

EDITORIALE

- Politica con la "p" minuscola 2
- Manovra, Confedilizia al Governo: un apprezzamento e una preoccupazione 3
- Legge di bilancio: allarme di Confedilizia per il taglio agli incentivi 4
- Italia, caso unico: prezzi delle case ancora più bassi rispetto a 14 anni fa 5
- Quattro volumi dedicati a Corrado Sforza Fogliani 10
- Novembre: eventi nella Sala Einaudi della Confedilizia 11
- CASA E FISCO 15
- GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI 16
- Casi clinici di locazione 17
- Sistema Confedilizia 18-22
- DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI 23
- LETTO PER VOI 24

TUTTOCONDOMINIO (pagg. 27-31)

Casi clinici di condominio - Condominio e canne fumarie ad uso esclusivo - Partecipazione all'assemblea in videoconferenza - Convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini - Spese condominiali, doppia pronuncia della Cassazione sulla validità della delibera - Muro condominiale e apertura realizzata da un condomino - Ultimissime di giurisprudenza

I SOCI SONO LA NOSTRA FORZA



ISCRIVITI ALLA CONFEDILIZIA PER IL 2025

Presso le nostre Associazioni territoriali troverai consulenze e servizi a Te dedicati su tutto ciò che riguarda la casa e gli immobili.

www.confedilizia.it

EDITORIALE

Politica con la "p" minuscola

L'editoriale di questo mese vogliamo dedicarlo al più classico degli esempi di politica demagogica e illiberale, quello consistente nella generosità con i soldi altrui.

Partiamo dai fatti, riportando una notizia del 22 novembre scorso che campeggia con evidenza sul sito Internet del Comune di Roma:

Sospendere nell'anno del Giubileo gli sfratti, partendo da quelli per morosità incolpevole che sono l'85% del totale. A proporlo il direttore della Caritas di Roma Giustino Trincia nel corso della presentazione del Rapporto "Tra indifferenze e speranze, la povertà a Roma - un punto di vista", presentato oggi nella Sala Poletti di Palazzo Lateranense. Indicazione condivisa anche da Baldassare Reina, vicario del Papa per la diocesi di Roma.

"Accolgo l'appello della Caritas e lo faccio mio. Mi farò portavoce, insieme al Prefetto, nei confronti del governo perché penso sia giusto che nel Giubileo si vari una moratoria straordinaria sugli sfratti". Così il sindaco Roberto Gualtieri, durante il suo intervento. Il primo cittadino ha ricordato come la misura sia stata adottata durante il Covid auspicando, in tal senso, un atto normativo. Parole condivise anche dal Presidente della Regione Lazio, Francesco Rocca che ha parlato anche di un contributo regionale per l'affitto.

In primo piano dunque la necessità di trovare soluzioni tecniche alla povertà abitativa, con una comunione di intenti tra lo Stato e gli enti locali perché la priorità e la massima urgenza restano quelle di tirare fuori dalla strada i troppi che vi vivono.

È sconcertante che il Sindaco di Roma (Centrosinistra) e il Presidente della Regione Lazio (Centrodestra) chiedano al Governo di impedire l'esecuzione degli sfratti per un anno intero, con la scusa di una festa della Chiesa cattolica e su istanza di quest'ultima.

Si tratta di dichiarazioni demagogiche e irresponsabili.

Per Gualtieri e Rocca, evidentemente, le sentenze dei giudici non hanno valore e i diritti dei proprietari possono essere bellamente calpestati.

Crediamo che il Sindaco e il Presidente, anziché invocare provvedimenti liberticidi, farebbero meglio ad attivarsi per mettere a disposizione di chi ne ha bisogno le migliaia di abitazioni del Comune e della Regione vuote e abbandonate o lasciate in mano ad occupanti senza titolo (e lo stesso potrebbe fare il Vicariato).

Scrive – fra l'altro – Carlo Lottieri in "Controllare gli affitti, distruggere l'economia", libro promosso dalla Confedilizia e curato da Sandro Scoppa:

"Nel momento in cui si decide un blocco degli sfratti, la dissoluzione della proprietà coincide con il dissolversi dell'altro pilastro fondamentale della società liberale: il contratto. Se abbiamo decisioni dell'autorità governativa che permettono il mancato rispetto degli impegni assunti, è chiaro che l'autonomia negoziale è ormai un ricordo.

Uno sfratto può avere luogo a seguito di una situazione di morosità oppure per fine locazione: in un caso è evidente che il conduttore non ha tenuto fede alla parola data e nell'altro caso dovrebbe essere chiaro a tutti che lo scadere dei termini andrebbe rispettato. Nella prima come nella seconda circostanza, se lo sfratto non ha luogo l'arbitrio s'impone sul diritto, dato che l'ordinamento si schiera a favore di quanti dovrebbero lasciare la casa o il negozio in cui si trovano".

Parole chiare, che dovrebbero guidare chi fa politica. Con la P maiuscola.

Giorgio Spaziani Testa

Gli Atti del Convegno legali



Le copertine dei volumi con gli Atti del Convegno del Coordinamento legali svoltosi il 23 settembre 2023 a Piacenza. Riportano – oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli – nome e cognome di tutti i partecipanti.

Lunedì 2 dicembre, dalle 17 alle 18

Diretta web su:



www.confedilizia.it

PARLIAMO
DI CONDOMINIO...
E NON SOLO

Le vicende familiari
sulla proprietà
immobiliare



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 2 dicembre sarà affrontato il tema relativo a "Le vicende familiari sulla proprietà immobiliare". Lo tratterà, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, l'avv. Massimo Benoit Torsegno, componente i Coordinamenti legali e condominiale 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/

MANOVRA, CONFEDILIZIA AL GOVERNO: UN APPREZZAMENTO E UNA PREOCCUPAZIONE

Dichiarazione del Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, a margine dell'incontro a Palazzo Chigi della Confederazione della proprietà edilizia con il Governo sul disegno di legge di bilancio

“Al Governo abbiamo rappresentato, relativamente alla manovra, un apprezzamento e una preoccupazione.

L'apprezzamento è per l'annuncio del prossimo avvio di un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale (denominato 'Piano Casa Italia') finalizzato al rilancio delle politiche abitative. Di fronte ai continui allarmi sulle difficoltà di accesso alla casa, è importante che il Governo abbia messo nero su bianco quanto in molti sembrano ignorare, e cioè che a farsi carico di queste situazioni deve essere lo Stato. Al proposito, abbiamo rilevato che riterremmo opportuno affiancare al piano – oltre al già disposto, e anch'esso apprezzabile, rifinanziamento del fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa – misure di incentivazione della locazione privata, attuabili ad esempio incrementando la riduzione dell'Imu a carico dello Stato da qualche anno prevista (al 25 per cento) in caso di utilizzo del 'canone concordato'.

La preoccupazione riguarda il drastico taglio degli incentivi per interventi edilizi, aggravato e complicato dall'intreccio con il tetto reddituale a tutte le detrazioni. Rispetto a un sistema, precedente al superbonus, che prevedeva detrazioni del 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione e fino all'85 per cento per quelli di efficientamento energetico e di miglioramento sismico, la prospettiva è di una riduzione di tali detrazioni, per tutti gli interventi, al 30 per cento per la generalità degli immobili e al 36 per cento per le case in cui si abbia la residenza (in quest'ultimo caso, quindi, per lavori necessariamente limitati); percentuali rispettivamente elevate al 36 e al 50 per cento per il solo anno 2025. In sostanza, un marcato ridimensionamento di un sistema di incentivi pensato e negli anni trasversalmente sostenuto per rispondere a esigenze di interesse generale (contrasto al sommerso, sicurezza, tutela dell'ambiente ecc.) che comporterà – oltre alla crescita del 'nero', con evidenti rischi per la sicurezza sul lavoro – una significativa riduzione degli interventi, specie in condominio, e, di conseguenza, un esteso rischio di degrado del patrimonio immobiliare, considerate anche la situazione demografica dell'Italia e le diffuse difficoltà reddituali. Un quadro che rende evidentemente impensabile l'imposizione di qualsiasi obbligo di intervento, compresi quelli che potrebbero derivare dal recepimento della direttiva europea (cosiddetta 'case green') sul rendimento energetico degli edifici”.

Istat, al via il Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni 2024

Dal 1° ottobre scorso ha preso il via l'edizione 2024 del Censimento permanente della popolazione e delle abitazioni, coinvolgendo 2550 Comuni e circa un milione di famiglie. Attraverso rilevazioni campionarie e dati amministrativi, il censimento offre un quadro aggiornato delle caratteristiche strutturali e socio-economiche della popolazione in Italia, utile per confronti storici e internazionali. La collaborazione delle famiglie selezionate è essenziale per il successo dell'iniziativa, i cui primi risultati saranno disponibili a dicembre 2025.

Le famiglie campione selezionate riceveranno una lettera nominativa con i codici di accesso e dovranno compilare in autonomia il questionario *on-line* accedendo direttamente al sito dell'Istituto nazionale di statistica.

Nei territori nei quali è previsto il passaggio di un rilevatore, le persone saranno avvisate tramite locandina e lettera non nominativa. Il rilevatore, dopo aver acquisito informazioni anagrafiche personali, potrà somministrare il questionario tramite intervista, oppure indicare un centro comunale di rilevazione dove compilare il questionario in autonomia o tramite un operatore. Si segnala che rispondere al Censimento è un obbligo di legge.

Per maggiori dettagli:
<https://www.istat.it/statistiche-per-temi/censimenti/popolazione-e-abitazioni/>



Government's view of the economy could be summed up in a few short phrases: If it moves, tax it. If it keeps moving, regulate it. And if it stops moving, subsidize it.

— Ronald Reagan —

AZ QUOTES

Confedilizia sulla legge di bilancio: allarme per il taglio agli incentivi edilizi e rischio di degrado immobiliare

La Confedilizia, ascoltata sulla manovra finanziaria dalle Commissioni Bilancio della Camera e del Senato, ha espresso in primo luogo forte preoccupazione per il drastico taglio degli incentivi per interventi edilizi contenuto nel disegno di legge, reso più gravoso, e altresì complicato, dall'intreccio con il tetto reddituale a tutte le detrazioni.

Rispetto a un sistema, precedente al superbonus, che prevedeva detrazioni del 50 per cento per gli interventi di ristrutturazione

e fino all'85 per cento per quelli di efficientamento energetico e di miglioramento sismico, la prospettiva è di una riduzione di tali detrazioni, per tutti gli interventi, al 30 per cento per la generalità degli immobili e al 36 per cento per le case in cui si abbia la residenza (in quest'ultimo caso, quindi, per lavori necessariamente limitati); percentuali rispettivamente elevate al 36 e al 50 per cento per il solo anno 2025.

Il quadro che emerge – ha rilevato il presidente Spaziani Testa – è quello di un marcato 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, sicurezza, tutela dell'ambiente ecc. Il diritto alle detrazioni – ha aggiunto – non esiste, così come non esiste il diritto a un'edilizia assistita, ma occorre essere consapevoli che l'effetto di questa manovra sarà (oltre alla crescita del sommerso) una significativa riduzione degli interventi, specie in condominio, e, di conseguenza, un diffuso rischio di degrado del patrimonio immobiliare, considerate anche la situazione demografica dell'Italia e le diffuse difficoltà reddituali. Tutto ciò, evidentemente, rende impensabile l'imposizione di qualsiasi obbligo di intervento, come quelli che potrebbero derivare dal recepimento della direttiva europea "case green".

Nel corso dell'audizione, il presidente Spaziani Testa si è soffermato altresì sui temi dell'affitto, da un lato apprezzando l'intento del Governo di dare avvio a un piano nazionale per l'edilizia residenziale pubblica e sociale (denominato all'articolo 71 del disegno di legge "Piano Casa Italia") e, dall'altro, invocando misure per rilanciare la locazione.

Confedilizia ha in fine precisato che, in una fase in cui ogni giorno viene rilevata la difficoltà di accesso all'abitazione, sarebbe opportuno affiancare al rifinanziamento del Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa una misura di detassazione che incentivi almeno le locazioni a canone concordato: dimezzare l'Imu per gli immobili utilizzati per questi affitti calmierati, ad esempio, avrebbe un onere inferiore a quello previsto per il 2025 per il Fondo di garanzia (circa 70 milioni di euro contro 120).



Pecunia non olet

Dubbi e critiche nelle chat

I sindaci e l'overtourism, tra gli sponsor Airbnb

«Certo che uno sponsor come questo ce lo potevamo anche risparmiare...». Il sindaco di una città d'arte scuote la testa mentre entra al Lingotto e scopre che tra i finanziatori dell'Assemblea di Anci c'è anche Airbnb, colosso mondiale degli affitti turistici. «Cioè, mentre noi stiamo a ragionare di come si combattono "overtourism" e

svuotamento dei centri storici... Poi ci facciamo finanziare dal principale responsabile di tutto questo», sbuffa il primo cittadino, senza badare che vicino a lui c'è un giornalista. Gli chiediamo se vuole ripetere tra virgolette quanto appena detto, ma schizza via come un fulmine. Ma del «paradosso» si è parlato a lungo, ieri, nelle chat di diversi sindaci. (cla.b.)

CONFEDILIZIA

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

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

IN G.U.

Correttivo della riforma Cartabia sul processo civile

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 11.11.2024, n. 264, il d.lgs. 31.10.2024, n. 164 contenente "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 10 ottobre 2022, n. 149, recante attuazione della legge 26 novembre 2021, n. 206, recante delega al Governo per l'efficienza del processo civile e per la revisione della disciplina degli strumenti di risoluzione alternativa delle controversie e misure urgenti di razionalizzazione dei procedimenti in materia di diritti delle persone e delle famiglie nonché in materia di esecuzione forzata".

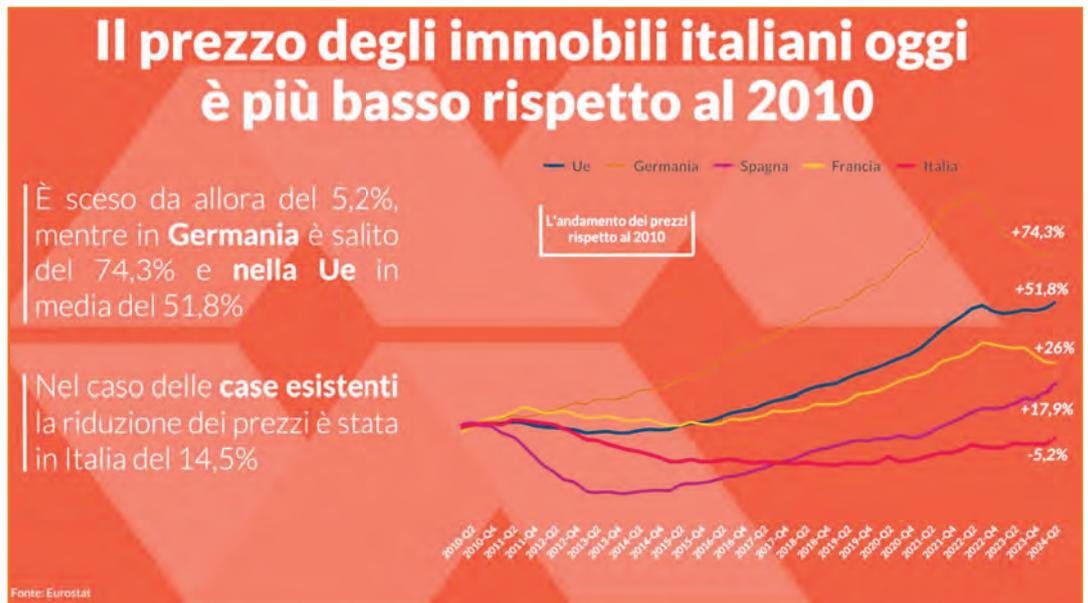
Concordato preventivo biennale

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 14.11.2024, n. 267, il d.l. 14.11.2024, n. 167 contenente misure urgenti per la riapertura dei termini di adesione al concordato preventivo biennale e l'estensione di benefici per i lavoratori dipendenti, nonché disposizioni finanziarie urgenti per la gestione delle emergenze.

Italia, caso unico: prezzi delle case ancora più bassi rispetto a 14 anni fa

A giugno gli immobili costavano il 5,2% in meno rispetto al 2010. È un numero che “parla” e dice che cosa sta succedendo ai prezzi degli alloggi.

