

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Marzo/Aprile
2024



A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

Nella manovra di bilancio 2024 (legge 30 dicembre 2023 numero 213, pubblicata sul supplemento ordinario numero 40 della Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2023) gli impieghi complessivi ammontano a 32,8 miliardi di euro per il 2024; 17,3 miliardi di euro per il 2025 e 16,6 miliardi di euro per il 2026. Le novità fiscali più importanti per il settore immobiliare attengono all'aumento della cedolare secca negli affitti brevi, con aliquota del 26%, anziché del 21% salvo che per una unità immobiliare; la proroga di un anno per l'agevolazione per i mutui prima casa degli under 36; la tassazione sulla compravendita della casa dopo il super bonus al 26%; l'aumento della ritenuta sui bonifici dall'8% all'11%. Sono previste inoltre disposizioni in materia di locazioni di beni immobili appartenenti alle amministrazioni pubbliche e risorse per interventi di contrasto alle calamità naturali. Infine il comma 71 contiene una norma interpretativa sull'esenzione IMU relativa agli immobili destinati a finalità sociali e urgenti disposizioni in materia fiscale. Per l'approfondimento si veda l'intera rivista che

dedica particolare spazio alla legge di bilancio, nonché la tabella sinottica contenuta nel punto normativo a pagina 8.

In punto di bonus edilizi: si archivia la percentuale del 110% dal 1 gennaio 2024 per il super bonus. Persiste invece il bonus barriere architettoniche al 75%, nonché il sismabonus e l'ecobonus, con le consuete aliquote variabili a seconda dell'intervento (e in alcuni casi del luogo dell'intervento). Persiste per tutto il 2024 anche l'aliquota del 50% sulle ristrutturazioni edilizie. Il bonus mobili vale anche per il 2024 con un limite di spesa fino a 5.000 euro. Scaduto invece il bonus case green la cui detrazione del 50% dell'iva per l'acquisto di immobili di classe energetica A o B non sarà più usufruibile nel 2024.

Affitti brevi, si rimane in attesa del decreto del ministero del turismo previsto dall'articolo 13 ter del decreto legge 145/2013 (si rimanda ai prossimi numeri).

La riforma del sistema fiscale prende forma con: statuto dei diritti del contribuente e adempimento collaborativo. I principi generali sono contenuti nella legge delega 111 del 2023 e nei primi decreti delegati, tra cui si segnala il dlgs 219/2023 (lo statuto dei diritti del contribuente). Per approfondimenti si rimanda ai prossimi numeri della rivista.

Secondo le previsioni del centro studi FNA CONFAPPI, meno mutui e meno compravendite almeno sino a quando il costo del denaro non si abbasserà o la Bce non abbasserà i tassi. Con l'anno nuovo e i molti mesi di ascesa verticale di tassi e costi, si poteva ipotizzare il "repricing", cioè la revisione al ribasso dei prezzi, per mutui e canoni di locazione. Sennonché - secondo gli analisti - nel 2024 in Italia i prezzi medi al metro quadro cresceranno, come pure quelli dei canoni.

La superficie delle cose e la loro profondità sono la stessa cosa (di Aldo Palazzeschi, nel notiziario).



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.

PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 02 3310 5242 (LUN - VEN DALLE ORE 10-12 E 15-17).

LA CADUTA A CAUSA DEL CORRIMANO FUORI NORMA

La caduta dalle scale condominiali è evento che può capitare. Quando accade il condominio è esposto al pericolo di azioni risarcitorie per omessa custodia o per colpa connessa alla violazione di norme di legge e «*di norme tecniche di settore*». Lo stesso amministratore rischia in talune fattispecie finanche un'azione penale per lesioni colpose o per omicidio. Minime difformità però possono esentare da colpa come nel caso trattato nella sentenza del Tribunale di Milano, decima sezione civile, numero 544 del 2023, che ha affrontato il caso di un condomino caduto sulla scala condominiale per un "difetto di costruzione" del corrimano. Nel caso specifico il condomino ha dedotto che gli era risultato impossibile afferrare il corrimano che presentava una sezione non adatta ad assicurare la prensilità, costituendo dunque un elemento di pericolo.

Ha inoltre puntualizzato che un corrimano per essere a norma di legge avrebbe dovuto essere distante almeno 4 cm dalla parete e che - se il corrimano avesse avuto tali caratteristiche - avrebbe evitato la caduta e i danni per le lesioni subite quantificati in oltre 100mila euro. In giudizio il condominio si era difeso producendo la documentazione anche fotografica a riprova della regolarità e conformità della scala e del corrimano comuni, attribuendo la causa della caduta invece al pregresso stato di salute del condomino risultante da documentazione medica in atti.

Il Tribunale di Milano ha misurato la pedata dei gradini che aveva larghezza di 29 cm (misura inferiore a quella minima di 30 cm prevista dall'articolo 8.1.10 punto 2 del Dm 236/1989 di cui al Regolamento di attuazione della legge 13/1989 sul superamento delle barriere architettoniche); ha accertato che il corrimano, pur essendo posizionato ad altezza regolare, non era distante almeno 4 cm dalla parete piena su cui è posizionato ma solo 2 cm dalla stessa, non essendo dotato di sagoma tale da consentirne un'agevole presa. Tuttavia le irregolarità sono state ritenute del tutto trascurabili perchè non risultava dimostrata l'efficacia causale di tali minime difformità, rispetto alla rovinosa caduta dell'attore. Le minime difformità non integrano una insidia secondo i giudici, tenuto anche conto che lo stato dei luoghi era perfettamente conosciuto e noto al condòmino caduto che risiedeva da anni nello stabile.

Il Tribunale di Milano ha perciò respinto la domanda di risarcimento ribadendo che in caso di responsabilità da custodia il condomino è comunque tenuto a provare il nesso causale tra il danno e il bene condominiale che potenzialmente lo abbia causato.

*a cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi)*

MANUALE DEL CONDOMINIO | *Maggioli editore* | II° EDIZIONE

Autore: MATTEO REZZONICO

<https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html>

Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali.

La prima parte si sofferma su alcuni principi fondamentali in materia di proprietà, di comproprietà e di diritti reali. Successivamente, viene trattato il regolamento condominiale, passando poi alla disamina delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, con la relativa contabilizzazione e ripartizione delle spese, senza trascurare gli aspetti della contrattualistica e i riflessi fiscali della gestione condominiale.

