

FOCUS

### Superbonus 110% il punto sulle nuove regole

Confabitare spiega e commenta  
le novità dell'ultimo provvedimento



#### LA PROPOSTA

**Riforma del codice penale per "punire" le occupazioni abusive**

#### CASE GREEN

**Le nuove disposizioni per il miglioramento energetico degli edifici**

#### L'INTUIZIONE

**"Valore in locazione" la giusta soluzione per gli affitti del futuro**





# Infortunistica TOSSANI

DAL 1952 LA STORIA DEL RISARCIMENTO

*L'unica INFORTUNISTICA  
che ha fatto  
la Storia del RISARCIMENTO*

*Da Bologna, in Italia  
e in Europa!*

**70 ANNI DI ATTIVITÀ**  
**23 SEDI TERRITORIALI**

oltre **2.000.000 DI ASSISTITI**  
più di **200 COLLABORATORI**

DA **70 ANNI**  
TUTELIAMO I DIRITTI  
DEI NOSTRI ASSISTITI  
GARANTENDO PER LORO  
**IL GIUSTO RISARCIMENTO IN CASO DI**



SINISTRI  
STRADALI



INFORTUNI  
SUL LAVORO



RESPONSABILITÀ  
MEDICA



RC  
NATANTI



RESPONSABILITÀ  
CIVILE GENERALE



POLIZZE E  
GARANZIE DIRETTE

*nessun  
anticipo  
e nessun costo  
in caso di  
mancato  
risarcimento*

*inquarda il QRcode con la fotocamera del  
tuo smartphone per vistare il nostro sito  
e trovare la sede o il consulente a te  
più vicino per una **consulenza  
gratuita.***



Numero Verde

**800 699 181**



info@tossani.it



www.infortunicatossani.net





↑ Alberto Zanni, Presidente nazionale di Confabitare

**Confabitare**<sup>®</sup>  
Associazione Proprietari Immobiliari

*“Cari lettori, questo è il primo numero dello Speciale Confabitare che uscirà periodicamente in collaborazione con Il Resto del Carlino, per essere vicino a voi e a tutti i proprietari immobiliari, per parlare di tutte le problematiche legate alla casa, all’abitare e all’attività dell’Associazione”.*

# CONFABITARE SEMPRE IN PRIMA LINEA

**B**ologna è la città italiana in cui si vive meglio per la qualità della vita. Tanto è stato fatto per raggiungere questo obiettivo, partendo anche dalla riqualificazione urbana ed edilizia e arrivando all’impegno nel settore ambientale. Di certo, per salire sul podio, un ruolo fondamentale lo hanno avuto anche le associazioni, come Confabitare, da sempre in prima linea per la tutela della proprietà immobiliare e per il diritto all’abitare. Ma si può sempre migliorare. Infatti l’associazione che da sempre è impegnata per la qualità dell’abitare, ha ultimamente prestato grande attenzione al tema delle periferie urbane e alla loro riqualificazione per fare in modo che tutta la città diventi un’attrazione, e che il centro storico non sia l’unico salotto cittadino. Una riqualificazione delle periferie nel più ampio concetto di accessibilità e inclusione per tutti, nel quale si considerano le limitazioni imposte all’autonomia delle persone prodotte da barriere fisiche, sensoriali, percettive, intellettive, di genere ma anche culturali, sociali, economiche e ambientali. Così facendo si potrebbe evitare lo spopolamento delle famiglie o delle giovani coppie che sono costrette

ad abitare fuori città, a causa dei prezzi delle case. Ciò che vogliamo è trovare un equilibrio, per mantenere i cittadini qui, in città. A maggio del 2022 abbiamo sottoscritto, con il Comune di Bologna e l’assessore Borsari, l’importante protocollo di intesa per combattere i graffiti. È molto importante, perché le facciate dei nostri edifici – pubblici e privati –, se pulite, sono belle per i cittadini bolognesi, tanto quanto per i turisti che arrivano nella nostra città. Un problema è la mancanza di politiche abitative che deve essere risolto dall’impegno del pubblico che deve confrontarsi anche con il privato. Tornando alle periferie per la riqualificazione, la cosa più difficile da attuare è la sicurezza generale nelle periferie, collegata all’illuminazione e ai controlli delle forze dell’ordine. Per aumentare la sicurezza, servirebbe anche una forte presenza di attività commerciali. Avere negozi attivi, infatti, aumenta automaticamente la sicurezza. Altro elemento da evidenziare, sempre nelle periferie, è la copertura della fibra ottica: durante la pandemia, sono cambiate molte tendenze; molti, tra chi doveva studiare o lavorare da casa, si sono lamentati perché in alcune zone non ci sono le coperture ne-

cessarie, e questo è un problema, che con la tendenza ad affermarsi dello smart working, che va affrontato. Inoltre bisogna pensare che le periferie non siano più solo un dormitorio: molti lavorano in centro, ma dormono in periferia. Questo vuol dire che di giorno le periferie si svuotano, perché lavoratori e studenti si recano in città. Bisogna fare in modo, perciò, di spostare in periferia tutti i servizi, con l’apertura di negozi, aziende e uffici. Bisogna trasformare la città con dei mezzi veloci di trasferimento, per dare la possibilità alle persone di spostarsi velocemente da una parte all’altra. Inoltre bisogna anche puntare su bonus e incentivi come quelli destinati alla riqualificazione energetica degli edifici. È un fattore importante, che nelle periferie ancora manca, ed è, inoltre, anche questo un tema nell’ambito della riqualificazione periferica.

Confabitare  
Il Presidente

*Alberto Zanni*

## Futuro

### L’incontro tra Zanni e la Gelmini e le nuove sfide legate alla casa

Negli ultimi tempi a Bologna sono emersi molti problemi legati all’abitazione, come l’aumento dei prezzi degli affitti e dei mutui, la mancanza di alloggi a prezzi accessibili, le occupazioni abusive di case e appartamenti, le violazioni del domicilio e le truffe immobiliari, la pressione fiscale eccessiva sugli immobili e le disuguaglianze nell’accesso all’abitazione, tra diverse fasce di popolazione. Questi problemi sono stati spesso al centro delle cronache a causa di fatti di rilievo che hanno suscitato l’attenzione dell’opinione pubblica e hanno portato all’intervento di Confabitare Bologna.

Il presidente di Confabitare, Alberto Zanni, ha incontrato la senatrice Mariastella Gelmini per discutere di queste e tante altre problematiche legate alla casa, nello specifico, durante l’incontro, Zanni ha evidenziato l’importanza di affrontare questioni come le occupazioni abusive, le violazioni del domicilio, la pressione fiscale sugli immobili e la cedolare secca sui contratti di locazione. Ha inoltre proposto di estendere le agevolazioni fiscali dei canoni concordati a tutti i comuni del Paese. Inoltre,



↑ Il presidente di Confabitare Zanni con la senatrice Mariastella Gelmini

si è discusso dell’andamento del mercato immobiliare in Italia, sottolineando l’incremento del costo dei mutui e degli affitti nel recente periodo. La senatrice si è dimostrata attenta, interessata e preparata rispetto alle proposte di Confabitare, e ha espresso la disponibilità a una futura collaborazione. L’incontro è stato quindi considerato positivo da entrambe le parti. Queste le parole di Alberto Zanni, Presidente Nazionale di Confabitare: «L’incontro apre la possibilità di ulteriori collaborazioni con il governo e quindi di un maggiore coinvolgimento di Confabitare nell’elaborazione delle politiche legate alla casa».



# Superbonus 110%: decreto legge 16 febbraio 2023 n. 11

**Focus / Il consulente Confabitare Mauro Grazia fa il punto sull'ultimo provvedimento da parte del Governo: "misure urgenti in materia di cessione dei crediti"**

A distanza di circa tre mesi da un precedente articolo sullo stesso argomento, siamo di nuovo a commentare un decreto legge, il n. 11 del 16 febbraio scorso, definito come "misure urgenti in materia di cessione dei crediti...", che interviene per modificare ancora una volta le regole sul Superbonus 110%, oltre a tutti gli altri bonus, bloccando la cessione dei crediti, la possibilità per le imprese di applicare lo sconto in fattura, vietando agli enti locali di acquistare crediti fiscali (alcune regioni e comuni erano già intervenuti per cercare di sbloccare i lavori già partiti). In questo caso un intervento a gamba tesa per bloccare tutti i nuovi interventi, come riportato ampiamente dalla stampa. Poiché la scelta del Governo, con un vero e proprio blitz, ha suscitato molte polemiche, di tipo politico e tecnico, si sta in queste ore cercando di trovare dei correttivi (mentre scrivo questa nota è in corso un incontro tra il Governo e le parti sociali interessate, ABI (banche), ANCE, (costruttori), Artigianato, Professionisti). Vedremo i risultati, ma intanto si può dire che il Governo intende assicurare il completo recupero dei crediti sbloccandone la cessione con alcune ipotesi finanziarie.

L'aspetto che più mi ha colpito è la dichiarazione del Ministro Giorgetti (Ministro anche nel Governo Draghi, quindi non uno appena ar-



↑ Il 16 febbraio scorso sono cambiate ancora una volta le regole del Superbonus 110%

rivato) che rivendica la necessità del decreto per mettere in sicurezza i conti dello Stato. Ma come, la legge finanziaria per il 2023 è stata approvata dal Parlamento a fine dicembre e nessuno si era accorto del problema. Gli esperti finanziari spiegano che tutto nasce dalla decisione di Eurostat (l'ufficio statistico dell'Unione Europea), tra l'altro ampiamente prevedibile, di registrare i crediti pagabili, cioè cedibili, compensati con altre imposte e spalmabili nel tempo, nel deficit dell'anno in cui nascono e non nei successivi in cui vengono rimborsati dallo Stato. Sempre gli esperti vedono nella decisione di Eurostat un potenziale problema ma anche, paradossalmente, una possibile soluzione. In un'intervista al quotidiano "la Repubblica" di lunedì 20 febbraio, Antonio Patuel-

li, Presidente ABI, ritiene che ora la proposta delle banche di compensare i crediti incagliati con le tasse pagate dai correntisti tramite l'F24 sia percorribile. Infatti, se fino a oggi questa ipotesi era considerata non fattibile per l'impatto sui conti, la decisione di Eurostat di caricare le spese pregresse dei vari bonus sui deficit del 2021 e 2022, potrebbe, con tale misura, risolvere almeno la situazione pregressa. Sono un tecnico energetico, non un esperto di finanza, per cui cerco di mettere l'accento su alcuni altri concetti, a mio parere, basilari. Primo: non è più sostenibile continuare a modificare continuamente le regole (come si dice a gioco in corso): serve chiarezza e certezza nei diritti e nei doveri. È vero, ci sono stati abusi e truffe, ma ne vanno perseguiti gli auto-

ri, senza fare di ogni erba un fascio; le truffe però sono concentrate sui bonus tradizionali e, in particolare, sul bonus facciate al 90%, non sul superbonus. Il superbonus 110%, eco e sisma, è stata una bella idea, a partire dal rilancio dell'economia del Paese stremata dal Covid: ha previsto fin dall'inizio i controlli sui prezzi e sulla qualità dei materiali utilizzabili, che nei primi bonus non erano richiesti. Andava aggiustato in alcuni punti, come il definire criteri di priorità; ad esempio, il miglioramento delle due classi energetiche previsto dalla norma eco è giusto, ma occorre partire dalle classi più energivore, G e F, dove sono compresi quasi i 2/3 dei fabbricati esistenti. Se il miglioramento avviene dalla classe B alla classe A1 il risparmio del consumo energetico è minimo; se invece si passa dalla F alla A1 il consumo diminuisce di circa il 75%, quindi è molto consistente. Nel sisma bonus 110% invece non era previsto alcun miglioramento del rischio, per cui il risultato è stato quello di realizzare interventi non migliorativi sul piano antisismico. L'esigenza di stabilire criteri di priorità si lega anche alla direttiva UE in discussione in Europa, la cosiddetta "case green"; se verrà confermato l'obiettivo di arrivare al 1° gennaio 2033 con gli edifici residenziali almeno alla classe D, con le modulazioni che ogni singolo Stato potrà apportare, appare evidente che occorre iniziare dai fabbricati energeticamente peggiori. Poi, a seguire, si valuterà se proseguire con il credito d'imposta, trovando gli incentivi per gli incapienti, si potrà intervenire sull'aliquota fiscale in relazione al reddito dei proprietari, ecc. Appare

insomma l'occasione giusta per cercare di risolvere definitivamente due problemi: continuare con gli incentivi in edilizia e migliorare la qualità energetica degli edifici esistenti.