Ma c'è di più: 5,2% è la percentuale, fornita da Eurostat, che indica la diminuzione nominale, ovvero non tiene conto dell'inflazione, che si è verificata nel frattempo, che è stata di ben il 28,2%. Questo significa che in termini reali il costo delle case è sceso molto di più. Se poi guardiamo agli immobili esistenti, la grande maggioranza, il calo, sempre nominale, è stato ancora maggiore: del 14,5%. Nel caso di quelli appena costruiti, invece, c'è stato un incremento del 28,8%, tuttavia inferiore a quello registrato in media nell'Unione Europea, +59%.



Il confronto con i dati europei

Proprio il confronto con i numeri del resto d'Europa costituisce un altro elemento illuminante. Mentre in Italia scendevano del 5,2%, nell'Ue i prezzi di tutti gli immobili, esistenti o nuovi, in questi 14 anni **salivano del 51,8%**. A trainare questo incremento sono stati certamente i Paesi dell'Est, che hanno avuto un'inflazione e una crescita del Pil maggiore di quella media, tanto che l'aumento è stato del 231,9% in **Estonia** e del 218,2% in **Ungheria**. Anche in **Germania**, però, è stato notevole (+74,3%), sostanzialmente in linea con i **Paesi Bassi** (+74,7%), mentre in **Portogallo**, nonostante le non brillanti *performance* economiche, è stato ancora maggiore: del 105,6%. Minore di quello medio, ma comunque maggiore di quello italiano è stato anche l'incremento in **Spagna e Francia**: +17,9% e +26%.

L'Italia rimane ultima anche se prendiamo come anno di riferimento il 2015, ovvero uno di quelli in cui nel nostro Paese il comparto immobiliare ha toccato un livello minimo. **Il rimbalzo** che c'è stato, essenzialmente nel periodo *post Covid*, è **stato comunque limitato**, i prezzi sono cresciuti da allora del 12%, meno dell'inflazione, che è stata del 20%, e ovviamente meno di quanto siano saliti mediamente nell'Ue: del 52,1%.

Anche negli anni della ripresa del mercato immobiliare in Italia crescita inferiore rispetto all'Europa

Coloro che parlano di incrementi fanno riferimento, infatti, solo ai numeri degli ultimi anni, quelli successivi alla pandemia, durante i quali **il settore immobiliare e dell'edilizia si sono ripresi**, innescando un aumento delle compravendite e dei prezzi.

Tuttavia persino in questo periodo l'andamento del valore delle case acquistate in Italia è stato per la maggior parte del tempo **meno vivace che in Europa**. Tra i 14 trimestri fra il primo del 2021 e il secondo del 2024 **otto, tutti quelli del 2021 e 2022, hanno visto i prezzi crescere meno** (rispetto allo stesso dell'anno precedente) **della media Ue**, e solo in cinque, nel 2023 e nel primo di quest'anno, sono saliti di più. Anche in questi ultimi casi, però, si è trattato di incrementi inferiori al 2%. Nell'ultimo trimestre, il secondo del 2024, la crescita è stata uguale a quella europea: del 2,9%.

Insomma, nei momenti di crisi i prezzi delle case italiane **scendono più di quelle dei Paesi vicini**, mentre in quelli di ripresa, in cui si verifica un aumento, questo è comunque **inferiore al loro**.

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



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

IL PRESIDENTE SPAZIANI TESTA AL TG1



“L’aumento dell’offerta di case in affitto e la diminuzione dei canoni si possono ottenere attraverso il rilancio dei contratti concordati, la riduzione delle tasse e maggiori garanzie per i proprietari. Il resto lo deve fare lo Stato con il suo patrimonio immobiliare”.

Così il presidente Spaziani Testa al Tg1 delle 20 del 3 novembre scorso. Il video è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



MF Real Estate Summit, c’era anche Confedilizia



Il presidente Spaziani Testa è intervenuto a Milano, lo scorso 30 ottobre, alla terza edizione del MF Real Estate Summit, l’evento di Class Editori che mette a confronto idee, progetti, strategie e visioni su come vivere, abitare, lavorare nelle città del presente e del futuro prossimo.

Confedilizia in Parlamento sulle politiche Ue

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalla Commissione politiche per l’Unione europea del Senato in merito alla legge di delegazione europea 2024 e alla relazione programmatica sulla partecipazione dell’Italia all’Ue per il 2024.

Con riferimento a due dei dossier presenti nella relazione, il n. 65 (“Immobili destinati alle locazioni brevi”) e il n. 75 (“Fiscaltà indiretta nell’era digitale”), la Confedilizia ha formulato altrettanti ordini di considerazioni.

Da un lato, è stato rilevato – a proposito della banca dati delle strutture ricettive – come l’obiettivo di garantire “una disciplina omogenea del fenomeno a livello nazionale e non differenziata a livello regionale” si stia scontrando col mantenimento, accanto al nuovo Codice identificativo nazionale (Cin), dei preesistenti Codici identificativi regionali (Cir).

Dall’altro, è stato osservato che il previsto regime del “fornitore presunto” a carico delle piattaforme *web*, che sarebbero tenute – in base a una serie di provvedimenti in attesa di essere votati dal Parlamento europeo – all’applicazione dell’Iva anche se le operazioni intermedie sottostanti sarebbero esenti, come nel caso degli affitti brevi tra privati, rappresenterà un aggravio per questa forma di ospitalità, che sarebbe reso ancora più iniquo dalla mancata applicazione dell’aliquota ridotta prevista per i soggiorni in albergo.

AMMINISTRAZIONI DEM E TEPPISTI SCATENATI CONTRO I PROPRIETARI

L'assurda guerra santa a chi affitta casa

A Firenze ignoti sigillano le cassette con le chiavi per i clienti, con il sindaco Nardella ormai diventato il capofila dei "no b&b". Mentre a Bologna il Comune vuole portare in tribunale la questione delle locazioni «troppo costose»

Case popolari e affitti, Confedilizia a Rete 4

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE



in diretta

GIORGIO SPAZIANI TESTA
Presidente Confedilizia

T G 4


CARO AFFITTI, 800 EURO PER UNA CAMERA: È GIUSTO?

T G 4

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

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.

Il 4 e il 12 novembre il presidente Spaziani Testa ha partecipato alla trasmissione di Rete 4 "Diario del giorno" nell'ambito di una puntata dedicata al tema delle case popolari e una al tema degli affitti. I video sono disponibili sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando i QRcode a fianco.



CONFEDILIZIA

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

IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi:

www.confedilizia.it



RASSEGNA STAMPA



Ansa 14:28 12-11-24
Verdi Ue, 'Fitto non ha convinto, non sostiene il Green Deal'

'La commissione Affari Regionali ha rimandato la decisione' (ANSA) - BRUXELLES, 12 NOV - "La mancanza di impegno del commissario designato Fitto nei confronti del Green Deal e il suo rifiuto di commentare il comportamento di voto in passato non ci hanno convinto. La commissione Affari Regionali non ha potuto approvare la sua nomina. La decisione finale è stata posticipata". Lo scrive su X il gruppo dei Verdi all'Eurocamera dopo l'audizione di Raffaele Fitto. (ANSA).

Non sarà che Raffaele Fitto ha ragione?



Ansa 19:25 06-11-24
Gentiloni, 'l'elezione di Trump sia una sveglia per l'Ue'

'La nuova Commissione può darsi un orizzonte più ambizioso' (ANSA) - BRUXELLES, 06 NOV - "Penso per paradosso che" l'elezione di Donald Trump negli Usa "può essere una sveglia per l'Ue: se non lo fosse, ci troveremmo un po' in difficoltà, mi auguro che lo sia". Lo ha detto il commissario Ue per l'Economia, Paolo Gentiloni, durante un incontro organizzato dal Pd di Bruxelles sulle sfide della nuova Europa.

Il commissario uscente ha auspicato che **l'esito del voto negli Usa induca il nuovo esecutivo di von der Leyen a "darsi un orizzonte più ambizioso" rispetto a quello soltanto di "attuazione" dei programmi già aperti come il Next Generation Eu, il Green deal, il sostegno a Kiev e l'allargamento.** (ANSA).

Errare humanum est, perseverare autem diabolicum

Come si dice sudditi a Firenze?

(...) Da un lato, il Comune di Firenze vieta qualunque esposizione pubblicitaria nelle ubicazioni nella zona di maggior pregio della città. Dall'altro, però, esenta da questo stesso divieto "i cantieri finalizzati al restauro del patrimonio di cui all'art.10, comma 1, del Codice dei Beni Culturali", cioè, sostanzialmente, quelli eseguiti dal Comune o da altri soggetti pubblici.

La prima decisione è del tutto illogica; la seconda è odiosa. Garantire un buono stato di manutenzione dei palazzi di maggiore prestigio dovrebbe essere uno dei principali obiettivi di una città come Firenze. E, dati gli elevati costi dei lavori, l'utilizzo dei ponteggi anche ai fini pubblicitari è uno strumento importante per incentivare quel tipo di interventi, sia pubblici sia privati. Sfugge completamente, dunque, la ragione per cui in quest'ultimo caso tale opportunità debba essere depennata. Ma la cosa si fa del tutto intollerabile di fronte all'eccezione per i lavori pubblici: se il tema è scacciare i mercanti dal tempio (cioè le *reclame* dalle facciate), allora dovrebbe riguardare tutti - sarebbe un gesto insensato ma almeno coerente. Se però la decisione è asimmetrica, allora in ballo non c'è un principio ma un abuso (...).

da: www.brunoleoni.it

TASSE RAGIONEVOLI, INCASSO CERTO

Da quando c'è la cedolare secca evasione sugli affitti giù dell'80%

Il prelievo al 21% sui canoni introdotto nel 2017 ha permesso all'Erario di recuperare quasi 800 milioni all'anno. Confedilizia: estendere il regime anche a negozi e uffici

da: *Libero*, 27.10.'24

Affitti brevi, le "regole" di Alessandro Profumo



Sul *Corriere Economia* del 28 ottobre scorso, Alessandro Profumo che dice che sugli affitti brevi "ci vogliono delle regole".

A parte l'assurdità di attribuire agli affitti brevi la responsabilità delle difficoltà del ceto medio a Milano, sarebbe interessante chiedergli se quelle che chiama "regole" – volendo invece intendere limitazioni e divieti – le gradisca solo per le locazioni private o anche per le sue attività.

gst

Milei e la proprietà

"Si se trata de transgredir el derecho a propiedad de los individuos a través de impuestos y regulaciones, no cuenten con nosotros".

"Se si tratta di violare il diritto di proprietà degli individui attraverso tasse e regolamentazioni, non contate su di noi".

Non c'è bisogno di arrivare a dire che la proprietà è "sacra", come fanno tanti politici italiani. Basterebbe applicare quanto ha detto alla riunione del G20 di Rio de Janeiro, il 18 novembre scorso, il Presidente dell'Argentina Javier Milei.

La proprietà è "sacra", ma quella degli immobili viene gravata da una patrimoniale da 22 miliardi di euro l'anno. La proprietà è "sacra", ma i contratti di locazione non abitativa sono ancora ingessati da una legge di mezzo secolo fa. La proprietà è "sacra", ma per fare uno sfratto ci vuole tempo, denaro e tanta pazienza. Potremmo continuare, ma è meglio fermarsi qui. In attesa di una classe politica più coerente.

gst



Yuri Trombetti, consigliere comunale romano noto per aver promosso la mozione per concedere la residenza agli occupanti abusivi di immobili, annuncia – sul *Corriere della sera* del 2 novembre scorso – un provvedimento del Comune contro gli affitti brevi.

Viva i delinquenti, abbasso proprietari e turisti.

Quattro volumi dedicati a Corrado Sforza Fogliani



Giuseppe De Lucia Lumeno, Segretario generale dell'Associazione nazionale fra le banche popolari, ha curato la pubblicazione di quattro libri dedicati a Corrado Sforza Fogliani, che di Assopopolari è stato Presidente dal 2015 e sino alla sua scomparsa nel 2022: “Corrado Sforza Fogliani – Un banchiere popolare”; “Corrado Sforza Fogliani – Una vita in difesa dei valori popolari e liberali”, con prefazione di Giuseppe Nenna; “Il valore dell’economia reale, liberale e sostenibile contro il dominio dell’algoritmo – L’attualità del pensiero di Corrado Sforza Fogliani per leggere la società contemporanea nell’era dell’intelligenza artificiale”, con prefazione di Giuseppe Nenna e introduzione di Vito Antonio Primiceri; quarto volume, sempre dedicato al Presidente Sforza (definito in copertina «uomo di valore e di valori»), “L. Einaudi e il credito popolare”.

Ricordare quel che è vivo in noi del passato giova a conoscere il presente ed a preparare l'avvenire

Luigi Einaudi,
La condotta economica e gli effetti sociali della guerra italiana. Bari 1933

Amministratore di condominio, formazione con il manuale digitale

L'edizione solo digitale 2024-2025 del “Manuale per la formazione periodica degli amministratori di condominio” assolve al compito che a questo tipo di formazione assegna la legge: quello di informare gli amministratori (oltre che i pratici e gli utilizzatori in genere) delle variazioni *medio tempore* intervenute nella legislazione e nella giurisprudenza. E questo infatti scrupolosamente fa, fino alla sua data di pubblicazione, la presente edizione del Manuale, per ognuno degli argomenti trattati. Il volume, così, adempie anche alla necessità che gli amministratori abbiano comunque a disposizione, ciascun anno, una pubblicazione con ogni aggiornamento intervenuto in tutta la materia che li riguarda. In più, la presente edizione del Manuale reca una parte speciale dedicata quest'anno ad una ampia ed utilissima rassegna di giurisprudenza che comprende le decisioni più recenti e rilevanti in materia di “Danni in ambito condominiale”.

L'opera persegue la finalità di costituire uno strumento di consultazione particolarmente idoneo a supportare i corsi per la formazione periodica ed obbligatoria degli amministratori previsti dal decreto ministeriale 13 agosto 2014, n. 140, ma è indirizzata anche a tutti coloro i quali, pur non avendo alcun obbligo di formazione, vogliono avere a disposizione uno strumento di consultazione che consenta di essere informati su ogni aspetto del diritto condominiale.

Il volume comprende un'accurata esposizione dottrinale, caratterizzata da esemplare chiarezza espositiva, che prende in considerazione tutti i principali istituti del diritto condominiale, ed è corredata da un'ampia raccolta di norme inerenti la disciplina condominiale.

Durante l'anno ottobre 2024-ottobre 2025, poi, gli amministratori potranno tenersi costantemente aggiornati iscrivendosi – tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia – al Registro nazionale amministratori Confedilizia, che – a coloro che sono iscritti alle Associazioni in questione e al Registro – invia gratuitamente tempestive informazioni sulle innovazioni che via via intervengono nella legislazione e nella giurisprudenza (fornendo – sempre gratuitamente – anche tutta una serie di servizi, fra cui quello di rispondere on-line ai quesiti che vengono posti dagli iscritti).



NOVEMBRE: EVENTI NELLA SALA EINAUDI DELLA CONFEDILIZIA

Il 5 novembre si è tenuta la presentazione del libro **“Liberare la giustizia”**, edito da Licosia.

“Liberare la giustizia dalle catene che la soffocano è un’impresa che richiede una riflessione critica sull’oligarchia incontrollata della magistratura e una profonda riforma della Costituzione e delle leggi vigenti. Essendo ogni potere in democrazia radicato nella sovranità popolare, il libro propone una serie di interventi riformatori: l’introduzione dell’elezione diretta del Procuratore Generale e dei Giudici monocratici, l’abolizione dell’azione penale obbligatoria, del sindacato dei magistrati politicizzato (Anm) e del giudice speciale per il lavoro. Si propone inoltre l’eliminazione delle influenze incrociate tra politica e magistratura, l’istituzione di una vera responsabilità civile dei magistrati, una revisione della spesa nella giustizia e altre riforme liberali. Queste misure non mirano a ridimensionare il terzo potere, ma a consolidarlo, restituendolo alle sue legittime funzioni democratiche” (tratto dal sito www.licosia.com).

Sono intervenuti insieme agli autori Ferdinando Cionti e Dario Fertilio, Fabrizio Cicchitto, politico e direttore di “Civiltà Socialista”, e Giovanna Carla De Virgiliis Sigillo, già presidente di sezione del Tribunale di Roma.



