



EDITORIALE

- Risultato importante 2
- Confedilizia a Palazzo Chigi e al Senato per la manovra 2
- I dati degli sfratti nella normalità 8
- Affitti brevi, un errore l'aumento della cedolare 9
- Il blocco degli affitti brevi favorisce il nero: il caso di New York 10
- Giurisprudenza sugli immobili 13
- CASA E FISCO 15
- Casi clinici di locazione 16
- Dalle Associazioni territoriali 17
- ADSI, IV Rapporto dell'Osservatorio sul patrimonio culturale privato 20
- I FOCUS DI CONFEDILIZIA 21
- Limiti retroattivi alle sanzioni per abusi edilizi 22

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 28-31)

Al condominio serve la soggettività - Forma scritta per l'avviso di convocazione - Casi clinici di condominio - Regolamento condominiale e sanzioni in caso di infrazione - Distacco dal riscaldamento centralizzato: obbligo di scarico sopra il tetto - Le barriere architettoniche in condominio



Sulla direttiva "case green" in Europa ha prevalso il buon senso: **eliminate le norme** che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili

GRANDE VITTORIA DELLA CONFEDILIZIA

Ampia sezione all'interno

La battaglia (di principio e di buon senso) è stata lunga e dura. Vinta grazie a Confedilizia

Case green: Ue più ragionevole

Contro gli integralisti del verde e contro i demagoghi

Il buon senso ha prevalso. Può riassumersi in questa frase quanto avvenuto a Bruxelles nella notte fra giovedì e venerdì scorsi sulla questione "case green".

Era stata convocata una riunione per il tardo pomeriggio, con la modalità "open ended" (vale a dire ad oltranza), del cosiddetto trilogio, e cioè il negoziato fra Parlamento, Commissione e Consiglio europeo. L'intento, evidente, era quello di forzare la mano ai partiti e ai Governi contrari all'impostazione della proposta di direttiva sull'efficiamento energetico degli edifici e giungere alla chiusura di un accordo.

Le cose, però, non sono andate come i sostenitori del provvedimento speravano. La trattativa è stata lunga e dura (si è conclusa all'alba) e il suo esito rappresenta una svolta. Anzitutto, vi è stato il rinvio a una successiva riunione in dicembre (il blitz, quindi, non è riuscito) ma, soprattutto, ci si è accordati sull'eliminazione delle norme che imponevano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili, e cioè il vero oggetto del contendere.

In luogo dell'obbligo, è stato previsto un generale obiettivo di riduzione percentuale dei consumi energetici del patrimonio edilizio, da decidersi da parte degli Stati con un

piano fino al 2050. Inoltre, sono stati cancellati dal testo altri aspetti criticabili come quelli riguardanti i "mutui green" e gli obblighi di installare colonnine di ricarica e precablare parcheggi negli edifici residenziali esistenti.

Si tratta, bisogna dirlo, di un grande risultato. La Confedilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva, così come impostata, avrebbe comportato. Nel tempo, poi, la consapevolezza dei rischi si è accresciuta e si sono registrate autorevoli voci che richiamavano alla responsabilità.

Particolarmente persuasiva, nella sua durezza, era stata l'analisi dell'Associazione bancaria italiana. In occasione di un'audizione parlamentare, l'Abi aveva evidenziato come la direttiva rischiava di "produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici, con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali". E aveva aggiunto: "Ciò impatta direttamente e indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quan-

to minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia".

Anche i partiti e i Governi europei si sono via via resi conto dell'insensatezza del progetto nato dalla Commissione. Significative, al proposito, sono state le dichiarazioni di ben tre Ministri del Governo tedesco.

Questa battaglia – di principio e di buon senso – è stata lunga e dura. Ma è stata vinta. Contro gli integralisti del green, contro i demagoghi, contro le categorie interessate a lucrare a scapito dei proprietari di immobili e anche contro coloro che proponevano di emendare, differire, attenuare. Bisognava opporsi. Nettamente e duramente. Serviva questo. E ha funzionato.

Bisogna dare atto al Governo italiano di avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E vanno ringraziate le forze politiche della maggioranza per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani. Con l'on. Isabella Tovaglieri, relatrice ombra del provvedimento, quale efficacissima spina nel fianco della "maggioranza Ursula".

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili (anche se non certo per salvare il mondo, visto il risibile contributo di inquinamento che il patrimonio edilizio europeo apporta al contesto globale), ma la strada deve essere quella dell'attivazione di specifici incentivi. Con la libertà, per ogni singolo Stato, di tenere in debito conto le proprie caratteristiche (si pensi alla storia e al pregio architettonico di grande parte del nostro patrimonio immobiliare), le proprie esigenze (in Italia, ad esempio, quella di migliorare la sicurezza anti-sismica) e le proprie peculiarità (come il nostro essere un Paese a proprietà immobiliare diffusa).