Secondo. Perché il tema degli eco bonus viene presentato soltanto come una spesa, e non anche come una fonte di notevoli entrate per lo Stato? Aumento del PIL, aumento dell'IVA, aumento dell'IRPEF (rimando i lettori all'articolo contenuto sull'inserimento di Confabitare del dicembre scorso).

Gli interventi realizzati fino a oggi contribuiscono al 40% del risparmio di gas che il Governo intende realizzare attraverso le misure varate per arginare il fronte energetico: su questo dato invece vige sui media una generale afasia. Infine, altro aspetto importantissimo, anche questo trascurato dai più, il CENSIS stima come il superbonus abbia ridotto le emissioni di CO<sub>2</sub> di 1,4 miliardi di tonnellate. Se l'informazione fosse completa apparirebbe in modo chiaro che efficientare i fabbricati è senz'altro costoso, ma non nella misura in cui viene rappresentata.

Terzo. Gli abusi e le truffe sono certamente frutto di ruberie e malaffare, ma anche della scarsa etica presente nella società in generale, nelle singole attività e che ci coinvolge tutti. Gli operatori del settore edilizio, imprese, banche, professionisti, devono impegnarsi di più e direttamente per migliorare il sistema, non solo per evitare le singole responsabilità; da ex presidente di un ordine professionale posso affermare che anche i professionisti hanno le loro colpe. A me hanno insegnato, in famiglia e a scuola, che per pretendere qualcosa bisogna prima meritarselo. Oggi invece si pensa che un diritto sia tale a prescindere e che qualcuno (la Politica, lo Stato, la Regione, il Comune, i genitori, le aziende, ecc.) deve provvedere a soddisfarlo. Non può continuare in questo modo.

**Mauro Grazia**  
Consulente Confabitare



↑ Il Governo sta cercando di trovare dei correttivi che possano soddisfare il settore



# Casa Green: la direttiva UE sull'efficienza energetica tra molte paure, ma anche qualche speranza

**Osservazioni / Il punto sul tema sempre più di attualità del Presidente Centro Studi Nazionale di Confabitare, l'Avvocato Luca Capodiferro**

I primi sentori che per i proprietari di case non sarebbero state tutte "rose e fiori" li abbiamo avuti nel dicembre del 2021, quando sono circolate le prime notizie in ordine alla Direttiva UE sull'efficienza energetica degli immobili, conosciuta anche come "Fit for 55". In linea generale la Direttiva in oggetto non sarebbe – di per sé – una brutta cosa. Tutt'altro. Alla base c'è l'idea di dettare, a livello comunitario, delle regole non solo uniformi ma anche "stringenti", così da portare i singoli Stati a rendere più efficiente, dal punto di vista energetico, il patrimonio edilizio, attraverso la riduzione delle emissioni nocive provocate dagli immobili che, piaccia o meno, sono fra i soggetti a più alto fattore di inquinamento.

Da un punto di vista teorico (qualcuno dice politico) gli immobili dovranno (ma forse sarebbe meglio dire dovrebbero) consumare poca energia (alzi la mano chi non è d'accordo), essere il più possibile alimentati da fonti rinnovabili (la recente crisi energetica dovuta alla guerra in Ucraina, però, ha reso molto più "eterea" questa affermazione) con forte riduzione delle emissioni causate dai combustibili fossili (chiedere alla Germania, please). Ma nei fatti cosa prevede la Direttiva? Salvo rinvii sempre possibili, il punto di partenza dovrebbe essere il 24 gennaio 2023 (con ipotesi – forse credibile forse azardata – di chiusura dell'iter entro fine marzo) quando il Parlamento europeo sarà chiamato a pronunciarsi su una Direttiva che, di fatto, dal dicembre 2021 a oggi ha già subito alcune rilevanti modifiche. Dalle dichiarazioni di molti leader europei, su tutti Frans Timmermans, sembrerebbe ormai certo (ma noi per prudenza restiamo ancorati a una certa cautela) che, almeno al momento, non dovrebbero essere previste sanzioni o limitazioni alla vendita o alla locazione degli immobili ancora non adeguati alla Direttiva. Sarà vero? Difficile previsione, anche se dopo spiegheremo perché i Paesi del Nord sono così indifferenti alle paure nostrane. Se non vogliamo stare troppo sul teorico e, quindi, rimanendo con i proverbiali piedi per terra, di altro non si parla che di



↑ Le abitazioni dovranno consumare meno e puntare sulle fonti rinnovabili

quella che, in Italia, conosciamo tutti come APE, un documento ormai entrato nella quotidianità dei proprietari di casa.

Ma in fin dei conti qual è la road-map prevista (qualcuno dice imposta) dalla UE? Come ho premesso, non possiamo escludere slittamenti, in ogni caso ecco le tappe:

- Fine 2030: tutti gli immobili residenziali (in realtà ci sono alcune eccezioni) in classe F e G dovranno essere resi più efficienti e conformi alla Direttiva passando in classe E (più o meno lo sono gli immobili costruiti in Italia tra gli anni '80 e '90);

- Fine 2033: stessa sorte per quelli in classe E che dovranno passare in classe D (inclusi quelli precedenti);
- Fine 2040/2050: tutti gli immobili dovranno essere ad emissione zero.

Proposta impegnativa sotto molti profili e, d'altronde, basti pensare che passare dalla classe energetica E a quella D vuol dire abbattere i consumi di almeno il 25%. Come? Con interventi non del tutto "indolore" dal punto di vista del costo: cappotto termico, sostituzione degli infissi, installazione di caldaie a condensazione. Se ci si aggiungono i folli rialzi dei prezzi causati dal Superbonus 110% si capiscono le

paure degli italiani (non del tutto esenti da colpa, però, unitamente al Governo Conte, su rincari e conseguenze varie).

Facile prevedere che non saranno interventi alla portata di tutti. Anche perché in Italia si stima che, in classe F e G, siano almeno il 60% degli immobili (e forse qualcosa di più). E allora, se l'obiettivo UE (condivisibile e auspicabile, ma non semplice da raggiungere) è quello di arrivare alla c.d. "neutralità climatica" entro il 2050, occorre che il nostro Paese smetta di fare demagogia "da social" e inizi seriamente ad affrontare il problema. Questo perché se l'abbattimento dell'inquinamento e dei consumi lo vogliamo tutti, la transizione ecologica comunitaria non sarà priva di costi e conseguenze per le famiglie italiane dato che, il Belpaese, ha, purtroppo, non solo il più ampio parco immobili privati, ma anche uno dei più vecchi e poco efficienti.

E non è "gridando" contro la UE che troveremo una soluzione. Ma è partecipando al dibattito in sede comunitaria in modo serio e costruttivo, duro se serve, ma se la media dei nostri parlamentari europei non va alle riunioni di Commissione o del Parlamento,

non possiamo poi pretendere che siano gli altri a tenderci la mano o a tutelare i nostri interessi. E smettiamola di gridare al complotto. La verità è che in Europa ci sono, per semplificare, due diversi "mondi" immobiliari: quello latino, dove prevale la proprietà della casa (non solo costruita magari con fatica, ma anche ereditata, così come esiste un "piccolo patrimonio" immobiliare creato in una vita per avere un reddito in più) e quello del Nord, dove la maggior parte delle persone vive in affitto. Basterebbe questo a far comprendere come vi siano due visioni, due approcci al problema di difficile conciliazione. Non è che lo fanno per fare un dispetto a noi o magari non tutti, è che nell'ottica di inquinare sempre meno, le scelte dei Paesi ad alto tasso di affitto e basso tasso di proprietà possono anche essere difficili da conciliare con quelle dei Paesi che hanno una situazione esattamente opposta. Se poi ci mettiamo la crisi post Covid-19, quella dovuta alla guerra in Ucraina e ai rincari energetici, diventa facile capire come in un periodo in cui il nostro Paese galoppa verso la recessione e le famiglie non sanno come arrivare ormai a metà mese, non più alla fine, ecco che chiedere anche di indebitarsi per i prossimi 20 o 30 anni (chi ancora può farlo) per adeguarsi alla Direttiva UE può essere politicamente un suicidio per chiunque. Ma non è finita così, perché una volta adottata la Direttiva UE, ogni singolo Paese dovrà recepirla e adeguare tutti gli standard normativi e della tecnica (incluse norme tecniche, regolamenti, specifiche dei materiali, ...) e allora si capisce che o il tutto sfocerà nell'ennesima riforma incompiuta, o se davvero il 50/60% del patrimonio edilizio privato non potrà più (prima o poi) essere locato o venduto, allora davvero la Politica dovrà dimostrare di avere la "P" maiuscola, e non parlo solo di quella italiana, perché altrimenti temo che altro che la "EUrexit" vedremo. Saranno i politici italiani all'altezza? E l'Europa – la cui immagine appare sempre più sporcata dalla politica prezzolata a cui stiamo assistendo e che non si potrà liquidare, come se nulla fosse – sarà in grado di gestire una possibile crisi che, piaccia o meno, potrebbe diventare anche d'ordine pubblico? Se proprio ci guardiamo in torno, non c'è di che essere ottimisti. Mala tempora currunt!

**Avv. Luca Capodiferro**  
Presidente Centro Studi Nazionale di Confabitare

## L'incontro

### L'emergenza abitativa e i costi

Un nuovo anno per Confabitare all'insegna dell'attività istituzionale e di proficui incontri.

Il presidente nazionale Alberto Zanni e la presidente regionale dell'Emilia Romagna, Maria Femminella hanno incontrato presso gli uffici di Viale Aldo Moro a Bologna il nuovo Assessore alle Politiche della Casa Barbara Lori. Un incontro durante il quale è nuovamente emersa l'emergenza abitativa e il problema affitto per le famiglie, soprattutto alla luce degli aumenti dei costi energetici e del caro vita. Confabitare ha portato al tavolo alcuni suggerimenti, quali la possibilità di conversione di immobili da uso ufficio ad uso abitazione senza vincoli e oneri, ad eccezione dell'obbligo di locazione per un certo tempo e con canone calmierato. La stessa emergenza è emersa all'incontro della presidente regionale Maria Femminella con il Sindaco di Fiorano Modenese (Mo), Francesco Tosi, al quale Confabitare ha garantito la disponibilità a supportare l'amministrazione in tutte le politiche volte ad aumentare gli alloggi disponibili e a gestirne il difficoltoso reperimento. Per Confabitare, la casa è il luogo della famiglia, della crescita e dei valori importanti e l'attività del nuovo anno sarà volta a tentare di dare a tutti la possibilità di averne una.



↑ Barbara Lori, Assessora Regionale dell'Emilia-Romagna alle Politiche Abitative





# ABITEL

ASCENSORI e MONTASCALE

## VENDITA, INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE DI

**PIATTAFORME  
ELEVATRICI  
E ASCENSORI**

**SERVIZIO GRATUITO**  
per sopralluoghi e consulenza tecnica  
**FORMULA "CHIAVI IN MANO"**

**MONTASCALE  
A POLTRONCINA  
E A PEDANA**



**BONUS FISCALE DEL 75%**  
**PER SUPERAMENTO**  
**BARRIERE ARCHITETTONICHE**





# La proposta di Confabitare per contrastare le occupazioni abusive delle abitazioni

**Impegno / L'associazione ha sottoposto al Parlamento una soluzione che di fatto aumenta l'efficacia della norma affievolita dalla riforma 2009**

**Quello delle occupazioni abusive delle case** è un fenomeno - ma meglio sarebbe chiamarlo col suo nome, un reato - che non è recente, anche se possiamo dire che è stato "riscoperto" dal Direttore Mario Giordano. Basterebbe questo per capire che gli va reso il merito di averne fatto oggetto di pubblico dibattito. Perché piaccia o meno, a volte senza di lui nulla si sarebbe mosso. Magari non è tutto merito suo, ma è indubbiamente vero che in questo strano Paese non è possibile che, per affrontare con decisione molti problemi che riguardano le persone normali, si debba sempre ricorrere a "Striscia la Notizia" o a "Fuori dal coro". Quello delle occupazioni abusive è anche un problema socialmente odioso, perché spesso colpisce gli anziani e le persone fragili. Complice un sistema normativo carente e autorità che, troppo spesso, fingono di non sapere o di non vedere o, forse anche peggio, usano i tempi della burocrazia per non fare nulla. E allora, per ridare i corretti strumenti a chi opera sul territorio e, perché no, anche per togliere qualche "facile alibi" a chi finge di non sapere, ecco che Confabitare ha deciso di farsi carico di questo problema. E lo ha fatto scrivendo ai Ministri interessati e ai Gruppi politici presenti in Parlamento, perché in questi ultimi anni sono stati troppo numerosi i casi di occupazione abusiva di alloggi - spesso perpetrati con violenza e inganno - a danno dei legittimi proprietari. Il dato raccolto da Confabitare è allarmante, sia perché sono in continuo aumento i casi sia, soprattutto, perché spesso - come detto - le vittime sono persone deboli, anziane e/o malate. E molte volte anche senza familiari che li possano assistere e aiutare. Per non parlare dei molti casi in cui le persone che subiscono l'occupazione abusiva non hanno poi altro alloggio in cui vivere. Non solo, ma vi è anche un ulteriore aspetto morale ancora più ripugnante perché chi occupa abusivamente le case spesso non solo arreca danni ma distrugge effetti e ricordi personali, magari di una vita e, a volte, di persone care che