La quinta parte è dedicata al funzionamento dell'assemblea e al ruolo, ai poteri e alle responsabilità dell'amministratore di condominio. Il libro prende poi in esame i rapporti del condominio con i terzi e quelli tra singoli condomini, con le inevitabili controversie che ne derivano, per la soluzione delle quali vengono illustrate le tecniche di risoluzione dei conflitti, imposte per legge.

Il volume è stato altresì aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del Processo Codice di Procedura Civile e forme di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. Riforma Cartabia - D.Lgs. 149/2022); superbonus e bonus edilizi; misure antincendio; equo compenso per le professioni non organizzate in ordini e collegi (legge 49/2023); potabilità delle acque (D.Lgs. 18/2023).

PER LA CESSIONE DEL CONTRATTO DI LAVORO OCCORRE IL CONSENSO DEL DIPENDENTE

Può intervenire un contenzioso tra il portiere e il datore di lavoro, costruttore di un edificio o fondo patrimoniale, quando - a sèguito del frazionamento dell'edificio - si costituisce il condominio e il rapporto di lavoro si trasferisce al condominio appena costituito. Di questo si è occupata la pronuncia della Corte d'appello di Milano 6 novembre 2023, pubblicata il 16 novembre 2023 numero 998, secondo cui in caso di frazionamento dell'edificio condominiale, la vendita di una unità immobiliare non risolve il contratto di lavoro con il portiere, salvo che quest'ultimo voglia svincolarsi in base ai principi generali di cui all'articolo 1406 del Codice civile, per rimanere legato al precedente datore di lavoro. Per l'articolo 1406 del Codice civile ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta.

La vicenda. Nel caso affrontato dalla Corte milanese un fondo patrimoniale ha impugnato la sentenza del Tribunale di Milano, sezione lavoro, che ha dichiarato l'illegittimità del trasferimento del dipendente dello stabile al condominio, costituito in sèguito alla vendita della prima unità immobiliare. D'altra parte l'articolo 1406 del Codice civile prevede la prosecuzione del rapporto in capo al cessionario dell'immobile, con finalità di salvaguardia occupazionale, ma non esclude che il dipendente possa opporsi. Secondo il Tribunale di Milano infatti, non era contrario a questi principi l'articolo 130 del CCNL di settore, che prevedeva la prosecuzione del rapporto a vantaggio del lavoratore. Ad avviso del primo Giudice, diversamente opinando, la disciplina posta dalla contrattazione collettiva a tutela del prestatore di lavoro si sarebbe ripercossa in suo danno (e non in suo favore), vincolandolo alla nuova parte datoriale anche in difetto di pari garanzie di stabilità del rapporto. In tale contesto il Tribunale di Milano aveva ordinato al Fondo la riammissione in servizio del lavoratore.

L'appello. Dal che l'appello del Fondo che ha contestato la violazione del CCNL e la violazione del generale principio di specialità, commesse dal Tribunale nel subordinare l'effetto traslativo del rapporto al consenso del lavoratore ceduto sulla base dell'art. 1406 del Codice civile, nonostante la deroga introdotta dalla particolare disciplina contrattuale collettiva. Quest'ultima – secondo l'interpretazione del fondo - avrebbe stabilito l'automatico passaggio del rapporto di lavoro al nuovo proprietario dello stabile, sostituendo la generale disposizione codicistica. A sostegno di tale prospettazione, veniva richiamato l'analogo contenuto testuale dell'art. 2112 C.c., pacificamente relativo ad ipotesi traslativa indipendente dal consenso del contraente ceduto.

La decisione. I motivi di impugnazione vertono tutti sull'interpretazione della norma contrattuale collettiva. La tesi secondo cui la norma del CCNL si sarebbe totalmente sostituita al disposto dell'art. 1406, C.c., rendendo irrilevante il consenso del dipendente alla cessione del rapporto di lavoro, non può essere condivisa. Prevede infatti l'articolo 129 CCNL che: *“1. Il trasferimento della proprietà dello stabile non risolve il rapporto di lavoro ed il lavoratore conserva i diritti e gli obblighi contemplati nel contratto individuale di lavoro in essere. 2. Il nuovo proprietario è esonerato dall'obbligo di riconoscere i diritti acquisiti dal lavoratore a tutti gli effetti dell'anzianità di servizio, soltanto se tali diritti siano stati liquidati dal precedente proprietario. 3. Il trasferimento di proprietà di un intero edificio appartenente ad un unico proprietario o ad una comunione indivisa, sarà oggetto di tempestiva comunicazione al lavoratore da parte del nuovo datore di lavoro. Tale comunicazione dovrà essere effettuata anche nel caso di frazionamento di un edificio con la conseguente formazione di un condominio. In tutti i casi, l'anzidetta comunicazione si considera validamente effettuata con l'annotazione sul prospetto o busta paga”*. L'evidente finalità di tutela occupazionale sottesa a tale disposizione, valutata alla luce del generale principio di gerarchia delle fonti, impedisce di ravvisarvi la deroga peggiorativa – prospettata dagli appellanti – alle prerogative, garantite al lavoratore dal Codice civile. Il custode - posto al riparo dal rischio di perdere il lavoro a sèguito della cessione dell'immobile - non può tuttavia per ciò solo ritenersi privato della facoltà di esprimere il proprio dissenso al trasferimento del proprio rapporto di lavoro, attribuitagli secondo i canoni base dell'autonomia negoziale dall'articolo 1406 C.c.. Secondo la Corte dunque del tutto correttamente il Tribunale ha ritenuto che la mancanza del consenso ne precludesse il trasferimento.

a cura di Matteo Rezzonico
(Consulente Confappi e FNA)

LEGITTIMO L'ACCERTAMENTO FONDATA SU UNA IPOTESI

Secondo la sentenza n. 2659/11/2022 emessa dalla Commissione Tributaria del Lazio, l'esistenza di più elementi dai quali l'ufficio abbia ricostruito l'esistenza di un contratto di locazione in essere legittima l'avviso di accertamento emesso in recupero dell'imposta Irpef derivante da locazioni. Nel caso esaminato dalla Ctr laziale una contribuente si era opposta a un avviso di accertamento dell'Agenzia delle entrate di Roma e conseguenti accertamenti contenuti in un verbale di constatazione della Guardia di finanza, emesso a sèguito di esposto. In particolare la Guardia di Finanza aveva invitato la contribuente a fornire chiarimenti in merito alla posizione fiscale relativa a un suo immobile sito in Roma per il quale si ipotizzava l'esistenza di un contratto di locazione sin dal 2013. Per tale immobile, la contribuente deduceva di averne conservato la disponibilità fino alla registrazione della locazione nel 2015. Tuttavia, successivamente all'accoglimento in primo grado del ricorso, l'Agenzia delle entrate ha prodotto una serie di documenti comprovanti la locazione risalente al periodo antecedente il 2015: le schede dell'anagrafe condominiale dalle quali risultavano dei conduttori per quell'immobile negli anni in contestazione; le dichiarazioni rese dalla conduttrice di altro immobile dello stesso stabile che riferiva di aver appreso da alcune studentesse che le stesse risiedevano in quell'unità senza un regolare contratto. L'Agenzia delle Entrate "l'ha spuntata".

