima del 1° gennaio 2025, hai comunque tempo fino a quella data per ottenere il CIN. Una volta decorsi questi termini, sarai suscettibile di sanzione.

D. Da quando decorre l'obbligo di rispettare i requisiti di sicurezza previsti nel D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

R. Il termine dal quale occorre rispettare i requisiti di sicurezza indicati dall'art. 13-ter, comma 7 del Decreto Legge n. 145/2023 coincide con quello di acquisizione e di esposizione del CIN. Infatti, il Decreto

Legge n. 145/2023 dispone che il CIN è assegnato previa presentazione di un'istanza corredata di una dichiarazione sostitutiva attestante la sussistenza dei requisiti di sicurezza.

D. I Bed&Breakfast o gli Affittacamere sono soggetti all'obbligo di dotazione di estintori e rilevatori di gas combustibili e monossido di carbonio?

No. Secondo la normativa sul CIN (D.L. n. 145/2023 – art. 13-ter, comma 7), è soggetto all'obbligo solo chi concede in locazione unità immobiliari con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, senza offrire servizi aggiuntivi. Ciò però non esclude che i B&B, gli Affittacamere o altre tipologie di strutture ricettive siano soggetti ad altri obblighi in materia di sicurezza.

D. Concedo in locazione una sola stanza dell'unità immobiliare, devo rispettare i requisiti di sicurezza di cui al D.L. n. 145/2023 (art. 13-ter, comma 7)?

Sì. Anche singole porzioni di unità immobiliari, se affittate con contratti di locazione breve (ai sensi del D.L. n. 50/2017) o di locazione per finalità turistiche, devono essere dotate dei requisiti di sicurezza.

D. Lo stabile all'interno del quale si trova l'appartamento che affitto è già munito di estintori a norma. Devo installarli anche all'interno dell'appartamento?

Sì. La norma, difatti, si applica alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal contesto in cui si trovano.

Cin: termine per l'acquisizione ...

D. È necessaria l'installazione dei dispositivi di sicurezza da parte di un tecnico specializzato, con apposito progetto di impianto?

Ai fini del rispetto delle prescrizioni normative, atteso che la norma si riferisce genericamente al termine "dispositivi", si ritiene sufficiente la presenza all'interno della struttura dei dispositivi indicati (eventualmente rimovibili), non essendo necessaria la realizzazione di impianti destinati a tale scopo.

Qualora il locatore ritenesse, in ogni caso, opportuno ricorrere alla realizzazione di impianti, si rammenta che l'installazione degli stessi all'interno degli edifici è disciplinata dal Decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, che stabilisce puntualmente i requisiti dei soggetti abilitati all'installazione degli impianti e la relativa documentazione a carico dell'impianto stesso.

D. Quali caratteristiche devono avere i dispositivi di rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio?

I dispositivi devono essere dotati almeno della funzione di segnalazione dell'allarme idonea ad avvertire celermente gli occupanti del pericolo.

Inoltre, per buona prassi di sicurezza, i sistemi di sicurezza devono essere realizzati e mantenuti in efficienza conformemente alle norme tecniche emanate dagli organismi di normazione nazionali o internazionali e alle istruzioni fornite dal fabbricante e dall'installatore.

D. Come va esposto il CIN all'esterno dello stabile?

Il CIN va esposto all'esterno dello stabile in cui è collocato l'appartamento o la struttura, assicurando il rispetto di eventuali vincoli urbanistici e paesaggistici. Considerati i limiti imposti da alcuni regolamenti condominiali in materia di affissioni, si ritiene possibile adempiere all'obbligo di esposizione anche mediante modalità alternative all'affissione di un cartello, purché sia assicurata idonea evidenza del CIN al pubblico e purché siano rispettati gli obblighi previsti dalle normative regionali e provinciali di settore e dall'articolo 109 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.

Sono obbligato a effettuare la comunicazione all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 109 del TULPS per una locazione turistica di durata superiore ai 30 giorni?

No, per le locazioni turistiche di durata superiore ai 30 giorni, la comunicazione prevista dall'art. 109 del TULPS e richiamata nell'ultimo periodo del comma 6 dell'art. 13-ter, D.L. n. 145/2023 viene effettuata direttamente dall'Agenzia delle Entrate. Questo avviene tramite la registrazione del contratto di locazione, che assorbe l'obbligo di comunicazione. Pertanto, il locatore non è tenuto a effettuare tale comunicazione autonomamente.



Salvo il creditore ipotecario non responsabile dell'abuso edilizio

È illegittima la previsione di cui all'art. 7, terzo comma, l. 28.2.1985, n. 47 ("Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive") e, conseguentemente, quella, di identico tenore letterale, di cui all'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, d.p.r. n. 380 del 2001 (T.U. edilizia) laddove non viene fatto "salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire".

È quanto ha stabilito la Corte Costituzionale, con sentenza n. 160 del 3.10.2024, che ha così negato la possibilità, in caso di confisca edilizia conseguente alla mancata demolizione dell'immobile abusivo da parte del responsabile dell'abuso e del proprietario, che ciò possa incidere sull'ipoteca iscritta dal creditore prima della trascrizione dell'acquisto a favore del Comune interessato.

In particolare, secondo la Corte è di palese irragionevolezza "una disciplina che determina l'automatica estinzione del diritto reale di ipoteca e il conseguente pregiudizio alla tutela del credito, a scapito di un creditore ipotecario che non sia responsabile dell'abuso". Costui, infatti, "finisce per subire le conseguenze sanzionatorie di un illecito al quale è del tutto estraneo, poiché – se non è responsabile dell'abuso edilizio – non può essere destinatario dell'ordine di demolizione", di cui al citato art. 7, terzo comma, l. n. 47/1985, e, "dunque, non può rispondere dell'inottemperanza all'ordine". Ciò, tenendo conto anche del fatto – concludono i giudici – che "il creditore ipotecario non può neppure ritenersi obbligato *propter rem* alla demolizione, posto che tale diritto reale di garanzia non gli attribuisce né il possesso né la detenzione del bene".

IN G.U.

Modifiche al codice di condotta per i contribuenti

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 5.10.2024, n. 234, il decreto 3.10.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze di modifica del decreto 29.4.2024 concernente l'approvazione del codice di condotta per i contribuenti aderenti al regime di adempimento collaborativo.

Ingresso stranieri

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* dell'11.10.2024, n. 239, il d.l. 11.10.2024, n. 145, contenente disposizioni urgenti in materia di ingresso in Italia di lavoratori stranieri, di tutela e assistenza alle vittime di caporalato, di gestione dei flussi migratori e di protezione internazionale, nonché dei relativi procedimenti giurisdizionali.

CASA E FISCO

**Nuova comunicazione
per interventi di superbonus**

L'art. 3 del d.l. n. 39/2024, come convertito, ha previsto l'invio di un'apposita comunicazione, rispettivamente all'Enea o al Pncs (Portale nazionale delle classificazioni sismiche), in relazione ad interventi agevolati da superbonus in corso al 31.12.2023 o a nuovi interventi a partire dal 2024, al fine di consentire un monitoraggio delle relative spese (cfr. *Cn mag.* 2024).

In particolare, oggetto della comunicazione sono: i dati catastali relativi all'immobile interessati dagli interventi; l'ammontare delle spese sostenute nell'anno 2024 alla data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024; l'ammontare delle spese che prevedibilmente saranno sostenute successivamente alla data di entrata in vigore del d.l. n. 39/2024 negli anni 2024 e 2025; le percentuali delle detrazioni spettanti in relazione alle spese anzidette.

Sono tenuti a effettuare la trasmissione delle informazioni e delle relative variazioni i soggetti: a) che entro il 31.12.2023 hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al comma 15-ter dell'art. 119 del d.l. n. 34/2020, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, e che alla stessa data non hanno concluso i lavori; b) che hanno presentato la comunicazione di inizio lavori asseverata anzidetta, ovvero l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo previsto per la demolizione e la ricostruzione degli edifici, a partire dall'1.1.2024.

Con d.p.c.m. 17.9.2024 – pubblicato il 26.9.2024 nel sito del Governo-Presidenza del Consiglio – sono stati definiti il contenuto, le modalità e i termini delle comunicazioni.

In primo luogo il decreto dispone che le informazioni richieste vanno presentate esclusivamente per il tramite dei professionisti individuati secondo le disposizioni previste agli artt. 4 e 5 del medesimo decreto, e precisamente:

- per gli interventi di efficientamento energetico, da parte dei tecnici abilitati, che sottoscrivono e trasmettono all'Enea le asseverazioni di cui all'art. 119, del d.l. n. 34/2020; essi sono tenuti a inviare all'Enea anche le informazioni in rassegna, che costituiscono parte integrante della stessa asseverazione. Pertanto, le asseverazioni per stato d'avanzamento dei lavori e per fine dei lavori trasmesse a partire dalla data di pubblicazione del d.p.c.m. 17.9.2024 includono una sezione aggiuntiva, conforme all'allegato 1 del medesimo decreto; la comunicazione non è richiesta per le asseverazioni per stato d'avanzamento dei lavori e per fine dei lavori trasmesse prima della data di pubblicazione del medesimo d.p.c.m.;

- per gli interventi antisismici, da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori e del collaudo statico, di cui all'art. 119, del d.l. n. 34 del 2020; essi trasmettono al Pncs le suddette informazioni, conformemente alle linee guida di cui all'allegato 2 del medesimo decreto.

I termini di presentazione delle comunicazioni ad Enea o al Pncs sono differenziati, ed in alcuni casi molto stringenti.

Le informazioni (dati catastali, ammontare delle spese e percentuali di detrazione) relative agli interventi di efficientamento energetico sono soggette alle stesse disposizioni che regolano i termini per l'invio all'Enea delle

asseverazioni di cui all'art. 119, comma 13, lettera a), del d.l. n. 34/2020.

Le medesime informazioni di cui sopra, relative agli interventi antisismici, vanno trasmesse al Pncs con le modalità stabilite dal d.p.c.m. e dai relativi allegati entro i seguenti termini perentori: 31.10.2024, per quanto riguarda le informazioni relative a tutti i SAL approvati entro l'1.10.2024; entro trenta giorni a partire dal giorno successivo a quello della approvazione del SAL, in tutti gli altri casi.

**Tassazione clausola penale
nel contratto di locazione**

L'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 185 del 18.9.2024, ha aderito, in tema di tassazione della clausola penale in un contratto di locazione, all'orientamento della Cassazione più favorevole al contribuente (cfr., da ultimo, *Cn mar.* 2024); orientamento fin da subito sostenuto anche dalla Confedilizia.

La Cassazione, infatti, con la sentenza del 7.2.2024 n. 3466, ha enunciato il seguente principio di diritto (a cui adesso si è uniformata l'Agenzia): «ai fini di cui all'art. 21 d.P.R. 131/86, la clausola penale (nella specie inserita in un contratto di locazione) non è soggetta a distinta imposta di registro, in quanto sottoposta alla regola dell'imposizione della disposizione più onerosa prevista dal secondo comma della norma citata».

Nella risposta in commento, le Entrate hanno innanzitutto brevemente ricordato la disciplina della clausola penale e le previsioni dettate dall'art. 21 del Testo unico sul registro secondo cui: «Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto» (comma 1); «Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa» (comma 2).

Nel merito, l'Agenzia ha ora condiviso il ragionamento della Cassazione sulla clausola penale in un contratto di locazione e sull'applicazione del secondo comma dell'art. 21 citato (finora invece propendevano per la tesi opposta con applicazione del primo comma).