↑ Luca Capodiferro, avvocato e presidente del Centro Studi di Confabitare

non ci sono più. Fatte queste doverose premesse, Confabitare si è resa conto che non servono "leggi speciali" né "poteri" particolari. Basterebbe "riportare indietro l'orologio" a prima del luglio 2009. Questo perché la scelta - oggi rivelatasi del tutto sbagliata e ingiustificata - del legislatore di "alleggerire" le conseguenze penali del reato di violazione di domicilio, attuata con la legge 15 luglio 2009 n. 94, ha fatto pensare a un affievolimento del reato e dell'interesse pubblico a perseguirlo. E infatti, non sarà un caso che il pericoloso "senso d'impunità" che sembra caratterizzare l'animo di coloro che perpetrano questo reato stia portando non solo a un aumento dei casi, ma - in alcuni casi - anche a un uso maggiore della violenza contro le persone. Per tutte queste ragioni, Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari ha deciso di sottoporre al Governo e al Parlamento una riforma del codice penale e di procedura penale che, nei fatti, aumenti l'efficacia della norma affievolita dalla riforma 2009. Quello che proponiamo è un "ritorno al passato", prevedendo nuovamente che, chiunque s'introduca nell'abitazione altrui, o in un altro luogo di privata dimora, o nelle appartenenze di essi, contro la volontà espressa o tacita di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi s'introduce clandestinamente o con inganno, sia punito con la reclusione da uno a cinque anni se l'abitazione è la dimora abituale dell'a-

vente diritto e dei suoi familiari e da sei mesi a tre anni nel caso oggetto del reato siano le pertinenze, ovvero un'abitazione libera da cose o persone. Alle stesse pene soggiace chi si trattiene nei detti luoghi contro l'espressa volontà di chi ha il diritto di escluderlo, ovvero vi si trattiene clandestinamente o con inganno. Quindi, facendo una netta distinzione fra casa d'abitazione e immobile disponibile per altri fini (ad esempio, per locarlo e percepirne un reddito). Ma la modifica sicuramente più importante è quella che prevede che la pena è da due a sei anni, e si procede d'ufficio, se il fatto è commesso con violenza sulle cose, o alle persone, ovvero se il colpevole è palesemente armato. La modifica proposta da Confabitare, quindi, annulla, nei fatti, l'impianto introdotto dalla legge 15 luglio 2009 n. 94, con la finalità di consentire l'arresto obbligatorio in flagranza - nei due casi aggravati - e la restituzione immediata dell'immobile all'avente diritto. L'arresto rimarrà, invece, facoltativo nell'ipotesi più lieve. Ovviamente andranno apportate due variazioni anche al codice di procedura penale. La nostra proposta, infatti, prevede che gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria procedono all'arresto di chiunque sia colto in flagranza nel caso di delitto di violazione di domici-

**LA RICHIESTA**  
**Si auspica un ritorno al passato dove le pene erano molto più severe**

## L'appuntamento del 13 gennaio

### A Varese il tavolo prefettizio sull'emergenza abitativa

Si è tenuto, lo scorso 13 gennaio 2023, il Tavolo prefettizio per l'emergenza abitativa, gli sfratti e il disagio abitativo nella Provincia di Varese alla presenza del Prefetto di Varese, del Presidente di ALER (Azienda Lombarda Edilizia Residenziale), dei rappresentanti dei Comuni con popolazione superiore ai 10 mila abitanti. Per le Organizzazioni sindacali erano presenti: Sunia, Sicut, Uniat e Confabitare Varese.

Il Prefetto, da poco insediato, ha voluto capire le varie situazioni e problematiche e, soprattutto, approfondire i rapporti fra i soggetti intorno al tavolo e la situazione generale. È emersa la necessità di coinvolgere anche i rappresentanti delle Associazioni degli Agenti immobiliari. Nel dibattito, Confabitare (unica presente per i proprietari con vivo ringraziamento di tutti e disappunto del Prefetto per il fatto che le altre non sono intervenute né hanno inviato comunicazione) ha evidenziato la necessità di va-

lutare anche per la Provincia di Varese la possibilità di discutere l'adozione di un Protocollo che tragga spunto da quello firmato a Bologna. Su richiesta del Prefetto abbiamo inviato copia dello stesso al Capo di Gabinetto. Nell'intervento abbiamo sottolineato la necessità di una gestione condivisa degli sfratti e l'importanza sia di una periodicità degli incontri in Prefettura, sia quella di una maggiore collaborazione fra Organizzazioni sindacali e Comuni. È emersa anche la necessità di ampliare il numero di Comuni ATA, anche al fine di aumentare i contratti agevolati con cedolare secca al 10% e ridurre sia il sommerso sia gli affitti a carico delle famiglie in difficoltà. Al termine del nostro intervento, apprezzato da tutti i presenti, abbiamo consegnato a tutti i rappresentati dei Comuni una cartella con il numero speciale del Resto del Carlino e altro materiale informativo di loro interesse.

**Confabitare Varese**



↑ L'ingresso di Villa Recalcati, Sede della Prefettura, a Varese

lio e ciò nel caso in cui l'abitazione sia la dimora abituale dell'avente diritto e dei suoi familiari, ovvero quando il reato è commesso con violenza o se si usano armi. Mentre si prevede che abbiano la facoltà di arrestare chiunque sia colto in flagranza del reato di violazione di domicilio nel caso in cui oggetto del reato siano le pertinenze, ovvero un'abitazione libera da cose o persone. In pratica, nulla di nuovo, ma solo un ritorno al passato. Lo faranno o, come accade da troppi anni, prevarranno le demagogie, i "populismi da quattro

soldi", la "strana" voglia di essere sempre contro la gente per bene o, comunque, non dalla loro parte? Se si vuole è facile apportare queste modifiche. Il problema è che noi siamo anche il Paese delle associazioni come, ad esempio, "nessuno tocchi Caino"! Perché ci si interessa solo di Caino? Forse, ma è solo una mia idea, perché Abele non porta "like" e, quindi, non interessa a nessuno?

**Avv. Luca Capodiferro**  
Presidente Centro Studi Nazionale di Confabitare

#### IL LAVORO

**Confabitare si è fatta carico del problema scrivendo ai Ministri**





# YOUR HOME YOUR LIFE

## Crea la tua casa con Ciicai

Entra nello Showroom  
Ciicai e crea la casa dei  
tuoi sogni.

Arredo bagno e casa,  
pavimenti e rivestimenti.

SEDE e SHOWROOM:  
**CALDERARA DI RENO (BO)**  
Via Gazzani, 13 - tel. 051.6464711

SHOWROOM:

**NUOVO** **BOLOGNA Roveri** Via dell'Industria, 56  
**BAZZANO (BO)** Via Muzza, 6/8  
**BOLOGNA Idrokai** Via P. Gamberini, 3  
**CENTO (FE)** Via Boston, 25  
**IMOLA (BO)** Via Serraglio, 13/A  
**MONGHIDORO (BO)** Via Rimembranze, 52  
**SAN PIETRO IN CASALE (BO)** Via Ferrara, 31  
**FAENZA (RA)** Via Emilia Ponente, 9  
**FERRARA** Via Virginia Woolf, 1

**www.ciicai.com**

gruppo

**ciicai**

LA CASA DAL BAGNO IN POI



# La direttiva sulle case "green": rischi e opportunità per una nuova politica industriale nel settore

**Novità /** Le disposizioni individuano obiettivi da raggiungere per il miglioramento degli standard energetici. La riqualificazione del patrimonio italiano deve fondarsi su principi sostenibili dal punto di vista ambientale, economico e sociale

Il settore dell'edilizia è strategico per conseguire gli obiettivi dell'UE in materia di energia e clima per il 2030 e il 2050: in Europa, gli edifici sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra. Per conseguire la neutralità climatica entro il 2050 e diminuire i costi delle bollette energetiche che stanno incidendo nelle vite dei cittadini europei, il 15 dicembre 2021, la Commissione europea ha pubblicato una proposta di direttiva sull'efficienza energetica degli edifici. Lo scopo della direttiva è orientare il settore delle costruzioni in modo che tutti gli edifici nuovi siano a emissioni zero entro il 2030 e che tutti gli edifici esistenti siano oggetto di interventi di riqualificazione per diventare a emissioni zero entro il 2050. La proposta di direttiva è stata approvata dal Consiglio dei Ministri dell'Energia, il 25 ottobre, con voto favorevole del Ministro Picchetto Fratin. Ora è al vaglio del Parlamento europeo che sta elaborando la propria posizione negoziale, in seno alla Commissione industria, energia e ricerca (cd. Commissione ITRE). Stiamo dunque parlando non di una norma europea già approvata, ma di una direttiva ancora in fase di approvazione. Discuterne in questa fase è estremamente utile: per l'impatto che essa avrà sul tessuto economico e sociale italiano e per tutelare i nostri interessi nelle sedi istituzionali europee. Questo è un tema culturale importante: quando parliamo di politiche europee, non stiamo parlando di politiche estere, ma di politiche interne. Oltre il 70% della normativa italiana non è altro che la trasposizione di obblighi già assunti nel quadro dell'UE. Dunque, se si vuole esercitare consapevolmente la sovranità nazionale bisogna saperlo fare nel contesto europeo, nel momento in cui si stanno assumendo decisioni che cambieranno il nostro futuro. La proposta di direttiva europea sulle case green impatterà su un bene sacro per tutti gli italiani: la casa.

**Quali sono le novità che verranno introdotte dalla nuova normativa europea?** In estrema sintesi, le principali disposizioni individuano obiettivi temporali da raggiungere per il miglioramento degli standard energetici degli edifici, distinguendo tra edifici di nuova costruzio-



↑ Marco Lombardo, senatore di Azione/Italia Viva

ne e interventi di riqualificazione. Per gli edifici residenziali esistenti, gli Stati membri hanno convenuto di fissare norme minime di prestazione energetica sulla base di una traiettoria nazionale in linea con la progressiva ristrutturazione del loro parco immobiliare per renderlo a emissioni zero entro il 2050, come indicato nei loro piani nazionali di ristrutturazione edilizia. La traiettoria nazionale indica il calo del consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale durante il periodo 2025-2050, in modo da tenere traccia dei risultati conseguiti dai singoli Stati membri. Entro il 2030 il consumo medio di energia primaria dell'intero parco immobiliare residenziale dovrebbe risultare equivalente almeno alla Classe E, entro il 2033, alla classe energetica D, entro il 2040, a un valore determinato a livello nazionale derivato da un graduale calo del consumo medio di energia primaria dal 2033 al 2050 in linea con la trasformazione del parco immobiliare residenziale in un parco immobiliare a emissioni zero.