*a cura di Roberto Quaranta
(Consulente Confappi – FNA)*

LA PROVA DELL'INIZIO DEI LAVORI

Per provare che i lavori in edilizia libera siano iniziati prima del 17 febbraio 2023, per evitare la stretta alle cessioni dei crediti e agli sconti in fattura, il decreto legge 11/2023 non richiede documenti tassativi, ma deve essere predisposta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti il fatto. Tale autodichiarazione è prevista per tutti i bonus edilizi su interventi in edilizia libera.

La dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è un documento in carta libera, sottoscritto dall'interessato, concernente stati, qualità personali e fatti, che siano a diretta conoscenza di questi, e può essere resa nell'interesse proprio del dichiarante anche riguardo a stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza. Non è necessario che le sottoscrizioni delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà siano autenticate, se sono sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. Non è agevole provare l'inizio dei lavori prima del 17 febbraio 2023 se manchi la presentazione della Cila al Comune. Non è sufficiente esemplificativamente la firma del contratto con l'impresa o con il fornitore dei beni o il pagamento di un acconto, con emissione della relativa fattura. Potrebbe essere utile conservare tuttavia alcuni documenti come la richiesta effettuata al Comune, prima del 17 febbraio 2023, per l'occupazione del suolo pubblico o per l'accesso di mezzi di trasporto (che portano il materiale al cantiere) in zone a traffico limitato.

In ogni caso, per provare la data di inizio dei lavori, come anticipato, l'Agenzia delle Entrate, in sede di controllo, richiede una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (rilasciata in base all'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, con sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci) in cui, oltre ad indicare la data effettiva di inizio dei lavori, viene attestata la circostanza che gli interventi rientrino tra quelli agevolabili, pure se non necessitino di alcun titolo abilitativo.

*a cura di Arianna Cornelli
(Confappi PAVIA)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza alle compravendite;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- ✓ Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

per la tutela della tua proprietà



SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.

Sedi di:	MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a	tel. 02 3310 5242
	LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
	RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

info@confappi.it | www.confappi.it

RISTRUTTURAZIONI, IVA RIDOTTA SE L'IMMOBILE E' USATO PER FINI ABITATIVI

L'aliquota Iva ridotta sulle ristrutturazioni delle abitazioni private si applica a condizione che tali abitazioni siano utilizzate ai fini abitativi alla data in cui i lavori sono eseguiti.

La sentenza, causa C- 433/22, della Corte di Giustizia UE dà una lettura molto restrittiva della norma dell'unione punto 2, allegato IV (ora punto 10, allegato III) della Direttiva 2006/112/ CE, che ammette la possibilità per gli Stati membri di prevedere un'aliquota Iva ridotta per la «riparazione e ristrutturazione di abitazioni private».

In giudizio si è discusso della definizione di «abitazioni private» che, secondo i portoghesi non è mai stata chiarita a livello europeo.

In tale contesto la Corte ha puntualizzato che:

- con il termine «abitazione» è designato in genere un bene immobile destinato ad essere abitato e che, quindi, funge da residenza per una o più persone;
- con il termine «privata» si intende sottolineare, appunto, il fine propriamente abitativo, escludendo gli immobili aventi fini commerciali.

Ciò chiarito, la Corte ha ulteriormente puntualizzato che per valutare l'esistenza di tali caratteristiche occorre avere riguardo all'utilizzo effettivo dell'immobile alla data di esecuzione dei lavori.

*a cura di Erio Iurdana e Lidia Castagneris
(Confappi – Fna TORINO)*

PER LA VIDEOSORVEGLIANZA E' NECESSARIA LA DELIBERA

Il Garante privacy, con il provvedimento 502 del 26 ottobre 2023, n. 9960920, ha sanzionato un amministratore di condominio e ribadito i principi per l'installazione dell'impianto di videosorveglianza condominiale. A seguito di reclamo, il Garante privacy ha richiesto informazioni nei confronti dell'amministratore ex articolo 157 del Codice della privacy. Restando inevasa la richiesta è stato delegato il Nucleo tutela privacy della Guardia di Finanza per notificare all'amministratore l'atto di avvio del procedimento sanzionatorio. Effettuata l'ispezione è risultato che nel condominio erano presenti due telecamere, attive e funzionanti, il cui angolo visuale era esteso all'area di parcheggio e al cancello di accesso, con parziale visione della strada pubblica. L'impianto era stato tra l'altro installato in assenza di delibera dell'assemblea. I condòmini erano stati avvisati attraverso una e-mail. Le immagini erano inoltre controllabili sul telefonino dell'amministratore tramite l'immissione di codice e password. E' stata accertata anche l'incompleta compilazione dei cartelli informativi di cui all'articolo 13 del Regolamento Ue 2016/679. L'amministratore ha eccepito che intendeva far fronte a continui danneggiamenti nell'area antistante il condominio e che l'impianto era stato installato in via di urgenza. Sicchè non era necessaria l'assemblea. Le Linee guida 3/2019 dell'Edpb (Comitato europeo per la protezione dei dati) prevedono che prima di procedere all'installazione di impianti di videosorveglianza, è necessario che siano specificate le finalità del trattamento, dimostrando anche lo stato di necessità. Gli interessati devono essere informati attraverso idonei cartelli che stanno per accedere a un'area videosorvegliata. Si tenga poi presente che per l'articolo 1122-ter del Codice civile, «le deliberazioni concernenti l'installazione sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136» (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Pertanto la delibera condominiale rappresenta il presupposto necessario per la liceità del trattamento. Mediante tale atto i condòmini concorrono a individuare le modalità e le finalità del trattamento stesso, i tempi di conservazione delle immagini riprese, l'individuazione dei soggetti autorizzati a visionare le immagini. L'assenza di una delibera ha comportato per l'amministratore, la sanzione di mille euro.