In sostanza, hanno evidenziato le Entrate, secondo i Supremi giudici la funzione della clausola in esame, desumibile dal dettato normativo degli artt. 1382 e seguenti del codice civile, «non può ritenersi eterogenea rispetto all'obbligazione derivante dal contratto di locazione cui accede, perché sul piano giuridico, l'obbligazione insorgente dalla clausola penale, sebbene si attivi conseguentemente all'inadempimento dell'obbligazione, non si pone come causa diversa dall'obbligazione principale, alla luce della funzione ripristinatoria e deterrente coercitiva rispetto all'adempimento sua propria, dunque finalizzata a disincentivare e 'riparare' l'inadempimento, oltre che introdotta dal legislatore come elemento contrattuale volto a ridurre la conflittualità in caso di inadempimento, tutelando anche in ciò, *ab initio*, la parte adempiente. È dunque la stessa disposizione di legge che correla gli effetti della clausola penale all'inadempimento contrattuale, con

la conseguenza che, assumendo appunto la clausola penale una funzione puramente accessoria e non autonoma come confermato da Cass. del 26.9.2005, n. 1877 rispetto al contratto che la prevede, l'obbligo che da essa deriva non può sussistere autonomamente rispetto all'obbligazione principale [...]». Alla luce di quanto precede, ha concluso l'Agenzia, si ritiene, in linea generale, che in sede di registrazione del contratto di locazione, contenente una clausola penale (come nel caso di specie), ai sensi del citato art. 21, comma 2, del TUR, sia da applicarsi la tassazione della disposizione che dà luogo all'imposizione più onerosa, tra la disposizione afferente al contratto e quella relativa alla clausola penale stessa.

Rivalutazione del valore di acquisto di terreni

L'art. 7, comma 3, del d.l. 9.8.2024, n. 113, come convertito, ha prorogato dal 30.6.2024 al 30.11.2024 il termine per procedere agli adempimenti relativi alla c.d. rivalutazione del costo di acquisto delle partecipazioni o dei terreni – edificabili o con destinazione agricola – posseduti alla data dell'1.1.2024, al di fuori dell'esercizio di impresa.

Il Testo unico delle imposte sui redditi prevede infatti che, in caso di cessione di una partecipazione o di un terreno, ove emerga una plusvalenza tassabile, questa sia determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito e il costo di acquisto.

La norma di agevolazione (art. 1, commi 52 e 53, l. n. 213/2023) consente quindi di rideterminare il costo iniziale del bene posseduto all'1.1.2024, riducendo in tal modo l'ammontare della eventuale plusvalenza che si viene a realizzare in caso di cessione. La medesima disposizione prevede che per beneficiare della c.d. rivalutazione sia necessario effettuare entro il 30.11.2024 una perizia giurata del bene (ad esempio un terreno agricolo o edificabile); entro la medesima data deve inoltre essere effettuato il versamento di un'imposta sostitutiva del 16% del valore periziato; in alternativa l'imposta sostitutiva può essere rateizzata in un massimo di 3 rate annuali di pari importo a decorrere dal 30.11.2024, e con applicazione degli interessi del 3% annuo.

Nel caso dei terreni, il versamento è effettuato con modello F24 e con codice tributo 8056; l'avvenuta rivalutazione deve poi essere annotata nella dichiarazione dei redditi (quadro RM nel caso dei terreni) relativa all'anno 2024. Nel caso di proprietà di un terreno o di un'area rivalutata sulla base di una perizia giurata di stima, ciascun comproprietario deve dichiarare il valore della propria quota per la quale ha effettuato il versamento dell'imposta sostitutiva dovuta. I soggetti che si avvalgono della rideterminazione del costo dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2024 possono scomputare dall'imposta sostitutiva dovuta, l'imposta eventualmente già versata in occasione di precedenti operazioni di rideterminazione effettuate con riferimento ai medesimi terreni, sempreché non abbiano già presentato istanza di rimborso. In caso di versamento rateale la rata deve essere determinata scomputando dall'imposta dovuta quanto già versato e dividendo il risultato per il numero delle rate.

Sismabonus acquisti:

scadenze e condizioni per la detrazione

Il 31 dicembre 2024 segna una data cruciale per gli acquirenti di unità immobiliari situate nelle zone sismiche 1, 2 e 3, che beneficiano del cosiddetto "sismabonus acquisti". Tale incentivo fiscale, introdotto dall'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, è destinato a coloro che acquistano immobili oggetto di demolizione e ricostruzione, realizzati da imprese con una riduzione del rischio sismico di almeno una classe.

Tuttavia, come evidenziato in un'interrogazione della deputata **Patriarca** (FI), rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, ci sono preoccupazioni riguardo alla possibilità di completare le operazioni entro il termine sopra citato. Negli ultimi anni, evidenzia la deputata azzurra, molti cittadini hanno stipulato contratti preliminari di vendita e rogiti, ma diversi fattori stanno ostacolando la conclusione dei lavori prima della scadenza stabilita. E, per tale motivo chiede al Ministro di adottare iniziative per confermare che sia possibile fruire del *bonus* per le vendite, purché le spese siano sostenute e i rogiti definiti entro il 2024, anche se le attestazioni di conformità non sono presenti entro tale data, nonché di chiarire quale tipo di atto definitivo sia richiesto.

La Sottosegretaria all'economia **Albano**, rispondendo all'atto di sindacato ispettivo, ha confermato che la stipula del solo contratto definitivo di compravendita è sufficiente per mantenere il diritto al sismabonus, senza requisiti aggiuntivi di natura non fiscale, come indicato nella risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 14 del 2024. Tuttavia, la risoluzione non specifica le modalità esatte per la formalizzazione degli atti, né le procedure da seguire. La rappresentante del Governo ha altresì aggiunto che recentemente, l'Agenzia delle entrate ha anche chiarito che le attestazioni di conformità, come il collaudo e l'acatastamento, non sono soggette a scadenze perentorie ai fini fiscali, ma devono essere depositate al momento dell'esercizio del diritto alla detrazione.

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Mediazione e diritto alla provvigione

“Il mediatore ha diritto al pagamento della provvigione in tutti i casi in cui le parti, per effetto del suo intervento, abbiano concluso un «affare» – e segnatamente ricade in tale nozione la stipula di un valido contratto preliminare di vendita immobiliare –, a nulla rilevando che, successivamente, le parti stesse decidano concordemente di modificare i termini dell'accordo o di sottoporre lo stesso a condizione sospensiva o di non stipulare il definitivo o di sciogliersi consensualmente dal vincolo negoziale costituito con il preliminare”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20132 del 22.6.2022.

CASA E FISCO

Anno 2025: novità in tema di aliquote Imu

Alla fine della fase di sperimentazione avvenuta nel corso dell'anno 2024, è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 18.9.2024, n. 219, il decreto 6.9.2024 del Ministero dell'economia e delle finanze integrativo del decreto 7.7.2023 concernente l'“Individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (Imu), in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160” (cfr. *Cn sett.* 2025), con il quale è stato riapprovato l'Allegato A, che sostituisce il precedente di cui al decreto del 2023.

In particolare – sottolinea il Ministero in un comunicato stampa – tale Allegato A modifica e integra le condizioni in base alle quali i Comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie già previste dal citato decreto 7.7.2023. Il Ministero ha pure annunciato che l'applicazione informatica attraverso cui i Comuni potranno individuare le fattispecie in base alle quali diversificare le aliquote dell'Imu nonché elaborare e trasmettere il relativo prospetto per l'anno di imposta 2025, sarà resa disponibile (all'interno della sezione denominata “Gestione IMU” del Portale del federalismo fiscale) nel corso della seconda metà del mese di ottobre 2024.

Si ricorda che, per il 2025, primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto (dopo la proroga disposta dall'art. 6-ter, del d.l. n. 132/2023, come convertito, “in considerazione delle criticità riscontrate dai Comuni, a seguito della fase di sperimentazione”, cfr. *Focus Confedilizia* n. 44 del 22.12.2023), in mancanza di una delibera approvata secondo le modalità previste dal comma 757 del medesimo art. 1 e pubblicata nei termini di legge, si applicheranno le aliquote di base di cui ai commi da 748 a 755 del citato art. 1 della l. n. 160/2019 (cfr. tabella in alto) sino a quando il Comune non approvi una delibera secondo le modalità appena descritte.

Per il saldo Imu del 2024 (da effettuarsi entro il prossimo 16 dicembre), non vi è variazione rispetto alle regole usate finora per la determinazione dell'imposta (cfr. scheda riepilogativa pubblicata a lato).

ALIQUOTE DI BASE

Fattispecie	Aliquota di base	Particolarità
Abitazione principale di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze	0,5%	Si applica una detrazione di 200 euro
Fabbricati rurali ad uso strumentale	0,1%	
Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (fabbricati merce)	0,1% Esenti dal 2022	
Terreni agricoli	0,76%	Se non esenti ex art. 1, comma 758, l. n. 160/2019
Immobili ad uso produttivo del gruppo catastale D	0,86%	Lo 0,76% è riservato allo Stato
Altri immobili diversi da quelli di cui alle righe soprastanti	0,86%	

IMU, ISTRUZIONI PER L'USO ANNO 2024

fonte CONFEDILIZIA

Immobili sottoposti a tassazione	<ul style="list-style-type: none"> Fabbricati, esclusa l'abitazione principale e relative pertinenze (salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze) Aree fabbricabili Terreni agricoli (salve specifiche esenzioni)
Soggetti passivi	<ul style="list-style-type: none"> Proprietario dell'immobile Titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sull'immobile Genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice Concessionario nel caso di concessione di aree demaniali Locatario per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria
Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse 140 per laboratori e locali senza fine di lucro 80 per uffici, banche, assicurazioni 65 per opifici, alberghi 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% in alcuni casi, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> fabbricati di interesse storico o artistico fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati unità immobiliari concesse in comodato a parenti di 1° grado (ricorrendo determinati requisiti)
Aliquote	<p>Aliquota di base dell' 8,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> aumentare fino al 10,6 per mille diminuire sino all'azzeramento <p>Abitazione principale (categorie A/1, A/8 e A/9) e relative pertinenze</p> <p>Aliquota di base del 5 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> aumentare fino al 6 per mille diminuire fino all'azzeramento <p>Detrazione di 200 euro, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p>Immobili locati</p> <p>Riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.
Quando si paga	<p>Il versamento dell'Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno. Fanno eccezione gli enti non commerciali di cui al comma 759, lett. g, l. n. 160/2019 che effettuano il versamento in tre rate.</p> <p>La prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. Il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote approvate per l'anno in corso con delibera pubblicata sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il 28 ottobre.</p>
Come si paga	<p>Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.</p>
Maggiorazione nuova IMU	<p>Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello 0,8 per mille (arrivando così all'11,4 per mille) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.</p>

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Usucapione e rapporto di fratellanza tra comproprietari

In tema di usucapione, il rapporto di fratellanza tra i comunisti toglie valore alla circostanza della lunga durata dell'esercizio del possesso sull'intero bene: qualora si verta in rapporti di parentela e non di mera amicizia o di buon vicinato (questi ultimi risultando, a differenza dei primi, di per sé labili e mutevoli) il protrarsi della tolleranza per un lungo arco di tempo non è, infatti, da ritenersi elemento presuntivo in favore dell'esclusione dal possesso dei comproprietari familiari.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20346 del 23.7.2024