**Gli Stati membri hanno convenuto di aggiungere agli attuali attestati di prestazione energetica** (che ora vanno da G ad A) una nuova categoria "A0" che corrisponde agli edifici a emissioni zero (passive house) e avranno la facoltà di aggiungere una nuova categoria "A+" corrispondente agli edifici che, oltre a essere

edifici a emissioni zero, offrono un contributo alla rete energetica da rinnovabili in loco (plus-in-house). La direttiva impone degli obblighi di risultato in capo agli Stati membri, lasciandoli liberi di scegliere i mezzi più opportuni per raggiungere i traguardi condivisi. Qui arriva la politica. Scegliere "come" fare, non stilare un elenco di buoni propositi e buone intenzioni. Negli ultimi anni la politica italiana ha cambiato 23 volte la norma relativa ai bonus dell'edilizia, generando un sistema caotico che ha determinato un aumento incontrollato dei prezzi delle materie prime e, più in generale, ha costretto il settore dell'edilizia a vivere nella "dittatura dell'emergenza". Tutti gli operatori del settore avrebbero avuto invece bisogno di una politica industriale nell'edilizia, con un arco temporale medio (2030) e lungo (2050) per poter avere certezza degli investimenti e programmare ordinatamente gli interventi. Nonostante i propositi dei governi precedenti di rianimare un settore in crisi da anni e riqualificare il patrimonio residenziale pubblico e privato, gli interventi sono stati fallimentari. Il "Bonus facciate" è stato un volano di frodi fiscali: dalle audizioni della Guardia di Finanza nella Commissione Bilancio in Senato sono emersi 3,6 miliardi di euro di frodi accertate, lasciando presagire una dimensione del fenomeno elusivo ancora più grande. Il "Superbonus" nel 2022 ha impiegato 68,7 miliardi di risorse statali: più del doppio dello



stanziamento previsto di 33,3 miliardi di euro. Pur avendo avuto rianimato un settore in crisi, con un impatto importante in termini di gettito fiscale prodotto e in termini occupazionali, con un aumento del numero degli addetti pari a circa 1 milione di lavoratori, il Superbonus ha determinato un'inefficace allocazione della spesa pubblica, perché a fronte di una mole enorme di risorse pubbliche investite ha generato miglioramenti effettivi dal punto di vista energetico e (ancor meno) dal punto di vista del consolidamento antisismico, solo su una piccola percentuale del patrimonio edilizio. Se utilizzassimo i parametri dei precedenti bonus, per riqualificare il patrimonio residenziale italiano, nel senso previsto dalla normativa europea, non basterebbero 1.300 miliardi di euro: quasi la metà dell'intero debito pubblico italiano! È del tutto evidente che bisogna intraprendere una strada nuova: la direttiva sull'efficienza energetica degli edifici può essere l'occasione per ripensare globalmente il sistema edilizio in Italia. I target previsti dalla direttiva UE possono essere raggiunti sulle nuove costruzioni. Ma pensare di raggiungere gli obiettivi di adeguamento sulle riqualificazioni del patrimonio immobiliare esistente, senza garantire un margine di flessibilità, e senza garantire un fondo sociale green volto ad accompagnare la transizione per le fasce più deboli della popolazione, rischia di cagionare una perdita di valore degli immobili italiani e, di conseguenza, l'impoverimento generale delle nostre famiglie. Il pericolo va scongiurato attraverso strumenti e normative chiare e definite, che consentano il perseguimento di obiettivi realistici, anche attraverso la previsione di incentivazioni - concordate e finanziate a livello europeo - volte ad accompagnare la transizione ecologica. Per questo la politica ha l'occasione di uscire dalla logica dei bonus (a termine) e della gratuità (a carico della fiscalità generale) e imboccare

la strada di una nuova politica industriale per avere strumenti economici e finanziari condivisi al fine di adottare un Piano di Edilizia 4.0 con la detrazione fiscale e un sistema regolamentato, al livello nazionale ed europeo, per la cessione dei crediti fiscali generati dall'adempimento della direttiva sulle case green, senza la possibilità di creare un sistema di "crediti fiscali incagliati" come quelli che oggi si trovano a fronteggiare moltissime PMI del settore, a rischio di fallimento. Una nuova politica industriale nel settore dell'edilizia è fondamentale per disegnare una traiettoria nazionale credibile, in linea con la progressiva ristrutturazione del parco immobiliare: il sostegno finanziario per gli interventi di riqualificazione deve avere carattere di selettività per rendere prioritari gli interventi in abitazioni residenziali con i redditi ISEE più bassi, su edifici immobiliari che risultano più inquinanti (classe G), e poi salire di classe energetica, seguendo i criteri temporali previsti dalla normativa europea. Per fare questo è necessario coinvolgere sin da subito il sistema bancario, creditizio e assicurativo. Del resto, l'eventuale inadempimento degli obblighi previsti dalla direttiva porterebbe non solo all'avvio di una procedura d'infrazione nei confronti dello Stato, ma a una pesantissima svalutazione del patrimonio immobiliare detenuto direttamente e indirettamente non solo dagli italiani, ma da tutto il sistema bancario, creditizio e assicurativo. In conclusione, la riqualificazione del patrimonio edilizio italiano deve fondarsi su obiettivi sostenibili dal punto di vista ambientale, economico e sociale: solo così la transizione ecologica non verrà percepita come un'imposizione ideologica, ma può diventare un passaggio condiviso, un investimento per il presente e per le generazioni future, con obiettivi realistici per conseguire il livello ottimale in funzione dei costi.

Senatore Marco Lombardo



# center COLOREFFE

Pitture, Vernici e Decorazioni

cartongesso per edilizia



**DAL 1976 UN PUNTO DI RIFERIMENTO NEL TERRITORIO  
PER LA DISTRIBUZIONE DI FINITURE PER L'EDILIZIA LEGGERA  
RIVESTIMENTI, DECORAZIONI, ISOLAMENTO TERMO ACUSTICO, CAPPOTTI E CARTONGESSI**



RIVENDITORE AUTORIZZATO  
**MaxMeyer**  
**Viero**



**PUNTO VENDITA MOLINELLA**

Via Podgora, 11/13

Tel. 051.881697

**PUNTO VENDITA BOLOGNA**

Via Antonio Cavalieri Ducati, 5/A

Tel. 051.250007

[www.centercoloreffe.it](http://www.centercoloreffe.it) - [info@centercoloreffe.it](mailto:info@centercoloreffe.it)



# Confabitare®

Associazione Proprietari Immobiliari

## I NOSTRI SERVIZI

Confabitare offre ai propri associati molti servizi importanti per la gestione della proprietà immobiliare, garantendo assistenza in materia legale, tecnica, tributaria, amministrativa, contrattuale, sindacale ed, in generale, in ogni ambito del diritto di proprietà immobiliare

### CONTRATTI DI LOCAZIONE

Contratti di locazione ad uso abitativo (legge 431/98) - Contratti di locazione ad uso commerciale - Contratti di comodato ad uso gratuito.

### SERVIZIO TELEMATICO DI REGISTRAZIONE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per evitare code in banca e presso l'Agenzia delle Entrate in quanto tutte le operazioni si potranno effettuare presso i nostri uffici.

### GESTIONE SCADENZIARIO DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gestione dei contratti di locazione provvedendo alla redazione, registrazione presso l'ufficio competente, aggiornamento ISTAT del canone di locazione, rinnovo annuale dell'imposta di registro, proroghe e risoluzioni, comunicazione del canone aggiornato e dell'importo dell'imposta di registro all'inquilino, sollevandovi da numerose incombenze.

### PRATICHE I.M.U.

(Imposta Municipale Unica sugli Immobili)

### DICHIARAZIONI DI SUCCESSIONE

### COLF E BADANTI

Assunzioni e cessazioni di rapporti di lavoro. Contabilità annuale.

### AMMINISTRAZIONI IMMOBILIARI E CONDOMINIALI

Innovativo servizio di amministrazione condominiale

### A.P.E. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Elaborazione di A.P.E., progettazione di impianti ad energia rinnovabile, svolgimento delle pratiche per ottenere le tariffe incentivanti per gli impianti fotovoltaici

### SPORTELLO ASCENSORI

È stato creato per fornire informazioni sui contratti di manutenzione e sull'installazione degli impianti elevatori

### SPORTELLO VULNERABILITÀ STATICA DEGLI EDIFICI

Fornisce un monitoraggio degli immobili con eventuali interventi tecnici in caso di crepe sospette

### SERVIZIO BED&BREAKFAST

Consulenze per chi vuole avviare o gestire questa attività.

### SERVIZIO "PRIMA CASA"

È stato creato per coloro che si accingono a diventare proprietari immobiliari per la prima volta. Potrete trovare la giusta assistenza per evitare di compiere errori nel corso dell'acquisto.

#### Dichiarazione dei redditi

##### MODELLO 730

MODELLO UNICO Sono aperte le prenotazioni per fissare l'appuntamento per la vostra dichiarazione dei redditi Tel 051/270 444

### IMPRESE EDILI E ARTIGIANI CONVENZIONATI

Eseguono lavori di manutenzione, riparazione e ristrutturazione su immobili e relativi impianti con tariffe agevolate per gli associati.

### OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Istituito per studiare l'evoluzione del mercato immobiliare (compravendite e locazioni) e per fornire sondaggi e statistiche.

### CONSULENZE VERBALI GRATUITE

Per problemi fiscali, legali, tecnici, condominiali e assicurativi.

### ASSISTENZA LEGALE

I nostri avvocati assistono gli associati nelle controversie.

### PRATICHE NOTARILI

### CONSULENZE TECNICHE

Fornite da ingegneri, architetti, geometri, agronomi. Visure e voltture catastali.

### ASSISTENZA FISCALE

I nostri commercialisti forniscono tutte le consulenze su tasse, imposte e agevolazioni fiscali, relative al settore immobiliare e curano i ricorsi in Commissione Tributaria.

### CONSULENZA CONDOMINIALE

A disposizione i nostri esperti di condominio.

### CONSULENZE FINANZIARIE

Consulenze su mutui e investimenti.

### CONSULENZA ASSICURATIVA

Fornisce informazioni su tutte le possibili polizze assicurative.

### CONSULENZE IMMOBILIARI

Per compravendite, valutazioni e affittanze. Possibilità di collegarsi alla nostra rete nazionale di proposte immobiliari.

### CONSULENZA AMBIENTALE

Consulenze su problemi ambientali soprattutto relativi alle piante ornamentali e al verde urbano, in particolare alle malattie e alla cura delle piante.

### CONSULENZA PER PROGETTAZIONI E RISTRUTTURAZIONI

Consulenze relative alla progettazione di spazi interni ed esterni, problematiche di carattere ambientale ed energetico, pratiche edilizie, arredo, problemi strutturali e impiantistici legati alla ristrutturazione.

#### Amministrazione condominiale

Professionisti esperti nel settore potranno amministrare il tuo condominio. Chiedi un preventivo gratuito - Tel 051/270 444

Per informazioni contattateci:

Via Marconi 6/2 Bologna Tel. 051.270 444 info@confabitare.it

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



# La Legge di Bilancio 2023 e il settore immobiliare



↑ Dott. Alessandro Notari

**Sono tante le novità di natura fiscale contenute nella Legge di Bilancio 2023 n.197/2023** che possono interessare i contribuenti nell'ambito del settore immobiliare. Dal superbonus al bonus mobili, dalla detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata per l'acquisto di unità immobiliari alla proroga dell'agevolazione prima casa under 36, all'esenzione Imu per gli immobili occupati abusivamente. Il dedalo di novità può disorientare il contribuente; è quindi necessario porre un po' d'ordine a questo labirinto.

## Detrazione Iva acquisto immobili ad alta efficienza energetica

Il comma 76 della Legge di Bilancio 2023 consente di detrarre il 50% dell'Iva versata per l'acquisto, entro il 31 dicembre 2023, di immobili residenziali di classe energetica A o B. La detrazione viene spalmata in dieci quote costanti a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa per l'acquisto dell'immobile. Gli immobili devono essere acquistati dalle imprese che li hanno costruiti o dagli OICR (organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari). Non importa che si tratti di un acquirente che compra la sua prima casa e neppure che si tratti di abitazioni accatastate nelle categorie di lusso (A/1, A/8 e A/9). La caratteristica fondamentale è la classe energeti-

ca A o B. L'agevolazione dovrebbe estendersi anche all'Iva pagata sull'acquisto delle pertinenze unitamente all'abitazione, anche se con atto separato, ma sempre entro l'anno 2023. La detrazione non può avere ad oggetto l'Iva applicata sugli acconti pagati ante 2023 per acquisti posti in essere nel 2023, così come su acconti pagati nel 2023 per acquisti da effettuare nel 2024.

## Bonus mobili

Viene fissato in Euro 8.000 il plafond di spesa da sostenere nel 2023 per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici ad alta efficienza per beneficiare della detrazione Irpef del 50%. Gli elettrodomestici ad alta efficienza energetica sono quelli classificati almeno in classe "A" per i forni, "E" per lavatrici, lavasciuga e lavastoviglie, "F" per i frigoriferi e congelatori. Si ricorda che chi beneficia del bonus mobili deve aver usufruito della detrazione del 50% sulle ristrutturazioni o del sismabonus per lavori su immobili residenziali avviati dal primo gennaio 2022. Gli acquisti possono essere pagati con bonifici ordinari, con carte di credi-

## LA PROROGA

**Bonus barriere fino al 2025: detrazione al 75% delle spese**

**Indicazioni /** Una guida su misura per tutti i contribuenti sulle tante novità: dal Superbonus agli altri bonus passando per la detrazione Irpef del 50%, l'Iva, l'Imu, le agevolazioni prima casa under 36 e tutto quello che c'è da sapere



↑ Tra le novità della Legge di Bilancio anche la detrazione Iva al 50% per l'acquisto di immobili ad alta efficienza energetica

to o debito. La detrazione viene ripartita in dieci quote annuali e non è consentita la cessione o lo sconto in fattura. Per le spese che si sosterranno nel 2024 il plafond di spesa scenderà ad Euro 5.000.