*a cura di Ines Durante
(Confappi TREVISO)*

IMMOBILE SUPERBONUS: PLUSVALENZA TASSATO IN CASO DI VENDITA

Dal 2023 chi venderà immobili ristrutturati dopo aver beneficiato del Superbonus 110% entro dieci anni dai lavori eseguiti – con esclusione dell'abitazione principale - dovrà sostenere una tassa sulla plusvalenza incassata dall'operazione di compravendita. Sono infatti aggiunte tra i redditi diversi ai sensi del Testo unico sulle imposte sui redditi (Tuir) D.P.R. 917/1986 le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal Superbonus. A queste plusvalenze si può applicare l'imposta, sostitutiva dell'imposta sul reddito, del 26%. Le disposizioni si applicano alle cessioni poste in essere a decorrere dal 1° gennaio 2024. La plusvalenza è determinata dalla differenza tra il corrispettivo percepito nel periodo d'imposta e il prezzo d'acquisto o il costo di costruzione del bene ceduto, aumentato di ogni altro costo inerente al bene medesimo e, in presenza di immobili acquisiti per donazione, si assume come prezzo di acquisto o costo di costruzione quello sostenuto dal donante. Si prevede tuttavia che, nel caso in cui gli interventi si siano conclusi da non più di cinque anni all'atto della cessione, non si tiene conto delle spese relative a tali interventi, qualora si sia fruito dell'incentivo nella misura del 110% e siano state esercitate le opzioni di cessione del credito o sconto in fattura praticato dal fornitore.

*a cura di Severino Rigotti
(Confappi TRENTO)*

MUTUI PRIMA CASA UNDER 36, L'AGEVOLAZIONE VA A DICEMBRE



L'articolo 1, comma 7 della Manovra 2024, ha prorogato al 31 dicembre 2024 (dal 31 dicembre 2023) la possibilità di usufruire della garanzia massima dell'80% (anziché del 50%), a valere sul Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, sulla quota capitale dei mutui destinati alle categorie prioritarie, aventi specifici requisiti di reddito ed età. Le categorie prioritarie sono le giovani coppie, i nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, i conduttori di alloggi IACP e i giovani di età inferiore a 36 anni, in possesso di Isee non superiore a 40.000 euro annui, richiedenti un mutuo superiore all'80% dell'immobile, ivi compresi gli oneri accessori. Sono inoltre assegnati ulteriori 282 milioni per l'anno 2024 al Fondo di garanzia. Tra le categorie prioritarie sono menzionate le "famiglie numerose" che rispettino determinate condizioni anagrafiche e reddituali. In particolare, beneficiano dell'agevolazione i nuclei familiari che: includono tre figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 40.000 euro annui; includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 45.000 euro annui; includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e Isee non superiore a 50.000 euro annui.

*a cura di Raffaele Vosino
(Confappi MODENA)*

LOCAZIONI, TASSO 2,5% PER I DEPOSITI CAUZIONALI



È fissata al 2,5%, a decorrere dal primo gennaio 2024, la misura del saggio degli interessi legali, che si applica anche per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione. È quanto prevede un decreto del ministero dell'economia e delle finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale.

Come noto, infatti, il codice civile prevede che il saggio possa essere modificato annualmente con decreto ministeriale «sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato di durata non superiore a dodici mesi e tenuto conto del tasso di inflazione registrato nell'anno».

*a cura di Enrico Fenoglio
(Confappi ASTI)*

MODIFICHE AL CODICE DI PROCEDURA CIVILE

La Riforma Cartabia ha modificato gli articoli 657 e 663 C.P.C. Quanto al primo, si è precisato che il procedimento di convalida riguarda anche il comodato e l'affitto di azienda. Quanto al secondo, è stato rimosso l'obbligo di apposizione della formula esecutiva.

*a cura di Michele Contartese
(Confappi ROMA)*

NORMATIVE...

...in pillole



NORMATIVA FISCALE E LEGGE DI BILANCIO 2024 (Tabella sinottica)

BONUS MOBILI, LA SPESA AGEVOLATA SCENDE DA 8MILA A 5MILA

La spesa massima su cui calcolare il bonus del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici passa da 8mila a 5mila euro. Per conseguire la detrazione è sufficiente realizzare un intervento di recupero edilizio, agevolato, iniziato dal 1° gennaio dell'anno precedente.

AFFITTI BREVI, CEDOLARE AL 26% A PARTIRE DAL SECONDO IMMOBILE

Incrementata dal 21 al 26% la cedolare secca sui redditi derivanti dai contratti di locazione breve, in caso di affitto di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta. L'aliquota del 26% si applica a partire dal secondo immobile locato. La scelta dell'immobile su cui applicare il 21% spetta al contribuente in dichiarazione dei redditi. Previsto anche l'obbligo - ancora in attesa di decreto attuativo - di dotarsi di un Codice identificativo nazionale (Cin).

1° gennaio 2024

Legge 213/2023, comma 63, e DI 145/2023, articolo 13-ter

ACQUISTO CASE GREEN: IVA INDETRAIBILE DALL'IRPEF

Chi acquisti una casa in classe energetica A o B dal costruttore (o da un organismo collettivo di investimento del risparmio, Oicr) non può più detrarre parte dell'Iva versata. La detrazione Irpef del 50% (in dieci rate annuali) è rimasta valida per i rogiti stipulati entro il 31 dicembre 2023.

1° gennaio 2024

Legge 197/2022, comma 76

UNDER 36 E NUCLEI NUMEROSI, MUTUI PRIMA CASA GARANTITI FINO ALL'80%

Prorogata per il 2024 la garanzia statale fino all'80% sui mutui prima casa prevista tramite il Fondo Prima Casa gestito da Consap per alcune categorie prioritarie (giovani under 36, giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriali con figli minori e conduttori di alloggi Iacp) con un Isee fino a 40mila euro e loan to value superiore all'80 per cento. Per il 2024 potranno beneficiare della garanzia "potenziata", in certi casi fino al 90%, anche le famiglie numerose. Per gli under 36 non viene invece confermata l'esenzione dalle imposte di registro e ipocatasali e il tax credit sull'eventuale Iva.