Locazione ad uso diverso dall'abitativo e canoni a scaletta

“In tema di locazione di immobili ad uso diverso da quello di abitazione, è legittima la pattuizione – convenuta all'atto della conclusione del contratto o in corso di rapporto – di un canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo, realizzata mercé pagamento di rate predeterminate per ciascun segmento temporale, con frazionamento dell'intera durata del contratto in periodi più brevi a ciascuno dei quali corrisponda un canone passibile di maggiorazione, oppure correlando l'entità del rateo all'incidenza di elementi e fatti predeterminati influenti sull'equilibrio sinallagmatico; la legittimità di detti patti (iniziali o successivi) va esclusa ove risulti (dal testo contrattuale o da elementi extratestuali, l'allegazione dei quali è onere della parte che invochi la nullità della pattuizione) che le parti abbiano in realtà perseguito surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in elusione dei limiti quantitativi posti dall'art. 32 della legge n. 392 del 1978, così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, primo comma, della stessa legge”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20167 del 22.7.2024

Obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto

“In materia di locazione, pur quando il rapporto venga risolto – sia contrattualmente, sia giudizialmente –, l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20105 del 22.7.2024

Risoluzione di preliminare di vendita di un garage per impossibilità di manovra di accesso

“In tema di preliminare di vendita di un garage, ove il promissario acquirente chieda la risoluzione del contratto per inadempimento, stante l'inutilizzabilità del bene per l'impossibilità della manovra di accesso, il criterio della facile manovrabilità, di cui agli artt. 3.6.5. e 3.7.2. del d.m. 1.2.1986 del ministero dell'Interno, recante norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse, non è soddisfatto dal semplice rispetto dei minimi dimensionali di ampiezza e va collegato al dato oggettivo della dimensione del veicolo rapportato alla ristrettezza degli spazi, nonché alle difficoltà che incontra un qualunque conducente dotato di normale abilità”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 15309 del 31.5.2024

Opera abusiva ed onere della prova

Spetta “al privato richiedente, e non all'amministrazione, l'onere di dimostrare la data di esecuzione delle opere abusive allo scopo di fruire dei benefici riconosciuti dalla normativa speciale in materia di sanatoria edilizia; ciò, perché, in omaggio al principio di vicinanza degli strumenti di prova (art. 2697 cod. civ.), solo l'interessato può fornire inconfutabili documenti che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca in cui l'abuso è stato realizzato; conseguentemente, in difetto di siffatta prova, l'amministrazione ha il dovere di negare la sanatoria dell'illecito edilizio”.

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. IV-ter), con sentenza n. 8927 del 6.5.2024



Risotto asparago rosa canina

Dosi per 10 persone

1 kg pasta filifilata al bronzo (in alternativa riso) 1,5 kg asparagi, brodo q.b., grana padano q.b., burro, sale e pepe, scalogno.

Ingredienti per “rosa canina”

10 tuorli d'uovo, 3 hg pancetta, grana padano q.b., polvere di liquirizia, sale e pepe q.b.

Per l'aria di asparagi e grana

5/6 gambi d'asparagi di scarto, croste di formaggio q.b., lecitina di soia q.b.

Preparazione

In una casseruola mettere uno scalogno tritato e dopo mettere gli asparagi tagliati a rondelle (senza le punte che useremo per decorare la “rosa canina”) e portare a cottura. In altra casseruola cuocere la pasta risottandola (o in alternativa un risotto): tostare, unire estratto di asparago e poi il brodo; quasi a fine cottura aggiungere gli asparagi precedentemente cotti con lo scalogno.

Mantecare con burro e grana fuori fuoco.

Preparare la “rosa canina”

Imburrare gli stampi e foderarli con fette di pancetta; inserire in ognuno un tuorlo d'uovo, un pizzico di sale, pepe, grana padano e polvere di liquirizia. Sopra al tuorlo inserire una fettina di pancetta arrotolandola e la punta d'asparagi ben oliata.

Mettere in forno a 170° per 10 minuti circa.

Preparare l'aria

In un tegamino far bollire gli scarti degli asparagi e le croste di grana padano per 40 minuti.

Filtrare il tutto. Unire in una boule, per ogni 200 ml di liquido 6 gr di lecitina di soia.

Con un frullatore ad immersione formare l'aria.

Impiattare la pasta o il risotto, decorare con 5/7 punte d'asparago a raggiera e con la “rosa canina” in centro, l'aria di asparagi e grana padano.

Vino consigliato

Selin d'armari (c.na Luretta)

La CONFEDILIZIA

è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Presentato il V Rapporto dell'Osservatorio del patrimonio culturale privato



Il 21 ottobre è stato presentato – presso la sala plenaria Marco Biagi del Consiglio nazionale dell'economia e del lavoro – il V Rapporto dell'Osservatorio del patrimonio culturale privato, punto di riferimento per la corretta definizione del ruolo economico, culturale e sociale del sistema degli immobili privati di interesse storico-artistico in Italia. Realizzato dalla Fondazione per la ricerca economica e sociale ETS (già Fondazione Bruno Visentini), l'Osservatorio è promosso dall'Associazione dimore storiche Italiane, Confedilizia, Confagricoltura e Istituto per il credito sportivo e culturale, nella speranza di fornire alle istituzioni uno strumento utile per supportare la definizione delle politiche da adottare per continuare a sostenere il patrimonio culturale privato, che solo nel 2023 ha accolto 34 milioni di visitatori, in forte crescita rispetto agli anni precedenti.

Hanno preso parte alla presentazione Giacomo di Thiene, presidente dell'ADSI, Renato Brunetta, presidente del Cnel, Paolo Marini e Luciano Monti, rispettivamente presidente della Fondazione per la ricerca economica e sociale ETS e coordinatore dell'Osservatorio nonché condirettore Scientifico della Fondazione, Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Giordano Emo Capodilista, vice presidente della Confagricoltura, Beniamino Quintieri, presidente del Consiglio di amministrazione dell'Istituto per il credito sportivo e culturale.

Il consueto Rapporto annuale sul patrimonio immobiliare storico privato, giunto quest'anno alla sua quinta edizione, oltre alla usuale panoramica sugli immobili storici privati, la loro natura, la collocazione sul territorio italiano e le attività svolte, quest'anno dedica un'apposita sezione agli investimenti nella conservazione e nella valorizzazione delle dimore storiche. Questi investimenti rappresentano un importante volano per la crescita economica: tra interventi ordinari e straordinari si stima i proprietari abbiano speso complessivamente nel 2023 oltre 1,9

miliardi di euro, contribuendo a oltre un decimo dell'incremento del PIL Italiano per quell'anno. Importi significativi che tuttavia presentano notevoli margini di crescita se si considerano due fattori. Il primo è rappresentato dagli spazi tuttora inutilizzati delle dimore: si stima vi siano oltre ventimila immobili con spazi inutilizzati per un totale di 13,4 milioni di metri quadri non fruibili; il secondo dagli oltre 10mila proprietari che attualmente non svolgono attività economiche nelle loro dimore, ma sarebbero interessati a farlo se avessero le disponibilità economiche per avviarle. Sommati agli attuali 19mila proprietari che svolgono una attività produttiva strutturata (con codice ATECO) e/o occasionale, si potrebbe dunque raggiungere la soglia di 30mila operatori economici del settore.

Nell'occasione, il presidente dell'Adsi ha dichiarato: "Il V Rapporto sul Patrimonio Culturale Privato rappresenta il punto di arrivo di un lungo percorso di valorizzazione non solo del prezioso patrimonio storico e culturale delle dimore, ma anche del loro valore sociale. A questo proposito, quest'anno abbiamo scelto di aggiungere una sezione dedicata agli investimenti nella conservazione e valorizzazione del patrimonio e di avviare una riflessione sugli spazi inutilizzati delle dimore, che con i giusti investimenti potrebbero ampliare e consolidare sempre di più il ruolo del patrimonio privato come centro produttivo non delocalizzabile e indissolubilmente legato al territorio. ADSI è fiera di lavorare alla stesura di questo Rapporto insieme alla Fondazione per la Ricerca Economica e Sociale perché diffondere e promuovere la consapevolezza del patrimonio che noi come proprietari custodiamo, renderlo attuale e risorsa per la Nazione è una delle nostre principali missioni. Momenti come questo ci permettono di aprire un dialogo con le istituzioni e le parti sociali nello spirito di una sempre più proficua e costante collaborazione finalizzata alla tutela dei beni privati e del loro ruolo nel tessuto sociale, culturale ed economico del nostro Paese".

Dal canto suo, il presidente della Confedilizia ha evidenziato: "Dobbiamo chiederci se si stia facendo abbastanza per preservare una ricchezza – quella dei beni di interesse storico e artistico – che ci rende unici al mondo e che ha mille potenzialità in termini di offerta culturale, di stimolo all'economia, di creazione di lavoro. Ma dobbiamo anche porci il problema, più generale, del futuro di tutti i nostri immobili, in presenza di una situazione demografica che non lascia spazio alla speranza e di difficoltà economiche diffuse. La manovra appena presentata, da questo punto di vista, ci preoccupa: sono stati annunciati tagli e complicazioni che renderanno in molti casi inutilizzabile un sistema di incentivi fiscali che era in essere da più di un quarto di secolo e che rispondeva ad esigenze della collettività. Attendiamo di leggere i testi, ma le anticipazioni sono state piuttosto chiare".





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

Warnecke eletto Presidente, dal Verme Tesoriere

A Berlino, durante l'Assemblea generale dell'Uipi, **Kai Warnecke**, leader dell'organizzazione tedesca *Haus & Grund*, è stato eletto Presidente dell'Unione. Warnecke succede a **Stratos Paradias**, nominato Presidente onorario in riconoscimento del suo straordinario contributo profuso nel corso degli anni.

L'elezione di Warnecke arriva in un momento cruciale per il settore immobiliare, segnato da sfide economiche e normative. Grazie alla sua esperienza e al suo costante impegno nella difesa dei diritti dei proprietari, guiderà l'organizzazione per i prossimi quattro anni, puntando a



rafforzare il ruolo dell'Uipi nel panorama europeo e a promuovere politiche favorevoli alla proprietà privata.

Oltre al nuovo Presidente, sono stati eletti i seguenti Vicepresidenti:

- Agustin Pujol** (Spagna)
- Sylvain Grataloup** (Francia)
- Cindy Kremer** (Paesi Bassi)
- Luis Menezes Leitão** (Portogallo)

A ricoprire il ruolo di Tesoriere è stato chiamato **Dario dal Verme** (Tesoriere della Confedilizia), a conferma del peso dell'Italia all'interno dell'Unione.

Un riconoscimento speciale è stato conferito a **Michele Vigne** (Vicepresidente della Confedilizia), nominato Vicepresidente onorario dell'UIPI, per il suo instancabile impegno nella tutela della proprietà in Europa.

Sono stati eletti membri del Comitato esecutivo:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Olivier Hamal (Belgio) | Marju Silander (Finlandia) |
| George Strovolidis (Cipro) | Maurice Deverell (Irlanda) |
| Milan Krček (Repubblica Ceca) | Giovanni Gagliani Caputo (Italia) |
| Inka-Marie Storm (Germania) | Judith Scholte (Paesi Bassi) |
| Tassos Vappas (Grecia) | Morten Andreas Meyer (Norvegia) |
| Joan Rafols (Spagna) | Mile Antić (Serbia) |
| Alain Lucien Sicre (Francia) | Rikard Silverfur (Svezia) |
| Harri Hiltunen (Finlandia) | Ben Beadle (Regno Unito) |



**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Decreto flussi: 10mila nuove quote per badanti

Salgono, per il 2025, le quote destinate al lavoro domestico: oltre alle 9.500 già contemplate nella programmazione triennale, sono state previste in via sperimentale 10mila nuove unità solo per l'assistenza ai grandi anziani e ai disabili.