Il 20 novembre si è tenuta la presentazione del libro **“La notte qualunque”**, edito da Arpeggio Libero Editrice.

“1915. L’Italia sta per entrare in guerra. Dopo lunghe trattative, in un luogo isolato della campagna romana, i rappresentanti del governo italiano siglano un patto con gli ambasciatori di Francia, Gran Bretagna e Russia. Il custode del casale dove si è svolto lo storico e decisivo incontro tra le diplomazie interessate viene trovato ucciso. Il delitto, che inizialmente sembra circoscritto al microcosmo della provincia, non convince Antonio Serrano, capo della segreteria del presidente del consiglio. Mentre l’Austria-Ungheria rilancia offerte territoriali per impedire che l’Italia dichiari guerra a Vienna e il governo prende atto che non ha i numeri in parlamento, il più fidato collaboratore di Salandra inizia un’indagine personale tra inseguimenti, tradimenti, morti sospette, che porteranno il protagonista a fare i conti con i fantasmi del

passato e a scoprire verità indicibili. Finzione e storia si intrecciano all’ombra dei palazzi del potere durante le radiose e decisive giornate di maggio del 1915” (tratto dal sito www.arpeggiolibero.com).

È intervenuto, insieme all’autore Alessandro Ferranti, Andrea Di Consoli, scrittore e critico letterario.

Il 25 novembre ha ripreso la **“Scuola di Liberalismo”**, corso di formazione politica diretto da Enrico Morbelli, sotto l’Alto Patronato del Presidente della Repubblica, suddiviso in 19 lezioni.

L’argomento trattato nella prima lezione è stato **“Libertà di mercato ed eccesso di regole”**. Sono intervenuti: Alessandro Ortis, Laura Rovizzi, Guido Stazi e Giuseppe Vegas.

Maggiori informazioni al sito: www.centroeinaudi.it/scuola-di-liberalismo.html.



In tutte le presentazioni, vi sono stati i saluti introduttivi di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia.

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

Confedilizia-Liberilibri, due nuovi volumi in collaborazione

Prosegue la collaborazione della Confedilizia con Liberilibri, iniziata con la pubblicazione del libro “La proprietà sotto attacco”, di Carlo Lottieri, con prefazione di Giorgio Spaziani Testa (cfr. *Cn dic.* '23). Il secondo e il terzo volume pubblicati dalla casa editrice di Macerata “con gli auspici e la fondamentale partecipazione” della nostra Confederazione sono “La libertà e il diritto”, di Bruno Leoni, e “Il manifesto capitalista”, di Johan Norberg, entrambi di seguito illustrati.

Si coglie l'occasione per ricordare (cfr. *Cn ott.* '23) che, grazie a una specifica convenzione, gli iscritti alle Associazioni territoriali della Confedilizia possono acquistare un abbonamento alla casa editrice – consistente nella spedizione direttamente a casa di dieci novità all'anno e nel 50% di sconto sull'intero catalogo di volumi editi da Liberilibri – con una riduzione del 20% e cioè pagando l'abbonamento in questione 120 euro anziché 150 euro. Per usufruire di tale riduzione, l'interessato dovrà fare riferimento alla convenzione “Confedilizia”, scrivendo all'indirizzo mail ama@liberilibri.it e allegando l'attestazione di essere socio Confedilizia (firmata dal Presidente dell'Associazione di riferimento).

Bruno Leoni - “La libertà e il diritto” - A cura di Carlo Lottieri - Saggio introduttivo di Raimondo Cubeddu - Pagine XCII-220 - Prima edizione 1995 - Seconda edizione 2024

Frutto di lezioni tenute in California nel 1958, Freedom and the Law è il testo che maggiormente ha richiamato l'attenzione su Bruno Leoni: prima negli Stati Uniti (dove fu pubblicato nel 1961), poi anche in Italia (dove uscì soltanto nel 1995). Con questa nuova traduzione intitolata “La libertà e il diritto”, a cura di Carlo Lottieri, s'intende evidenziare come al centro della riflessione di Leoni vi fosse un ripensamento del diritto e un ridimensionamento della legislazione.

Può darsi società di uomini liberi quella in cui una qualsiasi oligarchia contingente di “legislatori” può a suo arbitrio render nulli scambi liberamente effettuati fra adulti consenzienti? Sembra un argomento tecnico, terreno esclusivo degli studiosi di settore, ma non è affatto così. Perché ciò che sta al centro di questo libro è una fondamentale difesa della libertà individuale.

In quelle conferenze Leoni volle soprattutto porre in risalto che non basta chiedere “meno leggi”, poiché chi si fermasse a questo stadio accetterebbe l'idea che il diritto non sia altro che un prodotto di Stato. Da giurista egli sottolinea la necessità di pensare un altro diritto: un differente modo di concepire ed elaborare le regole della convivenza.

Nel libro si mostra bene come la rappresentanza politica oggi abbia mutato pelle rispetto alla prima età moderna, dal momento che non esiste più revocabilità dell'incarico, né vincolo di mandato: la conseguenza è che l'eletto non risponde più in nessun modo di quel che fa. In tale situazione, alla fine le volontà e i diritti degli elettori contano davvero poco. Per giunta, come Leoni stesso spiega, «il punto di vista giuridico contemporaneo comporta una sempre maggiore sostituzione delle decisioni collettive alle scelte individuali».

Entro questo quadro, Leoni capisce che riscoprire il diritto e ridimensionare il ruolo della legislazione è assolutamente necessario alla protezione delle libertà di tutti.

Johan Norberg - “Il manifesto capitalista” – Come il libero mercato salverà il mondo - A cura di Luca Bellardini - Pagine 348 - Prima edizione 2024

I massimi antagonisti del sistema capitalistico, Marx ed Engels, all'inizio del loro manifesto comunista riconobbero che quel sistema aveva creato maggiore prosperità e innovazione tecnologica di tutte le generazioni precedenti messe insieme. Nonostante ciò, se ne auguravano e ne prevedevano la distruzione.

In questo nuovo, e ben diverso, manifesto Johan Norberg evidenzia come, quasi duecento anni dopo l'opera dei due filosofi tedeschi, non ci sia un solo dato che smentisca le seguenti affermazioni: il capitalismo ha tolto miliardi di persone dalla fame e dalla povertà, ha allungato l'aspettativa di vita, ha migliorato le condizioni materiali d'esistenza di chiunque. L'opinione dominante sul capitalismo globale, condivisa anche da ampi settori dell'*establishment* politico ed economico, non nega che esso abbia generato grande ricchezza, ma sostiene che l'abbia concentrata nelle mani di un troppo ristretto gruppo di persone. Il capitalismo viene accusato di alimentare la disuguaglianza, le rivolte populiste, il cambiamento climatico. È vero l'esatto contrario! Norberg lo dimostra in maniera inequivocabile.

Di questo libro Elon Musk ha scritto: «Un'eccellente spiegazione del perché il capitalismo non solo funziona ma è anche moralmente giusto».

**Occupazione abusiva:
funzionario condannato
dalla Corte dei Conti**

La sezione giurisdizionale regionale per la Campania della Corte dei Conti ha emesso una sentenza significativa per la gestione patrimoniale del Comune di Napoli, condannando il responsabile delle “Politiche per la casa” e del “Demanio e patrimonio” a risarcire il Comune per un danno erariale derivante dall'occupazione abusiva di un alloggio da parte dell'*ex* custode di una scuola.

Il caso riguarda un immobile occupato senza titolo dopo il pensionamento del custode nel 1988 e la sua morte nel 2010. Nonostante l'occupazione abusiva, il Comune ha continuato a sostenere i costi, incluse le utenze idriche. La Procura regionale ha stimato che la mancata riscossione delle indennità di occupazione ha causato una perdita di oltre 92mila euro, mentre il pagamento delle utenze ha generato un ulteriore danno.

La sentenza ha evidenziato gravi negligenze da parte della società incaricata e del Comune per il mancato controllo del patrimonio immobiliare.

Il funzionario condannato è stato ritenuto responsabile per non aver intrapreso azioni efficaci per liberare l'immobile e recuperare le indennità d'occupazione, causando un danno diretto alle finanze comunali. È stato condannato a versare 16.768 euro, oltre interessi, al Comune di Napoli ed a sostenere le spese processuali.

La Corte ha sottolineato la responsabilità del Comune nella gestione del patrimonio immobiliare, evidenziando che avrebbero dovuto essere intraprese azioni tempestive per il recupero degli immobili occupati. In particolare, è stato evidenziato che, nonostante il contratto di locazione fosse scaduto nel 2011, il Comune avrebbe potuto ancora agire contro gli occupanti abusivi, in quanto il contratto si era rinnovato automaticamente in assenza di disdetta.

Questo caso evidenzia le criticità nella gestione degli immobili pubblici e la necessità di una maggiore attenzione nella riscossione dei crediti e nella manutenzione del patrimonio comunale. La sentenza della Corte dei Conti serve da monito per l'amministrazione affinché si attivi con maggiore efficacia per prevenire simili situazioni in futuro, garantendo una gestione più responsabile delle risorse pubbliche.

Il testo della sentenza è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il *QRcode* a fianco.



Jørgensen, nuovo incubo dei proprietari



Ipotesi di divieti per gli affitti brevi, invocazione di una sorta di equo canone europeo, esaltazione della direttiva *case green*. Il candidato commissario europeo all'energia e alla casa Jørgensen – ascoltato in audizione al Parlamento Ue il 5 novembre scorso – è il nuovo incubo dei proprietari.

gst

Confedilizia al B-CAD di Roma



Nell'ambito di B-CAD, fiera dell'edilizia svoltasi a Roma presso "La Nuvola", il 2 novembre scorso si è tenuto un dibattito in materia di efficienza energetica degli edifici al quale ha partecipato il presidente Spaziani Testa.

Nuove linee guida per l'educazione civica: la Costituzione al centro e un richiamo al valore della proprietà privata



A partire dall'anno scolastico 2024/25, l'educazione civica nelle scuole italiane è stata rinnovata grazie alle nuove linee guida predisposte dal Ministro dell'Istruzione e del merito, Giuseppe Valditara. Questo importante documento riforma l'insegnamento della disciplina, ancorandola ai principi fondamentali della Costituzione italiana, che diviene così riferimento centrale per educare gli studenti a valori come i diritti, i doveri, la solidarietà e la responsabilità individuale.

Le linee guida prevedono un insegnamento di 33 ore annue, che copriranno tematiche chiave come cittadinanza, salute, educazione ambientale, finanziaria, stradale, digitale e rispetto per gli altri. L'educazione civica, con questo approccio interdisciplinare, diviene parte integrante di ogni materia, contribuendo a orientare il sapere verso il bene comune e la tutela dei patrimoni materiali e immateriali delle comunità.

Un aspetto di rilievo è il richiamo, nel testo delle linee guida, all'importanza della proprietà privata, menzionata nella Costituzione come elemento di dignità personale e libertà economica. Questo tema trova spazio all'interno del contesto valoriale, evidenziando la proprietà come diritto armonizzato con il principio di solidarietà e la partecipazione alla comunità.

Per approfondire i contenuti, è possibile consultare le linee guida complete al seguente link: <https://www.mim.gov.it/documents/20182/0/Linee+guida+Educazione+civica.pdf/9ffd1e06-db57-1596-c742-216b3f42b995?t=1725710190643>

Publicato in Gazzetta il correttivo della Riforma Cartabia sul processo civile

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il d.lgs. n. 164 del 31.10.2024 recante integrazioni e correzioni al processo civile, così come riscritto dalla c.d. Riforma Cartabia (d.lgs. n. 149 del 10.10.2022).

Il provvedimento interviene sul codice civile, sul codice di procedura civile con relative norme di attuazione, nonché su diverse leggi speciali, al precipuo scopo di perfezionare il processo di digitalizzazione della giustizia.

In questa prospettiva viene, ad esempio, chiarito, con riguardo alla notificazione a mezzo pec eseguita dall'ufficiale giudiziario, che tale notifica "si perfeziona, per il soggetto notificante, nel momento in cui il documento informatico da notificare è consegnato all'ufficiale giudiziario e, per il destinatario, nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del suo gestore di posta elettronica o del servizio di recapito elettronico certificato qualificato" (art. 149-bis, terzo comma, cod. proc. civ.). Viene anche introdotto un nuovo elemento nell'atto di precetto che dovrà ora contenere "l'indicazione del giudice competente per l'esecuzione e, se è sottoscritto dalla parte personalmente, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio della parte istante nel Comune in cui ha sede il giudice oppure l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o l'elezione di un domicilio digitale speciale». In mancanza di tale indicazione, le opposizioni al precetto andranno proposte, di regola, "davanti al giudice del luogo in cui è stato notificato" e le notificazioni alla parte istante "presso la cancelleria del giudice stesso" (art. 480, terzo comma, cod. proc. civ.). Novità pure con riguardo alla prova scritta per i decreti ingiuntivi: vengono inserite le fatture elettroniche tra i documenti da allegare nei procedimenti monitorati per i crediti relativi a somministrazioni di merci e di danaro nonché per prestazioni di servizi fatte da imprenditori che esercitano una attività commerciale e da lavoratori autonomi anche a persone che non esercitano tale attività (art. 634, secondo comma, cod. proc. civ.).

Interventi non strettamente connessi, invece, alla digitalizzazione della giustizia riguardano, per quanto di interesse, l'ordinanza definitiva *ex art. 183 ter* cod. proc. civ. (che viene a costituire anche titolo per l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale) e il pignoramento (per il deposito dell'istanza di conversione *ex art. 495* cod. proc. civ. viene prevista la diminuzione della somma che il debitore deve depositare, mentre, con riguardo al momento dell'iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare, viene disposta la necessaria allegazione anche della nota di trascrizione dello stesso pignoramento).

Altre modifiche interessano le disposizioni in tema di: verifiche preliminari disposte da giudice istruttore (art. 171-bis cod. proc. civ.); ordinanze definitive (art. 183 *ter* cod. proc. civ.); processo sommario di cognizione (art. 281-*decies* cod. proc. civ.); impugnazioni; rito per le persone, per i minorenni e per le famiglie.

Le novità recate dal provvedimento in commento trovano applicazione, salvo specifiche eccezioni, per i procedimenti introdotti successivamente al 28.2.2023.

Assistenza contratti di locazione, sempre

L'assistenza delle strutture territoriali della Confedilizia per i contratti di locazione continua come sempre. I proprietari di casa sono vivamente invitati a ricorrervi con regolarità, nel loro interesse.

L'assistenza della Confedilizia e dei sindacati inquilini rappresenta una garanzia rispetto a future, eventuali discussioni e controversie ed elimina all'origine il (costoso) contenzioso giudiziario.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Andare in malora

"Andare in malora" significa guastarsi, rovinarsi, deteriorarsi; perdere funzionalità o, anche, andare in rovina, fallire. Si ritiene che l'espressione origini dalla corruzione delle parole latine *mala hora*, vale a dire "ora cattiva" e quindi momento funesto. Tale era considerato, nell'antichità, il periodo tra le 2 e le 4 del mattino, quando le tenebre mettevano più paura e angoscia risvegliando incubi e ansie.

Risposta n. 214/2024: tassazione di un atto notarile di rettifica e conferma di atto nullo

Il notaio istante ha presentato un'istanza riguardante un atto di "rettifica e conferma di atto nullo" relativo a una compravendita. L'atto originale presentava un errore nella data di nascita di una delle parti e ometteva di menzionare un fabbricato esistente sul terreno trasferito, il che ha portato alla nullità dell'atto stesso. Il notaio chiede se debba essere applicata l'imposta di registro sui fabbricati non menzionati nell'atto originale, dato che all'epoca era stata pagata solo l'imposta sul terreno.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che il notaio può rettificare errori e omissioni in atti pubblici mediante una certificazione. Sebbene l'atto di rettifica e conferma non produca effetti traslativi, modifica elementi essenziali del contratto originale, il che implica una tassazione. Si applicherà quindi l'imposta di registro del 5% sul valore venale in comune commercio dei beni, come stabilito dall'articolo 20 del Testo Unico delle Imposte di Registro (TUR).

La valutazione è basata sui documenti forniti, senza entrare nel merito della validità civile dell'atto. L'Amministrazione finanziaria si riserva il diritto di controllo.