IN G.U.

Energia, potere d'acquisto e tutela del risparmio

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.9.2023, n. 228, il d.l. 29.9.2023, n. 151, contenente "Misure urgenti in materia di energia, interventi per sostenere il potere di acquisto e a tutela del risparmio".

Proroga di termini normativi e fiscali

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 29.9.2023, n. 228, il d.l. 29.9.2023, n. 152, contenente "Disposizioni urgenti in materia di proroga di termini normativi e versamenti fiscali".

Attività economiche, finanziarie e investimenti strategici

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 9.10.2023, n. 236, la l. 9.10.2023, n. 156, di conversione, con modificazioni, del d.l. 10.8.2023, n. 104, recante "Disposizioni urgenti a tutela degli utenti, in materia di attività economiche e finanziarie e investimenti strategici".

Bradisismo Campi Flegrei

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.10.2023, n. 239, il d.l. 12.10.2023, n. 140, contenente "Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismo nell'area dei Campi Flegrei".

ItaliaOggi

PRIMO PIANO

Mercoledì 18 Ottobre 2023 13

Questa battaglia (di principio e di buon senso) è stata lunga e dura. Ma è stata vinta

Case green: Ue più ragionevole

Contro gli integralisti del verde, contro i demagoghi

DI **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

Il buon senso ha prevalso. Può riassumersi in questa frase quanto avvenuto a Bruxelles nella notte fra giovedì e venerdì scorsi sulla questione "case green". Era stata convocata una riunione per il tardo pomeriggio, con la modalità "open ended" (vale a dire ad oltranza), del cosiddetto trilogio, e cioè il negoziato fra Parlamento, Commissione e Consiglio europeo. L'intento, evidente, era quello di forzare la mano ai partiti e ai Governi contrari all'impostazione della proposta di direttiva sull'efficiamento energetico degli edifici e giungere alla chiusura di un accordo.

Le cose, però, non sono andate come i sostenitori del provvedimento speravano. La trattativa è stata lunga e dura (si è conclusa all'alba) e il suo esito rappresenta una svolta. Anzitutto, vi è stato il rinvio a una successiva riunione in dicembre (il blitz, quindi, non è riuscito) ma, soprattutto, ci si è accordati sull'eliminazione delle norme che impone-

vano l'obbligo di effettuare gli interventi sugli immobili, e cioè il vero oggetto del contendere.

In luogo dell'obbligo, è stato previsto un generale obiettivo di riduzione percentuale dei consumi energetici del patrimonio edilizio, da decidersi da parte degli Stati con un piano fino al 2050. Inoltre, sono stati cancellati dal testo altri aspetti criticabili come quelli riguardanti i "mutui green" e gli obblighi di installare colonnine di ricarica e precablare parcheggi negli edifici residenziali esistenti.

Si tratta, bisogna dirlo, di un grande risultato. La Confedilizia ha iniziato ben due anni fa a lanciare l'allarme, a Bruxelles e a Roma, sugli enormi pericoli che l'approvazione della direttiva, così come impostata, avrebbe comportato. Nel tempo, poi, la consapevolezza dei rischi si è accresciuta e si sono registrate autorevoli voci che richiamavano alla responsabilità.

Particolarmente persuasiva, nella sua durezza, era stata l'analisi dell'Associazione banca-

ria italiana. In occasione di un'audizione parlamentare, l'Abi aveva evidenziato come la direttiva rischiava di "produrre una riduzione del valore di mercato degli edifici, con impatti rilevanti sulla ricchezza delle famiglie italiane che per il 60% è rappresentata da immobili residenziali". E aveva aggiunto: "Ciò impatta direttamente e indirettamente anche sul mondo bancario. Direttamente, in quanto tale situazione potrebbe comportare una svalutazione delle garanzie acquisite dalle banche per la concessione dei mutui ipotecari; indirettamente, in quanto minore ricchezza significa anche minore possibilità di accesso al credito per imprese e famiglie, con conseguenti minori possibilità di crescita dell'economia".

Anche i partiti e i Governi europei si sono via via resi conto dell'insensatezza del progetto nato dalla Commissione. Significative, al proposito, sono state le dichiarazioni di ben tre ministri del

Governo tedesco. Questa battaglia, di principio e di buon senso, è stata lunga e dura. Ma è stata vinta. Contro gli integralisti del green, contro i demagoghi, contro le categorie interessate a lucrare a scapito dei proprietari di immobili e anche contro coloro che proponevano di emendare, differire, attenuare. Bisognava opporsi. Nettamente e duramente. Serviva questo. E ha funzionato. Bisogna dare atto al Governo italiano di avere agito, anche col personale impegno del Presidente del Consiglio, per scongiurare un esito infausto. E vanno ringraziate le forze politiche della maggioranza

per avere operato, in sede europea, a tutela degli interessi dei proprietari italiani. Con l'on. Isabella Tovaglieri, relatrice ombra del provvedimento, quale efficacissima spina nel fianco della "maggioranza Ursula".