È questa una delle principali novità contenute nel d.l. n. 145/2024 in tema di regolamentazione dei flussi di ingresso di cittadini non comunitari per motivi di lavoro. Molte le istanze proposte da Assindatcolf al tavolo tecnico che nei mesi precedenti ha lavorato alle modifiche, che sono state accolte dall'Esecutivo, *in primis* l'ampliamento delle quote sulla base del fabbisogno familiare di manodopera straniera. "Con la previsione di 10mila nuove unità, per la prima volta si riesce ad ottenere una quota congrua rispetto al fabbisogno delle famiglie. Nel Rapporto 2024 Family (Net) Work presentato a luglio stimavamo, infatti, per il prossimo anno un'esigenza di quasi 19mila unità di personale non comunitario da impiegare in ambito domestico", ha commentato Assindatcolf nell'esprimere apprezzamento per la nuova misura.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tavola rotonda sulla rigenerazione urbana



La Sala Einaudi della sede della Confedilizia ha ospitato il 2 ottobre, al termine di un seminario sull'andamento del mercato immobiliare romano, un confronto sulla nuova normativa *in itinere* in materia di rigenerazione urbana, a Roma e a livello nazionale.

La tavola rotonda è stata coordinata dal Presidente di ASPESI Federico Filippo Oriana, che nella sua introduzione ha ricordato ai presenti le valenze senza uguali della rigenerazione urbana, prospettiva che coniuga economia, socialità, qualità della vita, ecologia, la sola via strategica per la competitività internazionale del nostro Paese e delle sue principali città. In pratica, la sola possibilità per l'Italia

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 19

Tavola rotonda sulla rigenerazione urbana

di poter restare in futuro una delle principali economie e società di un mondo sempre più difficile e competitivo.

Ha aperto il confronto Valter Macchi, Vicepresidente di ASPESI Roma e Consigliere nazionale di OICE, che ha illustrato le difficoltà di fare a Roma rigenerazione urbana, in particolare attraverso la demolizione e ricostruzione (abbattimento degli immobili degradati, bonifica del suolo e costruzione di un nuovo edificio ecologicamente ed energeticamente performante). Il motivo di questa difficoltà è la normativa vigente: quella nazionale risalente ad una legge urbanistica del 1942 pensata per l'espansione orizzontale delle città (*sprawl*), allora di attualità, e non al riutilizzo e densificazione dell'esistente, come necessario oggi; quella regionale laziale che vede una legge sulla rigenerazione urbana abbastanza recente (la n.7 del 2017) ma non funzionante per alcune problematiche applicative, ovvero per le cd. NTA (le norme tecniche di attuazione).

È intervenuto, quindi, il Presidente del Consiglio Regionale del Lazio, Antonio Aurigemma, che – forte anche dei suoi precedenti incarichi a livello comunale di Roma Capitale – ha illustrato le problematiche degli *iter* autorizzativi (con particolare riferimento alle lungaggini causate dalle Conferenze di Servizi) e l'obiettivo della nuova maggioranza della Regione Lazio di renderli più rapidi ed efficienti, con un occhio di riguardo ai diversi recuperi territoriali di siti dismessi e/o degradati che si presentano come necessari a Roma e nelle altre città laziali.

Ha preso, poi, la parola il Presidente dei senatori di Forza Italia e “patron” della proposta unificata di legge nazionale sulla rigenerazione urbana in discussione in questo momento alla Commissione VIII Ambiente e Territorio del Senato della Repubblica. Il sen. Gasparri ha ricordato il pregresso travagliato dell'*iter* di questo provvedimento legislativo, che viene dopo diversi tentativi infruttuosi di varo parlamentare, con vari testi presentati nella scorsa legislatura sia alla Camera che al Senato che dal Governo Draghi nella persona del Ministro Enrico Giovannini. Ora – anche alla luce del conflitto interpretativo in atto – la questione della definizione normativa della rigenerazione urbana – con annessi incentivi – è diventata veramente urgente e per questo il Presidente Gasparri, pur invitando ASPESI e le altre organizzazioni immobiliari a presentare le proprie osservazioni migliorative, ha auspicato una convergenza di fondo sul tema – per sua natura non divisivo – al fine di accelerare i tempi.

Ha concluso l'evento il Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che esprimendo il suo ringraziamento per l'evento realizzato presso la sede centrale di Confedilizia e apprezzamento sia per la prima parte dedicata all'analisi del mercato romano che per la seconda di confronto sul tema della rigenerazione urbana, ha sottolineato la convinzione della Confedilizia che – sia per motivi di equità, che di funzionalità stessa del provvedimento – la nuova legge non debba seguire una strada “punitiva” delle proprietà dei siti abbandonati (v. ad es. questione dell'Imu), bensì di incentivazione degli interventi di recupero. Tutte le nuove e attese innovazioni urbanistiche – ha concluso il Presidente della Confedilizia – debbono giustamente favorire le iniziative imprenditoriali private, come richiesto dall'ASPESI, ma senza mai ledere i diritti e i legittimi interessi delle proprietà.



Il mercato immobiliare nel primo semestre 2024

I primi sei mesi del 2024 segnano un graduale aumento degli acquisti della prima casa rispetto allo stesso periodo del 2023, nonostante il Centro Studi Fiaip abbia registrato una generale tendenza negativa delle compravendite residenziali rispetto al primo semestre dell'anno precedente. Emerge un netto ottimismo, invece, per fine anno e per il 2025 grazie alla rinnovata fiducia dettata prioritariamente dai cali dei tassi di interesse già decisi dalla BCE e di quelli annunciati.

È quanto evidenzia il Rapporto 'Fiaip Monitora Italia', che ha fotografato i dati sull'andamento del mercato immobiliare nel Paese nel primo semestre 2024, rilevati da oltre 800 agenti immobiliari professionali, rispetto anche alle previsioni di mercato per fine anno e dei primi sei mesi del 2025.

“Il ritorno dei cittadini all'acquisto della prima casa unitamente all'aumento della richiesta di mutui sono segnali molto importanti per il mercato – ha detto Gian Battista Baccarini, Presidente Fiaip – a conferma di quanto l'accesso al credito sia, non solo strategico, ma determinante per la dinamicità del mercato immobiliare, pertanto auspichiamo che il Governo trovi, nell'imminente legge di bilancio, le risorse per rifinanziare il fondo di garanzia Consap anche per il 2025 e che la Bce dia continuità alla politica intrapresa confermando l'atteso terzo taglio dei tassi entro dicembre”.



I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

D. In un condominio, i condòmini stanno valutando la sostituzione – entro il 2025 – del vecchio ascensore, usufruendo della detrazione del 75% per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Si chiede un parere al riguardo.

R. L'art. 119-ter, del d.l. 19.5.2020, n. 34, come convertito, recante la disciplina del bonus al 75% per il superamento delle barriere architettoniche, è stato modificato ad opera dell'art. 3 del d.l. 29.12.2023, n. 212, convertito dalla l. 22.2.2024, n. 17.

Quindi, a partire dal 30.12.2023 (e fatti salvi solo alcuni casi pregressi), sono ammesse all'agevolazione le spese per interventi volti all'eliminazione delle barriere archi-

tettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici.

Con lo stesso decreto è stato inoltre abrogato il comma 3 dell'art. 119-ter che, come chiarisce la relazione illustrativa al d.l. n. 212/2023, comprendeva nel beneficio gli interventi riguardanti l'automazione di specifiche tipologie di impianto (porte automatiche, tapparelle e saracinesche motorizzate, imposte e persiane automatiche).

Si ricorda anche che il pagamento deve essere effettuato con bonifico parlante, gli interventi devono rispettare i requisiti di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14.6.1989, n. 236, e il rispetto di tali requisiti deve risultare da apposita asseverazione rilasciata da tecnici abilitati.

D. Si vuol sapere se l'amministratore di condominio, non iscritto ad alcun albo professionale ed in regime fiscale forfettario, abbia l'obbligo di dotarsi di una casella di posta elettronica certificata (pec).

R. Coloro che svolgono l'attività di amministratore non hanno alcun obbligo di avere la pec, salvo che esercitino tale attività in forma d'impresa (anche individuale) o siano professionisti iscritti in albi ed elenchi istituiti con legge (ex d.l. n. 185/2008, come convertito, e d.l. n. 179/2012, come convertito).

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

Questa possibilità permette di concludere il rapporto tributario con riferimento alla imposizione indiretta, riparandosi da, eventuali, aumenti che potrebbero tempo per tempo presentarsi. Logica conseguenza è, che nel momento in cui sia scelta l'imposizione in entrata, i trasferimenti finali ai beneficiari non saranno più soggetti all'imposizione indiretta.

Tale possibilità è accordata anche ai *trust* già esistenti alla data di entrata in vigore della normativa. Sul punto è però atteso un chiarimento dall'Agenzia delle entrate per scoprire le modalità applicative.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Messaggio Cei: "La terra tra alimentazione e biodiversità"

"Solo salvaguardando il terreno e, insieme, le attività agricole e gli agricoltori, può essere perseguito un uso dinamico ma sostenibile che limiti il consumo e lo spreco di territorio e, allo stesso tempo, tuteli le produzioni alimentari e la biodiversità". Parte da questa considerazione il messaggio dei Vescovi italiani per la 74esima Giornata Nazionale del Ringraziamento in programma il prossimo 10 novembre sul tema: "La speranza per il domani: verso un'agricoltura più sostenibile". Inizia così l'articolo di Antonio Oliva, direttore della Federazione nazionale della proprietà fondiaria, pubblicato sul mensile della Proprietà Fondiaria, n. 10 di ottobre 2024.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

La riforma delle imposte di donazione e successione in Italia e i trusts

Il d.lgs. 18 settembre 2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 2 ottobre scorso, ha rinnovato la disciplina in materia di imposta di registro, imposta sulle successioni e donazioni e altri tributi indiretti diversi dall'Iva.

Dette norme, che entreranno in vigore dal prossimo 1° gennaio, si applicheranno a tutti gli atti pubblici, gli atti giudiziari, le scritture private autenticate o registrate, le successioni aperte e gli atti a titolo gratuito, aventi data successiva all'inizio dell'anno 2025.

Con specifico riferimento al *trust*, troviamo una menzione proprio al novellato art. 1 del d.lgs. 31.10.1990, n. 346 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), il quale prevede ora che "le imposte di donazione e successione sono dovute in relazione ai trasferimenti di beni e diritti per successione a causa di morte, per donazione o a titolo gratuito, compresi i trasferimenti derivanti da *trust* e da altri vincoli di destinazione".

Trova piena conferma l'applicazione della "tassazione in uscita", prevedendo la tassazione indiretta unicamente al momento del trasferimento dei beni e diritti del *trust fund* ai beneficiari.

La vera novità è invece costituita dalla possibilità, prima normativamente non prevista, per il *trustee* di optare per l'imposizione "in entrata" al momento di ogni singolo atto di disposizione di beni in *trust*, ovvero dell'apertura della successione.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Concessione di alloggi e silenzio assenso

"La materia della concessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica non contempla il silenzio assenso come fattispecie provvedimento".