1° gennaio 2024

Legge 213/2023, commi 7-13

MORATORIA SUI MUTUI PRIMA CASA, TORNANO IL TETTO E LA SOGLIA ISEE

Non potranno più accedere al fondo Gasparrini per la sospensione delle rate dei mutui prima casa: liberi professionisti, lavoratori autonomi e cooperative edilizie a proprietà indivisa. Torna anche la soglia Isee di 30mila euro per poter richiedere la moratoria pubblica e il mutuo non deve superare i 250mila euro (non più 400mila). Si chiude così il regime straordinario introdotto con il Covid-19 per allargare la platea dei potenziali beneficiari della misura che concede la sospensione al massimo per 18 mesi delle rate al verificarsi di situazioni di temporanea difficoltà. Il Fondo sostiene il 50% degli interessi che maturano nel periodo della sospensione.

1° gennaio 2024

articolo 54, comma 1, del DI 1/2020, prorogato dalla legge di Bilancio 197/2022

SUPERBONUS AL 70% E SOLO NEI CONDOMINII

Il superbonus non è più usufruibile per le abitazioni indipendenti e unifamiliari (villette e unità indipendenti). Prosegue invece per condòmini ed edifici da due a quattro unità di un solo proprietario, per i quali è previsto fino al 2025.

Nel 2024 la percentuale di detrazione è scesa al 70% (passerà al 65% nel 2025).

Per alcuni soggetti del Terzo settore e nelle zone colpite da terremoti dal 2009 in poi, a certe condizioni, il superbonus rimane al 110% fino alla fine del 2025.

1° gennaio

DI 34/2020, articolo 119, comma 8-bis

CONTRIBUTO ALLE SPESE SUPERBONUS PER LE FAMIGLIE A BASSO REDDITO

Ai contribuenti con un reddito fino a 15mila euro (calcolato in base al quoziente familiare) e che hanno raggiunto un SAL di almeno il 60% entro il 31 dicembre 2023 è garantito un contributo per le spese superbonus sostenute dal 1° gennaio al 31 ottobre 2024. Criteri e modalità di erogazione saranno stabiliti da un decreto del Mef.

VENDITE IMMOBILIARI, TASSATE LE PLUSVALENZE DA SUPERBONUS

Le plusvalenze realizzate con la vendita di immobili (non prima casa) sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal superbonus rientrano tra i redditi diversi e sono tassabili al 26 per cento. La tassazione ha inizio entro dieci anni dalla fine dei lavori.

1° gennaio 2024

Legge 213/2023, comma 64

BONUS BARRIERE ARCHITETTONICHE, SI RIDUCONO I LAVORI AMMESSI

Dalla data di entrata in vigore dell'ultimo decreto legge superbonus (30 dicembre 2023) il bonus barriere architettoniche al 75% viene limitato agli interventi riguardanti scale, rampe e all'installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2024. Sconto in fattura e cessione del credito sono consentiti solo per le parti comuni dei condomini a prevalente uso abitativo e alle persone fisiche con redditi (quoziente familiare) fino a 15mila euro (vincolo derogato se in famiglia c'è un disabile). La stretta sui lavori agevolati non si applica se entro il 29 dicembre 2024 il contribuente abbia presentato il titolo abilitativo oppure, per le opere in edilizia libera, abbia avviato i lavori o - in alternativa - abbia stipulato accordo vincolante e pagato un acconto, dal 1° gennaio 2024.

Decreto Legge 212/2023, articolo 3

BONIFICI PER LAVORI EDILIZI: LA RITENUTA SALE DALL'8 ALL'11%

La ritenuta d'acconto operata dalle banche sui bonifici "parlanti" per ristrutturazioni e riqualificazioni edilizia passa dall'8 all'11 per cento. L'aumento si applica ai bonifici effettuati dal 1° marzo (non rileva l'addebito sul conto).

La modifica non tocca i clienti ma i fornitori, che si vedranno accreditate somme inferiori.

1° marzo 2024

Legge 213/2023, comma 88

LAVORI NON TERMINATI NEL 2023

Le agevolazioni maturate per interventi da superbonus per le quali, sulla base dei SAL effettuati fino al 31 dicembre 2023, sono stati eseguiti sconto in fattura o cessione del credito, non saranno oggetto di recupero in caso di mancata fine dei lavori, anche se non si sia raggiunto il salto di due classi energetiche.

16 marzo 2024 (termine comunicazione cessione dei crediti per spese 2023)

Decreto legge 212/2023, articolo 1

SUPERBONUS AREE TERREMOTATE

Nelle aree colpite da terremoti, per gli interventi superbonus di demolizione-ricostruzione, anche quando i lavori siano compresi in piani di recupero approvati dai Comuni entro il 16 febbraio 2023, lo sconto in fattura e la cessione del credito restano possibili solo se prima dell'entrata in vigore dell'ultimo decreto legge (cioè entro il 29 dicembre 2023) sia stata presentata anche la richiesta di titolo abilitativo per i lavori. Inoltre, nei caso di lavori agevolati dal superbonus in zone colpite da eventi sismici dal 2009, per gli interventi avviati dopo l'entrata in vigore del decreto, è obbligatorio stipulare, entro un anno dalla fine dei lavori, una polizza assicurativa per eventuali danni da calamità naturali e catastrofi.