Il testo della risposta è disponibile sul sito Internet della Confedilizia, raggiungibile anche inquadrando il QRcode a fianco.



CASA E FISCO

Tassazione clausola penale in un contratto di locazione assoggettato a cedolare secca

Alcuni uffici locali dell’Agenzia delle entrate – pur avendo preso atto della recente giurisprudenza della Cassazione che, al riguardo della tassazione della clausola penale contenuta in un contratto di locazione (cfr., da ultimo, Focus Confedilizia n. 36 del 18.10.2024) ha enunciato il principio di diritto secondo il quale, “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” – ritengono che, qualora il contratto di locazione sia sottoposto a cedolare secca, essendo nulla l’imposta di registro dovuta, risulti più onerosa e quindi comunque da corrispondersi l’imposta di registro di 200 euro dovuta per la clausola penale.

Tale tesi non appare condivisibile in ragione del fatto che la cedolare è un sistema di tassazione sostitutivo dell’imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione (ed anche delle imposte di registro e di bollo sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto di locazione).

E così hanno chiarito anche i giudici tributari chiamati a pronunciarsi su un caso specifico.

Infatti, con la sentenza n. 3806 dell’1.10.2024, la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano ha accolto il ricorso di un contribuente avverso l’avviso di liquidazione con cui la locale Agenzia delle entrate contestava al locatore il mancato pagamento dell’imposta di registro di 200 euro (oltre sanzioni e interessi) dovuta sulla clausola penale (in caso di mancato pagamento del canone) contenuta in un contratto assoggettato a cedolare secca.

I giudici hanno prima ricordato che la clausola penale è accessoria, non ha vita propria, dipendendo dalla disposizione principale, per poi chiarire che “pertanto anche se il contratto di locazione è soggetto a cedolare secca e non ha scontato imposta di registro, la clausola penale non è soggetta a tassazione. Infatti il versamento dell’imposta sostitutiva evita – proprio in ragione della sua natura formalmente e sostanzialmente ‘sostitutiva’ – non solo l’applicazione dell’imposta di registro sul contratto di locazione ma anche sulle clausole penali in esso eventualmente contenute, imposta a sua volta assorbita nella prima in ragione della norma di cui all’art. 21, comma 2, DPR 131/1986”.

Il testo della sentenza e ogni maggiore informazione possono essere richiesti alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

Irap: indeducibilità dell’Imu sugli immobili strumentali

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 171, depositata il 29.10.2024, si è nuovamente pronunciata sulla questione di legittimità costituzionale dell’indeducibilità dell’Imu sugli immobili strumentali dall’Irap e ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione sollevata dalla Corte di giustizia tributaria di primo grado di Milano in riferimento all’art. 53 della Costituzione, ribadendo, in sostanza, quanto già affermato con la sentenza n. 21 del 2024, ovvero che, in riferimento all’Irap, mancano «quelle evidenze normative

che hanno condotto questa Corte con la richiamata sentenza n. 262 del 2020 a riconoscere carattere strutturale alla deduzione dell’Imu sugli immobili strumentali con riguardo all’Ires e, di conseguenza, a ritenere vulnerata, in forza della prevista totale indeducibilità, la coerenza interna dell’imposta. La diversità della natura dei due tributi, dei loro presupposti, delle specifiche basi imponibili e delle precipe discipline evidenzia come le medesime argomentazioni della sentenza di questa Corte n. 262 del 2020 non possano essere estese all’Irap».

La Corte ha anche chiarito che non vi è un fenomeno di doppia imposizione giuridica, perché i presupposti di Imu e Irap sono diversi. La sentenza ha altresì dichiarato non fondate le questioni sollevate dal medesimo rimettente e dalla CGT di primo grado di Reggio Emilia in riferimento al principio di uguaglianza, in quanto le affermazioni contenute nella citata sentenza n. 262 del 2020, con la quale la Corte costituzionale ha sottolineato – ma nel contesto di una riscontrata rottura del principio di coerenza – l’indebita penalizzazione delle imprese che abbiano scelto di investire gli utili nell’acquisto della proprietà degli immobili strumentali, non si prestano a essere pedissequamente traslate in riferimento al regime dell’Irap.

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.

Tassazione canoni di locazione non riscossi

La Corte di Cassazione, con l’ordinanza n. 28742, depositata il 7.11.2024, ha ribadito il principio secondo il quale il reddito fondiario degli immobili locati ad uso diverso da quello abitativo – riguardo ai quali non opera la deroga introdotta dall’art. 8, comma 5, della l. n. 431 del 1998 – è commisurabile ai canoni dovuti dal conduttore fin quando risulta in vita un contratto di locazione, poiché il criterio ordinario di imputazione di tale reddito è costituito dalla titolarità del diritto reale, a prescindere dall’effettiva percezione. Nella sentenza in commento i supremi giudici hanno ancora una volta affermato che tali canoni, pertanto, rappresentano reddito tassabile fino a che non intervenga la risoluzione del contratto o un provvedimento di convalida dello sfratto (cfr. Cass. n. 12254/2022, Cass. n. 28743/2021, Cass. n. 19240/2016, Cass. n. 651/2012). “I suenunciati principi di diritto, che vanno qui ribaditi, – ha concluso la Corte – sono stati erroneamente disattesi dalla Commissione di secondo grado, la quale, pur avendo accertato in fatto che il 30 giugno 2009 era stato emesso nei confronti del conduttore dell’immobile un provvedimento di convalida di sfratto per morosità, ha ritenuto sussistente l’obbligo del locatore di esporre in dichiarazione il reddito derivante dai canoni locativi maturati dalla suddetta data fino a quella di rilascio del bene, «anche se non percepito». Alla luce di quanto argomentato, deve, infatti, ritenersi che per il periodo successivo alla pronuncia del menzionato provvedimento giurisdizionale la tassazione del reddito fondiario non potesse essere parametrata al canone locativo”.

IN G.U.

Lavoro, università, ricerca e istruzione

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 28.10.2024, n. 253, il d.l. 28.10.2024, n. 160 recante disposizioni urgenti in materia di lavoro, università, ricerca e istruzione per una migliore attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Commissione parlamentare di inchiesta sul rischio idrogeologico e sismico

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 31.10.2024, n. 256, la delibera della Camera dei deputati del 22.10.2024 con cui è stata istituita una "Commissione parlamentare di inchiesta sul rischio idrogeologico e sismico del territorio italiano, sull'attuazione delle norme di prevenzione e sicurezza e sugli interventi di emergenza e di ricostruzione a seguito degli eventi calamitosi verificatisi dall'anno 2019".

Obblighi europei

È stata pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 14.11.2024, n. 267, la l. 14.11.2024, n. 166 di conversione, con modifiche, del d.l. 16.9.2024, n. 151 recante: «Disposizioni urgenti per l'attuazione di obblighi derivanti da atti dell'Unione europea e da procedure di infrazione e pre-infrazione pendenti nei confronti dello Stato italiano».

GIURISPRUDENZA SUGLI IMMOBILI

Diritto alla provvigione

«Al fine di riconoscere al mediatore il diritto alla provvigione, l'affare deve ritenersi concluso quando, tra le parti poste in relazione dal mediatore medesimo, si sia costituito un vincolo giuridico che abiliti ciascuna di esse ad agire per la esecuzione specifica del negozio, nelle forme di cui all'art. 2932 cod. civ., ovvero per il risarcimento del danno derivante dal mancato conseguimento del risultato utile del negozio programmato. Va, invece, escluso il diritto alla provvigione qualora tra le parti non sia stato concluso un «affare» in senso economico-giuridico, ma si sia soltanto costituito un vincolo idoneo a regolare le successive articolazioni del procedimento formativo dello stesso, come nel caso in cui sia stato stipulato un patto di opzione, idoneo a vincolare una parte soltanto, ovvero un cd. «preliminare di preliminare», costituente un contratto ad effetti esclusivamente obbligatori non assistito dall'esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ., in caso di inadempimento. Tale ultimo negozio, pur essendo di per sé stesso valido ed efficace, ove sia configurabile un interesse delle parti meritevole di tutela alla formazione progressiva del contratto fondata sulla differenziazione dei contenuti negoziali delle varie fasi in cui si articola il procedimento formativo, non legittima, tuttavia, la parte non inadempiente ad esercitare gli strumenti di tutela finalizzati a realizzare, in forma specifica o per equivalente, l'oggetto finale del progetto negoziale abortito, ma soltanto ad invocare la responsabilità contrattuale della parte inadempiente per il risarcimento dell'autonomo danno derivante dalla violazione, contraria a buona fede, della specifica obbligazione endoprocedimentale contenuta nell'accordo interlocutorio».

Così la Cassazione, con sentenza n. 26061 del 4.10.2024

Usucapione e giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario

«Nel giudizio promosso dal possessore nei confronti del proprietario per far accertare l'intervenuto acquisto della proprietà per usucapione, l'atto di disposizione del diritto dominicale da parte del proprietario in favore di terzi, anche se conosciuto dal possessore, non esercita alcuna incidenza sulla situazione di fatto utile ai fini dell'usucapione, rappresentando, rispetto al possessore, *res inter alios acta*, influente sulla prosecuzione dell'esercizio della signoria di fatto sul bene, non impedito materialmente, né contestato in modo idoneo».

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25643 del 25.9.2024

Attività su spazio sovrastante il fondo altrui

«La sussistenza dell'interesse del proprietario del suolo ad escludere l'attività di terzi, che si svolga nello spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840, secondo comma, cod. civ., va valutata con riferimento non soltanto all'attuale situazione e destinazione del suolo, ma anche alle sue possibili, future utilizzazioni, sia pure in concreto non individuate, purché compatibili con le caratteristiche e la normale destinazione del suolo medesimo, a nulla rilevando che questo sia attualmente soggetto a servitù incompatibili con l'utilizzazione edificatoria dello spazio ad esso sovrastante da parte del proprietario. Tali limitazioni, infatti, potendo venir meno nel tempo, non escludono che alla futura utilizzazione del suolo possa derivare pregiudizio dalla tolleranza di violazioni corrispondenti all'illegittimo esercizio di nuove servitù, le quali potrebbero costituirsi per usucapione, incidendo, quindi, in via autonoma sulle possibili future utilizzazioni del fondo».

Così il Tribunale di Milano, con sentenza n. 7835 del 3.9.2024

Locazione e legittimazione del custode giudiziario

«Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, il custode giudiziario – quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, cioè, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali – è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'azione di risoluzione del rapporto».

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25584 del 24.9.2024

Espropriazione forzata d'immobile locato con contratto opponibile alla procedura, chi riscuote i canoni di locazione?

Nell'ipotesi di espropriazione forzata d'immobile locato con contratto opponibile alla procedura, il custode giudiziario – quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, cioè, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali – è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione e, in caso di morosità del conduttore, all'azione di risoluzione del rapporto (cfr. Cassazione civile sez. III, 24/09/2024, n. 25584).

Manca l'allaccio al gas, è possibile una riduzione del canone?

In materia di locazione, costituiscono vizi della cosa locata, idonei a fondare il diritto a ottenere la riduzione del canone per il periodo di parziale godimento dell'immobile *ex artt.* 1578 e 1581 c.c., i difetti gravi e non facilmente eliminabili, se non attraverso un'opera di risanamento comportante un sacrificio economico per il locatore. Non determinano, invece, una riduzione del canone i guasti, che sono alterazioni transitorie e connaturali all'uso e al godimento del bene, eliminabili at-

traverso opere di semplice riparazione. Nella fattispecie che ci occupa, si ritiene che l'inesistenza di un contatore e del relativo allaccio non giustifichino una riduzione della pigione.

Lascia l'immobile, ma non le chiavi: il conduttore può essere condannato alle mensilità per occupazione ed alle spese per le utenze?

A locazione terminata, la mancata restituzione delle chiavi da parte del conduttore può comportare la condanna del medesimo al pagamento delle mensilità per occupazione *sine titulo* oltre alle spese per le utenze.

Riparazione dell'impianto elettrico, è "piccola manutenzione"?

Non rientrano tra le riparazioni di piccola manutenzione a carico dell'inquilino a norma dell'art. 1609 c.c. quelle relative agli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) per l'erogazione dei servizi indispensabili al godimento dell'immobile, atteso che, mancando un contatto diretto del conduttore con detti impianti, gli eventuali guasti manifestatisi improvvisamente e non dipendenti da colpa dell'inquilino per un uso anormale della cosa locata, devono essere imputati a caso fortuito od a vetustà e, pertanto, la spesa per le relative riparazioni grava sul locatore che, ai sensi dell'art. 1575 n. 2, c.c., deve

mantenere costantemente l'immobile in stato da servire all'uso convenuto (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 19/01/1989, n. 271).

Comodato precario: si può attivare lo sfratto?

È pacifico che il procedimento di convalida di licenza o di sfratto per finita locazione *ex art.* 657 c.p.c. sia esperibile nei confronti del comodatario di beni immobili quando il contratto rechi la data di scadenza; laddove, invece, il contratto di comodato sia "precario" e dunque non preveda una scadenza, va applicato in via analogica l'art. 1810 c.c., in base al quale se non è stato convenuto un termine, il comodatario deve restituire la cosa non appena il comodante la richieda, coincidendo dunque la scadenza contrattuale con la richiesta di restituzione del bene e con la conseguente possibilità di fare ricorso al novellato art. 657 c.p.c. anche in caso di mancata previsione di un termine di scadenza del comodato (cfr. in punto Tribunale Brescia, 18/03/2024).

Espropriazione forzata e canoni di locazione

Assenza di allaccio al gas

Mancata restituzione delle chiavi

Riparazione impianto elettrico

Comodato precario e sfratto

Giubileo, il Vaticano: «Bloccare gli sfratti» Ma la proposta divide

► Il sindaco Gualtieri e il presidente della Regione Rocca esprimono parere positivo
Dura Confedilizia: «Iniziativa irresponsabile che cancella i diritti dei proprietari»

da: *Il Messaggero*, 23.11.'24

ATTENZIONE

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un Amministratore nella propria città o in altre può chiedere **INFORMAZIONI** alla **SEGRETERIA GENERALE**

SISTEMA CONFEDILIZIA

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**Presentato il Rapporto 2024
Family (Net) Work**

Se le famiglie italiane potessero fruire di un credito d'imposta al 50% da applicare alla spesa sostenuta per colf, badanti e baby sitter avrebbero la possibilità di dimezzare i costi e il tasso di irregolarità nel settore potrebbe passare dal 54% attuale al 21%, con la conseguente emersione di circa 460mila lavoratori in nero. La misura, già sperimentata con successo in Francia, è stata analizzata dall'Ufficio Studi di Assindatcolf nel Rapporto 2024 "Family (Net) Work - Laboratorio su casa, famiglia e lavoro domestico", progetto editoriale in partnership con Censis, Effe, Centro Studi e Ricerche Idos e Fondazione Studi Consulenti del Lavoro, presentato all'Auditorium dell'Ara Pacis lo scorso 14 novembre.

Per comprendere le ricadute economiche della misura si è preso l'esempio più emblematico, quanto comune, la badante assunta per assistere una persona non autosufficiente a tempo pieno ed in regime di convivenza. Per questa figura una famiglia deve prevedere un *budget* annuale di 16.500 euro (tra retribuzione, ferie, tredicesima e Tfr), a cui si aggiungono 2.550 euro di contributi. Applicando un eventuale credito di imposta al 50% si avrebbe uno 'sconto' di ben 9.425 euro, sul totale di 18.850 euro. Nello studio non è considerato l'effetto derivante dalla riduzione del costo del sommerso, in un settore in cui il tasso di irregolarità attuale è stimabile al 55,3% (media tasso degli ultimi 5 anni 2017-2021). Con la nuova misura questo potrebbe scendere al 21%, facendo emergere circa 460mila lavoratori oggi irregolari su 765 mila stimati (in totale 1 milione e 384mila occupati, tra regolari e non). Infine i costi, oggi il sommerso pesa sulle casse dello Stato per circa 2,4 miliardi di euro l'anno, tra mancato gettito contributivo (1,5 mld) ed evasione Irpef (904 mln). Con l'introduzione del credito di imposta al 50% potrebbe arrivare a 959 milioni (361 mln di evasione Irpef e 598 mila di evasione contributiva).