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. V-ter), con sentenza n. 16153 del 6.9.2024.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Sicurezza nei cantieri e la nuova patente a crediti per l'edilizia

A partire dal 1° ottobre scorso, tutte le imprese - fatta eccezione per quelle in possesso dell'attestazione di qualificazione SOA in classifica pari o superiore alla III (art. 100, comma 4 d.lgs. n. 36/2023) o che svolgono forniture o prestazioni di natura intellettuale - e i lavoratori autonomi nei cantieri temporanei o mobili dovranno risultare in possesso della "patente a crediti" per l'edilizia (art. 27 del d.lgs. n. 81/2008, come modificato dal d.l. n. 19/2024, convertito dalla legge n. 56/2024).

Si tratta di un certificato che attesta la conformità delle im-

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21

Sicurezza nei cantieri e la nuova patente ...

prese ai requisiti di sicurezza e professionalità previsti dalla normativa vigente, in particolare dal citato d.lgs. 81/2008.

Con la circolare del 23 settembre 2024, l'Ispettorato nazionale del lavoro ha fornito indicazioni operative per l'applicazione di tale misura. Le imprese devono inviare un'autocertificazione riguardo ai requisiti previsti, che includono iscrizione alla Camera di commercio, formazione obbligatoria, regolarità contributiva e fiscale, valutazione dei rischi e nomina di un responsabile della sicurezza. Questa autocertificazione va inviata tramite PEC e deve essere conservata in cantiere per eventuali controlli.

Inoltre, sempre dal 1° ottobre scorso, è attivo un portale dell'Ispettorato per richiedere formalmente la patente a crediti. Questa iniziativa punta a garantire che chi opera nei cantieri rispetti alti *standard* di sicurezza e professionalità. Inoltre, a partire dal 1° novembre 2024, chi non avrà richiesto la patente non potrà accedere ai cantieri.

Il controllo del possesso dei requisiti, a cura dell'Ispettorato nazionale del lavoro, viene effettuato a campione sia d'ufficio sia in occasione di accessi ispettivi anche di altri organi di vigilanza.

In tale contesto, anche il committente o il responsabile dei lavori sono tenuti ad un dovere di controllo: il committente dovrà infatti dare prova di aver effettuato la verifica del possesso della patente da parte delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi, anche in caso di subappalto, ovvero delle imprese che non sono tenute al possesso della patente, dell'attestazione di qualificazione SOA. In difetto, il committente sarà punito con una sanzione amministrativa pecuniaria (da euro 711,92 a euro 2.562,91).

È, dunque, un dovere del committente richiedere un'autocertificazione da parte delle imprese riguardo al possesso della patente a punti. Questa autocertificazione deve includere l'attestazione del rispetto di tutti i requisiti normativi previsti e dovrà essere conservata e mantenuta con parte della documentazione del cantiere.

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**.

ISCRIVITI

È nato su WhatsApp il canale informativo della Confedilizia,

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

Per iscriverti

inquadra il QRcode



GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Distanza tra edifici e principio di prevenzione

In tema di distanza tra edifici, "il principio della prevenzione è escluso solo in presenza di una norma del regolamento edilizio comunale che prescriba una distanza tra fabbricati con riguardo al confine, con lo scopo di ripartire equamente tra i proprietari confinanti l'obbligo di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni. Ne consegue che, in assenza di una siffatta previsione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica realizzata per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati". Il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella stabilita dall'art. 873 cod. civ. e tuttavia non imponga "una distanza minima delle costruzioni dal confine, ateso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 cod. civ."

Così la Cassazione, con ordinanza n. 33109 del 10.11.2022.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Bologna

Il 28 settembre, in occasione della giornata del condominio, presso l'Hotel Majestic già Baglioni, si è tenuto il convegno dal titolo "Novità del decreto legge 69/2024 (Decreto "Salva Casa") dopo la conversione in legge", durante il quale sono intervenuti Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia, Giovanni Govi, presidente della Confedilizia di Bologna, e l'ing. Sabrina Paone che ha svolto un'approfondita relazione.

Catanzaro

Il 30 settembre, presso la sala convegni dell'Ordine dei dottori commercialisti di Catanzaro, si è tenuto l'incontro di presentazione del "Rapporto Immobiliare Calabria dell'OMI", relativo alle statistiche regionali 2023, organizzato dalla Confedilizia Calabria, in partenariato con l'ABI Calabria, gli Ordini dei dottori commercialisti, degli avvocati e quello degli ingegneri di Catanzaro, il Collegio dei geometri, e la Banca di Credito Cooperativo Calabria Ulteriore. Alla presentazione – moderata da Daniela Rodolà, tesoriere dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro – sono intervenuti Sandro Scoppa, presidente della Confedilizia Calabria, Pasquale Anastasio dell'Agenzia delle entrate, Caterina Trentinella, delegata della Commissione regionale ABI Calabria, Orlando Farenza del Collegio dei geometri di Catanzaro, e Salvatore Passafaro, dottore commercialista.

Hanno portato i loro saluti Antonio Abate, vice presidente della Confedilizia di Catanzaro, Gregorio Ferrari, presidente della BCC Calabria Ulteriore, Vincenza Maticera, presidente dell'Ordine degli avvocati di Catanzaro, e Rosamaria Petitto, presidente dell'Ordine ospitante.

Forlì

Il 27 settembre, in vista della giornata del condominio, presso la Sala "Avv. Veruska Bersani" dell'Associazione locale, si è tenuto un incontro con gli amministratori del territorio per un approfondimento con gli amministratori e gli esperti in materia.

Genova, Busalla e Chiavari

Un triplice appuntamento per tutti i proprietari di casa per conoscere le sedi locali della Confedilizia e i servizi che le stesse offrono: durante la giornata del condominio del 28 settembre, le sedi di Genova, Busalla e Chiavari sono rimaste aperte in modo tale che i proprietari hanno potuto conoscere i molteplici servizi normalmente offerti agli associati e hanno potuto formulare per l'occasione quesiti legali, fiscali e tecnici in materia condominiale ai quali hanno risposto i consulenti della Confedilizia.

Inoltre, a Chiavari si sono tenuti i seguenti incontri con: Anna Camporese sui "Nuovi obblighi per affitti brevi e turistici"; Giorgio Demartini sui "Controlli da effettuare prima di mettere in vendita un immobile"; Raffaella Gualco sugli "Affitti brevi e regolamento condominiale: approfondimenti legali"; Daniele Rovelli sugli "Organi del condominio: aggiornamento sulle novità legislative giurisprudenziali; impugnazione delibere e servitù attive e passive", Enzo Canepa su "L'immediato futuro dell'efficientamento energetico"; Luciano Maggi sulle "Riflessioni sulla legge n. 105/24. Salva casa".

Messina

Il 28 settembre, in occasione della giornata del condominio, la locale Confedilizia ha organizzato i seguenti eventi: visita guidata al Monte di Pietà, a cura del prof. Marco Grassi; visita alla sala immersiva del Palacultura "Antonello" e proiezione del video "Messina 1780" a cura dell'arch. Luciano Giannone; convegno su "Architettura e identità messinese" a cui hanno partecipato Federico Basile e Vincenzo Caruso entrambi in rappresentanza del Comune di Messina, il prof. Marco Grassi dell'università LUMSA e l'arch. Luciano Giannone. Ha moderato l'avv. Sebastiano Maio, presidente della Confedilizia di Messina.

Il 14 ottobre, si è svolto, presso la sede della Confedilizia di Messina, un convegno su "Le locazioni brevi" al quale sono intervenuti Sebastiano Maio e Katia Cosentino, rispettivamente presidente e consulente per le locazioni brevi della Confedilizia di Messina nonché Vincenzo D'Italia, consigliere provinciale della Fiaip.

Diagnosi energetiche, pubblicata la lista degli interventi

Come previsto dall'art. 4, comma 7, d.m. 10.7.2024, n. 256, in data 9.9.2024 l'Enea ha pubblicato sul suo sito un elenco non esaustivo delle tipologie di interventi di efficienza energetica che possono essere utilizzate per formulare proposte di interventi da riportare nel rapporto di diagnosi energetica. L'elenco – che verrà aggiornato con cadenza biennale – è costituito da due tabelle A1 e A2: la prima contiene un elenco non esaustivo di interventi per area o famiglia omogenea (interventi relativi ad aria compressa, a centrale termica, a climatizzazione, ecc.) e per sotto area specifica; la seconda approfondisce gli interventi relativi alle linee produttive, contenenti la tipologia di intervento e il relativo codice ATECO potenzialmente interessato dall'intervento.

L'Enea nell'occasione ha avvisato che, poiché l'elenco dei codici ATECO desunto dall'analisi delle diagnosi pervenute ad ENEA nel periodo dicembre 2019-dicembre 2023, non è esaustivo, l'intervento può quindi essere considerato anche per altri codici ATECO.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – DICEMBRE 2024*2 Dicembre – Lunedì***Irpef - Versamento acconto**

Ultimo giorno per il versamento relativo alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 delle persone fisiche e delle società di persone, della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2023 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

**Cedolare secca
Versamento acconto**

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2024.

Irpef - Trasmissione telematica Mod. REDDITI

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte delle persone fisiche e delle società di persone – della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2024 (redditi 2023).

**Trasmissione telematica
Quadro AC del Mod. REDDITI**

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica – da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 – del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2023 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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

**Versamento acconto
imposta sostitutiva Tfr**

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2024.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2024, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base delle delibere pubblicate, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

*20 Dicembre – Venerdì***Versamento della ritenuta del 4%**

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

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

Lo scadenziario mensile è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Lo scadenario del datore di lavoro domestico – DICEMBRE 2024

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

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

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

106

a cura di Flavio Saltarelli

Come si calcola la sanzione per tardiva registrazione del contratto di locazione ad uso diverso?

In tema di imposta di registro, la sanzione, irrogata dall'Amministrazione finanziaria per la tardiva registrazione di un contratto di locazione pluriennale di un immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, deve essere determinata tenendo conto dell'imposta dovuta, con riferimento al primo anno di locazione (cfr. in punto Corte Giustizia Trib. II grado Milano, sez. II, 18/07/2024, n. 2096).

La liquidazione per sovraindebitamento del conduttore impedisce lo sfratto per morosità?

L'ammissione del conduttore alla procedura di sovraindebitamento non comporta l'impossibilità di proseguire l'azione di sfratto per morosità ed il conseguente ordine di rilascio dell'immobile detenuto dal medesimo inquilino, perché finalizzata unicamente a liquidare i beni di quest'ultimo, non anche quelli di terzi, come il locatore (cfr. in punto Tribunale Roma sez. VI, 15/03/2021).

È l'inquilino che deve pagare la TARI?

La tassa sul servizio di gestione

dei rifiuti (TARI) è un tributo che, in caso di concessione in locazione di un immobile, deve essere pagata dall'inquilino, ovvero dal soggetto che occupa l'unità immobiliare. Tale assunto trova ragione nel fatto che l'applicazione della TARI è subordinata al possesso o alla detenzione a qualsiasi titolo di locali o di aree scoperte, a qualsiasi uso adibiti, suscettibili di produrre rifiuti urbani.

Il locatore è corresponsabile del reato commesso dal conduttore che realizza un abuso edilizio?

In materia di abusi edilizi, il locatore non può essere ritenuto, solo per il ruolo di proprietario, responsabile per il reato commesso dal conduttore con la realizzazione dell'opera abusiva (in punto cfr. l'esemplare Cassazione penale sez. IV, 23/05/2019, n. 40259).

Sono validi gli atti del proprietario in pendenza di procedura esecutiva sull'appartamento locato?