16 marzo 2024 (termine di comunicazione della cessione dei crediti per spese 2023)

Decreto legge 212/2023, articolo 2

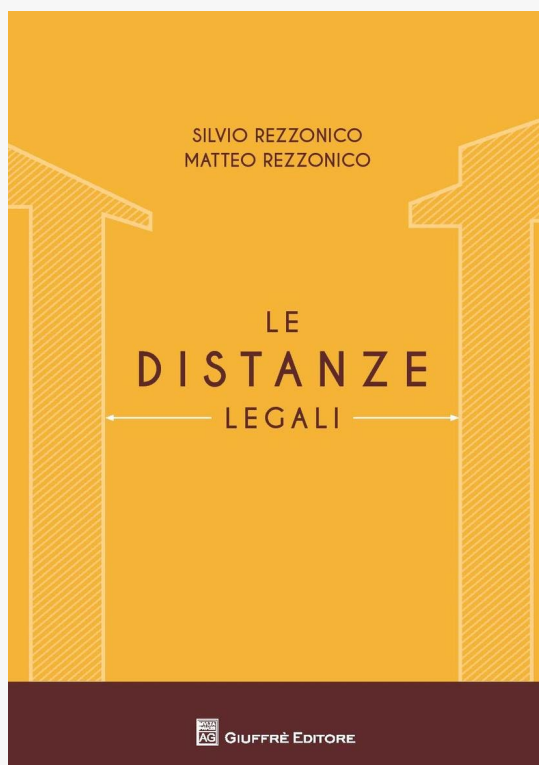
RITENUTE DEL CONDOMINIO, UNIFICATA LA DATA DI VERSAMENTO

Spostata al giorno 16 dei mesi di giugno e dicembre la scadenza dei versamenti dovuti dal condominio quale sostituto d'imposta. Viene inoltre previsto che il versamento delle ritenute operate nel mese di dicembre sia comunque effettuato entro il giorno 16 del mese successivo.

16 giugno e 16 dicembre 2024

LE DISTANZE IN EDILIZIA – Giuffrè editore

A CURA DI MATTEO REZZONICO E SILVIO REZZONICO



La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che, ormai, sulle distanze legali esercitano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi. In questo senso, il volume si propone di contribuire all'approfondimento e alla rilettura delle norme del Codice Civile, alla stregua degli standard edilizi introdotti dalla legge n. 765/1967.



FNA- Federamministratori
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Nuova Sede:
Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242



- Assistenza agli amministratori e ai condomini;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

I CORSI FNA-Federamministratori

SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014

I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI,
SONO DISPONIBILI IN TRE MODALITA':



- E-LEARNING CON L'UTILIZZO DI VIDEOLEZIONI REGISTRATE;
- "IN DIRETTA" WEB CON L'UTILIZZO DI PIATTAFORMA ZOOM.US;
- IN PRESENZA.

PER INFO: info@fna.it

Prossima conferenza di servizi il 12 Aprile 2024 a Modena, presso l'Auditorium di Confcommercio.

La conferenza di servizi è rivolta alle sedi e agli operatori delle sedi. Per gli associati sarà organizzato un seminario di studio nella mattinata. Tra gli argomenti del seminario di studio: - Le locazioni brevi dopo il Decreto Legge 145/2023; - L'Attestato di prestazione energetica, profili tecnici e pratici; - La situazione del mercato immobiliare e locatizio.



PRESENTA

CONFERENZA di SERVIZI e ORGANIZZATIVA

==== **MODENA** ====

12 APRILE 2024, ore 14.30

presso l'Auditorium Confcommercio Modena, via Piave 125

CONFERENZA DI SERVIZI

- ASSOCIAZIONI DI PROPRIETARI E APERTURA PARTITA IVA;
- I POTERI STATUTARI DELLE SEDI TERRITORIALI E IL COORDINAMENTO REGIONALE;
- GLI AFFITTI BREVI;
- BONUS EDILIZI PER I PROPRIETARI IMMOBILIARI;
- COMUNITA' ENERGETICHE;
- NUOVI SERVIZI ALLE SEDI.

In collaborazione con:



Partner:



NEWS...

AGGIORNATA LA TABELLA PER IL CALCOLO DEL VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO, USO E ABITAZIONE

Stante la fissazione al 2,5% del tasso dell'interesse legale (Dm Economia 29 novembre 2023) è cambiato anche il calcolo del valore del diritto di usufrutto (e dei diritti di uso e di abitazione) e del corrispondente diritto di nuda proprietà: la tabella da utilizzare - che modifica quella riportata in allegato al Dpr 131/1986 (il Testo unico dell'imposta di registro) - è acclusa al decreto direttoriale 21 dicembre 2023, pubblicato nella Gazzetta ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2023.

* * *

MUTUI CASA GARANTITI FINO AL 90%

Con la nuova Legge di Bilancio è stata prevista una dotazione maggiore di 282 milioni di euro a favore del Fondo di Garanzia per la prima casa. Per il 2024, hanno priorità per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa i nuclei familiari seguenti:

- nuclei con 3 figli di età inferiore ai 21 anni e con un ISEE non superiore a 40.000,00 euro l'anno;
- nuclei con 4 figli di età inferiore a 21 anni con un ISEE non superiore a 45.000,00 euro l'anno;
- nuclei con 5 o più figli di età inferiore a 21 anni e con un ISEE non superiore a 50.000,00 euro l'anno.

Per tutte le categorie con priorità per l'accesso al credito, la Legge di Bilancio per il 2024 dispone che la garanzia del Fondo resti attivo anche nei casi di surroga nei mutui originariamente accesi per comprare la prima casa.

La disposizione vale soltanto nei casi in cui le condizioni economiche restino le stesse o siano migliorative rispetto alle condizioni originarie e comunque non impattino negativamente sull'equilibrio economico del Fondo di Garanzia.

* * *

ACQUISTI IN CALO, MA VALORI IN CRESCITA

Meno mutui e meno case almeno sino a quando il costo del denaro non si abbasserà o la Bce non abbasserà i tassi.

Con l'anno nuovo e i molti mesi di ascesa di tassi e costi, si poteva ipotizzare il *repricing*, cioè la revisione al ribasso dei prezzi, per mutui e canoni. Senonchè secondo gli analisti nel 2024, in Italia, i prezzi medi al metro quadro cresceranno, come pure quelli dei canoni di locazione.

* * *

IMU SUL FABBRICATO A LAVORI FINITI

I fabbricati di nuova costruzione, per essere soggetti ad Imu, devono essere ultimati ed utilizzabili, indipendentemente dalla effettiva iscrizione in catasto.

Rileva infatti - a fini impositivi - il momento dal quale

possono essere considerati fabbricati in ragione dell'ultimazione dei lavori. Di tale principio, espresso dalla Cassazione nell'ordinanza 11 luglio 2023 numero 19646 relativo alla disciplina, ma estendibile all'Imu, si deve tenere conto.

L'articolo 1 comma 741 lett. a) della legge 160/2019, collega la qualifica di fabbricato come bene tassabile o all'iscrizione nel catasto o all'obbligo di iscrizione, ponendo l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente nel ruolo di indici sussidiari, valevoli per l'ipotesi che sia stato omissso il dovuto accatastamento. Ai fini dell'individuazione del presupposto impositivo rileva il solo accatastamento reale poiché l'accatastamento fittizio, ossia l'individuazione dell'immobile istituzionalmente privo di rendita classificato nella categoria F/3 (unità in corso di costruzione), non vale a determinarne la base imponibile.