Siamo tutti consapevoli dell'esigenza di migliorare le prestazioni energetiche dei nostri immobili (anche se non certo per salvare il mondo, visto il risibile contributo di inquinamento che il patrimonio edilizio europeo apporta al contesto globale), ma la strada deve essere quella dell'attivazione di specifici incentivi. Con la libertà, per ogni singolo Stato, di tenere in debito conto le proprie caratteristiche (si pensi alla storia e al pregio architettonico di grande parte del nostro patrimonio immobiliare), le proprie esigenze (in Italia, ad esempio, quella di migliorare la sicurezza anti-sismica) e le proprie peculiarità (come il nostro essere un Paese a proprietà immobiliare diffusa).

* presidente Confedilizia

Giorgio Spaziani Testa



Passa questo notiziario ad un amico
 iscriviti un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

LA PROPRIETÀ E I SUOI NEMICI: DALLA DIRETTIVA UE "CASE GREEN" ALLA LIBERTÀ

La vicenda della direttiva europea "Case green" si arricchisce di un nuovo e interessante capitolo. Questa volta si tratta di una pregevole iniziativa editoriale, promossa da Confedilizia Edizioni in collaborazione con Tramedoro editore, con la pubblicazione del volume: "La proprietà e i suoi nemici. Dalla direttiva Ue "Case green" alla libertà". L'opera, curata da Sandro Scoppa, avvocato e presidente di Confedilizia Calabria, si fregia della prefazione di Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, dell'introduzione di Guglielmo Piombini, saggista ed editore, e della postfazione di Alessandro Vitale, docente dell'Università di Milano. Essa raccoglie i contributi di diversi autori (in particolare: Carlo Lottieri, Sandro Scoppa, Isabella Tovaglieri, Andrea Giuricin, Cristian Merlo, Domenico Bilotti, Pietro Monsurro), che hanno analizzato siffatta iniziativa europea da diverse angolature tematiche con lo scopo di offrire così al lettore percorsi argomentativi per coglierne gli obiettivi e la portata e, soprattutto, per riflettere sulle conseguenze pregiudizievoli della sua eventuale applicazione, che potrebbe compromettere il sistema politico ed economico, arrestare lo sviluppo alla base della civiltà industriale, dilapidando risorse naturali e umane, obbligando ad apprestare soluzioni dispendiose e poco efficaci.

Tale direttiva, come rilevato nel libro, rende palese la direzione verso cui sembra muoversi l'Unione europea, che ha recepito le rivendicazioni di un diffuso ambientalismo, sostenuto da vari movimenti, i quali stanno influenzando le scelte politiche ed economiche, e sulla base di ciò ha posto in essere una politica climatica radicalmente interventista. La stessa reputa il capitalismo incompatibile con la conservazione dell'ambiente, il quale, assicurando più sviluppo e maggiori consumi, metterebbe di conseguenza sotto pressione le variabili ambientali. Queste possono pertanto essere tutelate utilizzando un approccio burocratico e socialista, che concepisce la tutela ambientale solo in termini di controlli, restrizioni, direttive, regolamenti, divieti e sovvenzioni.

Invero, anche alla luce dei contributi proposti da diversi autori, non sembra essere revocabile in dubbio che le politiche ambientali promosse dai governi e dalle istituzioni europee serviranno a ben poco a migliorare l'ambiente, ma produrranno sicuramente disoccupazione e povertà. La storia ha infatti dimostrato che è destinato al fallimento tutto ciò che viene imposto dall'alto per motivi ideologici ed è sostenuto dalla

propaganda di Stato. Al contrario, tutto ciò che ha successo non ha bisogno né di essere imposto per legge né di essere sussidiato né di essere sostenuto dalla propaganda mediatica. Ciò che ha successo emerge spontaneamente dal basso, dai rapporti sociali e dalle scelte volontarie di miliardi di persone. Le auto hanno sostituito le carrozze, e i computer hanno sostituito le macchine da scrivere, non perché è stato deciso e imposto a livello politico, ma perché le scelte degli individui sono andate in questa direzione.