In pendenza di procedura esecutiva sul bene oggetto di un contratto di locazione, gli atti del proprietario-locatore (debitore esecutato), se non sono realizzati dallo stesso in qualità di custode ovvero previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione,

sono privi di effetti, sia nei confronti della procedura che verso il conduttore, anche se la procedura esecutiva si estingue per motivi diversi dalla vendita forzata del bene anteriormente alla prima scadenza del rapporto.

Il trasferimento del bene locato determina il subingresso dell'acquirente nel recupero dei canoni impagati?

Il trasferimento del bene locato implica la continuazione del rapporto locatizio in capo all'acquirente, ma – salvo diverso accordo delle parti – non determina il subingresso di costui nel diritto al pagamento dei canoni non corrisposti e relativi al periodo anteriore alla cessione, restando detto credito in capo al precedente proprietario, in ragione dell'efficacia non retroattiva della successione a titolo particolare nel contratto (cfr. Cassazione civile sez. III, 22/05/2023, n. 14079).

Uso diverso:
sanzione
per omessa
registrazione

Sovraindebitamento
e sfratto
per morosità

Pagamento Tari

Abuso edilizio
del conduttore

Procedura
esecutiva su
appartamento
locato

Vendita immobile
e canoni impagati

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

Il Sole 24 Ore Lunedì 14 Ottobre 2024 25

ANALISI

Locazioni non abitative, così si superano le rigidità della legge

di Annamaria Terenziani

La disciplina delle locazioni non abitative, affidata alla legge 392 del 1978, è caratterizzata da forte rigidità. Non risponde più alle esigenze dell'attuale realtà economica e sociale e guarda al conduttore come fosse un contraente sempre debole. Peculiare rigidità si riscontra nell'articolo 79, che non consente di rinunciare ai diritti concessi al conduttore dalle norme imperative.

Benché la giurisprudenza abbia talora concesso spiragli di deroga, questa rigidità ha fatto sì che nella prassi si sia iniziato a ricorrere a una vasta tipologia di modelli contrattuali flessibili, rimessi all'autonomia dei contraenti in base all'articolo 1322 del Codice civile.

I commentatori hanno distinto i contratti non abitativi che si sottraggono ai vincoli della legge 392 per ragioni legate:

- 1 all'oggetto;
- 2 alla durata e agli interessi che sono destinati a soddisfare.

Sul piano dell'oggetto, si sono sviluppate attività professionali atipiche o di incerta attribuzione (come cure mediche non convenzionali, mondo del collezionismo e dell'occulto), che quindi potrebbero sfuggire al perimetro di applicazione della legge 392. Vi sono inoltre contratti tradizionalmente sottratti alla legge 392, quale l'affitto d'azienda.

Si sono inoltre diffuse, nella prassi, fattispecie indicate con l'espressione rent to buy – concessione immediata in godimento di un immobile, finalizzata alla sua futura vendita – volte ad agevolare la compravendita di beni immobili in un contesto di crisi del settore. Il legislatore ha disciplinato il rent to buy mediante il decreto legge 133 del 2014.

Collegati al meccanismo del rent to buy sono anche l'help to buy e il buy to rent. Il primo, sotto il profilo causale, è riconducibile a una vendita e,

sotto quello procedimentale, è articolato in un preliminare di vendita trascritto ad effetti anticipati (immediato godimento del bene) e in un definitivo di vendita. Il secondo, invece, consiste in una vendita con prezzo da pagarsi a rate, in cui l'immediatezza della vendita è temperata dalla tutela tipica per il venditore in ipotesi di inadempimento. La sua peculiarità rispetto ai predetti schemi negoziali consiste nell'immediato trasferimento della proprietà.

Contratto di godimento è anche il leasing, diffuso dapprima nella prassi e poi tipizzato con la legge 124 del 2017, a mezzo del quale l'utilizzatore chiede a un intermediario autorizzato di acquistare il bene dal fornitore, o di farlo costruire dal produttore, su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, per poi concederlo in godimento temporaneo allo stesso utilizzatore contro pagamento di un canone periodico. L'utilizzatore può esercitare l'opzione di acquisto del bene.

Sul piano della durata e degli interessi che devono essere soddisfatti, invece, vi sono modelli di contratti che prevedono una durata breve o brevissima e la cui funzione è rappresentata dal soddisfacimento di un interesse del conduttore alla provvisorietà del commercio in quel luogo, come mezzo di incentivazione dell'acquisto della merce. Si pensi al temporary store: fenomeno consistente nell'aprire negozi e vendere al pubblico per un periodo di tempo limitato e predeterminato, o fino all'esaurimento scorte, per realizzare l'evento e destare l'interesse dei consumatori.

Diffusi sono anche i contratti di service e di coworking, caratterizzati dal fatto che la fruizione del servizio (ad esempio, connessione internet, segreteria, reception, sorveglianza, pulizia) assume un ruolo prevalente rispetto all'utilizzo dell'immobile. Nel coworking, peraltro, gli spazi vengono divisi tra più soggetti che svolgono attività diverse e non fanno capo alla stessa azienda.

In definitiva, il fattore comune di questi modelli contrattuali è quello di rendere più duttile la realtà immobiliare non abitativa e più rispondente agli interessi dei proprietari e dei commercianti. Si auspica il recupero di sempre più ampi spazi all'autonomia privata, anche a seguito di incisivi interventi del legislatore.

L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autrice al 34° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 21 settembre.

Ansa 13:50 03-10-24

Confedilizia, incentivi all'edilizia non siano solo green

«Si rischia di trascurare interventi per la sicurezza sismica» (ANSA) - ROMA, 03 OTT - «Il Governo italiano ha, opportunamente, votato contro la direttiva 'case green' e si è impegnato in ogni sede a operare per modificarla. Occorre però evitare che quella direttiva condizioni negativamente le scelte dell'Esecutivo in materia di incentivi fiscali per l'edilizia».

Così in una nota il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa.

«Se questi incentivi, come sembra emergere da alcuni passi del Piano strutturale di bilancio (Psb), dovessero concentrarsi sugli interventi di efficientamento energetico degli edifici, i danni per l'Italia sarebbero notevoli.

Si rischierebbe, infatti, di trascurare esigenze che nel nostro Paese sono più rilevanti, prima fra tutte quella di migliorare la sicurezza sismica dei nostri immobili. Per quanto riguarda le modalità di funzionamento degli incentivi, invitiamo a evitare l'introduzione di distinzioni fra tipologie di contribuenti (ferma la necessità di aiutare, possibilmente attraverso contributi diretti, i soggetti più deboli) e fra tipologie di immobili. Distinzioni che, al di là delle valutazioni di merito, potrebbero ostacolare l'effettuazione dei lavori in ambito condominiale», afferma. (ANSA).



TAVOLI DI DISCUSSIONE

CITTÀ SOSTENIBILI

Giampiero Bambagioni Vicepresidente United for Smart Sustainable Cities, ONU

Laura Blaso Responsabile Laboratorio Smart Cities and Communities, ENEA

Paola Deda Director Forests, Land and Housing Division, UNECE

Maria Cristina Finucci Architetto e artista

Natalia Lourier Responsabile Sostenibilità, Terna

Giovanna Melandri Presidente Human Foundation

Adriana Poli Bortone Sindaca Lecce

Giorgio Spaziani Testa Presidente Confedilizia

MODERA Maurizio Melis Giornalista Radio24

Il presidente Spaziani Testa è intervenuto il 18 ottobre a Roma alla ventiquattresima edizione del seminario internazionale "Donna, Economia & Potere", organizzato dalla Fondazione Marisa Bellisario, partecipando a un dibattito sul tema "Città sostenibili".

LETTO PER VOI

Locazioni passive della P.A., impugnazioni e competenza a giudicare

La rivista *Immobili & proprietà* pubblica sul n. 8-9/2024 un articolo di **Paolo Scattaris** su ciò che prevede il decreto milleproroghe 2024 in tema di locazioni passive degli enti pubblici. In particolare l'autore si sofferma sull'art. 3, comma 1, d.l. n. 215/2023, il quale stabilisce che la vigenza della disposizione che esclude l'applicazione della riduzione dei canoni per alcune locazioni passive delle Amministrazioni statali sia prorogata a tutto l'anno 2024. Nell'articolo si commentano dettagliatamente la portata della norma; le tre ipotesi di riduzione del canone; le condizioni che escludono tale riduzione.

Il portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffre.it/condominio-e-locazione) riporta un articolo di **Alberto Celeste** che tratta della perdita dello status di condomino al momento della decisione sull'impugnazione della delibera assembleare. Il tema prende spunto da una pronuncia della Cassazione (ord. n. 16654 del 14.6.2024), la quale – a giudizio dell'autore – sembra aprire una breccia al principio secondo cui la qualità di condomino, conservata fino al momento della decisione della lite, costituisce il presupposto ineludibile perché sussista la sua legittimazione ad impugnare la delibera assembleare. Nell'occasione, infatti, la Corte ammette che, venuto meno tale status nel corso del giudizio – di solito, per avvenuta alienazione dell'unità immobiliare posta nello stabile – l'attore, oramai uscito dalla compagine condominiale, possa pur sempre dimostrare di vantare ancora un diritto correlato alla sua passata partecipazione al condominio e che tale diritto dipenda proprio dall'accertamento della legittimità della delibera impugnata oppure che quest'ultima continui ad incidere, in via derivata, sul suo patrimonio.

Sempre di **Alberto Celeste** è un altro articolo pubblicato sullo stesso portale di commento ad una recente ordinanza della Suprema Corte (la n. 15639 del 4.6.2024), nella quale si esclude che il giudice di pace, nell'ambito della sua cognizione per valore, possa essere competente riguardo ad un'azione di ripetizione di indebito (per la quale quindi viene ritenuto competente il Tribunale), relativa ad oneri condominiali versati dal conduttore, per conto del locatore, in favore dell'ente condominiale.

Nuovo studio del Notariato sulle plusvalenze da Superbonus

In un recente studio (il n. 90-2024/T), il Consiglio nazionale del Notariato torna sulle novità in materia di plusvalenze introdotte dalla legge di bilancio per il 2024.

Ricordiamo che tale normativa – apportando modifiche agli artt. 67 e 68 del Tuir (concernenti rispettivamente «Redditi diversi» e «Plusvalenze») – ha previsto una nuova fattispecie di plusvalenza immobiliare imponibile: una plusvalenza che si realizza, fatte salve specifiche eccezioni, a seguito della cessione a titolo oneroso di beni immobili oggetto di interventi agevolati ex art. 119 del d.l. n. 34/2020 (come convertito) che, all'atto della cessione, si siano conclusi da non più di dieci anni.

I notai si erano già occupati della questione in precedenza (cfr. *Cn* aprile 2024), ma questo nuovo intervento origina a seguito dei chiarimenti espressi in materia dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 13 del 13.06.2024 (cfr. *Cn* luglio 2024).

Lo studio, diretto a fornire indicazioni agli operatori del settore, approfondisce – sul piano sia soggettivo sia oggettivo – i diversi aspetti della disciplina, così come interpretata dalle Entrate, appuntando in particolare l'attenzione sulla rilevanza, ai fini impositivi, dei lavori sulle parti comuni degli edifici; sulla misura della percentuale di detrazione; sulla natura dell'intervento che ha interessato l'unità immobiliare oggetto di vendita. Di particolare interesse è anche la parte relativa al calcolo della plusvalenza, dalla quale emerge l'irragionevolezza di considerare – come base per l'operazione – il prezzo di immobili il cui acquisto può risalire anche a diversi decenni prima. Nonostante, infatti, non sia possibile, per situazioni del genere, scorgere alcuna connessione con l'intento speculativo, gli esempi portati dal Notariato dimostrano chiaramente come gli interessati siano tenuti a versare un'imposta del tutto sproporzionata rispetto al valore di vendita.