## Proroga agevolazione acquisto prima casa under 36

Il comma 74 della Legge in commento proroga l'agevolazione per compravendite e mutui stipulati nel 2023 per favorire l'acquisto della prima casa dei giovani. Il beneficio ha per oggetto sia gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà, sia atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione. Gli immobili devono rappresentare la prima casa per il giovane acquirente e non devono essere di lusso, quindi classificati in categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9. L'agevolazione consiste:

a) nel caso di compravendite non imponibili Iva, nell'esenzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale;  
b) nel caso di atti soggetti ad Iva con aliquota ridotta del 4%, nel riconoscimento di un credito di imposta in misura pari all'Iva corrisposta utilizzabile sia in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali sulle successioni e donazioni dovute sugli atti da presentare dopo l'acquisto del credito, sia in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla

dichiarazione dei redditi da presentare successivamente all'acquisto, sia in compensazione nel modello F24. In caso di atto soggetto ad Iva è anche prevista l'esenzione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, dell'imposta di bollo e dei tributi speciali ipocatastali.

c) Nel caso di mutuo è prevista l'esenzione dell'imposta sostitutiva. I beneficiari devono essere under 36 ossia non devono ancora aver compiuto il 36° anno di età nell'anno in cui viene stipulato l'atto e devono avere un Isee non superiore a Euro 40.000 annui. L'Isee deve essere in corso di validità alla data del rogito. Oltre all'Isee ordinario riferito alla situazione reddituale complessiva familiare al 31 dicembre del secondo anno antecedente, può essere utilizzato anche l'Isee corrente, se il contribuente si trova in una delle seguenti situazioni: sospensione, riduzione o perdita dell'attività lavorativa; interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari; diminuzione superiore al 25% del reddito familiare complessivo rispetto all'Isee ordinario; diminuzione superiore al 20% della situazione patrimoniale rispetto sempre all'Isee ordinario.

## Esenzione Imu immobili occupati

La Legge di Bilancio 2023 al comma 81 introduce l'esenzione Imu

per gli immobili occupati abusivamente e quindi non utilizzabili né disponibili, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono determinate condizioni: sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria per i correlati reati di violazione di domicilio e invasione di terreni o edifici (rispettivamente artt.614 comma 2 e art.633 C.p.p.), oppure immobili occupati abusivamente per i quali è stata presentata denuncia o iniziata azione giudiziale penale. Il soggetto interessato deve inoltre comunicare al Comune il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione con modalità che saranno stabilite dal Mef con apposito Decreto.

## Proroga bonus barriere

La Legge di Bilancio in commento al comma 365 proroga fino al 2025 la detrazione fiscale del 75% delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al superamento di barriere architettoniche negli edifici. Le norme che la regolano rimangono quelle previste per la detrazione scaduta a fine 2022. Vengono stabilite regole speciali per le assemblee condominiali: per le delibere che approvano tali lavori servirà la maggioranza dei partecipanti che rappresenti un terzo del valore millesimale dell'edificio. Si ricorda che tale agevolazione interessa tutte le categorie di immobili sia residenziali che



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

Per aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a [spa.bologna@spaweb.it](mailto:spa.bologna@spaweb.it)  
Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

non abitativi e di qualsiasi categoria catastale. I beneficiari possono essere sia persone fisiche sia imprese soggette ad Ires. Al posto della detrazione in cinque rate di pari importo può essere esercitata l'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura previa asseverazione di congruità delle spese e apposizione del visto di conformità, tranne che per i lavori fino a 10.000 Euro o in edilizia libera. Gli edifici su cui realizzare i lavori devono essere già esistenti. La detrazione quindi non spetta per gli interventi effettuati durante la costruzione dell'immobile o nel caso di demolizione e ricostruzione, anche se viene conservata la stessa volumetria preesistente dell'edificio. Gli interventi realizzati devono rispettare i requisiti previsti da Decreto del Ministro dei lavori pubblici del 14 giugno 1989 n.236. L'ammontare complessivo di spesa oggetto di detrazione non può essere superiore a 50.000 Euro per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari e che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi all'esterno; 40.000 Euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari; 30.000 Euro moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

**Rinegoziazione mutui**

Per evitare il balzello al rialzo dei tassi variabili, la Legge di Bilancio 2023 prevede per quest'anno la possibilità di rinegoziare il tasso da variabile a fisso dei mutui stipulati prima del 2023 di importo originario non superiore ad Euro 200.000 finalizzati all'acquisto o alla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione principale. Condizione essenziale è

che, al momento della richiesta, il mutuatario al momento abbia un Isee non superiore a 35.000 Euro e non abbia avuto ritardi nel pagamento delle rate del mutuo.

**Novità detrazione edilizia superbonus 110%**


I commi 894 e 895 della Legge in commento si interessano del calendario in base al quale si potrà beneficiare in futuro del Superbonus edilizio del 110%. In particolare potranno ottenere ancora tale agevolazione anche per il 2023 i condomini nei quali la delibera per l'esecuzione dei lavori sia stata approvata entro il 18 novembre 2022 e sia stata presentata la Cilas entro il 31 dicembre scorso. Per i condomini che invece hanno fatto l'assemblea tra il 19 e il 24 novembre 2022, l'agevolazione del superbonus al 110% è prorogata al 2023, solo se la Cilas è stata presentata entro il 25 novembre 2022. Occorre comunque asseverare la data dell'assemblea attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto notorio da parte dell'amministratore, con i risvolti anche penali in caso di falsa attestazione. Per gli immobili di proprietari unici da due a quattro unità immobiliari resta fermo il termine della Cilas al 25 novembre 2022 per poter beneficiare del superbonus rafforzato al 110% anche per il 2023. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici la detrazione al 110% per il 2023 spetta solo se alla data del 31 dicembre 2022 risulta presentata l'istanza per l'acquisizione del titolo abilitativo. Per il 2023 i condomini e i proprietari unici di piccoli edifici composti da due a quattro unità immobiliari non aventi i requisiti suindicati potranno comunque utilizzare la detrazione nella misura ridotta del 90%; la detrazione scenderà poi al 70% nel 2024 e al 65% per il 2025. Per i proprietari di villette, invece, il 90% spetterà solo nel 2023 per i lavori iniziati dal 1° gennaio di

quest'anno e solo a patto di rientrare in requisiti molto stringenti tra cui l'uso della casa come abitazione principale e un reddito di riferimento non oltre 15.000 Euro calcolato come quoziente familiare. Per i proprietari di unifamiliari si rammenta che la detrazione del 110% è confermata per i lavori avviati prima del 2023 e limitatamente alle spese sostenute e ai lavori realizzati fino al 31 marzo 2023, solo se hanno eseguito almeno il 30% dell'intervento complessivo alla data del 30 settembre 2022.

**Dott. Alessandro Notari Presidente Centro Studi Fiscali Confabitare**



↑ Bonus mobili: fissato a 8.000 euro il plafond di spesa per il 2023





STRUTTURALE

INDUSTRIALE

MACCHINE AGRICOLE

SOLLEVAMENTO

Via Torretta, 36/A - Loc. Bargellino - Calderara di Reno (BO)  
Tel. 051.4113826 - mail: [info@hmcm.it](mailto:info@hmcm.it)  
[www.hmcostruzionimetalliche.it](http://www.hmcostruzionimetalliche.it)



↑ Tante novità anche per il Superbonus 110%





# MACCHINE MOVIMENTO TERRA



## DOOSAN



## Bobcat®



### VENDITA - ASSISTENZA - RICAMBI - NOLEGGIO

**DMO S.p.A. SEDE RAVENNA - Via Pietro Renzi 2 48026 Russi - info@dmomacchine.it - 0544.585600**

#### MILANO

Viale della Repubblica 15/17  
20090 - MELEGNANO  
**02.48463643**

#### BOLOGNA

Via Provinciale, 45  
40056 - VALSAMOGGIA  
**051.969826**

#### UDINE

Via Venzone, 21  
33013 - GEMONA  
**348.3160513**



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



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

Per aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a spe.bologna@spweb.it  
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

# La soluzione per il futuro abitativo: Confabitare presenta la polizza "Valore in locazione" a Bologna

**Garanzia** / L'associazione propone una soluzione che mira a riempire gli spazi vuoti e fornire casa alle 6.000 famiglie in cerca di un alloggio dignitoso



↑ Alberto Zanni, Presidente nazionale Confabitare

**Bologna è la città** al centro della rivoluzione del mercato immobiliare grazie a un'innovazione sviluppata sotto la guida del presidente nazionale di Confabitare, Alberto Zanni e in collaborazione con l'équipe tecnica altamente specializzata di Confabitare. Affitti elevati, scarsità di alloggi, carenza di alloggi sociali, sfratti e una regolamentazione del mercato immobiliare che potrebbe essere migliorata, sono solo alcuni fra i problemi che Bologna sta affrontando. Confabitare, l'associazione dei proprietari immobiliari, presenta una soluzione innovativa per affrontare i problemi del mercato immobiliare. Con 7000 appartamenti sfitti e 4000 affittati a scopo turistico nella sola città. Confabitare propone una polizza che mira a riempire gli spazi vuoti e fornire casa alle 6000 famiglie in cerca di un alloggio dignitoso e sicuro. La polizza "Valore in locazione" offre garanzie sia per i proprietari che per gli affittuari, coprendo cauzioni, danni, spese condominiali e spese legali in caso di sfratto. Inoltre, garantisce il pagamento dei canoni di locazione in caso di morosità. Per i prossimi sei anni, le famiglie che vivono in affitto non dovranno versare il deposito cauzionale, ma potranno comunque contare sulla garanzia dei proprietari.



↑ Gli affitti sono ormai elevatissimi




↑ Anche gli sfratti sono un problema

«Siamo impegnati a migliorare la situazione abitativa a Bologna a garantire che tutti abbiano accesso a un alloggio dignitoso e sicuro - ha dichiarato Alberto Zanni, presidente nazionale di Confabitare -. Vogliamo che ci sia una nuova primavera a Bologna per il mercato degli affitti commerciali e con la polizza "Valore in locazione" ciò può accadere, perché si tratta di una proposta valida che porta il mercato a offrire alloggi e locali commerciali a prezzi accessibili e con regolamentazioni eque per tutti i soggetti coinvolti». Questa soluzione, esportabile in tutta Italia, rappresenta un passo in avanti per il futuro abitativo.


**IL PRESIDENTE ZANNI**

**«Siamo impegnati a migliorare la situazione in città»**




Milano Marittima Viale 2 Giugno, 56  
www.immobiliarealbertini.com  
Delio Albertini 335 342385


Rimini - Riccione  
infomm@immobiliarealbertini.com  
Alessandro Albertini 335 5719993



"NUOVI CANTIERI"




Milano Marittima




Milano Marittima



Milano Marittima




Milano Marittima



Cervia




Cervia




Cervia




Milano Marittima




Milano Marittima




Milano Marittima



Pinarella



Cervia



Cervia



## SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e DigitalePer aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a spe.bologna@spweb.it  
Visita gli speciali on line su: ilrestodelcarlino.it

**Indagine / Quanti sono i bolognesi che comprano casa fuori città, i motivi e le proteste di Confabitare**

La città si "spopola" a favore dei comuni dell'hinterland, dove comprare casa costa meno e allo stesso tempo si vive molto meglio. È quanto emerge da un'indagine promossa da Confabitare - Associazione Proprietari Immobiliari - che ha sottoposto ai raggi X costi e tendenze del mercato immobiliare degli ultimi due anni.

Confrontando Bologna con i comuni della prima periferia, e dividendo le categorie degli alloggi in tre tipologie (nuovo, buono stato e da ristrutturare), l'osservatorio immobiliare di Confabitare ha rilevato la presenza di un flusso continuo e in costante crescita di residenti, laddove il mattone è un po' meno caro.

I comuni con i prezzi del nuovo più convenienti sono: Calderara di Reno, Monte San Pietro, San Giovanni in Persiceto e Budrio. La "maglia nera" di questa particolare classifica spetta invece a San Lazzaro di Savena.

I prezzi del nuovo sono convenienti anche ad Anzola e Ozzano dell'Emilia; un po' meno convenienti a Casalecchio, Zola Predosa, Granarolo, Pianoro, Castenaso, Castel Maggiore e Sasso Marconi.

Non a caso, è proprio Calderara il centro in cui si registra il maggior numero di trasferimenti dalla città, quasi 1.600 negli ultimi due anni. San Lazzaro ha invece "rubato" alle Due Torri poco più di 1.000 nuovi abitanti, 570 Pianoro, 440 Anzola, 400 Zola e così, a scendere, tutti gli altri.