Click day 7 febbraio

Si è chiusa il 30 novembre la "finestra" per precaricare le istanze di nulla osta per il lavoro subordinato nel settore dell'assistenza familiare e socio-sanitaria in vista del "Click day" del 7.2.2025. L'operazione ha riguardato sia le 9.500 quote già previste nella programmazione triennale dei flussi migratori 2023-2025, che le nuove 10mila unità - fuori quota - destinate all'assistenza dei grandi anziani (over 80) e disabili. Una novità, quest'ultima, introdotta dal Governo con il d.l. n. 145/2024. Una "vittoria" per Assindatcolf, che a marzo scorso aveva stimato, per l'anno 2025, un fabbisogno aggiuntivo di manodopera straniera nel settore dell'assistenza familiare pari a circa 19 mila unità. Una quantità che, per la prima volta, è stata raggiunta grazie alla previsione delle nuove unità.

Da precisare che recentemente il Ministero dell'interno ha diffuso delle "Linee guida tecniche per la compilazione delle domande del Decreto Flussi 2025". In questo docu-

mento operativo si precisa che, terminata la fase di pre-compilazione, poco prima del "Click day" di febbraio saranno previsti dei giorni di riapertura della sezione dedicata alla precompilazione, precisamente dal 13 gennaio 2025 al 19 gennaio 2025 (dalle ore 8 alle ore 20, compresi i festivi), per consentire a coloro che hanno compilato la domanda negli ultimi giorni di novembre 2024 di visualizzare le informazioni e di effettuare la necessaria operazione di salvataggio, per consentire il passaggio della domanda dallo stato "da completare" allo stato "da inviare", rendendola pronta per il giorno dell'invio.

UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)**Nuova direttiva Ue sulla qualità dell'aria:
verso l'obiettivo di inquinamento zero
entro il 2050**

Il Consiglio dell'Unione europea ha adottato formalmente, il 14 ottobre scorso, una nuova direttiva che stabilisce *standard* aggiornati di qualità dell'aria per tutti gli Stati membri, con l'obiettivo di contribuire al traguardo di "inquinamento zero" entro il 2050. Tra i benefici attesi, si prevede una significativa riduzione delle morti premature e delle malattie legate all'inquinamento atmosferico, che rappresenta una delle principali minacce per la salute pubblica in Europa. Questa direttiva consente ai cittadini dell'Ue di richiedere un risarcimento per danni alla salute quando le norme europee sulla qualità dell'aria non vengono rispettate.

La revisione normativa riguarda specificamente l'"aria ambiente", ossia l'aria esterna nella troposfera, escludendo l'aria all'interno dei luoghi di lavoro. Non vengono infatti indicati *standard* per la qualità dell'aria interna. La nuova direttiva semplifica la legislazione europea, sostituendo le precedenti direttive 2004/107/CE e 2008/50/CE e unificandole in un unico testo più chiaro e coerente.

La proposta della Commissione risale all'ottobre 2022, quando venne avviato il processo di aggiornamento come parte del Piano d'azione per l'Inquinamento zero. Dopo un accordo raggiunto a febbraio 2024 tra i co-legislatori, il testo è stato approvato con l'obiettivo di allineare gli *standard* di qualità dell'aria dell'Ue alle raccomandazioni più recenti dell'Organizzazione mondiale della sanità.

Nello specifico, la direttiva stabilisce nuovi limiti per inquinanti come PM10, PM2,5, biossido di azoto e biossido di zolfo, noti per i loro effetti nocivi sulla salute respiratoria. Gli Stati membri hanno l'obbligo di adeguarsi a tali limiti entro il 2030, ma potranno richiedere una proroga qualora sussistano condizioni specifiche.

Il testo della direttiva sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale dell'Ue e entrerà in vigore 20 giorni dopo la pubblicazione.

Gli Stati avranno due anni per recepire il provvedimento, mentre la Commissione europea riesaminerà gli *standard* di qualità dell'aria entro il 2030 e successivamente ogni cinque anni, sulla base delle più recenti evidenze scientifiche.

Riforma Iva nell'era digitale

Il Consiglio Ue Ecofin ha raggiunto, il 5 novembre scorso, un accordo su un pacchetto di misure per adattare le norme Iva nell'era digitale, noto come ViDA (Vat in the Digital Age). Questa riforma, della quale abbiamo già dato conto (cfr. *Cn 5/2023*), mira a semplificare il regime fiscale, ridurre le frodi e incrementare il gettito, apportando anche nuove regole che influenzeranno le piattaforme digitali e le locazioni di alloggi a breve termine.

Il pacchetto ViDA si articola in tre atti principali: la direttiva 14961/24, il regolamento 14962/24 e il regolamento esecutivo 14963/24. La riforma è focalizzata sulla gestione fiscale delle piattaforme digitali per gli affitti brevi e sulla standardizzazione della fatturazione elettronica a livello europeo. Tra gli obiettivi dichiarati vi sono una maggiore trasparenza, la lotta alle frodi fiscali e il sostegno alle imprese mediante procedure Iva più efficienti.

Uno dei punti centrali della riforma riguarda la gestione Iva sugli affitti brevi. Dal 1° luglio 2028, l'opzione per l'applicazione del nuovo regime è facoltativa per gli Stati membri, che potrebbero decidere la non operatività del nuovo quadro normativo informando il comitato Iva. La regola del fornitore presunto diventerà comunque obbligatoria dal 1° luglio 2030. In pratica, le piattaforme digitali agiranno come "fornitori presunti", ossia come intermediari che addebitano e versano l'Iva anche se il locatore, persona fisica privata, in Italia non è soggetto all'imposta.

Parallelamente alle nuove norme per gli affitti brevi, la riforma ViDA introduce l'obbligo di fatturazione elettronica a livello Ue, con uno *standard* comune che consentirà agli Stati membri di combattere le frodi e facilitare le transazioni transfrontaliere. Inizialmente prevista per il 2027, la scadenza è stata posticipata al 2035 a causa delle preoccupazioni di Paesi come Italia, Francia e Polonia, già dotati di sistemi nazionali avanzati. Questo rinvio consentirà una transizione graduale verso l'infrastruttura digitale comune.

La nuova normativa sarà formalmente adottata dal Consiglio dopo un'ulteriore consultazione del Parlamento europeo.

Dan Jørgensen, per il futuro dell'Europa, abitazioni accessibili e energia sostenibile



Dan Jørgensen, già ministro danese per il clima e l'energia, è stato designato Commissario europeo per l'energia e l'abitare. Forte di un'esperienza maturata nella riduzione delle emissioni e nella promozione delle energie rinnovabili, Jørgensen ha illustrato, durante la sua audizione presso il Parlamento europeo, un programma volto a ridurre i prezzi dell'energia, incrementare l'efficienza energetica e sviluppare un sistema abitativo più accessibile e sostenibile.

Jørgensen ha evidenziato come la questione abitativa richieda interventi principalmente a livello nazionale,

con un sostegno europeo focalizzato su strategie e strumenti. Ha quindi illustrato un nuovo Piano europeo per l'abitazione accessibile, che include:

1. una strategia per costruire nuove abitazioni a costi ridotti e con maggiore produttività, con il supporto della Banca europea per gli investimenti (BEI);
2. una piattaforma d'investimento per abitazioni accessibili e sostenibili;
3. collaborazioni per raddoppiare gli investimenti in coesione abitativa e una revisione delle norme sugli aiuti di Stato per sostenere l'edilizia sociale.

In ambito energetico, Jørgensen ha sottolineato l'importanza di accelerare le ristrutturazioni degli edifici per ridurre le emissioni e i costi energetici, attraverso i Piani nazionali di ristrutturazione degli edifici. La nuova normativa sui prodotti da costruzione favorirà il riuso e il riciclo, riducendo la dipendenza da materie prime.

Sul fronte del mercato delle locazioni, ha evidenziato il crescente impatto degli affitti brevi sulla disponibilità abitativa e, per tale motivo, la Commissione si impegnerà a fornire dati trasparenti per consentire alle autorità locali di monitorare e regolamentare il settore in modo efficace (con diversi cedimenti alla tentazione dirigista: si veda pag. 13).

Jørgensen ha inoltre ribadito l'importanza di garantire alloggi adeguati e accessibili anche per le persone con mobilità ridotta, come anziani e disabili, impegnandosi a collaborare con organizzazioni di rappresentanza per assicurare inclusività nelle politiche abitative.

Al termine dell'audizione i coordinatori dei gruppi politici Verdi, S&D (Socialisti e democratici), Renew, PPE (Partito popolare europeo) e ECR (Conservatori e riformisti europei) hanno approvato la candidatura di Jørgensen ed hanno comunicato formalmente la decisione ai presidenti dei gruppi politici.

Conferimento della carica di Vicepresidente onorario dell'UIPI al Gr. Uff. Michele Vigne



Cfr. *Cn novembre '24*

SISTEMA CONFEDILIZIA

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Festa dell'Agricoltura

Il 10 novembre scorso si è svolta la III° edizione della "Festa dell'Agricoltura", dal titolo "Coltiviamo la Cultura", promossa dall'Adsi. Quest'anno 26 dimore storiche in 11 regioni hanno ospitato le aziende agricole del proprio territorio con un'ampia serie di attività svolte nelle magioni interessate (dall'esposizione, degustazione e vendita di prodotti agricoli a workshop, laboratori e conferenze a tema, insieme all'esclusiva possibilità di visitare gli spazi interni dei beni coinvolti in compagnia dei proprietari).

Anche questa edizione ha evidenziato l'importanza di un turismo che sa esaltare il legame indissolubile tra cibo e territorio.

ASPESI
Unione Immobiliare

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Il Presidente Oriana al convegno sull'industria dei servizi immobiliari in Europa

Il Presidente Nazionale ASPESI Federico Filippo Oriana ha partecipato come relatore al convegno organizzato da Scenari Immobiliari per la presentazione del Rapporto sulla filiera dei servizi immobiliari in Europa e in Italia.

I dati dimostrano che l'industria dei servizi immobiliari in Europa negli ultimi dieci anni è cresciuta più delle costruzioni.

In Italia lo sviluppo è più recente, ma sta recuperando in fretta, con un incremento del 45 per cento. Nel 2023 il fatturato dei servizi immobiliari ha toccato i 40 miliardi di euro con un incremento del 9,6 per cento sull'anno precedente. Ma il fatturato medio per dipendente è aumentato del 26,5 per cento a dimostrazione che ci sono ampi margini di crescita. In Italia, il peso di costruzioni e attività immobiliari rispetto al Pil è cresciuto ancora nel corso del 2023 raggiungendo e superando quota 19,5 per cento, allineato alla media continentale del 19,4, grazie a un aumento di dieci punti base del settore delle costruzioni e di cinquanta punti base del comparto delle attività immobiliari, consolidando il ruolo da co-protagonista svolto dal *real estate* all'interno dell'economia nazionale, insieme a industria e commercio. Costruzioni e attività immobiliari italiane, a partire dal 2015, hanno visto la loro quota aumentare di 2,5 punti percentuali, con un incremento superiore ai 3,5 punti percentuali tra il 2018 e il 2023.

"Il mercato italiano ha dimostrato, e sta continuando a dimostrare, una solida capacità di resilienza e una buona tenuta nonostante il perdurare, e il susseguirsi di sempre nuove tensioni e conflitti geopolitici", ha affermato Mario Breglia, Presidente di Scenari Immobiliari. "La vera rivoluzione del settore immobiliare è l'impressionante crescita delle attività al servizio non solo di una gestione più efficiente, ma anche della progettazione, della vendita. L'immobile diventa un luogo intorno a cui si accentua la presenza di servizi sempre più innovativi e la tecnologia la fa da padrona".



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Partnership Fiaip-Itas Mutua

Siglata a Trento la nuova partnership tra Fiaip e Itas Mutua. I nuovi contratti assicurativi di responsabilità civile professionale e di tutela legale per gli agenti immobiliari, così come le altre molteplici offerte assicurative, entreranno in vigore a partire dal 2025.

Semplificazione, trasparenza, attenzione ai nuovi prodotti assicurativi customizzati per gli agenti immobiliari sono le linee che hanno guidato lo sviluppo di un nuovo percorso di transizione digitale, nell'ottica del potenziamento del servizio e di tutela dell'agente immobiliare professionale e dei suoi clienti con uno sguardo al futuro dell'attività di intermediazione immobiliare.

La firma della nuova convenzione arriva dopo la conclusione di un processo iniziato 10 mesi fa e che ha avuto come obiettivi congiunti da una parte l'aggiornamento e il miglioramento dei contratti relativi alle polizze di assicurazione per gli agenti immobiliari professionali aderenti alla Fiaip, e dall'altro l'avviamento di un processo che porterà, attraverso una piattaforma digitale più innovazione in termini sia di processo che di informazione nei confronti di tutti gli intermediari del comparto immobiliare.

I REGISTRI AMMINISTRATORI
SONO ISTITUITI PRESSO
LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA

Servizio quesiti per gli amministratori iscritti al Coram

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

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

D. Si domanda se la manutenzione di un divisorio tra un poggolo che comprende due appartamenti distinti sia a carico del condominio oppure dei proprietari delle due unità abitative.

R. Fatta salva una diversa eventuale previsione del regolamento contrattuale, si tratta di un manufatto avente l'esclusiva funzione di dividere due proprietà esclusive alle quali sole competono quindi le relative spese manutentive alla stregua di un solaio divisorio.

D. In un condominio composto da 4 unità abitative servite da ascensore, una condomina, che accede alla sua proprietà sia dal primo che dal secondo piano, vorrebbe impedire la fermata al secondo piano (che dà accesso alla sua sola proprietà) e far elaborare una nuova tabella dei millesimi di ascensore a sue spese. Si domanda se abbia diritto ad avanzare una richiesta di

questo tipo e, in caso di risposta affermativa, se sia necessaria una delibera assembleare?

R. In linea generale, e ferme restando eventuali previsioni regolamentari, la prima richiesta della condomina sembra potersi qualificare in termini di rinuncia della stessa a un servizio condominiale con riferimento alla sua unità immobiliare interessata e come tale non sembra richiedere una delibera *ad hoc* ma solo un'informativa all'assemblea.

La seconda richiesta di modifica della tabella deve invece passare al vaglio del consesso condominiale.

Per avere informazioni su come iscriversi al Coram, contattare la Confedilizia della propria città (info su www.confedilizia.it) oppure telefonare al numero 06.679.54.89.

Focus sul condominio: un incontro per approfondire gli incentivi edilizi, la gestione dei supercondomini e le responsabilità degli amministratori

Giovedì 14 novembre, presso la Sala Einaudi della Confedilizia, si è tenuto un evento di grande rilevanza per il settore immobiliare e condominiale. L'incontro ha riunito gli esperti del settore per un confronto sugli incentivi edilizi per i lavori nei condomini, sulle problematiche legate ai supercondomini e sulla responsabilità degli amministratori.

L'evento è stato aperto dal Presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che ha dato il benvenuto ai partecipanti e introdotto i temi chiave della giornata. Spaziani Testa ha sottolineato l'importanza della corretta gestione dei condomini, evidenziando come i cambiamenti normativi e fiscali degli ultimi anni richiedano una sempre maggiore competenza da parte degli amministratori e una piena consapevolezza da parte dei condòmini.

Tra gli ospiti, il senatore **Roberto Rosso**, responsabile na-



zionale del Dipartimento CASA di Forza Italia, che ha fornito una panoramica sulle politiche abitative e in merito agli incentivi edilizi. Il senatore ha ribadito l'impegno della sua parte politica a sostenere il settore con misure mirate a incentivare interventi di riqualificazione energetica e miglioramento strutturale, essenziali non solo per aumentare il valore degli immobili ma anche per rispondere agli obiettivi di sostenibilità.

Il primo intervento tecnico è stato affidato all'avv. **Vincenzo Nasini**, presidente del Registro nazionale amministratori condominiali di Confedilizia-Coram, che ha parlato del "supercondominio", una tipologia di complesso abitativo che presenta una serie di peculiarità gestionali. Nasini ha spiegato le principali difficoltà legate alla gestione dei supercondomini, con un'attenzione particolare alla suddivisione delle spese e alla gestione delle aree comuni. Ha inoltre delineato il ruolo fondamentale degli amministratori, chiamati a trovare un equilibrio tra gli interessi

spesso divergenti dei numerosi condomini coinvolti.