Inverno 2024, accensione dei riscaldamenti

Poiché dal 15 ottobre si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi schema), mentre per quelli che si trovano in zona climatica F non vi sono limitazioni né in ordine al periodo di esercizio né in ordine all'orario massimo di accensione previsto, si avverte che l'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, ed altre utili informazioni (in merito, anche, agli obblighi di manutenzione periodica degli impianti e della “verifica fumi”), si trovano sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria. È infine sempre opportuno informarsi anche presso il proprio municipio in quanto, in alcuni Comuni, possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo previsto dalla legge.

ZONA CLIMATICA (1)

- A - 1° dicembre - 15 marzo**,
6 ore giornaliere (2);
- B - 1° dicembre - 31 marzo**,
8 ore giornaliere (2);
- C - 15 novembre - 31 marzo**,
10 ore giornaliere (2);
- D - 1° novembre - 15 aprile**,
12 ore giornaliere (2);
- E - 15 ottobre - 15 aprile**,
14 ore giornaliere (2);
- F - nessuna limitazione**,
nessuna limitazione (2).

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/13 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/93 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune; i Comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito www.confedilizia.it

Ultimissime di giurisprudenza

Godimento da parte dei condòmini degli spazi destinati a parcheggio

“L'art.41-sevies, l. 17.8.1942 n. 1150, introdotto dall'art. 18, l. 6.8.1967 n. 765 – ladove dispone che nelle nuove costruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione – costituisce norma imperativa e inderogabile, in correlazione degli interessi pubblicistici da essa perseguiti; la norma opera non solo nel rapporto tra il costruttore o proprietario di edificio e l'autorità competente in materia urbanistica, ma anche nei rapporti privatistici inerenti a detti spazi, nel senso di imporre la loro destinazione a uso diretto delle persone che stabilmente occupano le costruzioni o a esse abitualmente accedono. Ciò comporta, in ipotesi di fabbricato condominiale, che, qualora il godimento dello spazio per parcheggio non sia assicurato in favore del proprietario del singolo appartamento in applicazione dei principi sull'utilizzazione delle parti comuni o delle sue pertinenze, essendovi un titolo contrattuale che attribuisca ad altri la proprietà dello spazio medesimo, deve affermarsi la nullità di tale contratto nella parte in cui sottrae lo spazio per parcheggio alla suddetta inderogabile destinazione; conseguentemente deve ritenersi il contratto stesso integrato *ope legis* ex art. 1419, secondo comma, cod. civ. dalla norma imperativa, con il riconoscimento di un diritto reale di uso di quello spazio in favore di detto condòmino”.

Così la Cassazione, con sentenza n. 18686 del 9.7.2024

L'analisi

RENDICONTI CHIARI PER INFORMARE I CONDOMINI

di Giovanni Govi

La corretta tenuta della contabilità condominiale costituisce attribuzione e obbligo dell'amministratore, il quale, tra le altre incombenze di sua spettanza, deve curare la tenuta del registro di contabilità, in base all'articolo 1130 numero 7 del Codice civile, e redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, come previsto dal numero 10, sempre dell'articolo 1130 del Codice civile.

I contenuti dell'obbligo di rendiconto condominiale sono ora espressamente disciplinati dall'articolo 1130-bis del Codice civile, introdotto dalla legge di riforma 220 del 2012.

Questo articolo prevede che il rendiconto condominiale contenga le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condòmino, ai fondi disponibili alle eventuali riserve, il tutto espresso in modo da consentire l'immediata verifica.

La norma specifica che il rendiconto si compone di:

- un registro di contabilità;
- una nota esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

Il registro di contabilità è il documento in cui l'amministratore deve annotare in ordine cronologico, entro 30 giorni da quello di effettuazione, tutti i singoli movimenti di entrata e di uscita.

Quanto al riepilogo finanziario, anche se la norma non ne disciplina gli specifici contenuti, si ritiene di poterne evidenziare la corrispondenza al rendiconto, nella sua comune accezione di prospetto delle voci costituenti il registro di contabilità,

raggruppate per categorie uniformi.

Pur non espressamente previsto, anche lo stato patrimoniale viene solitamente incluso fra gli elementi della contabilità condominiale, a rappresentare, in riferimento a un dato esercizio, la situazione patrimoniale, i fondi disponibili e le eventuali riserve (si veda l'ordinanza 3847 del 15 febbraio 2021 della Cassazione).

La nota sintetica esplicativa riporta le informazioni necessarie per la compiuta intelligibilità del registro di contabilità e del riepilogo finanziario, anche con l'obiettivo di ricordare questi documenti, e indica i rapporti in corso e le questioni pendenti.

Quanto alla dibattuta questione, in mancanza di una espressa previsione normativa, della necessità di attenersi, nella redazione del rendiconto, al criterio di cassa o a quello di competenza, l'orientamento giurisprudenziale maggioritario afferma l'obbligo di adottare il le tante, la sentenza 27639 del 30 ottobre 2018 e l'ordinanza 20006 del 24 settembre 2020 della Cassazione).

Tuttavia, ci sono pronunce che riconoscono la correttezza del “criterio misto” o del criterio di competenza (si vedano le pronunce 1014 del 19 agosto 2019

del Tribunale di Udine e 843 del 29 giugno 2023 del Tribunale di Potenza): con ciò valorizzando la considerazione che il rendiconto è costituito da documenti distinti (a comporre il “fascicolo di rendicontazione”), i quali, dunque, si possono redigere secondo criteri diversi.

Tramite la richiamata documentazione, deve essere assicurata l'informazione chiara e completa ai condòmini, come ha ricordato la Cassazione con l'ordinanza 28257 del 9 ottobre 2023.

L'articolo 1130-bis del Codice civile prevede inoltre che l'assemblea condominiale, in qualsiasi momento o per più annualità specificamente indicate, possa nominare, con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, un revisore che verifichi la contabilità del condòmino.

Infine, l'articolo 1130-bis del Codice civile contempla anche la possibilità che l'assemblea nomini, oltre all'amministratore, un consiglio di condòmino, condòmini negli edifici con almeno 12 unità immobiliari.

Questo organo, come ha affermato la giurisprudenza che si è formata già prima della riforma, ha funzioni consultive, di controllo e di tramite tra amministratore e assemblea. Non si può però arrogare, né gli possono essere attribuiti funzioni e poteri che spettano all'assemblea, in sua sostituzione (si veda l'ordinanza 33057 del 20 dicembre 2018 della Cassazione).

L'articolo è tratto dalla relazione di base presentata dall'autore al 34° convegno del Coordinamento legali Confedilizia a Piacenza lo scorso 21 settembre

La corretta tenuta dei vari documenti della contabilità è attribuzione e obbligo dell'amministratore

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Quinta colonna

Si definisce “quinta colonna”, in senso figurato, un nemico interno, vale a dire chi, nell'ambito di un gruppo o di un territorio, opera segretamente a favore di una parte avversa, confondendosi tra la gente. La locuzione risulta essere stata conosciuta nel corso della guerra civile spagnola (1936-1939) per definire gli elementi nazionalisti infiltratisi a Madrid durante l'assedio della capitale. In particolare si riferiva al fatto che la città, attaccata dall'esterno da quattro colonne agli ordini del generale Franco, era minacciata anche dall'interno da una quinta colonna costituita da informatori e collaborazionisti.

Apertura sul tetto di abbaini o finestre - Installazione impianto fotovoltaico individuale - Riparazione cortile di copertura locali sotterranei - Vendita appartamento senza parti comuni - Immissioni vietate per regolamento - Trasformazione del tetto in terrazza

Il proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre?

Il proprietario del piano sottostante al tetto comune può aprire su esso abbaini e finestre non incompatibili con la sua destinazione naturale per dare aria e luce alla sua proprietà purché le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura, né ledano i diritti degli altri condòmini (cfr. anche Corte appello Salerno, 15/10/2020, n. 1102).

Per installare un impianto fotovoltaico individuale è necessaria l'approvazione dell'assemblea?

L'art. 1122 bis del Codice civile, introdotto dalla L. 220 del 2012, consente espressamente ad ogni condomino d'installare "impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità sul lastrico solare, su ogni altra superficie idonea comune e sulle parti di proprietà dell'interessato". Ogni condomino può, dunque, installare pannelli fotovoltaici sul tetto condominiale o in altra parte comune purché non siano pregiudicate la stabilità, il decoro architettonico dell'edificio o si impedisca ad altri di installare un proprio impianto individuale.

Sempre l'art. 1122 bis Codice civile al terzo comma, statuisce: "Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto". Da tutto ciò consegue necessariamente che, a fronte della richiesta di un condomino, l'assemblea non può negare la possibilità d'installare su parti comuni dell'edificio pannelli fotovoltaici

per la produzione di energia ad uso personale potendo limitarsi a prescrivere soltanto, se tale iniziativa comporta la modifica delle parti comuni medesime – e con una maggioranza qualificata – adeguate modalità alternative d'esecuzione dell'intervento per un'effettiva salvaguardia.

Riparazione cortile di copertura dei locali sotterranei di un singolo condomino, come si dividono le spese?

Se il cortile funge da copertura per i locali sotterranei di un singolo condomino, le spese di riparazione non devono essere divise secondo l'art. 1126 c.c., ma come previsto dall'art. 1125 c.c., secondo il quale «le spese per la manutenzione e la ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti»; le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore vengono invece attribuite a chi, con l'uso esclusivo della stessa, determina la necessità della inerente manutenzione; sono, infine, a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto (cfr. in punto Tribunale Napoli sez. VI, 05/07/2024, n. 6580).

È valida la vendita di singole unità immobiliari con esclusione dal diritto sulle parti comuni?

Come insegna la Suprema Corte (sez. II, 26/01/2021, n. 1610) è nulla per violazione del divieto di cui all'art. 1118 c.c. la clausola contrattuale che prevede la cessione delle singole unità immobiliari separatamente dal diritto sulle cose comuni. La nullità concerne le ipotesi in cui le parti comuni siano, per effetto di incorporazione fisica, indissolubilmente legate le une alle altre (cd. condominialità "necessaria" o "strutturale") ovvero qualora tra le parti comuni e quanto alienato esista un vincolo di destinazione per essere i beni condominiali essenziali per l'esistenza delle singole unità immobiliari. È invece legittima l'alienazione separata della singola unità dalle parti comuni, qualora queste ultime siano semplicemente funzionali all'uso e al godimento di

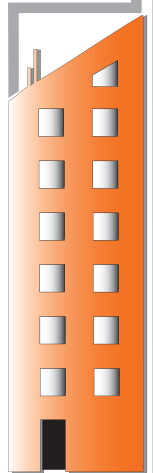
quanto alienato (cd. condominialità "funzionale").

Immissioni vietate dal regolamento di condominio: vale sempre il limite della normale tollerabilità?

In materia di rapporti condominiali, quando l'attività posta in essere da uno dei condòmini di un edificio è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 c.c. e dunque superi la normale tollerabilità, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria. Ne consegue che, quando si invoca, a sostegno dell'obbligazione di non fare, il rispetto di una clausola del regolamento contrattuale che restringa poteri e facoltà dei singoli condòmini sui piani o sulle porzioni di piano in proprietà esclusiva, il giudice è chiamato a valutare la legittimità o meno dell'immissione, non sotto la lente dell'art. 844 c.c., ma esclusivamente in base al tenore delle previsioni negoziali di quel regolamento, costitutive di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca.