In buona sostanza, anche per affrontare una eventuale (qualora fosse realmente dimostrata, a dispetto dei contrari pronunciamenti di tanti autorevoli scienziati), questione del riscaldamento globale, è necessario un approccio liberale alla protezione ambientale, capace di valorizzare la proprietà privata, gli scambi volontari e l'iniziativa imprenditoriale ossia l'ecologia di mercato. In una simile eventualità, il riscaldamento globale dovrebbe essere semplicemente accettato come un sottoprodotto della civiltà industriale e un esito del progresso economico, e non avrebbe le conseguenze catastrofiche ipotizzate dagli ambientalisti. Gli individui infatti non incontrerebbero grosse difficoltà per affrontarlo e risolverlo, rendendolo addirittura funzionale allo sviluppo e alla crescita economica, e all'aumento del benessere.

A patto, però, di poter svolgere le loro attività senza interferenze delle istituzioni politiche-burocratiche, ostacoli della legislazione e opposizioni dei movimenti ambientalisti, i quali potrebbero persino portare a una paralisi dello sviluppo tecnologico, che rappresenta anche un processo composto da un insieme di operazioni tecnologiche, e impedire di affrontare i problemi ambientali che questo potrebbe invece risolvere. "Abbiamo bisogno di una crescita economica e tecnologica che possa svilupparsi liberamente - ha rilevato Murray N. Rothbard - (...) grazie all'economia di libero mercato e non per mezzo di distorsioni e degli sprechi imposti all'economia mondiale dal sostegno forzato liberal degli anni Cinquanta". Ossia consentendo agli individui di decidere liberamente come affrontare al meglio gli aspetti particolari dell'eventuale emergenza climatica e quali cambiamenti apportare nelle loro esistenze e negli affari. Nel fare ciò, potrebbero avvalersi dei mezzi tecnici ed economici che l'industrializzazione ha messo a loro disposizione, nonché delle altre risorse che saranno in grado di produrre e utilizzare per affrontare le sfide ambientali,

dall'inquinamento al cambiamento climatico.

Ovviamente, neppure nell'ipotetico caso di aumento del riscaldamento globale dovuto alle emissioni di Co2, si può o si deve arrestare la crescita economica e lo sviluppo, il cui concetto include anche elementi qualitativi, i quali riguardano la struttura istituzionale e sociopolitica, che elevano il tenore di vita individuale, come l'esperienza ha del resto dimostrato. Ha anche dimostrato che essi si conciliano con l'ambiente, posto che mettono a disposizione dell'essere umano mezzi tecnici ed economici per dedicarsi alla sua tutela. Consentono in particolare l'emergere di altre risorse, l'affermazione di nuovi settori, la riqualificazione di quelli tradizionali, l'effettuazione di investimenti in nuove tecnologie, miglioramenti nelle tecniche produttive e organizzative, tutte cose che permettono un utilizzo più efficiente delle risorse ambientali e dell'impatto umano sull'ecosistema. Soprattutto, di risolvere problemi la cui soluzione era o può sembrare impossibile, facendo altresì risparmiare tempo ed energie grazie al miglioramento delle tecniche già utilizzate.

È pertanto un errore fatale ragionare in ordine al futuro in base alla conoscenza tecnologica e alla ricchezza attuale. La società del futuro sarà sicuramente molto diversa da quella attuale, più ricca e tecnologicamente avanzata, con beni e servizi oggi sconosciuti e insospettati, nella quale saranno stati risolti o non esisteranno più

molti dei problemi odierni. D'altra parte, se il riscaldamento globale fosse un dato di fatto, i continui progressi nella scienza e in altri ambiti aiuterebbero a superare gli eventuali problemi ambientali e si produrrebbero anche effetti positivi, con vantaggi nel bilancio netto dell'umanità. L'uomo ha infatti sviluppato la tecnologia che gli ha fornito gli strumenti per moltiplicarsi, aumentare le sue aspettative di vita e il benessere, riducendo nel contempo la denutrizione, le malattie e la sofferenza.

Nel caso, si troverebbe di fronte ad altre sfide, da affrontare e vincere, nuovi traguardi, che potrà raggiungere non facendosi più piccolo e chiedendo perdono alla natura per aver violato la sua legge, ma diventando più grande, infrangendo nuove barriere tecnologiche, immaginando nuove soluzioni tecniche, concependo progetti sempre più ambiziosi. Utilizzando maggiore conoscenza, la cui diffusione e il cui migliore impiego producono ricchezza, e, soprattutto, la libertà che, come sottolineato da Friedrich A. von Hayek: "È essenziale per far posto all'imprevedibile e all'imprevedibile; ne abbiamo bisogno perché, come abbiamo imparato, da essa nascono le occasioni per raggiungere molti dei nostri obiettivi". Si tratta di attività che non possono né devono incutere timore, visto che si tratta del modo normale di procedere dell'evoluzione.

Sandro Scoppa
(da: *L'Opinione*)

CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

www.confedilizia.it