Successivamente, il dott. **Giuliano Mandolesi**, dottore commercialista, ha illustrato il quadro attuale degli incentivi edilizi per i lavori in condominio. Mandolesi ha affrontato questioni pratiche e procedurali, fornendo chiarimenti sull'utilizzo dei crediti d'imposta e sulle detrazioni fiscali applicabili. Particolare attenzione è stata riservata alla gestione delle pratiche e ai requisiti necessari per accedere ai bonus e sulle possibili difficoltà burocratiche che spesso ostacolano i lavori.

A chiudere la serie di interventi è stata l'avv. **Daniela Barigazzi**, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, che ha trattato un tema di grande rilevanza e attualità: i lavori non conclusi o mai avviati nei condomini e le relative responsabilità dell'amministratore. Barigazzi ha illustrato i casi più frequenti di contenziosi derivanti dalla mancata esecuzione dei lavori e ha sottolineato come una corretta documentazione e comunicazione con i condòmini possa prevenire numerose problematiche. Ha anche approfondito gli aspetti legali legati alle inadempienze contrattuali, precisando le modalità con cui i condomini possono tutelarsi.

Il convegno si è concluso con una sessione di domande e risposte, che ha permesso ai partecipanti di confrontarsi direttamente con gli esperti su specifiche problematiche.

L'incontro ha dimostrato ancora una volta la crescente complessità normativa che richiede competenze specifiche e ha confermato la volontà di Confedilizia di sostenere con iniziative e formazione costante tutti gli attori coinvolti.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust: più conveniente l'imposizione in entrata o in uscita?

Come ampiamente noto, il d.lgs 18 settembre 2024, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 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.

Con specifico riferimento al *trust*, ha trovato piena conferma l'applicazione della tassazione indiretta unicamente quando il *trustee* distribuisce i beni del *trust fund* ai beneficiari (c.d. "tassazione in uscita"). Una novità è invece sicuramente la possibilità di optare per la tassazione indiretta c.d. "in entrata", cioè al momento del conferimento da parte del *settlor* dei beni nel *trust fund*.

Come scegliere quindi tra le due ipotesi? Quale è la più conveniente?

Sicuramente l'imposizione in entrata ripara gli *asset* (e i beneficiari) da futuri aumenti delle imposte indirette (specialmente di successione). Tuttavia l'esborso monetario viene richiesto al momento del conferimento dei beni in *trust*, con possibili problematiche a livello di liquidità, specie in caso di grandi patrimoni immobiliari.

L'imposizione in uscita, al contrario, permette di deferire il momento in cui pagare le imposte indirette, con la criticità però di subire gli effetti negativi di un'eventuale crescita delle aliquote nel futuro. In caso di incremento, saranno le nuove aliquote a venire applicate e non quelle in vigore al momento del conferimento in *trust*.

SISTEMA CONFEDILIZIA

CONTINUA DA PAGINA 21

Trust: più conveniente l'imposizione ...

Come sempre entrambe le opzioni possibili hanno punti a favore ed a sfavore. Soltanto una attenta analisi e tracciatura del patrimonio da dover conferire in *trust* può permettere di individuare quale delle due fattispecie impositive sia più conveniente per la fattispecie concreta.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Morte dell'assegnatario e diritto degli eredi alla cessione dell'alloggio

In tema di edilizia residenziale pubblica, "l'accettazione dell'istanza di cessione con comunicazione del prezzo, seguita dall'integrale pagamento di questo, non conferisce agli eredi dell'assegnatario né il diritto dominicale sull'alloggio né il titolo per conseguire la cessione a titolo derivativo, posto che il passaggio di proprietà può avvenire solo dopo la positiva verifica dell'esistenza, in capo all'assegnatario effettivo, della sussistenza delle condizioni soggettive per l'assegnazione".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21050 del 27.7.2024.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Congresso nazionale a Milano: un nuovo impulso per il futuro dell'associazione



L'8 novembre scorso, presso il Grand Hotel Visconti di Milano, si è tenuto il Congresso nazionale di Gesticond. L'evento ha visto la partecipazione di oltre 70 delegati che sono stati impegnati a delineare il futuro dell'associazione e a procedere all'elezione degli organi associativi.

L'incontro è stato aperto dalla relazione del presidente Massimo Bargiacchi, che ha illustrato le attività realizzate nel corso del mandato, in un periodo di profondi cambiamenti.

Durante la riunione, le delegazioni regionali hanno offerto il loro contributo attraverso un confronto vivace, avanzando proposte e spunti di miglioramento per rafforzare il ruolo di Gesticond. A conclusione dei lavori si è proceduto all'elezione del presidente e dei componenti del comitato esecutivo. Con un'ampia maggioranza Massimo Bargiacchi è stato confermato alla guida dell'associazione. Sono stati eletti vicepresidenti: Gabriele Tagliabue, Valeria De Pinto, Giuseppe Cifalà, Antongiulio Macchi, Fabio Paolini e Marzio Valenza. A ricoprire il ruolo di tesoriere è stata chiamata Marina Fini e a quello di Segretario Stefania Invernizzi.



FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Decreto-legge ambiente

“È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il decreto-legge ambiente n. 153. Entra dunque in vigore il provvedimento approvato nel Consiglio dei Ministri del 10 ottobre scorso, su proposta del Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica Gilberto Pichetto Fratin. Un comunicato del Mase precisa che il decreto, ora atteso all'esame parlamentare, introduce nuove semplificazioni nelle valutazioni ambientali, norme per la tutela delle acque, misure per l'economia circolare, il contrasto al dissesto idrogeologico, le bonifiche dei siti inquinati. Nel comunicato si legge che il provvedimento interviene in particolare nelle valutazioni ambientali, con una "corsia veloce" per progetti di preminente interesse strategico nazionale, privilegiando l'affidabilità, la sostenibilità tecnico-economica, il contributo agli obiettivi PNIEC, l'attuazione di investimenti PNRR e la valorizzazione dell'esistente. Inoltre la normativa interviene per la tutela della risorsa idrica e la corretta gestione delle acque, introducendo la definizione di "acque affinate", che possono contribuire al ravvenamento o accrescimento dei corpi idrici sotterranei. Particolare attenzione è dedicata anche al rafforzamento della cura e della manutenzione del paesaggio e del verde" (articolo pubblicato sulla Newsletter della Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria n. 11 del 31.10.2024).



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**.

DALLE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI

Forlì

In vista delle elezioni regionali 2024, la Confedilizia di Forlì ha incontrato alcuni dei candidati dei partiti politici scesi in campo. Agli incontri, svolti alla presenza del presidente dell'Associazione Stefano Senzani, del vicepresidente Silvia Giorgioni, del segretario Giulia Calora e del presidente del centro studi Carlo Caselli, hanno partecipato: Luca Pestelli, Massimiliano Pompignoli e Gabriella Di Pentima per Fratelli d'Italia, Milad Basir per Alleanza Verdi Sinistra, Elena Morra per Forza Italia, Valentina Ancarani e Daniele Valbonesi per il Partito Democratico.

Padova

L'8 novembre, la Confedilizia di Padova – in collaborazione con BAAP Bergamaschi, Identità Europea, Adsi sezione Veneto e l'Associazione culturale Identità – ha organizzato la presentazione del volume “L'Oriente e la cultura contemporanea” di Giuseppe Fucci, curato da Franco Cardini.

La presentazione del libro è stata fatta dall'editore Adolfo Morganti. Sono intervenuti l'avv. Moreno Mantovani, presidente della Confedilizia di Padova, e Roberto Todesco, responsabile veneto di Identità Europea.

Piacenza

Nell'ambito della tradizionale collaborazione tra Confedilizia e Fiaip, presso la sede della Confedilizia di Piacenza in Piazza della Prefettura, si è tenuto nei giorni scorsi un incontro sul decreto “Salva Casa” (d.l. n. 69/2024), organizzato per informare gli iscritti alla Federazione degli agenti immobiliari sulla normativa di recente introduzione.

I lavori sono stati introdotti dal direttore della locale Confedilizia dott. Maurizio Mazzoni e da Marco Gazzola, presidente della Fiaip di Piacenza, il quale ha sottolineato la sinergia esistente tra le due organizzazioni, sia a livello locale che nazionale, e l'importanza della formazione degli operatori del mondo immobiliare.

A seguire, si sono svolte le relazioni dell'avv. Antonino Coppolino, presidente della Confedilizia di Piacenza e vice presidente nazionale della Confedilizia, e del geom. Gian Mario Scaravella.

Saronno

Il 25 novembre, la Confedilizia di Saronno ha organizzato, presso la Sala Bovindo di Villa Gianetti, il convegno “Le opportunità del Decreto Salva Casa”.

Sono intervenuti l'avv. Filippo Germinetti, l'arch. Ambrogio Mantegazza e il geom. Pierluigi Barcella.

Venezia

Il 15 novembre, presso la Scuola Grande S. Giovanni Evangelista, la Confedilizia di Venezia, insieme ad altre Associazioni locali, ha organizzato un convegno dal titolo: “Regolamento locazioni turistiche a Venezia, la casa è tua... o forse no?”.

Dopo i saluti iniziali si sono tenuti i seguenti interventi: “Le politiche per la residenzialità a Venezia” a cura di Giuliano Marchi, presidente della Confedilizia di Venezia; “Diritto di proprietà e limiti legislativi” a cura di Giorgio Spaziani Testa, presidente della Confedilizia; “Le locazioni turistiche nel contesto europeo” a cura di Roberto Ciambetti, presidente del Consiglio regionale del Veneto; “Profili di legittimità del nuovo regolamento per le locazioni turistiche a Venezia” a cura di Vittorio Angiolini, ordinario di Diritto costituzionale all'Università Statale di Milano; “Esperienza comparativa da altre città d'arte” a cura di Marie Pistinier, presidente di SPLM France; Gianni Facchini, presidente di MyGuestFriend, Associazione Host Firenze; Marco Celani, presidente di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi); Letizia Campo di Costa, presidente di LocalPal (Associazione degli host di Bologna); Federico Traldi, presidente A.I.B.A.A. di Roma; “Impatto economico sul mercato immobiliare” a cura di Gian Battista Baccarini, presidente della FIAIP, “Profili tecnici e urbanistici del nuovo regolamento” a cura di Anna Cerpelloni, architetto.

L'evento è stato moderato da Antonio Gesualdi.

Presentato al Tramello di Piacenza il corso iniziale per amministratori di condominio

È stato presentato all'Istituto tecnico per geometri “Tramello” di Piacenza, nell'ambito delle giornate di orientamento dedicate agli studenti, il corso per amministratori di condominio organizzato dalla scuola in collaborazione con la Confedilizia di Piacenza e la Casa Editrice La Tribuna.

Sono intervenuti: la vicaria prof.ssa Benedetta Corso in rappresentanza dell'Istituto, l'avv. Antonino Coppolino e il dott. Maurizio Mazzoni, rispettivamente presidente e direttore della locale Confedilizia, la dott.ssa Raffaella Volta per La Tribuna, l'avv. Renato Caminati e il prof. Salvatore Roccaforte, insegnanti–responsabili dell'iniziativa.

Al termine del corso, che si terrà presso la sede del Tramello, a coloro che supereranno l'esame verrà rilasciato l'attestato di formazione iniziale compiuta.

Maggiori informazioni contattando la Confedilizia di Piacenza (tel. 0523.527273 - mail info@confediliziapiacenza.it).

LETTO PER VOI

Locazioni passive della P.A., locazioni brevi e turistiche, regolamenti condominiali

Il portale *IUS Condominio e locazioni* (ius.giuffrefl.it/condominio-e-locazione) pubblica due articoli di **Paolo Scalettaris**. Nel primo, l'autore si sofferma sulla circolare n. 16 del 9.4.2024, con cui il Ministero dell'economia e delle finanze ha affrontato la questione concernente l'aggiornamento Istat dei canoni relativi alle locazioni passive di immobili stipulate dalle Pubbliche Amministrazioni per finalità istituzionali; aggiornamento che, per molti anni, è stato inibito dall'art. 5, comma 1, d.l. n. 95/2012 (come convertito), ma che è ora nuovamente consentito in conseguenza della mancata proroga di tale disposizione. Nello scritto vengono analizzate, in chiave critica, le soluzioni suggerite nella circolare, prospettandosi, al contrario, la tesi che l'aggiornamento del canone possa essere operato "con il ricorso al criterio della variazione assoluta degli indici Istat" e che tale aggiornamento possa avvenire con effetto dal giorno 1.1.2024, "senza la necessità di attendere il giorno ed il mese dell'anno 2024 corrispondente alla scadenza annuale del contratto". Il secondo articolo di Scalettaris tratta, invece, dell'entrata in funzione della Banca dati per le locazioni brevi e turistiche (Bdsr) e del portale per l'assegnazione del Codice identificativo nazionale (Cin). Di tale avvio è stato dato avviso – in attuazione del d.l. n. 134/2023 (come convertito) – il 5.9.2024 con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale; successivamente il Ministero del turismo è intervenuto con serie di *faq* per fornire risposte ai quesiti di carattere pratico che l'adozione di tale codice ha posto. L'articolo esamina il contenuto dell'avviso e delle *faq* evidenziandone i profili più problematici. Su tutti "la considerazione unitaria dell'ipotesi della locazione breve e della locazione turistica e la mancata distinzione tra le due figure". In proposito l'autore sottolinea, infatti, come la natura dell'una e dell'altra ipotesi sia individuata in base a criteri del tutto diversi – il criterio basato sulla durata del rapporto e sulla natura dei soggetti contraenti nel caso delle locazioni brevi ed il criterio basato sulla finalità del contratto nel caso delle locazioni turistiche – sicché possono aversi locazioni brevi che non sono affatto locazioni turistiche e possono aversi locazioni turistiche che non sono affatto locazioni brevi. Un secondo rilievo viene sollevato, poi, in relazione al concetto di "destinazione" dell'immobile: in punto viene precisato che "di norma, non si prospetta mai – sul piano concreto – la destinazione a priori di un immobile alla (sola) locazione breve". Ulteriori riflessioni critiche, infine, vengono svolte con riguardo alle ipotesi di locazione di porzioni di alloggio; al rapporto tra il Cin nazionale ed i vari Cin regionali o provinciali; all'attuazione della normativa in questione in ambito condominiale.

Sempre sullo stesso portale *IUS Condominio e locazioni* si segnala anche un approfondimento di **Alberto Celeste** sull'interpretazione delle clausole contenute nei regolamenti di condominio contrattuali che impongano limiti di utilizzo alle proprietà individuali. Il tema prende spunto da una pronuncia della Cassazione (ord. n. 14377 del 23.5.2024) nella quale la Corte, sul presupposto che clausole siffatte siano da interpretarsi in senso restrittivo, ha escluso che da un generale divieto di eseguire lavori rumorosi e di arrecare molestia alle parti comuni del condominio potesse trarsi l'esistenza di una limitazione temporale allo svolgimento di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione nelle singole porzioni di proprietà esclusiva. L'autore richiama diversi precedenti in materia dello stesso segno osservando, ad ogni modo, come l'interpretazione delle clausole regolamentari non possa essere condotta con esclusivo riferimento allo stato di fatto esistente alla data della loro formazione, ma debba tener conto "anche di situazioni che, pure inesistenti a quel tempo, debbano ritenersi, per identità di *ratio*", da esse previste.



tutte le novità
dal mondo
dell'immobiliare

LALENTE
DI INGRANDIMENTO

**Contare le pecore**

L'espressione "contare le pecore" si riferisce all'espedito di contare i capi di un gregge immaginario per addormentarsi. Sembrerebbe derivare da *Il Novellino*, una raccolta di novelle toscane della fine del 1200 in cui si racconta che il nobile Ezzelino da Romano, che soffriva d'insonnia, per riempire le ore di veglia avesse assunto un narratore personale, che però tendeva ad addormentarsi con grande facilità. Una sera il narratore raccontò di un pastore che era arrivato con il suo gregge sulla riva di un fiume, e dopo lunghe contrattazioni aveva convinto il proprietario di una piccola barca a traghettare lui e le sue bestie; una alla volta, però, date le dimensioni dell'imbarcazione. Nel racconto il barcaiolo caricò una pecora e la portò all'altra sponda, poi tornò indietro a caricarne un'altra. A questo punto il narratore tacque, e alle proteste di Ezzelino che lo sollecitava a continuare rispose: "Signore, dobbiamo prima far passare tutte le pecore!" Secondo la favola Ezzelino, colpito dal motto di spirito del cantastorie, gli concesse di dormire.