* * *

AUMENTA AL 26% LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI BREVI

Al 26% la cedolare secca per i contratti di locazione breve per più di un immobile. I soggetti privati che affittino casa a scopo turistico (fino a 4 unità immobiliari) e optino per la cedolare secca dovranno versare l'imposta piatta con aliquota che sale dal 21 al 26%. La nuova aliquota è ridotta al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi. Qualora i soggetti che esercitino attività di intermediazione immobiliare, ovvero che gestiscano portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione, la ritenuta viene mantenuta al 21%, prevedendo, però, che tale ritenuta venga operata a titolo d'acconto. I soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, qualora incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei canoni o corrispettivi, adempiono agli obblighi derivanti dalle disposizioni per gli affitti brevi tramite la stabile organizzazione; qualora gli stessi soggetti siano riconosciuti privi di stabile organizzazione in uno Stato membro dell'Unione europea, ai fini dell'adempimento degli obblighi, in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale tra i soggetti di cui all'art. 23, dpr 600/1973.

* * *

INQUILINO STRANIERO E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la risoluzione numero 5/E del 14 gennaio 2023 l'Agenda delle entrate ha fornito alcuni chiarimenti in merito alle modalità per richiedere la registrazione di un contratto di locazione in cui il locatario sia un soggetto non residente nel territorio dello Stato e risulti privo di codice fiscale. Nello specifico, l'Agenda ha chiarito che, nella richiesta di registrazione del contratto di locazione non è obbligatorio indicare il codice fiscale del locatario e che la registrazione potrà essere richiesta presso un qualunque ufficio territoriale dell'Agenda stessa, utilizzando il modello 69 anziché il modello RLI.

In merito l'Agenda ha evidenziato che il modello 69 consente al locatore tra l'altro di esercitare l'opzione per il regime fiscale della cedolare secca e che gli eventuali successivi adempimenti relativi al contratto di locazione (risoluzione, cessione, proroga) dovranno essere effettuati tramite il modello 69, da presentare all'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O ADEMPIMENTO SONO AZIONI ALTERNATIVE

Il committente, in caso di sospensione senza termine di un cantiere del superbonus da parte dell'appaltatore, può svolgere alternativamente due azioni giudiziarie contro quest'ultimo: l'azione di esatto adempimento oppure, in via subordinata e alternativa, l'azione di risoluzione del contratto. E' invece precluso promuovere ambedue le azioni.

In altri termini, scelta una via, non è ammesso il ricorso ad un'altra. In questo senso, Tribunale di Pavia sentenza 1245/2023 pubblicata il 20 ottobre 2023.

Nel caso di specie, un condomino committente di lavori per l'efficientamento energetico rientranti nel superbonus 110% ha chiamato in causa il general contractor contestando la sospensione del cantiere e sollecitando l'esecuzione per il completamento dei lavori. In via subordinata, per l'ipotesi di accertamento della impossibilità di esecuzione del contratto, ha formulato domanda di risoluzione con richiesta di danni.

La decisione del Tribunale di Pavia si basa sull'articolo 1453 del Codice civile, in tema di risoluzione del contratto per inadempimento, (per il quale «nei contratti con prestazioni corrispettive, quando uno dei contraenti non adempie le sue obbligazioni, l'altro può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto, salvo, in ogni caso, il risarcimento del danno»). La risoluzione può quindi essere domandata anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento, ma non può più chiedersi l'adempimento quando è stata chiesta la risoluzione. Dalla data della domanda di risoluzione l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

L'UFFICIO "INCLUSIVO"

Dopo la pandemia si torna in ufficio, ma con modalità diverse. Nel mondo degli uffici – a fronte di norme vincolistiche (Legge 392/1978) - si offrono esperienze che implementino il valore aggiunto dei "luoghi del lavoro". E ciò non solo in termini di architettura e creatività, di colori e materiali, ma anche con la riscoperta di aree benessere fino alle stanze della musica e alle biblioteche. Le mense hanno lasciato il posto a bar e caffetterie. Sempre più frequenti gli usi degli spazi outdoor, con aree di lavoro attrezzate, l'integrazione di installazioni artistiche, un programma di eventi o aree gioco e relax. Ed è la lounge, quell'ambiente informale che favorisce l'incontro tra le persone, a richiamare in modo particolare il mondo degli hotel/resort.

PAGA I LAVORI DEL LASTRICO CHI E' NELLA SUA VERTICALE

Il criterio di cui all'articolo 1126 del Codice civile non opera sempre. La richiamata disposizione prevede infatti che nelle ipotesi in cui l'uso dei lastrici solari o delle terrazze a livello non sia comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'esclusiva fruizione devono contribuire per un terzo alle spese delle riparazioni, restando gli altri due terzi a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Per la giurisprudenza l'articolo 1126, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve», si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condòmini cui il lastrico stesso non risulti sovrapposto.

APERTURA NUOVE SEDI CONFAPPI E FNA E SEMINARIO SEDE MODENA

Sono aperte le sedi Confappi di Firenze, Gallarate-Varese e Pescara. E' aperta la sede FNA di Perugia. Ritornata operativa anche la sede di Bologna.

La sede Confappi di Modena, in collaborazione con FIMAA Modena e Confcommercio Modena e F.N.A.-Federamministratori, ha organizzato per la mattina del 12 aprile 2024 un seminario di studi su argomenti di diritto immobiliare (locazioni brevi, Ape e altro).

Per info contattare la sede di Modena al numero telefonico 0597364300 o la sede nazionale alla email info@confappi.it.

L'IMPRESA PAGA I DANNI PER LA PERDITA SUPERBONUS

L'impresa ritardataria che comprometta il 110% paga i danni. Chi perde il Superbonus per ritardi imputabili all'impresa edile ha diritto al risarcimento, calcolato in base alla differenza rispetto all'aliquota più bassa cui il committente potrà aver accesso. È quanto deciso dalla sentenza 2 novembre 2023 numero 1080 del Tribunale di Frosinone pronuncia antesignana in punto di responsabilità per mancato accesso ai bonus edilizi per fatto imputabile all'impresa esecutrice.