Il proprietario del piano sottostante può trasformare il tetto in terrazza?

Il proprietario del piano sottostante al tetto comune può trasformarlo in terrazza a condizione che le modifiche non siano significative rispetto alla sua estensione – e dunque non modifichino le linee estetiche del condominio – e che le tecniche costruttive non compromettano la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto preesistente (in questo senso anche Consiglio di Stato sez. IV, 02/04/2024, n. 2983).



TUTTOCONDominio

**Ultimissime
di giurisprudenza***Documentazione
contabile condominiale*

L'amministratore di condominio "non ha l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, essendo tenuto a permettere ai condòmini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, gravando su questi ultimi l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha consentito di esercitare detta facoltà".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 23893 del 5.9.2024

*Assegnazione
in via esclusiva
di posti macchina
in area condominiale*

L'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale è illegittima, "in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condòmini hanno diritto di esercitare sul bene comune".

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13631 del 2.9.2024

La Cassazione torna sul tema del condominio parziale

La Cassazione, in una recente pronuncia, è tornata a trattare il tema del condominio parziale.

In particolare, con la sentenza n. 32475 del 22.11.2023, i supremi giudici si sono così testualmente espressi: "È automaticamente configurabile la fattispecie del condominio parziale *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo (dunque, non solo prevalente) di una parte soltanto dell'edificio in condominio, che rimane oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quella parte *ex art. 1117 cod. civ.* Il fondamento normativo che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio si rinviene nell'art. 1123, terzo comma, cod. civ."

La decisione si pone in linea con altri arresti sul tema (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 23851 del 24.11.2010), a conferma di un orientamento che ormai è da ritenersi consolidato.

Al riguardo è il caso di chiarire, tuttavia, quali siano le conseguenze che comporta il verificarsi di una situazione siffatta in relazione alla partecipazione all'assemblea e all'imputazione delle spese.

Anche in tal caso soccorre quanto in proposito osservato dai giudici, i quali hanno chiarito che, quando all'ordine del giorno "vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il *quorum*, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati" (cfr., da ultimo, Cass. sent. 2365 del 17.2.2012). Sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato poi precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto - ben inteso - di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., fra le altre, la citata Cass. sent. n. 23851/2010).

Si tratta di chiarimenti importanti, che è bene avere sempre presenti onde prevenire, in ambito condominiale, eventuali discussioni.

**Impugnazione della delibera da parte
di un condomino regolarmente convocato**

"Il condomino regolarmente convocato all'assemblea (...) non è legittimato a far valere come motivo di impugnazione della delibera assembleare l'irregolarità della convocazione di un altro condomino. Infatti, la legittimazione ad agire, come requisito soggettivo è (di regola: cfr. art. 81 cod. proc. civ.) correlata al fatto che la parte si affermi titolare del diritto per la cui tutela costei agisce in giudizio. Se si tratta del diritto di ciascun partecipante alla comunione (o di ciascun condomino) di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (art. 1105 cod. civ.), di esso può affermarsi titolare unicamente il singolo partecipante o condomino non convocato o irregolarmente convocato. Poiché il diritto è leso dal semplice fatto della convocazione mancata o irregolare, il titolare che si lamenta di ciò non ha l'onere di allegare e di provare alcunché d'altro se non tale irregolarità, al fine di ottenere l'annullamento della delibera adottata in sua assenza (...). Ciò spiega di converso che il condomino regolarmente convocato non è legittimato a fondare la propria domanda di impugnazione della delibera sul semplice fatto dell'irregolare convocazione di un altro condomino".

Così la Cassazione, con la (condivisibile) sentenza n. 34843 del 13.12.2023, nella quale i giudici osservano, peraltro, come le loro conclusioni trovino conferma anche nella legge n. 220/2012 di riforma della disciplina condominiale che "ha previsto che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".



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

TUTTOCONDOMINIO

La Corte di giustizia Ue si pronuncia sull'incompatibilità tra agente immobiliare e amministratore di condominio

“L’articolo 25, paragrafo 1, della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 12.12.2006, relativa ai servizi nel mercato interno, deve essere interpretato nel senso che esso osta a una normativa nazionale che prevede, in via generale, un’incompatibilità tra l’attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini, esercitate congiuntamente”.

Così la Corte di giustizia dell’Unione europea, con sentenza del 4.10.2024, emessa in relazione alla causa C-242/23, avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale con la quale il Consiglio di Stato ha rimesso alla Corte, in particolare, la questione se il citato art. 25 possa ritenersi rispettato da “una normativa come quella italiana di cui all’art.5, comma 3, della legge n. 39 del 1989 che sancisce in via preventiva e generale l’incompatibilità tra l’attività di mediazione immobiliare e quella di amministratore di condomini sul presupposto del mero esercizio congiunto delle due attività”.

Precisato preliminarmente che la norma europea prevede che i requisiti relativi alle professioni regolamentate sono ammessi solo nei limiti in cui siano giustificati per garantire il rispetto di norme di deontologia diverse in ragione della specificità di ciascuna professione (di cui è necessario garantire l’indipendenza e l’imparzialità), la Corte ha argomentato la sua decisione sotto diversi profili.

Anzitutto, ha rilevato che “sebbene non si possa escludere che possa verificarsi una situazione di conflitto di interessi, in particolare quando le attività di mediazione immobiliare e di amministratore di condomini sono esercitate nei confronti di uno stesso bene o di beni comparabili, un tale rischio non è necessariamente destinato a realizzarsi in ogni circostanza, cosicché l’esistenza di un siffatto conflitto di interessi non si può presumere”. In secondo luogo, ha osservato che “il divieto in questione non sembra essere l’unica misura che consenta di garantire l’indipendenza e l’imparzialità della professione regolamentata di mediatore immobiliare”. Infatti, “misure meno lesive della libera prestazione di servizi rispetto a un divieto generale di esercizio congiunto delle due attività, come un divieto di esercizio congiunto di attività limitato al caso in cui si tratti di un medesimo bene immobile, e/o obblighi specifici di trasparenza e di informazione riguardanti tale esercizio congiunto, accompagnati da un controllo *ex post* da parte delle camere professionali competenti, possono consentire di garantire tale indipendenza e tale imparzialità”. Infine, con riguardo alla paventata impossibilità di verificare l’assenza di un conflitto di interessi in ciascuna transazione, ha evidenziato che ciò potrebbe ad esempio essere superato con esplicite dichiarazioni contenute negli atti di compravendita “secondo le quali l’agente immobiliare, agendo in qualità di mediatore, non esercita, al contempo, la funzione di amministratore del condominio di cui fa parte l’immobile acquistato”.

Nella circostanza i giudici dell’Ue non hanno mancato di sottolineare, comunque, che spetta, “in ultima analisi, al giudice nazionale, che è il solo competente a valutare i fatti e a interpretare il diritto nazionale, stabilire se i requisiti previsti dalla normativa nazionale corrispondano alle condizioni” poste dalla norma qua in esame. Ciò che ha portato la stessa Corte a chiarire che la sua attività, nell’ambito di un rinvio pregiudiziale, può essere diretta solo a “fornire al giudice del rinvio indicazioni utili, idonee a consentirgli di dirimere la controversia di cui è adito”.

La parola torna ora al Consiglio di Stato, chiamato ad esprimersi definitivamente sulla controversia.

Ultimissime di giurisprudenza

Responsabilità del condominio per i danni provocati dalle cose comuni

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, “è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde in base all’art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati, ancorché i danni siano imputabili a vizi edificatori dello stabile, comportanti la concorrente responsabilità del costruttore-venditore, ai sensi dell’art. 1669 cod. civ., non potendosi equiparare i difetti originari dell’immobile al caso fortuito, che costituisce unica causa di esonero del custode dalla responsabilità *ex art.* 2051 cod. civ.”.

Così il Tribunale di Lariano, con sentenza n. 427 del 28.8.2024

Procedimento di nomina giudiziale dell’amministratore

Il procedimento per la nomina giudiziale dell’amministratore di condominio si caratterizza, pur in presenza di situazioni di contrasto tra i condòmini, per essere finalizzato esclusivamente alla tutela dell’interesse generale e collettivo del condominio, con l’effetto che, con riguardo ad esso, non trovano applicazione le regole di cui agli artt. 91 e seguenti cod. proc. civ., in tema di condanna alle spese, che postulano l’identificazione di una parte vittoriosa e di una soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 20916 del 26.7.2024

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condomini che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell’interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà.



DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il 30 settembre 2024 l'Esecutivo ha presentato il Piano strutturale di bilancio per il periodo 2025-2029, che include misure destinate a un aumento delle entrate o a riduzioni di spesa. Sul tema, alcuni senatori del Gruppo parlamentare di Italia Viva hanno presentato un'interrogazione, a prima firma **Fregolent**, al Ministro dell'economia e delle finanze per avere maggiori dettagli in relazione ad un paventato aumento dell'imposizione sugli immobili. In sede di risposta il Ministro **Giorgetti** ha negato un aumento delle tasse sulla casa, sostenendo che l'aggiornamento dei dati catastali, del quale aveva fatto cenno nel corso della conferenza stampa di presentazione del Piano, è un obbligo legato alle ristrutturazioni.

La modifica all'articolo 544-bis del codice penale in materia di circostanza aggravante per l'uccisione di animali di affezione in occasione di un furto in abitazione è contenuta in una proposta di legge della deputata **Prestipino** (Pd).

Dalla deputata **Auremma** (M5S) proviene una proposta di legge con la quale si modifica il libro III del codice civile, in materia di disciplina dei beni.

Il sottosegretario all'economia **Freni**, in risposta ad un'interrogazione del deputato **Borrelli** (AVS), riguardante agevolazioni tributarie e finanziarie per la comunità flegrea colpita dai fenomeni bradisismici, ha precisato che, sebbene esista la possibilità di sospendere adempimenti tributari e contributivi per eventi eccezionali, ciò può avvenire solo in seguito alla dichiarazione dello stato di emergenza da parte del Consiglio dei ministri e, attualmente, tale dichiarazione non è stata adottata con riferimento ai territori indicati dal parlamentare.

Il problema delle occupazioni abusive di immobili è il tema di un'interrogazione del deputato **Donno** (M5S) con la quale, preliminarmente, si segnala che in Salento sono circa 700 immobili di edilizia residenziale pubblica interessati dal fenomeno, e si chiede al Ministro dell'interno ed al Ministro delle infrastrutture l'avvio di un tavolo di lavoro per affrontare il problema, sottolineando la connessione tra detto fenomeno e la criminalità organizzata.

Il Ministro dell'economia è il destinatario di un'interrogazione del deputato **Fenu** (M5S) in merito alle detrazioni fiscali, al superbonus e ad altri incentivi edilizi, con la quale si chiede, per agevolare i contribuenti e migliorare la gestione finanziaria, di estendere la possibilità di suddividere anche le spese del 2023 in 10 anni, così come già definito per le spese sostenute nel 2022.



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

CONFEDILIZIA, libera e indipendente



REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

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 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 settembre	2023 - settembre	2024	0,6 %	0,450%

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 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%
Variazione settembre	2023 - settembre	2024	0,7%

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 10

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 29 ottobre 2024

Il numero di ottobre 2024 è stato postalizzato il 9.10.2024