FACCIAMO SQUADRA CON LA CONFEDILIZIA

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

Risoluzione anticipata del contratto di locazione in cedolare secca

Su *FiscoOggi*, la rivista *online* dell'Agenzia delle entrate, si affronta il tema della debenza o meno dell'imposta di registro nel caso di risoluzione anticipata di un contratto di locazione assoggettato al regime della cedolare secca.

La risposta è la seguente: "Si conferma che per la risoluzione di un contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per il regime fiscale della "cedolare secca" non è richiesto il pagamento dell'imposta di registro. Tra le imposte sostituite dalla cedolare secca, infatti, vi rientrano anche l'imposta di registro dovuta sulle risoluzioni e sulle proroghe dei contratti (a condizione che alla data della risoluzione anticipata sia in corso l'annualità per la quale è esercitata l'opzione per la cedolare o venga esercitata tale opzione per il periodo di durata della proroga). È importante ricordare, tuttavia, che se vi sono due o più locatori questa regola vale solo se tutti hanno optato per il regime della cedolare secca. Se anche un solo locatore non ha esercitato l'opzione, l'imposta per la risoluzione del contratto è dovuta".

Per maggiori informazioni sui vantaggi della cedolare secca, da valutarsi in relazione al livello di reddito e alle altre condizioni specifiche del singolo contribuente, nonché sulle sue regole di applicazione, si invita a rivolgersi alle Associazioni territoriali della Confedilizia.

Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio – GENNAIO 2025

16 Gennaio – Giovedì

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 dicembre 2024.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2024, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2024

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

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



Risotto con mele e speck

Ingredienti per 4 persone

320 gr. Riso Vialone nano, scalogno, gr. 120 fette spesse speck, 2 mele golden, 40 gr. burro, pepe, vino bianco, 40 gr. grana, brodo vegetale.

Procedimento

Tagliare lo speck a cubetti; sbucciare le mele e ridurle a cubetti.

Sciogliere in una casseruola il burro e far appassire lo scalogno tritato molto finemente (non deve colorarsi e deve sciogliersi nel burro, quindi fuoco lento e un po' di brodo).

Aggiungere il riso e farlo tostare, unire il vino e farlo sfumare; poi bagnare con un mestolo di brodo e aggiungere lo speck a cubetti.

Continuare ad aggiungere brodo mescolando in continuazione. Nel frattempo mettere le mele a cubetti in un pentolino, bagnarle con un po' di vino bianco e un mestolo di brodo e cuocerle per qualche minuto.

Quando il risotto sarà a metà cottura aggiungere le mele con il loro liquido e farlo asciugare. Continuare la cottura col brodo per ultimare la cottura.

Togliere la padella dal fuoco e mantecare con il grana e pepe nero.

Lo scadenzario del datore di lavoro domestico – GENNAIO 2025

10 Gennaio – Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

Il termine di prescrizione per la riscossione dei contributi consortili

Più volte su queste colonne ci siamo occupati del delicato problema circa i presupposti che legittimano la richiesta di contribuzione da parte dei Consorzi di bonifica.

Al riguardo rammentiamo che la normativa statutale di riferimento in tema di Consorzi di bonifica è essenzialmente contenuta nel r.d. 13.2.1933, n. 215 (c.d. legge Serpieri), oltreché nel codice civile (dall'art. 857 all'art. 865). Da tale quadro normativo emerge il principio – consolidato in giurisprudenza – secondo cui l'obbligo di contribuire alle opere eseguite da un Consorzio di bonifica (e, quindi, l'assoggettamento al potere impositivo di quest'ultimo) postula la proprietà di un immobile che sia incluso nel perimetro consortile e che tragga vantaggio, cioè un incremento di valore, da quelle opere. Tale vantaggio, peraltro, deve essere diretto e specifico, conseguito o conseguibile dal singolo fondo a causa della bonifica; deve essere, cioè, idoneo a tradursi in una qualità del fondo, ossia dar luogo ad un vero e proprio incremento di valore dello stesso, non essendo sufficiente un beneficio relativo al complessivo territorio e meramente derivante solo per riflesso dall'inclusione del bene in esso.

Un principio, questo, frutto di una costante evoluzione giurisprudenziale segnata dall'arresto delle Sezioni Unite (sent. n. 8960 del 14.10.1996) che affermarono che il beneficio deve essere diretto e specifico, conseguito o conseguibile a causa della bonifica, e cioè tradursi in una "qualità" del fondo. Con la conseguenza, per un verso, che non è sufficiente qualsiasi tipo di vantaggio, ma è necessario che si tratti

di un vantaggio di tipo fondiario, cioè strettamente incidente sull'immobile soggetto a contribuzione, e derivante dalla bonifica e non dalla pura e semplice inclusione del bene nel relativo comprensorio. Per altro verso, che il beneficio non possa essere generico, e ciò perché non attiene al territorio nel suo complesso, ma al bene specifico di cui si tratta: si perderebbe, altrimenti, l'inerenza al fondo beneficiario, la quale è invece assicurata dal carattere particolare (anche se ripetuto per una pluralità di fondi) del vantaggio stesso (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 8770 del 10.4.2009).

Ciò posto, rimanendo in argomento interessa, in questa sede, porre l'attenzione su una diversa (ma comunque connessa) questione: la natura dei contributi consortili ai fini dell'individuazione del termine di prescrizione del relativo diritto di riscossione.

Sul punto non vi è unanimità di vedute a livello di giurisprudenza di legittimità.

Secondo alcune pronunce della Cassazione, infatti, i contributi consortili di bonifica sono "obbligazioni periodiche o di durata", sicché il relativo diritto alla riscossione si prescrive nel termine di cinque anni ai sensi dell'art. 2948 cod. civ., che stabilisce la prescrizione quinquennale in generale per tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi. In particolare per la Corte non può negarsi che tali contributi "siano tributi locali che si strutturano come prestazioni periodiche, con connotati di autonomia nell'ambito di una *causa debendi* di tipo continuativo, in quanto l'utente è tenuto al pagamento di essi in relazione al prolungarsi, sul piano temporale,

della prestazione erogata dall'ente impositore o del beneficio da esso concesso, senza che sia necessario, per ogni singolo periodo contributivo, un riesame dell'esistenza dei presupposti impositivi" (ord. n. 4283 del 23.2.2010 e, più recentemente, ord. n. 31240 del 9.11.2023).

Di contro, in altre occasioni, detti contributi sono stati ritenuti "equiparabili ai tributi erariali quanto al profilo della loro imposizione ed esazione" e, di conseguenza, riconducibili nell'alveo della prescrizione ordinaria *ex art.* 2946 cod. civ. (ord. n. 13139 del 27.4.2022).

La natura dei contributi consortili è stata anche oggetto di scrutinio da parte della Corte Costituzionale, la quale, nella sentenza n. 26 del 26.2.1998, ha chiarito che "i contributi in questione non sono configurabili, per caratteri ontologici, come prestazioni patrimoniali aventi la identica natura giuridica dei tributi erariali e non rientrano quindi integralmente nel sistema disciplinare delle imposte dirette, cosicché al massimo si può riscontrare (...) una loro «assimilazione» alle entrate tributarie, peraltro solo parziale e limitata, per quanto qui interessa, ai profili procedurali della riscossione coattiva".

La questione è stata di recente anche trattata alla Camera, a seguito di una interrogazione a risposta immediata presentata in commissione Finanze (5-02684 Cavandoli). La ri-

sposta – dopo la debita premessa che, rispetto allo specifico quesito sollevato, "qualsiasi documento di prassi dell'Amministrazione finanziaria volto a chiarire la natura del contributo, anche con riguardo ai termini della sua esazione, non potrebbe condizionare l'orientamento esegetico maturato in sede giurisprudenziale" – non ha aggiunto, tuttavia, ulteriori elementi alla discussione essendosi il ministero dell'Economia e delle Finanze limitato ad osservare che "al fine di chiarire la natura giuridica dei contributi in argomento, ove persista il divisato contrasto giurisprudenziale, sarà valutata l'opportunità di introdurre una norma di natura interpretativa".

Il problema dunque rimane aperto. Ed è per questo che lo stesso autore dell'interrogazione ha anche presentato una (condivisibile) proposta di legge il cui articolo unico dispone che "i contributi dei proprietari nella spesa di esecuzione, manutenzione ed esercizio delle opere pubbliche di bonifica sono tributi locali che si strutturano come prestazioni periodiche e sono sottoposti alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948 codice civile, n. 4".

Segnaliamo comunque che, in tema di contributi consortili, le Associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione degli interessati per l'assistenza e la consulenza necessaria (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

64

a cura di Flavio Saltarelli

Condominio e usucapione - Spese manutenzione straordinaria ascensore - Sostituzione caldaia centralizzata - Amministratore che non consegna i documenti - Danni da pluviali - Manutenzione cancello automatico

Il condominio può usucapire?

Il condominio è un mero ente di gestione e non ha personalità giuridica, ne deriva che non può esercitare un'azione, quale quella di usucapione, che mira ad accrescere l'entità dei beni comuni. Ciò diversamente dai singoli condòmini, i quali possono divenire titolari *pro-quota* di un bene mediante acquisto per usucapione (cfr. in punto Tribunale Roma sez. V, 17/01/2022, n. 588).

Anche chi abita a piano terra paga la manutenzione straordinaria dell'ascensore?

Secondo la giurisprudenza in caso di mancata specifica esclusione da parte dei regolamenti condominiali, i condòmini di unità immobiliari ubicate al pian terreno, anche con ingresso differenziato rispetto a quello in cui insiste l'ascensore, devono essere considerati comproprietari dell'ascensore ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, quindi, partecipare alle spese di manutenzione straordinaria, poiché essi possono comunque trarre potenziale utilità dall'impianto.

La sostituzione della caldaia obsoleta è atto di manutenzione straordinaria o innovazione?

La sostituzione della caldaia termica

centralizzata perché obsoleta è atto di straordinaria manutenzione, in quanto intervento diretto a ripristinare la funzionalità dell'impianto già esistente e non a creare una modifica sostanziale o funzionale della cosa comune. Pertanto, non si può qualificare come innovazione, posto che quest'ultima consiste in opere che importano un mutamento della cosa nella forma e nella sostanza, con aggiunta di entità non preesistenti o trasformazione di quelle preesistenti (cfr. in punto Corte Appello Torino sez. II, 20/05/2022, n. 559).

Amministratore che non consegna la documentazione al condomino: che fare?

Come è noto, ciascun condomino ha diritto in tempi ragionevoli di prendere visione dei documenti riguardanti il condominio e l'amministrazione nonché di estrarne copia, senza con ciò condizionare l'esercizio condominiale, né ritardarne il corso; in mancanza, il condomino frustrato nella richiesta può chiedere un'ingiunzione di consegna. Si segnala che sulla base del suesposto principio la giurisprudenza – cfr. in punto Tribunale Ivrea, 30/07/2024, n. 917 – ha ritenuto non ragionevole un'attesa di tre-quattro mesi per adempiere

alla istanza avanzata dal condomino, ammettendo la possibilità di agire in via monitoria per ottenere quanto richiesto.

Chi risponde dei danni dai pluviali condominiali?

Il condominio deve provvedere alle spese di manutenzione e conservazione dei tubi pluviali. In caso di danni da infiltrazioni derivanti dai pluviali condominiali saranno sempre tutti i condòmini a pagare *pro-quota* millesimale anche gli eventuali danni dagli stessi causati in virtù della responsabilità da custodia del condominio *ex art. 2051* del Codice civile.

Comando a distanza del cancello automatico: chi paga la manutenzione?

Le spese di manutenzione e ripristino del comando a distanza che regola l'apertura del cancello automatico condominiale sono spese che attono la conservazione di una parte comune del condominio e dunque debbono essere sostenute da tutti i condòmini *pro-quota*.



Ultimissime di giurisprudenza

Mancata comunicazione dell'avviso di convocazione

“La mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 cod. civ., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, in caso di contestazione, i fatti dai quali l'omessa comunicazione risulti”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13794 del 10.9.2024

Ultimissime di giurisprudenza

Comunicazione del verbale assembleare al condomino assente

“In capo al condomino assente non può essere posto un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto recapito sorge la presunzione, *iuris tantum*, di conoscenza posta dall'art. 1335 cod. civ., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa”.

Così il Tribunale di Torre Annunziata, con sentenza n. 2463 del 6.9.2024

TUTTOCONDominio

Condominio e canne fumarie ad uso esclusivo

Sul numero dello scorso ottobre di *Confedilizia notizie* ci siamo occupati della canna fumaria condominiale. In questa sede interessa fare il punto, invece, sulla diversa questione delle canne fumarie ad uso esclusivo, cioè poste al servizio delle singole unità immobiliari.

Si tratta di impianti, infatti, spesso fonte di discussione in ambito condominiale perché installati il più delle volte in appoggio al muro comune (se non all'interno dello stesso), che non sempre rispettano le distanze legali e che non di rado sono causa di immissioni (fumo, calore oppure odori) che disturbano gli altri condòmini. Proprio in ragione dei problemi che sollevano, tuttavia, si può contare su un notevole numero di pronunce in materia; pronunce da cui è possibile trarre interessanti conclusioni.

La prima di queste riguarda la possibilità, da parte di un singolo condomino, di installare la canna fumaria su un bene condominiale.

In proposito, la giurisprudenza ha distinto tra installazione in appoggio ad un bene comune ed installazione all'interno dello stesso.

Per la Cassazione, nel primo caso, non ci sono dubbi: si tratta di un uso più intenso della cosa comune, consentito al singolo condomino ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., purché da ciò non derivi un pregiudizio all'altrui paritario uso, oppure un danno alla stabilità, alla sicurezza o all'estetica dell'edificio (cfr., *ex multis*, sent. n. 6341 del 16.5.2000). Nel secondo caso, invece, sempre secondo la Suprema corte, l'indicata operazione esula dall'ambito del predetto art. 1102 cod. civ., concretizzandosi in un atto invasivo "della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune)" che crea, in particolare, una "limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni" del bene condominiale (sent. n. 8852 del 10.5.2004).

La seconda conclusione attiene all'obbligo di rispettare le distanze legali.

Al riguardo la giurisprudenza più risalente era orientata per il necessario rispetto di tali distanze anche in ambito condominiale (cfr., Cass. sent. n. 1345 del 8.4.1977 e Cass. sent. n. 13170 del 25.10.2001). Più recentemente, però, l'orientamento è mutato e le norme sulle distanze sono state ritenute applicabili solo nel caso in cui risultino compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, prevalendo, in caso di contrasto, la normativa speciale in materia di condominio rispetto alla disciplina generale sulle distanze (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 6546 del 18.5.2010, e Cass. sent. n. 30528 del 19.12.2017).

La terza conclusione concerne, infine, le eventuali immissioni moleste.

In proposito la giurisprudenza ha chiarito che, per valutare la liceità o meno dei fumi, del calore ovvero degli odori provenienti da una canna fumaria, è necessario far riferimento – in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia – all'art. 844 cod. civ., secondo il quale il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità. Limite, questo della normale tollerabilità, che dovrà essere desunto – sempre secondo la giurisprudenza – avendo riguardo "alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3090 del 15.3.1993 e Cass. sent. n. 23 del 7.1.2004).

Ultimissime
di giurisprudenza

Responsabilità per danni derivanti da lastrico solare o terrazza a livello

"La responsabilità per i danni derivanti dal lastrico solare, o della terrazza a livello, il cui uso non sia comune a tutti i condòmini va qualificata non nell'ambito dei rapporti di natura obbligatoria che si instaurano nel condominio in forza della coesistenza delle proprietà individuali con quelle comuni (nella specie di obbligazioni *propter rem*), ma nell'ambito della responsabilità aquilana, *ex art. 2051 cod. civ.*, con la conseguenza che dei relativi danni rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., nonché sull'assemblea dei condòmini *ex art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.*, tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria".