Partendo dall'articolo 119 del decreto legge 34/2020 il Tribunale osserva che la norma ha subito varie modifiche e il quadro attuale illustra un bonus decrescente nel tempo: il D.L. 176/2022, art. 9, comma 1, lett. a) ha infatti disposto il mantenimento della sua aliquota massima al 110% fino al 2022, per poi ridurla al 90% nel 2023, al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025. Il risultato è un "dedalo" di scadenze, il cui rispetto onera chi esegue i lavori di una grande responsabilità, poiché da esso dipende l'ottenimento di un'agevolazione più o meno vantaggiosa. Ancor più stringenti le maglie per gli interventi realizzati sulle villette (edifici unifamiliari), per i quali già il decreto legge 50/2022, art. 14, aveva previsto che l'accesso al 110% è subordinato alla condizione che al 30 settembre 2022 siano stati eseguiti i lavori per almeno il 30%. In tale contesto il Tribunale di Frosinone ha ritenuto che la data di conclusione dei lavori non rispettata dall'impresa la condanna al risarcimento.

IMU, PER IL TERZO SETTORE L'ESENZIONE SUI BENI IN COMODATO "DIPENDE"

La manovra 2024 (articolo 1, comma 71, legge 213/2023) contiene una norma d'interpretazione autentica con riferimento all'Imu dovuta per gli immobili posseduti da un ente non commerciale e concessi in comodato ad altro ente non commerciale.

Il testo della nuova disposizione prevede il riconoscimento dell'esenzione in tutti i casi di concessione in comodato ad altro ente non commerciale, previsione che, seppur avallata dal Mef con la risoluzione 4/DF del 4 marzo 2013, era stata sempre negata dalla Corte di cassazione, con orientamento consolidato (tra le tante, Cassazione 9444/2023, 15372/2021, 3245/2021, 13691/2019).

La disposizione inserita nella legge di Bilancio 2024 prevede invece che l'esenzione si applichi anche nel caso di immobili concessi in comodato ad altro Ente non commerciale «funzionalmente o strutturalmente collegato al concedente, a condizione che il comodatario svolga nell'immobile esclusivamente le attività previste dall'articolo 7, comma 1, lettera i), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, con modalità non commerciali».

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO NON RISPONDE DELLA TENUTA DEI RIFIUTI

Secondo Cassazione 14 febbraio 2023 numero 4561 nessuna responsabilità oggettiva a carico dell'amministratore di condominio nell'ipotesi in cui i condòmini non adempiano correttamente all'obbligo di conferire i rifiuti solidi urbani, in conformità ai regolamenti comunali.

Nella fattispecie un condominio e il suo amministratore contestavano i verbali di accertamento con i quali erano stati sanzionati per la violazione del regolamento comunale sui rifiuti urbani.

Dalla documentazione prodotta in giudizio, era emerso che l'operatore incaricato della gestione integrata dei servizi ambientali aveva rilevato (originando, così, le sanzioni impugnate) la presenza di rifiuti irregolarmente conferiti, all'interno dei contenitori per la raccolta differenziata assegnati al condominio. Il Tribunale aveva confermato la pronuncia del primo giudice ed anzi aveva ribadito come la responsabilità solidale del condominio e del suo amministratore trovasse fondamento proprio nella circostanza che i mastelli fossero collocati in luoghi (privati) di proprietà condominiale.



UN PARADOSSO FILOSOFICO: VIVERE E' RISCHIARE DI MORIRE

Sperare è rischiare di essere delusi. Provare è rischiare di fallire. Ma i rischi devono essere corsi, perché il rischio più grande è quello di non rischiare. La persona che non rischia nulla, non fa nulla, non ha nulla, non è nulla. Ha perso la sua libertà perché ha rinunciato a rischiare. E quindi a vivere.

Spesso siamo collocati su un crinale o ai piedi di una vetta e la storia ci spinge appunto a rischiare di procedere o di ascendere. Si può cadere in una pietraia o tra rovi, ma si può anche raggiungere orizzonti alti e luminosi.



GLI ELZEVIRI DI ALDO PALAZZESCHI

Prima di Roland Barthes, prima di Susan Sontag e delle arti effimere, prima della pubblicità e dei graffiti, Aldo Palazzeschi scrutava orizzonti già abbastanza remoti da capire che la superficie delle cose e la loro profondità sono la stessa cosa.

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

	LOMBARDIA
MILANO - Centro Studi	Via G. Rossetti, 17 - scala a
MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	Via Ponchielli, 47
	PIEMONTE
TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
NOVI LIGURE	Via Ovada, 65
	Piazza Repubblica, 2
TORTONA	Via Emilia, 208
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19
	LIGURIA
LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14
	VENETO
TREVISIO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13
	FRIULI-VENEZIA GIULIA
GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16
	TRENTINO-ALTO ADIGE
TRENTO	Via Fiume, 36
	EMILIA ROMAGNA
BOLOGNA	Via Marconi, 9
MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Corso D'Augusto, 118
PARMA	Strada Garibaldi, 31
	TOSCANA
MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
PISA	Via Chiassatello, 67
FIRENZE	Via Pisana 31
	LAZIO
ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68
RIETI	Largo Benedetto Cairoli, 2
	MARCHE
FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

CAMPOBASSO

PERUGIA
FOLIGNO
SPOLETO
TERNI

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO - BAGHERIA
MESSINA
ENNA

MOLISE

Via Cardarelli, 64

UMBRIA

Via L. Venanti, 13
Via Cesare Battisti, 81
Viale Trento e Trieste, 34
Via Emilia, 26

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15
Via T. Tasso, 77
Via Benedetto Croce, 320/E

SICILIA

Via Ciro Scianna, 25
Via Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37

FNA - Federamministratori

	LOMBARDIA
MILANO	Via G. Rossetti, 17 scala a
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
	PIEMONTE
TORINO	Via Pianezza, 123
	LIGURIA
LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
	VENETO
TREVISIO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
	FRIULI VENEZIA GIULIA
PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
	EMILIA ROMAGNA
MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
	LAZIO
ROMA	Via Tirso, 90

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
RHO	Via Livello, 24
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
GALLARATE - VARESE	Via Vittorio Veneto, 9
PAVIA	Viale Sardegna, 98
MONZA	Via Ponchielli, 47
CREMA	Via Santa Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23