«In particolare - spiega il presidente nazionale di Confabitare, Alber-

# Bologna si spopola: è fuga dalla città

to Zanni - si tratta di giovani coppie o di lavoratori che arrivano da fuori regione, e che per mettere su casa guardano ovviamente al portafoglio».

In tutto questo Zanni legge il «fallimento delle politiche abitative delle giunte che si sono susseguite a Palazzo d'Accursio, che negli ultimi anni non hanno fatto politiche mirate per la casa, non hanno saputo calmierare i prezzi e contenere il degrado che avanza anche nella periferia costringendo la gente ad allontanarsi. In quest'ultimo fattore, quello del degrado, dobbiamo ricercare sicuramente una delle cause determinanti di questo trend in continua crescita che ha visto nel biennio 2021 e 2022 ben più di

8.000 bolognesi lasciare la nostra città, oltre al fatto che i servizi offerti da Bologna, dove tasse e tariffe sono elevatissime, non sono assolutamente superiori a quelli dell'hinterland. E basti dire che per arrivare in stazione col treno da Vergato ci vogliono 45 minuti, lo stesso tempo che occorre per muoversi con l'auto dal centro verso la prima periferia. Infine, il Comune di Bologna - conclude Zanni - continua a trattare i proprietari come un bancomat a cui attingere a piene mani per riempire le esangui casse comunali. Vorrei ricordare, al riguardo, che negli ultimi anni la pressione fiscale sugli immobili a Bologna è aumentata del 200%. Credo che sia ora di dire basta».

## CITTADINI TRASFERITISI DA BOLOGNA

	dal 01/01/2021 al 31/12/2021	dal 01/01/2022 al 31/12/2022	TOTALE
CALDERARA DI RENO	700	889	1589
CASALECCHIO DI RENO	483	698	1181
SAN LAZZARO DI SAVENA	409	622	1031
CASTELMAGGIORE	285	346	631
BUDRIO	266	332	598
PIANORO	233	331	564
ANZOLA	162	274	436
ZOLA PREDOSA	146	248	394
GRANAROLO	186	197	383
OZZANO NELL'EMILIA	143	203	346
SASSO MARCONI	140	195	335
CASTENASO	105	205	310
SAN GIOVANNI IN PERSICETO	140	170	310
MONTE SAN PIETRO	79	172	251
<b>TOTALE PERIODO 2021 + 2022</b>			<b>8359</b>

## VALORI al mq. di superficie commerciale per compravendita abitazioni

	MIN	MAX
<b>ANZOLA</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.650,00	€ 3.150,00
BUONO STATO	€ 1.950,00	€ 2.450,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.300,00	€ 1.800,00
<b>CALDERARA DI RENO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.600,00	€ 3.100,00
BUONO STATO	€ 1.900,00	€ 2.400,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.250,00	€ 1.750,00
<b>CASALECCHIO DI RENO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 3.300,00	€ 3.900,00
BUONO STATO	€ 2.200,00	€ 2.700,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.700,00	€ 2.200,00
<b>CASTELMAGGIORE</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.900,00	€ 3.500,00
BUONO STATO	€ 1.650,00	€ 2.150,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.300,00	€ 1.800,00
<b>CASTENASO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.950,00	€ 3.550,00
BUONO STATO	€ 2.150,00	€ 2.650,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.600,00	€ 2.000,00
<b>GRANAROLO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.700,00	€ 3.300,00
BUONO STATO	€ 2.100,00	€ 2.500,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.500,00	€ 2.100,00
<b>PIANORO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.950,00	€ 3.450,00
BUONO STATO	€ 2.350,00	€ 2.650,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.900,00	€ 2.200,00
<b>SAN LAZZARO DI SAVENA</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 3.700,00	€ 4.300,00
BUONO STATO	€ 2.450,00	€ 2.900,00
DA RISTRUTTURARE	€ 2.000,00	€ 2.450,00
<b>SASSO MARCONI</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.900,00	€ 3.300,00
BUONO STATO	€ 2.300,00	€ 2.700,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.700,00	€ 2.200,00
<b>ZOLA PREDOSA</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.950,00	€ 3.550,00
BUONO STATO	€ 2.200,00	€ 2.700,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.550,00	€ 2.050,00
<b>MONTE SAN PIETRO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.500,00	€ 3.000,00
BUONO STATO	€ 1.700,00	€ 2.250,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.300,00	€ 1.650,00
<b>OZZANO NELL'EMILIA</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.700,00	€ 3.350,00
BUONO STATO	€ 2.100,00	€ 2.550,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.600,00	€ 2.000,00
<b>SAN GIOVANNI IN PERSICETO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.500,00	€ 3.100,00
BUONO STATO	€ 1.900,00	€ 2.250,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.400,00	€ 1.750,00
<b>BUDRIO</b>		
NUOVO O COMPL. RISTRUTT.	€ 2.500,00	€ 3.100,00
BUONO STATO	€ 1.900,00	€ 2.400,00
DA RISTRUTTURARE	€ 1.400,00	€ 1.800,00



# DOMINA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE FAMIGLIE  
DATORI DI LAVORO DOMESTICO

Firmataria del C.C.N.L. sulla disciplina del rapporto di lavoro domestico

- SPORTELLO COLF & BADANTI • ASSISTENZA E CONSULENZA
- GESTIONE RAPPORTO DI LAVORO DOMESTICO
- SELEZIONE, RICERCA E INTERMEDIAZIONE PERSONALE DOMESTICO

**DIFFICOLTÀ CON LA GESTIONE DELLE BUSTE PAGA PER LA COLF?  
DUBBI SUL CALCOLO DELLA BUSTA PAGA PER LA BADANTE CONVIVENTE?**

DOMINA, Associazione Nazionale Famiglie Datori di Lavoro Domestico, assiste e tutela i datori di lavoro domestico nella gestione del rapporto di lavoro con i propri collaboratori familiari (colf, badanti, baby-sitter, governanti, autisti, etc.), accompagnandoli verso una corretta applicazione delle norme legislative e contrattuali.



# Cosa devo fare per aprire un Bed & Breakfast?

**Guida /** Indicazioni e suggerimenti sui diversi adempimenti da assolvere e non solo. Tutto quello che serve sapere per un'apertura "a regola d'arte"

Le attività ricettive extralberghiere – categoria in cui rientrano i bed & breakfast, gli affittacamere e le case vacanze – sono certamente temi di grande interesse, tant'è che spesso ricorre la domanda relativa agli adempimenti da assolvere per l'apertura "a regola d'arte" di un bed & breakfast.

La prima indicazione indispensabile da fornire è quella di consultare la legge regionale in cui avrà sede la struttura ricettiva: tale legge potrà essere quella generale in materia di turismo (come la Legge Regione Emilia-Romagna n. 16/2004), anche se non mancano Regioni in cui è stata varata un'apposita legge per regolare la sola materia dei bed & breakfast (è il caso della Legge Regione Puglia n. 27/2013).

In effetti, le Regioni – competenti in via esclusiva in materia di turismo – hanno regolato in modo differente numerosi aspetti, come per esempio il numero massimo di camere e di posti letto che la struttura deve avere per potersi qualificare come B&B, così come la facoltà di gestire l'attività in forma imprenditoriale o meno e il confine tra l'una e l'altra forma di gestione (a quest'ultimo proposito si rammenta, quale criterio generale ma non esaustivo, che sarà considerata gestione non imprenditoriale quella a conduzione familiare, senza fornitura di servizi aggiuntivi alla persona – quali, per esempio, pranzo, cena, pulizia quo-

tidiana delle camere – e in ogni caso senza organizzazione dell'attività in forma d'impresa).

Vi è tuttavia un dato normativo, di contenuto amministrativo, che ricorre in tutte le legislazioni regionali: l'apertura di un bed & breakfast segue l'invio di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al Comune in cui è ubicata l'abitazione, da indirizzare (di solito con modalità telematica) allo sportello unico delle attività produttive (SUAP). Tra l'altro, sulla scorta dell'art. 19, co. 2, Legge n. 241/1990, "... l'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente".

Sempre sotto il profilo amministrativo, si evidenziano due ulteriori adempimenti, il primo dei quali è vincolante in qualunque regione, a differenza del secondo, che richiederà una verifica caso per caso: si tratta, rispettivamente, della comunicazione degli alloggiati alla Questura e del pagamento dell'imposta di soggiorno.

Per quanto riguarda il primo adempimento, "Entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, i soggetti di cui al comma 1" – segnatamente: i gestori di esercizi alberghieri e di altre strutture ricettive – "comunicano alle questure territorialmente competenti, avvalendosi di mezzi informatici o telematici o mediante fax, le generalità delle persone alloggiato, se-



↑ Iaria Ottolina, consulente legale Confabitare

condo modalità stabilite con decreto del Ministro dell'interno, sentito il Garante per la protezione dei dati personali" (art. 109, comma 3, T.U.L.P.): in particolare, la comunicazione dovrà avvenire mediante il portale telematico AlloggiatiWeb, applicazione del Ministero dell'Interno che rilascia le relative credenziali.

In merito poi all'imposta di soggiorno (che prende il nome di contributo di soggiorno per la sola città di Roma), essa dev'essere corrisposta da ogni singolo ospite e versata al gestore, il quale provvederà a devolvere la tassa nei modi ed entro i termini previsti dall'ente locale.

Sotto il profilo dei rapporti civili, merita un accenno l'ipotesi in cui l'attività di B&B venga a trovarsi all'interno di un condominio.

In questi casi, occorrerà valutare se il condominio, attraverso il proprio

regolamento (contrattuale e/o assembleare), possa legittimamente vietare (o limitare) l'apertura dell'attività extralberghiera del condomino. In termini molto generali, può affermarsi che, pur in un contesto giurisprudenziale incerto e variabile, destinare il proprio appartamento ad attività ricettiva extralberghiera – come, per esempio, il B&B ma il discorso vale, a maggior ragione, anche per la diversa materia delle locazioni turistiche – non è di per sé vietato, salvo il rispetto della normativa urbanistica comunale e regionale e salvo disposizioni di segno contrario eventualmente contenute nel regolamento condominiale contrattuale (da non confondere con il regolamento condominiale assembleare, il regolamento contrattuale è quello predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, [che] vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione purché richiamato e approvato nei singoli atti di proprietà...": Cass. civ. Sez. II Sent., 19/09/2014, n. 19798).

In questo senso, per esempio, il regolamento contrattuale potrebbe vietare l'utilizzo imprenditoriale dell'immobile, in quanto si potrebbe determinare un mutamento di destinazione d'uso dell'immobile adibito ad attività ricettiva (con possibili ricadute anche in termini di "decoro" condominiale).

Viceversa, il regolamento condominiale assembleare non potrà incidere sul diritto di proprietà del singolo condomino, se non nei limiti di cui agli artt. 1135 e 1138 c.c., salvo il caso di deliberazione assembleare assunta all'unanimità dei condòmini (Corte Cost., sent. 14/11/2008, n. 369).

**Avv. Iaria Ottolina**  
Consulente legale Confabitare

## L'appuntamento

### Case vacanza e affitti brevi: normativa e marketing

Si è tenuto il 16 febbraio presso l'Hotel Holiday Inn di Torino il corso di formazione "Case Vacanza e Affitti Brevi. Normativa e Marketing", organizzato da Confabitare Torino in collaborazione con Cobweb Housing - Property Management Solution. Vi è stata una massiccia partecipazione di associati e professionisti che hanno seguito con grande interesse gli interventi delle relatrici Valentina Cipriani e Monica Puglisi. Il corso ha trattato in modo approfondito gli aspetti giuridici ed amministrativi di Locazioni Turistiche, Casa Vacanze, B&B ed Affittacamere, toccando la normativa regionale e fornendo indicazioni dettagliate sulle pratiche e la modulistica da utilizzare. Nella seconda parte del corso, le relatrici hanno esposto gli aspetti gestionali delle locazioni brevi, offrendo un'esperienza decennale nella materia. Il corso ha fornito una panoramica completa sulle tecniche di marketing e comunicazione per case vacanza, sui portali più utilizzati con i relativi vantaggi e svantaggi, su come fare home staging e accoglienza e sulle problematiche più frequenti.



**IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E INDUSTRIALI - IMPIANTI FOTOVOLTAICI  
INSTALLAZIONE E ASSISTENZA DISSUASORI MOBILI - INSTALLAZIONE E ASSISTENZA IMPIANTI DI AUTOMAZIONE  
CANCELLI E BASCULANTI - INSTALLAZIONE E ASSISTENZA PORTONI SEZIONALI E INDUSTRIALI  
INSTALLAZIONE PEDANE DI CARICO/SCARICO**

**ELETTRO AUTOMAZIONI Via Niccolò Paganini, 31 - 40050 - Argelato (BO) - 051.862169 - 338.2197850 - elettroautomazioni@gmail.com - www.elettroautomazioni.it**



DA OLTRE 40 ANNI COSTRUIAMO E VENDIAMO DIRETTAMENTE



SEGUICI ANCHE SUI SOCIAL

# GR

## Gruppo Ritmo

NOVITA' per gli immobili che verranno rogati nel 2023!

Inserita nel ddl di Bilancio 2023 la norma prevede per chi acquista presso costruttori immobiliari case in alta efficienza energetica A una detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto



Ti aspettiamo in uno dei nostri 5 uffici dislocati in Romagna e sul nostro sito

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

### LA TUA CASA IN ROMAGNA

Viale Randi 45, Ravenna Tel. 0544 404540 - 334 6662827



MARINA ROMEA

La tua villetta terra-cielo nel profumo della pineta a 2 passi dal mare. Soggiorno, cucina, due camere letto, bagno, giardino e posto auto. Alta efficienza energetica NO GAS!



PUNTA MARINA TERME

Nuovi appartamenti indipendenti caratterizzati da luminose zone giorno, due camere letto, bagno e ampio giardino o terrazzo! Classe energetica A4 riscaldamento a pavimento NO GAS. Disponibili villette terra-cielo con ampio giardino. Info. Nicola 335 5213564 ufficio in cantiere!



LIDO DI SAVIO

Nuovi quartieri con realizzazione di appartamenti e villette a pochi passi dal mare. Alta efficienza energetica A4! Riscaldamento pavimento, fotovoltaico. Ampie zone esterne con giardino/terrazzo e posto auto.



LIDO DI CLASSE

Info. Roberta 375 5599299



MILANO MARITTIMA

Nuove ville a pochi metri dalla famosa rotonda 1°Maggio di Milano Marittima e dalla spiaggia con i rinomati locali della costa Romagnola.

Nuova costruzione di palazzine in classe energetica A4 caratterizzate da appartamenti con ingresso indipendente, soggiorni con ampie vetrate, 2/3 camere da letto e doppi servizi. Giardini o ampi terrazzi. Ampio capitolato con finiture pregiate!

### CERVIA - PINARELLA - TAGLIATA

Ufficio in Pinarella di Cervia, Viale Europa Unita  
Jessica e Oana  
cell.339 2350143 ufficio 0544 876755



NOVITA'

### TERRENI

Vendita di terreni edificabili con possibilità di costruirvi la casa grezza o chiavi in mano: Ravenna - Lido di Classe - Lido di Savio - Pinarella - Tagliata di Cervia - Castiglione di Ravenna - Pisignano - Gatteo a Mare - Faenza - Santa Maria Nuova di Bertinoro - Borgo Faina - Madonna dell'Albero.



# Chiudere un terrazzo o una loggia con vetrate fisse o apribili: quando è possibile fare i lavori?



↑ L'avvocato Michele Arnone fa il punto sulla questione vetrate

**Il balcone costituisce un prolungamento dell'unità immobiliare** e rientra nella proprietà esclusiva del titolare di questa. Il proprietario del balcone (o di una loggia) può quindi chiuderlo con vetrate fisse o apribili a condizione che non vengano alterati la facciata e il relativo decoro architettonico dell'edificio condominiale. Nel caso di manufatto realizzato sul balcone, ovvero su parte di proprietà individuale del condomino, si ha riguardo al concetto di decoro architettonico di cui all'art. 1122 c.c. non già a quello di cui all'art. 1120 c.c. in tema di innovazione delle parti comuni. La Corte di Cassazione ha avuto occasione di affermare che ai sensi dell'art. 1122 c.c. devono considerarsi vietate le opere che un condomino effettua nella sua proprietà esclusiva, ove esse comportino un peggioramento del decoro architettonico dell'edificio. La chiusura di un terrazzo di proprietà esclusiva da parte del condomino, dunque, non è di per sé vietata (a condizione però che essa non sia espressamente vietata da una clausola del regolamento contrattuale di condominio: infatti l'orientamento giurisprudenziale consolidato – proprio con riguardo a eventuali disposizioni contenute nel regolamento del Condominio, stabiliscono il divieto assoluto di apportare qualsiasi modifica alle parti esterne dell'edificio o nelle zone comuni, che comunque alterino l'attuale aspetto architettonico dell'edificio – riconoscono all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamen-

to può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dall'art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio. Il regolamento contrattuale di condominio può, del resto, validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c.) ma è soggetta all'applicazione della previsione di cui all'art. 1122 c.c., il quale ne ammette l'esecuzione solo in quanto non rechi danno alle parti comuni – e dunque all'“estetica della facciata” – ovvero non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Tale ultimo aspetto è definito tradizionalmente dalla giurisprudenza quale “estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante e imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico”. Nell'accertare se una determinata opera turbi il peculiare decoro architettonico di un edificio, il giudice deve quindi tenere presente il carattere dell'edificio stesso, usando criteri di maggior rigore in rapporto a quelli che abbiano un vero e rilevante pregio artistico. In modo più appropriato, la Suprema Corte di Cassazione ha specificato che “il decoro architettonico di un edificio, che in

**NEL CONDOMINIO**  
**È necessario informare l'amministratore che poi riferisce all'assemblea**

**L'esperto / L'Avvocato Michele Arnone fa chiarezza sull'opportunità da parte del proprietario dell'unità immobiliare di poter effettuare delle opere sul balcone o in altri spazi all'aperto e l'orientamento giurisprudenziale in merito**



↑ Le vetrate sul balcone sono un tema sempre più attuale tra normative e permessi da richiedere

misura più rilevante e ampia, sussiste per tutti gli edifici, e anche per quelli di carattere popolare, risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti e imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria e armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. Esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni”. Tale decoro architettonico, quando possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia, è un bene comune, ai sensi dell'articolo 1117 cod. civ., il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare. Il decoro architettonico del fabbricato condominiale costituisce, dunque, un bene comune. La facciata e il relativo decoro architettonico di un edificio condominiale costituiscono un modo di essere dell'immobile e

così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore. L'azione del condomino a tutela del decoro architettonico, in quanto estrinsecazione di una facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile. Dunque, il rispetto del decoro architettonico del fabbricato costituisce un limite al potere del singolo condomino di apportare le modificazioni, anche se necessarie al miglioramento godimento della cosa comune. In aderenza a tale orientamento, dunque, si verifica una lesione del decoro architettonico degli edifici condominiali qualora l'opera determini un'alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio od anche di sue singole parti o di suoi singoli elementi dotati di sostanziale autonomia, comportando la conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Occorre precisare però che secondo la Suprema Corte Cassazione non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino. Con particolare riferimento alla realizzazione di una veranda, mediante chiusura di balcone o terrazza di proprietà esclusiva del singolo, la giurispru-

denza ravvisa la lesione dell'estetica dell'edificio condominiale nell'ipotesi in cui la stessa si risolva nella realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, avulso rispetto alle linee architettoniche del fabbricato che dia luogo a discordanze nel prospetto e ne modifichi l'unità stilistica. La trasformazione di un balcone o di una terrazza, pertinenza della singola unità abitativa, mediante chiusura con vetrate fisse o apribili, lungi dal costituire un'innovazione della cosa comune ex art. 1120 c.c., rientra dunque pacificamente nelle facoltà riconosciute al singolo condomino di intervenire sulla proprietà esclusiva, il cui esercizio è ammesso, come già detto, con i limiti di cui all'art. 1122 c.c. Detta norma pone a carico del condomino che intenda eseguire la chiusura di un balcone o di una terrazza l'obbligo di preventiva informazione nei confronti dell'amministratore del condominio il quale deve riferirne all'assemblea. La finalità di tale obbligo è esclusivamente quella di rendere partecipe l'amministratore, che “ne riferisce all'assemblea”, del fatto che un condomino intenda, sulla sua proprietà esclusiva e a sue spese, realizzare delle opere che rechino danno alle parti comuni o che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico.



# IMU e la controversa vicenda di Calenzano

**Soluzioni /** La Corte Costituzionale ha regolato la questione "dimora abituale" per i coniugi disgiunti, ma non per tutti. E Confabitare chiede chiarezza per le 160 famiglie del comune toscano

**La sentenza della Corte Costituzionale 309 del 2022** chiude la controversa questione dell'IMU per i coniugi disgiunti, ossia che vivono in abitazioni diverse, riconoscendo l'esenzione per entram-

be le abitazioni, siano esse nello stesso Comune o in Comuni diversi, a patto di poter dimostrare la "dimora abituale". Chiude... ma non per tutti. Questa è la vicenda del Comune di Calen-

zano, in cui 160 famiglie sono ancora in attesa che il Comune prenda una posizione chiara sull'imposta IMU versata e, a questo punto, non dovuta. Queste famiglie hanno contattato Confabitare. Nei mesi di novembre e dicembre scorso, queste famiglie hanno ricevuto garanzie circa l'erogazione dei rimborsi, ma, a gennaio, ad alcune è arrivata l'ennesima doccia gelata, il diniego del rimborso. Confabitare è un'associazione a



**PONTEGGI - VENDITA - NOLEGGIO  
CONSULENZA - PROGETTAZIONE  
STUDIO TECNICO**

📍 Via degli Andreani, 15 - Sasso Marconi

☎ 051.6779260 - info@ceruoloponteggi.it



↑ Il centro storico di Calenzano, comune della città metropolitana di Firenze

tutela della proprietà immobiliare, interlocutore degli organi di governo e degli enti locali, da sempre in prima linea al fianco dei cittadini a cui offre consulenza e assistenza. Nel Comune di Bologna, Confabitare è stata al fianco delle famiglie coinvolte, nell'annosa questione dell'IMU.

Oggi, Confabitare Firenze è al fianco delle famiglie di Calenzano. Vogliamo capire cosa sta accadendo, perché queste famiglie, dopo tutto ciò che è accaduto, devono anche patire comunicazioni discordanti e non ricevere rassicurazioni?

Il Comune di Bologna ha trovato una soluzione e si appresta ad erogare i rimborsi, troviamo doveroso che anche il Comune di Calenzano trovi delle soluzioni. I comuni, gli enti locali devono essere a fianco dei cittadini e non contro di essi. La Corte Costituzionale ha spiegato che l'applicazione dell'imposta IMU alle famiglie "disgiunte" viola non uno ma tre articoli della nostra Costituzione: art. 3, il principio di uguaglianza, art. 31 sull'agevola-

zioni economiche alla formazione della famiglia, art. 53 sulla proporzione fra la capacità contributiva e la partecipazione alla spesa pubblica. La Consulta ha ristabilito un principio di equità, ed oggi, chiediamo questo: che i Comuni applichino un principio di equità, riconoscendo i rimborsi alle famiglie che non avrebbero dovuto pagare l'imposta sulla casa familiare posta nel Comune di Calenzano per il solo fatto che, per esigenze lavorative, di vita e di salute hanno dovuto risiedere in abitazioni diverse. Esigenze che hanno tentato di spiegare, ma che non sono state ascoltate.

Gli enti locali devono ascoltare le famiglie, cercare di capire le situazioni, fare tutti i controlli necessari per verificare l'effettiva dimora, in primis sui consumi di elettricità, gas e acqua. I controlli sono previsti dalla normativa, sono caldeggiati dalla Corte Costituzionale e noi di Confabitare li chiediamo a gran voce perché sono strumento legale e necessario per stanare i contribuenti che si sottraggono al pagamento dell'IMU con comportamenti elusivi. La soluzione al mancato pagamento delle imposte non è e non può essere un'applicazione indiscriminata e sorda della stessa.