Così la Cassazione, con ordinanza n. 25802 del 26.9.2024

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

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condomino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e completi
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi** per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite** presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- Cura dei **rapporti con i fornitori**
- Adempimento puntuale degli **obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- Compimento di **ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari

TUTTOCONDominio

Partecipazione all'assemblea in videoconferenza

La legge n. 126 del 13.10.2020, di conversione del decreto-legge n. 104 del 14.8.2020 (noto come "decreto Agosto") ha modificato l'art. 66 disp. att. cod. civ. aggiungendo la seguente previsione: "Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condòmini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione". In linea con quanto precede, lo stesso provvedimento, intervenendo sul contenuto dell'avviso di convocazione, sempre disciplinato dal citato art. 66 disp. att. cod. civ., ha altresì disposto che detto avviso debba contenere "l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa".

Successivamente il d.l. n. 125 del 7.10.2020 (come convertito nella l. n. 159 del 27.11.2020) ha modificato nuovamente la materia prevedendo, per la partecipazione a distanza, in luogo del consenso "di tutti i condòmini", il solo consenso preventivo "della maggioranza dei condòmini".

Prima degli indicati interventi normativi nessuna disposizione disciplinava la partecipazione all'assemblea condominiale in videoconferenza. Tuttavia, in analogia a quanto previsto in tema di società di capitali dall'art. 2370 cod. civ. ("Lo statuto può consentire l'intervento all'as-

semblea mediante mezzi di telecomunicazione"), la partecipazione di uno o più condòmini era stata ritenuta possibile ove previsto nel regolamento di condominio e sempreché fosse garantita agli interessati la possibilità di intervenire nel corso della discussione (cfr., fra gli altri, D. Longhi, *L'assemblea di condominio può anche svolgersi in videoconferenza*, in *quotidianocondominio.ilsole24ore.com*). Era assai dubbio, invece, lo svolgimento della riunione di condominio esclusivamente tramite questo mezzo. In senso negativo deponava un indirizzo giurisprudenziale secondo cui l'assemblea doveva essere sempre convocata in luogo "fisicamente" idoneo a consentire a tutti i condòmini di parteciparvi (Cass. sent. n. 14461 del 22.12.1999).

Ora le intervenute modifiche legislative superano questo problema, purché si verifichino due condizioni: l'indicazione, nell'avviso di convocazione, della piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione; il preliminare consenso, da parte "della maggioranza dei condòmini", al ricorso a tale modalità alternativa di riunione.

Con riguardo la prima condizione è agevole osservare come il relativo verbale, dovendo essere trasmesso "all'amministratore e a tutti i condòmini con le medesime formalità previste per la convocazione", sia necessariamente da inviarsi a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano.

Con riguardo alla seconda condizione occorre sottolineare, invece, come essa sia di più difficile lettura: secondo alcuni, con

l'indicato consenso sarebbe possibile rinunciare anche a tempo indeterminato all'applicazione di un regolamento che non preveda, per le assemblee, la modalità elettronica; secondo altri, invece, tale consenso andrebbe manifestato per ogni singola assemblea (non potendosi spiegare in altro modo – secondo questa tesi – il riferimento in via alternativa, nella novella, al regolamento di condominio, che è un atto di carattere generale). Ciò che non è revocabile in dubbio, comunque, è che il presupposto per il ricorso alla videoconferenza è il consenso della maggioranza dei partecipanti al condominio: la formulazione della norma, infatti ("maggioranza dei condòmini"), non dà alcun rilievo né all'eventuale consenso espresso dalla maggioranza dei presenti in una data assemblea né, più in generale, al valore millesimale rappresentato dagli interessati (cfr., fra gli altri, A. Scarpa, *Il consenso per partecipare a distanza viene abbassato al cinquanta per cento*, in *Guida al diritto* n. 50/2020

ed. Il Sole 24Ore, 43).

Sul tema è, infine, da rilevare come dubbi siano sorti anche con riferimento alle modalità di svolgimento della stessa assemblea: se cioè, allo stato, siano consentite, accanto alle riunioni in presenza ed esclusivamente da remoto, anche le assemblee "miste" (cioè svolte contemporaneamente a distanza e in presenza). Tuttavia il tenore letterale dell'art. 66 disp. att. cod. civ. (si noti la congiunzione disgiuntiva "o" con riguardo alla convocazione della riunione *on-line* che pone tale riunione come unica alternativa all'assemblea in presenza, così come la procedura prevista per la trasmissione del verbale in caso di videoconferenza, procedura che – imponendo tale trasmissione all'amministratore e a tutti i condòmini – mal si concilia con l'ipotesi in cui lo stesso amministratore e parte dei condòmini siano fisicamente presenti alla riunione) porta a far propendere per la tesi che sia da escludere l'eventualità di una terza opzione.



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

TUTTOCONDOMINIO

Ultimissime di giurisprudenza

Consiglio di condominio

“L’assemblea condominiale può certamente deliberare la nomina di una commissione di condòmini con l’incarico di esaminare i preventivi di spesa per l’esecuzione di lavori, ma le decisioni di tale più ristretto consesso condominiale sono vincolanti per tutti i condòmini – anche dissenzienti – solamente in quanto rimesse alla successiva approvazione, con le maggioranze prescritte, dell’assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condòmini”.

Così il Tribunale di Roma, con sentenza n. 13773 del 9.9.2024

Proprietà esclusiva di un bene elencato nell’art. 1117 cod. civ.

“Spetta al condomino, che pretenda l’appartenenza esclusiva di un bene (...) compreso tra quelli elencati espressamente o per *relationem* dall’art. 1117 cod. civ., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario; in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l’appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condòmini”.

Così la Corte di appello di Bari, con sentenza n. 1125 del 10.9.2024

Convocazione dell’assemblea da parte dei condòmini

In base all’art. 66, primo comma, disp. att. cod. civ. l’assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall’amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall’art. 1155 cod. civ. Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l’amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell’edificio. In quest’ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell’amministratore — precisa il secondo comma — l’assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

Sempre in tema di convocazione dell’assemblea, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/’12) ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell’assemblea si giunga — pur in presenza dell’amministratore — anche su richiesta di un solo condomino. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-*quater* cod. civ., 1120, terzo comma, cod. civ., 1129, undicesimo comma, cod. civ. e 71-*bis*, quarto comma, disp. att. cod. civ.

Di seguito si ricapitolano i diversi casi di convocazione da parte dei condòmini.

CASI DI CONVOCAZIONE DELL’ASSEMBLEA DA PARTE DEI CONDÒMINI	
Art. 1117- <i>quater</i> c.c.	La norma prevede che, in caso di attività che incidano negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d’uso delle parti comuni, (l’amministratore o) i condòmini, anche singolarmente, possano diffidare l’esecutore e possano “chiedere la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie”.
Art. 1120, terzo comma, c.c.	La norma stabilisce che l’amministratore di condominio sia tenuto a convocare l’assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all’adozione delle particolari deliberazioni di cui al secondo comma della stessa disposizione (si tratta di delibere aventi ad oggetto, in particolare, opere ed interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici; ad eliminare le barriere architettoniche; a contenere il consumo energetico; ad installare impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l’accesso a qualunque altro genere di flusso informativo).
Art. 1129, undicesimo comma, c.c.	La norma dispone che, nei casi in cui “siano emerse gravi irregolarità fiscali” o l’amministratore non abbia aperto ed utilizzato un conto corrente intestato al condominio, i condòmini, anche singolarmente, possano “chiedere la convocazione dell’assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all’amministratore”.
Art. 66, primo e secondo comma, disp. att. c.c.	La norma prevede che l’assemblea possa essere convocata in via straordinaria (quando l’amministratore lo ritenga necessario o) quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell’edificio. In quest’ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condòmini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell’amministratore, l’assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, “può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino”.
Art. 71- <i>bis</i> , quarto comma, disp. att. c.c.	La norma prevede che la perdita dei requisiti elencati al primo comma della stessa disposizione e contraddistinti con le lettere a), b), c), d) ed e) comporti, per l’amministratore, “la cessazione dall’incarico” aggiungendo, altresì, che, in tale evenienza, ciascun condomino possa “convocare senza formalità l’assemblea per la nomina del nuovo amministratore”.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi e sedi tf. 06.6793489

TUTTOCONDOMINIO

Spese condominiali, doppia pronuncia della Cassazione sulla validità della delibera

“In tema di condominio degli edifici, l’azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell’art. 1157 cod. civ., come modificato dall’art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un’estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell’oggetto in senso materiale o giuridico – quest’ultima da valutarsi in relazione al «difetto assoluto di attribuzioni» –, contenuto illecito, ossia contrario a «norme imperative» o all’«ordine pubblico» o al «buon costume». Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell’assemblea previste dall’art. 1155, nn. 2) e 3), cod. civ., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell’esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall’art. 1157, secondo comma, cod. civ.”.

Così la Cassazione, con ordinanza n. 21235 del 30.7.2024, in linea quanto chiarito dalle Sezioni unite nella sentenza n. 9839 del 14.4.2021, in materia di delibere aventi oggetto la ripartizione delle spese condominiali.

In argomento è il caso di segnalare, peraltro, anche la recente ordinanza sempre della Cassazione n. 20568 del 24.7.2024, la quale si è così testualmente espressa: “La qualificazione del vizio in termini di annullabilità non muta al cospetto di una serie di delibere emanate – nei casi concreti che esse hanno ad oggetto – in violazione dei criteri legali o negoziali, quand’anche si tratti della ripetizione di una violazione identica (o simile) e quindi si esponga ad essere interpretata come frutto della determinazione del condominio di inaugurare un indirizzo modificativo dei criteri di ripartizione delle spese”.

In altre parole, per la Suprema Corte, “una serie di violazioni puntuali e concrete dei criteri, nei casi di volta in volta oggetto delle delibere, non dà luogo ad un qualcosa di diverso e ulteriore rispetto alla somma delle singole violazioni lesive dei criteri: in particolare non trasforma tale somma nella manifestazione di una volontà normativa attuale di modifica dei criteri” (nemmeno per *facta concludentia*, inammissibile in materia di convenzione *ex art. 1123*, primo comma, cod. civ.). Ciò che porta la Corte alla medesima conclusione della pronuncia da cui abbiamo preso l’avvio: l’impugnazione di “ciascuna singola delibera” andrà proposta entro il termine di 30 giorni di cui al citato art. 1157, secondo comma, cod. civ.

Muro condominiale e apertura realizzata da un condomino

Un interrogativo frequente è se sia legittimo il comportamento di un condomino che, senza l’autorizzazione dell’assemblea, crei un’apertura nel muro comune per collegare la sua proprietà esclusiva al cortile condominiale.

Occorre allora aver presente che al quesito la giurisprudenza ha risposto positivamente. In materia, la Cassazione ha osservato, infatti, che “il principio della comproprietà dell’intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini (e, quindi, a procedere anche all’apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva)”. Ciò, a condizione “di non impedire agli altri condòmini la prosecuzione dell’esercizio dell’uso del muro” né di “alterarne la normale destinazione” (cfr. sent. n. 1708 del 18.2.1998).

Più recentemente, sempre i Supremi giudici si sono espressi nella stessa direzione con riferimento proprio all’ipotesi di collegamento, senza autorizzazione assembleare, tra la proprietà esclusiva di un condomino e il cortile comune. In particolare, è stato affermato che un “condomino, nel caso in cui il cortile comune sia munito di recinzione che lo separi dalla sua proprietà esclusiva, può apportare a tale recinzione, pur essa condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condòmini e, quindi, procedere anche all’apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condòmini di continuare ad utilizzare il cortile, come in precedenza” (sent. n. 42 del 5.1.2000).

Precisato, per completezza, che nel caso in cui il collegamento in questione avvenga tra due beni appartenenti a condominii distinti cioè, viceversa, configurerebbe un “uso abnorme” e, quindi illegittimo, del muro comune, dal momento che tale operazione darebbe luogo “ad una servitù a carico di fondazioni, suolo, solai e strutture del fabbricato” per la cui costituzione è necessario il consenso di tutti i condòmini (cfr., ancora, la citata sent. n. 1708/1998 e, più recentemente, Cass. sent. n. 25775 del 14.12.2016), resta solo da osservare, in argomento, che laddove un regolamento di origine contrattuale preveda specifiche disposizioni in punto, occorrerà, naturalmente, far riferimento a tali previsioni per accertare la legittimità dell’operazione che ci occupa.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

L'introduzione dell'articolo 44-bis del testo unico di cui al d. P. R. 6 giugno 2001, n. 380, e altre disposizioni in materia di criteri di priorità per l'esecuzione e di sospensione delle procedure di demolizione di immobili abusivi, sono i temi di una proposta di legge del deputato **Zinzi** (Lega).

Il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica **Pichetto Fratin**, è il destinatario di un'interrogazione della deputata **Fontana** (M5S) con la quale si chiedono chiarimenti sulle tempistiche per l'adozione dell'aggiornamento del decreto interministeriale (26.6.2015), che definisce i requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici, in quanto – nonostante il Ministero abbia iniziato i lavori per l'aggiornamento nel 2020 – il provvedimento non è ancora stato adottato.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti **Salvini**, rispondendo all'interrogazione dei deputati **Mazzetti** e **Battilocchio** (FI), ha confermato l'impegno del Governo verso la casa come priorità sociale, annunciando: interventi nell'edilizia privata e pubblica, la riforma del testo unico dell'edilizia e l'imminente varo del "Piano Casa Italia" per affrontare il disagio abitativo tramite partenariati pubblico-privati ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente.

Il deputato **Caso** (M5S) ha chiesto ai Ministri della cultura, **Giuli**, e dell'economia, **Giorgetti**, chiarimenti sull'applicazione della legge n. 512 del 1982, che consente di pagare le imposte con beni culturali, evidenziando i ritardi dovuti alla lentezza delle valutazioni e alla preferenza per incassi immediati; ha inoltre domandato se la commissione interministeriale sia operativa e se l'Esecutivo intenda adottare misure per velocizzare le procedure.

Il deputato **Caparvi** (Lega) è il primo firmatario di una proposta di legge con la quale si disciplina la sicurezza e la prevenzione del rischio di caduta nell'esecuzione di interventi edilizi sulle coperture e sulle facciate vetrate continue degli edifici.

Il senatore **Del Barba** (Iv) ha presentato un'interrogazione al Ministro dell'economia e delle finanze sull'impatto delle modifiche fiscali introdotte dalla legge di bilancio 2024 per le cessioni di immobili ristrutturati con il superbonus, evidenziando il rischio di effetti retroattivi lesivi del legittimo affidamento dei contribuenti e chiedendo se il Governo intenda adottare misure per garantire equità fiscale e tutelare il mercato immobiliare.

La sottosegretaria di Stato per l'economia e le finanze, **Savino**, rispondendo ad un atto di sindacato ispettivo dei deputati **Fenu**, **Santillo**, **Gubitosa** e **Raffa** (M5S), con il quale chiedevano chiarimenti sull'inclusione delle forniture a piè d'opera nel calcolo del 30% dello stato di avanzamento dei lavori per accedere al superbonus, ha confermato che, in base al codice degli appalti pubblici e alla giurisprudenza, il SAL deve includere esclusivamente le opere effettivamente realizzate in cantiere, escludendo quindi le sole forniture a piè d'opera, salvo in casi specifici previsti dal decreto-legge n. 50 del 2022 per fronteggiare l'aumento dei costi dei materiali di costruzione.



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



5 BUONE RAGIONI PER RINNOVARE LA QUOTA ASSOCIATIVA

- ASSINDATCOLF rappresenta e tutela la categoria dei DATORI DI LAVORO.
- ASSINDATCOLF porta all'attenzione dell'opinione pubblica e delle istituzioni i problemi e le realtà inerenti al RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO.
- ASSINDATCOLF assiste i datori di lavoro nella CORRETTA GESTIONE DEI DIPENDENTI.
- ASSINDATCOLF partecipa - tramite FIDALDO - alla stipula dei CONTRATTI ED ACCORDI COLLETTIVI riguardanti il lavoro domestico, sia a livello nazionale che a livello territoriale.
- ASSINDATCOLF non è solo l'Associazione sindacale nazionale di lavoro domestico, aderente a CONFEDILIZIA, ma è molto di più: È LA TUA ASSOCIAZIONE.

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 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 ottobre	2023 - ottobre	2024	0,8 %	0,600%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT		
Variazione 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%
Variazione ottobre	2023 - ottobre	2024	1,0%

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 11

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 26 novembre 2024

Il numero di novembre 2024
è stato postalizzato il 13.11.2024