## IL SUPPORTO

**I comuni e gli enti locali devono essere al fianco dei cittadini**



SPECIALE CONFABITARE

A cura di SPEED  
Società Pubblicità Editoriale e Digitale

Per aderire alle nostre iniziative e comunicare sui nostri speciali  
contatta il numero 051 6033848 o scrivici a [spe.bologna@spweb.it](mailto:spe.bologna@spweb.it)  
Visita gli speciali on line su: [ilrestodelcarlino.it](http://ilrestodelcarlino.it)

# Agevolazioni per under "36" nell'acquisto della prima casa: esenzione dal pagamento delle "imposte atto" per il 2023

**Manovra** / Nell'ipotesi di co-acquisto la misura del vantaggio fiscale dovrà applicarsi in favore del solo soggetto acquirente avente i requisiti richiesti



↑ Requisiti necessari per l'agevolazione: 36 anni di età e ISEE minore di 40mila euro

La manovra di bilancio del 2023 ha prorogato l'agevolazione "prima casa - under 36" per la stipula di compravendite e mutui fino al 31 dicembre 2023, permettendo ai giovani che abbiano meno di 36 anni, di non pagare le imposte sull'acquisto della prima casa (articolo 1, comma 74, L. 197/2022). La misura consente l'esenzione dalla corresponsione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, dovute in sede di compravendita, nonché nel caso di mutuo, l'esenzione dall'imposta sostitutiva sui mutui erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione degli immobili agevolati; nel caso di compravendita imponibile a Iva, nella concessione di un credito d'imposta in misura pari all'Iva versata (oltre che nell'esenzione da imposte di registro, ipotecaria e catastale, dall'imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie). I presupposti dell'agevolazione riguardano essenzialmente condizioni di tipo soggettivo dell'acquirente: a) l'età non superiore ad anni 36 nell'anno in cui è rogitato (quindi i nati dal 1° gennaio 1988 in avanti); b) un valore ISEE non superiore a euro 40.000 annui dell'acquirente. Riguardo il primo requisito, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che devono ritenersi escluse dal beneficio le compravendite in cui tale limite anagrafico sia raggiunto dopo la stipula del negozio giuridico. In particolare l'Agenzia ha ipotizzato un esempio: stipula di un atto di compravendita di immobile a uso abitativo nell'ottobre 2021 e compimento anni 36 di età nel dicembre 2021; in tale caso l'agevolazione è inapplicabile (Circ. Agenzia Entrate, 14 ottobre 2021, n. 12/E). Quanto al requisito economico, l'ISEE deve essere in corso di validità alla data del rogito e deve essere richiesto mediante la presentazione della relativa dichiarazione sostitutiva unica (DSU) in data anteriore o contestuale al rogito. L'ISEE è quello ordinario (cioè riferito al reddito complessivo familiare al 31 dicembre del secondo anno antecedente). In presenza di determinate condizioni è possibile ricorrere anche l'ISEE corrente e in particolare: 1) nel caso di sospensione, riduzione e perdita dell'attività lavorativa; 2) interruzione dei trattamenti previdenziali, assistenziali e indennitari;

3) diminuzione superiore al 25% del reddito familiare complessivo patrimoniale rispetto all'ISEE ordinario; 4) diminuzione superiore al 20% della situazione patrimoniale rispetto all'ISEE ordinario. La legge non impone particolari prescrizioni documentali per avvalersi dell'agevolazione; è sufficiente che l'acquirente dichiari nel contratto di compravendita che intende avvalersi della predetta agevolazione attestando di avere un ISEE non superiore ai 40.000 euro e di essere in possesso dell'attestazione in corso di validità o di avere già provveduto a richiederla. Ulteriori requisiti richiesti attengono all'immobile oggetto di compravendita. L'accesso all'agevolazione è previsto nei casi di contratti a titolo oneroso di acquisto della proprietà o traslativi o costitutivi della nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale, a esclusione degli immobili accatastati in A/1, A/8 e A/9. Da ciò ne deriva che sono esclusi dall'applicabilità dell'agevolazione i contratti preliminari di compravendita in relazione ai quali permane l'obbligo di pagamento dell'imposta di registro (in misura fissa euro 200,00) sul preliminare e in misura proporzionale sulla caparra (0,50%) e sugli acconti (3%). Su tale punto, l'Agenzia afferma che in presenza delle condizioni agevolative, "è possibile recuperare l'imposta proporzionale versata relativamente ad acconti e caparra, atteso che l'acquirente non avrà modo di scomputare alcuna imposta dall'acquisto definitivo in quanto esente sulla base dell'agevolazione in commento" (Circ. n. 12/2021). Le imposte versate in sede di preliminare su acconti e caparre potranno essere oggetto di apposita istanza di rimborso entro 3 anni dalla data di registrazione del contratto definitivo. Nell'ipotesi di acquisto sostenuto da pluralità di acquirenti/mutuatari i presupposti per avvalersi dell'agevolazione devono riguardare ciascun acquirente e quindi l'agevolazione si applica solo all'acquirente che abbia i requisiti richiesti; a chi non possiede i requisiti si applicheranno le imposte ordinarie in base al valore imponibile riferibile a ciascun acquirente/ mutuatario.

Avv. Lavinia Misuraca



100% MADE IN ITALY



Pavimenti in legno per interni

Scale in arredo e su cemento

Boiserie

Legno e composito per esterni

Vele e pergolati

Case in legno



Showroom Ravenna:  
Via dei Mestieri, 3  
Godo di Russi  
Tel. 0544 419707

Showroom Bologna:  
Via Donato Creti 55/B  
[www.arteparquethouse.it](http://www.arteparquethouse.it)



# Superbonus, cantieri bloccati, responsabilità: il risarcimento dei danni è una chimera?

**Situazione** / Il mercato edilizio da anni è al centro dell'attenzione del legislatore attraverso una serie di misure economiche rivolte a rilanciare un settore in crisi, collegato all'economia del Paese e conseguentemente al suo PIL

La disciplina del Superbonus è stata oggetto di successive modifiche normative a opera del Decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n.126 e poi via via da svariati interventi normativi, da ultimo anche dalle leggi di bilancio dello Stato, e da circolari dell'Agenzia Entrate, in seguito a frequenti interpellanti, che ne rendono ostica la materia anche agli stessi addetti ai lavori. Insomma una vera e propria Babilonia! In estrema sintesi, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica e all'adozione di misure antisismiche degli edifici (cosiddetti interventi "trainanti"), nonché a ulteriori interventi, diversi dai precedenti, realizzati congiuntamente ai primi (cosiddetti interventi "trainati"). La realizzazione del Superbonus che muove da un preciso obiettivo di miglioramento dell'efficiamento energetico degli edifici, in linea con la politica green europea, ha accompagnato alle misure alcune agevolazioni fiscali finalizzate a ricevere, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante in dichiarazione, alternativamente:

- per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto (c.d. "sconto in fattura");
- per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare.

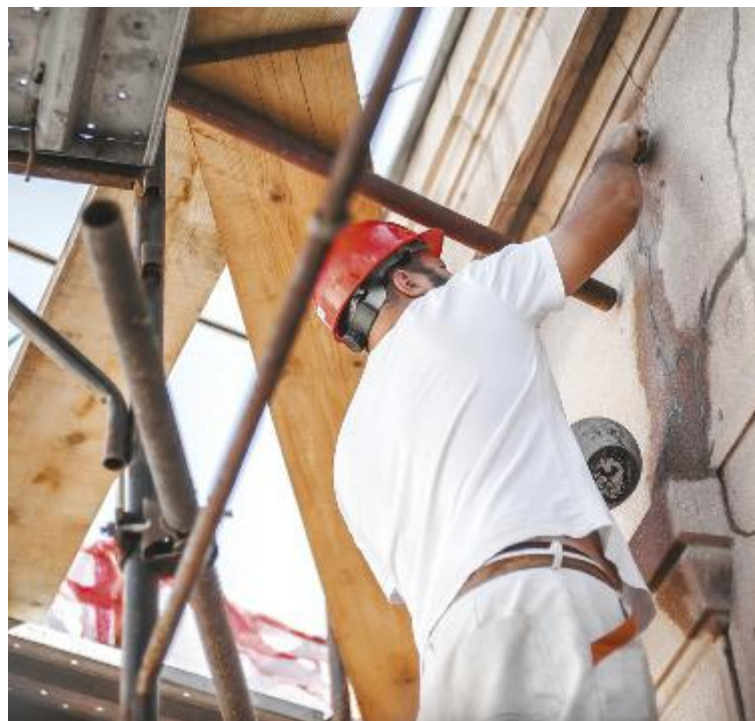
Tra gli adempimenti procedurali richiesti risulta necessaria l'asseverazione da parte di tecnici professionisti, quale condizione cui è subordinata la fruizione del Superbonus.

In materia di condominio negli edifici e anche per i cosiddetti condomini minimi, ossia quelli composti da un numero non superiore a otto condomini, nonché per i c.d. "supercondomini", inteso quale fattispecie legale che si riferisce a una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni in rapporto di accessoria con i fabbricati, il decreto agosto ha inserito nell'articolo 119 del decreto Rilancio il comma

9-bis, successivamente modificato dalla legge di bilancio 2021: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio». La disposizione contenuta nel citato comma 9-bis consente, in sostanza, al condomino o ai condomini che abbiano particolare interesse alla realizzazione di determinati interventi condominiali la possibilità di manifestare in sede assembleare l'intenzione di accollarsi l'intera spesa riferita a tali interventi, avendo certezza di poter fruire anche delle agevolazioni fiscali. In tale ipotesi, ne risponderà eventualmente, in caso di non corretta fruizione del Superbonus, esclusivamente il condomino o i condomini che ne hanno fruito, secondo le regole proprie del soggetto che accollandosi le spese matura il diritto alla detrazione. Per ovvie esigenze di spazio non è questa la sede per approfondire le tematiche riguardanti le specifiche condizioni tecniche per l'ottenimento dell'asseverazione, potendo invece maggiormente interessare al comune cittadino, i concreti accadimenti che possono intervenire tanto nella fase preliminare delle attività di assegnazione dell'opera quanto nella fase esecutiva e/o di conclusione dell'appalto, ove emergano in concreto situazioni c.d. "patologiche". Nell'ambito degli interventi ammessi al Superbonus talune attività possono essere svolte da un soggetto in qualità di contraente generale (c.d. general contractor), composti da imprese o professionisti organizzati, che su incarico del committente gestiscono i rapporti con chi materialmente dovrà eseguire l'opera e curarne l'asseverazione, anche in ragione dell'opzione dei regimi fiscali prescelti per l'adempimento. Va da sé, che così come previsto dalla circolare n.30/E del 2020 dell'Agenzia Entrate, non è



↑ Saverio Luppino, Avvocato e consulente legale di Confabitare



↑ Il Superbonus ha l'obiettivo di migliorare l'efficiamento energetico degli edifici

ammesso alla detrazione alcun margine funzionale alla remunerazione dell'attività posta in essere dal general contractor, in quanto esso costituisce un costo non incluso tra quelli detraibili, così come parimenti non rientrano i compensi specificatamente riconosciuti all'amministratore per lo svolgimento degli adempimenti dei condomini connessi all'esecuzione dei lavori e all'accesso al Superbonus. Ciò che viene spon-

taneo chiedersi è cosa succede in caso di mancata conclusione dell'opera/abbandono del cantiere da parte dell'appaltatore ovvero se l'opera non risulti "correttamente" eseguita? Gli scenari prefigurabili comportano l'individuazione delle responsabilità e i conseguenti risarcimenti danni che ne discendono. Orbene nel caso dell'affidamento dell'opera al general contractor, a fini della disciplina correttamente applica-

bile occorrerà distinguere se esso esegua direttamente i lavori ovvero li subappalti a terzi, poiché in questo secondo caso sussistono elementi misti tra contratto di mandato e contratto d'appalto, occorrerà individuare la disciplina prevalente concretamente applicabile, poiché nella disciplina del mandato le responsabilità risultano più sfumate rispetto a quelle dell'appalto. In ogni modo, nell'ambito delle necessarie cautele da adoperare a beneficio dei condomini e in ipotesi di mancata conclusione dell'opera e/o abbandono del cantiere, rientra sicuramente la prudenza di non affidare tout court la continuazione dell'opera ad altra differente impresa, se prima non si è consolidata "una fotografia dei luoghi", possibilmente attraverso un procedimento di accertamento tecnico preventivo, allorché ne ricorrano i presupposti, che possa riassumere e "consacrare" prova certa e sicura in ordine alle responsabilità dell'appaltatore, in un futuro giudizio di risarcimento dei danni, fermi anche i gli effetti conseguenti ai benefici fiscali in capo al committente ed alla necessità di completamento delle opere già asseverate entro i termini legislativamente previsti per non perdere le agevolazioni fiscali.



**Confabitare**®  
Associazione Proprietari Immobiliari

CONTATTATECI  
**AMMINISTRIAMO  
IL CONDOMINIO  
IN MODO SICURO  
E TRASPARENTE**



**chiedeteci  
un preventivo**  
siamo a vostra  
disposizione

Confabitare • via Marconi 6/2 • 40122 Bologna  
tel 051.270444 • [amministrazioni@confabitare.it](mailto:amministrazioni@confabitare.it)



# *Confabitare*<sup>®</sup>

Associazione Proprietari Immobiliari

***Sono aperte  
le iscrizioni a  
Confabitare  
per l'anno 2023***

Via Marconi 6/2 - 40122 Bologna  
tel. 051/270444

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

e-mail: [info@confabitare.it](mailto:info@confabitare.it)