

Transizione energetica, evento al Senato



Il Presidente della Commissione Attività produttive del Senato, Gianni Pietro Girotto, ha promosso un convegno sulla transizione energetica con la partecipazione delle associazioni di categoria. All'evento, svolto alla presenza del leader del Movimento 5 Stelle Giuseppe Conte, Confedilizia – con il presidente Spaziani Testa – ha ricordato, tra l'altro, come ci siano state tante polemiche sul superbonus, ma come esso sia stato uno strumento attraverso il quale si è contribuito al rilancio dell'economia, perseguendo gli obiettivi del risparmio energetico e del miglioramento sismico delle case degli italiani. Sulle frodi – ha proseguito il presidente – si ha il sospetto che il tema sia stato alimentato ad arte per la contrarietà dell'attuale Governo a tale misura.

Il “Fit for 55 package” varato dalla Commissione europea, ha concluso Spaziani Testa, contiene una molteplicità di opportunità per il comparto immobiliare, ma anche diversi aspetti critici. Tra questi, *in primis*, c'è la revisione della direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia. L'intervento di Confedilizia (cfr. Cn gen. 2022) ha scongiurato che nel testo vi fosse l'introduzione di un blocco forzato, alla vendita ed alla locazione, per quegli immobili privi di determinate prestazioni energetiche. Restano però ancora nel testo della proposta di direttiva, all'esame del Parlamento europeo, una serie di norme che dispongono interventi obbligatori sugli immobili per far scomparire quelli con ridotte prestazioni energetiche.

Imu e nucleo familiare, se ne occuperà la Consulta

La Corte costituzionale, riunita in camera di consiglio, ha esaminato la questione di legittimità sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Napoli sull'esenzione disciplinata nel quinto periodo del secondo comma dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201/2011, convertito nella legge n. 214/2011 e successivamente modificato. La Commissione censura la disciplina nell'interpretazione della Corte di cassazione, secondo cui l'esenzione dall'Imu per l'abitazione adibita a dimora principale del nucleo familiare va esclusa qualora uno dei suoi componenti abbia la residenza anagrafica in un immobile ubicato in un altro Comune.

L'Ufficio comunicazione e stampa della Consulta fa sapere che la Corte ha deciso di sollevare davanti a sé stessa la questione di costituzionalità sulla regola generale stabilita dal quarto periodo del medesimo articolo 13. In particolare, la Corte dubita della legittimità costituzionale – in relazione agli articoli 3, 51 e 53 Costituzione – del riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale non solo del possessore dell'immobile (com'era nella versione originaria dell'Imu) ma anche del suo nucleo familiare. In tal modo, quest'ultimo potrebbe diventare un elemento di ostacolo all'esenzione per ciascun componente della famiglia che abbia residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale in un immobile diverso.

La Corte ha ritenuto che questa questione sia pregiudiziale rispetto a quella sollevata dalla Commissione tributaria provinciale di Napoli.

Le motivazioni dell'ordinanza di autorimessione saranno depositate nelle prossime settimane.

Al via la Consulta Confedilizia-Aspesi

Si è svolta la prima riunione della Consulta immobiliare tra Confedilizia e Aspesi, costituita al fine di individuare ed elaborare proposte normative per rilanciare il comparto.

L'iniziativa costituisce un seguito operativo della ricerca “Misericordia e Nobiltà – Perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia”, realizzata dal prof. Gualtiero Tamburini e presentata a Roma lo scorso novembre. Ricerca che ha evidenziato la straordinaria importanza strutturale del “mattoncino” per l'economia e la società italiana, ma anche i danni causati a questo vero e proprio “petrolio italiano” da una normativa fiscale, urbanistica e contrattuale persecutoria, depressiva, miope e masochistica. A livello nazionale, regionale, locale e perfino europeo.

L'obiettivo che si pone la Consulta è di formulare proposte possibili da realizzare e idonee ad invertire una *trend* negativo. Pur formate da due “core membership” diverse, infatti, le due organizzazioni rappresentative dell'immobiliare italiano convergono sulla valorizzazione immobiliare come stella polare del benessere e della ripresa del Paese.

Tra i temi trattati nella prima riunione della Consulta – alla quale hanno partecipato i due Presidenti, Giorgio Spaziani Testa e Federico Filippo Oriana – quelli riguardanti i provvedimenti legislativi attualmente all'esame del Parlamento, a partire dal disegno di legge delega per la riforma fiscale e da quello sulla rigenerazione urbana.

La conclusione del primo incontro è stata di arrivare, attraverso il contributo dei partecipanti alla Consulta, a un Manifesto complessivo dell'immobiliare – da condividersi anche con altre realtà associative – che indichi in modo sintetico le misure prioritarie per il settore coniugando i diversi mondi (società, professionisti, condomini, privati) in cui esso si articola. Chiudendo le loro introduzioni, i Presidenti Spaziani Testa e Oriana hanno, quindi, formulato l'auspicio comune che questa iniziativa consenta di raggiungere finalmente l'obiettivo di stabilizzare e razionalizzare la normativa vigente in Italia afferente l'immobile. Non nell'interesse degli operatori o dei proprietari immobiliari, ma del futuro socio-economico-civile della Nazione.

INDISCRETO

“Anna Frank, forse scoperto il nome del suo delatore”

“Nel dopoguerra la magistratura olandese indagò sull'identità del delatore che il 4 agosto 1944 provocò la cattura della famiglia di Anna Frank, ad Amsterdam. Accusati e poi prosciolti diversi sospetti già negli anni Cinquanta: poi le indagini sono proseguite fuori dalle procure, portate avanti da ricercatori e storici ma senza mai giungere ad altro che ad ipotesi indiziarie. Ora un nuovo libro, scritto dalla canadese Rosemary Sullivan, «Chi ha tradito Anne Frank» (...) suggerisce una risposta definitiva collazionando tutte le ipotesi del passato e utilizzando anche l'intelligenza artificiale per analizzare i dati e i documenti. Dietro le conclusioni della Sullivan c'è un'equipe, composta da decine di ricercatori, archivisti, analisti forensi, storici, criminologi e tecnici informatici, che ha passato al setaccio migliaia di documenti, in gran parte inediti, rintracciato e intervistato i discendenti di tutte le persone che conoscevano i Frank. La squadra è arrivata alla conclusione che tra tutti gli indagati emerge la figura di Arnold van den Bergh, un notaio – anch'egli ebreo – membro del Consiglio ebraico di Amsterdam. Van der Bergh era membro della commissione del Consiglio ebraico che, su ordine degli occupanti, doveva stilare le liste di deportazione. Grazie alla sua influenza e alle sue sostanze, Arnold van den Bergh era riuscito a farsi «arianizzare» e a mantenere lo studio notarile, ma – denunciato da un collega e concorrente – venne avvisato dal suo «protettore» tedesco che rischiava la deportazione assieme alla famiglia. Van der Bergh allora riuscì prima a mettere in salvo le figlie, poi, come moneta di scambio per salvare sé stesso e la moglie, avrebbe offerto alla polizia tedesca un certo numero di indirizzi di ebrei nascosti, fra cui i Frank”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di febbraio 2022.


LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Tenuta del registro anagrafe condominiale e successione *mortis causa*

La tenuta del registro di anagrafe condominiale è uno dei nuovi compiti assegnati all'amministratore a seguito della riforma del condominio (legge 220 del 2012).

In tale registro, in particolare, vanno annotati i dati dei comproprietari delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato, i riferimenti dell'immobile e l'identità dei titolari di diritti di godimento.

Non è peregrina l'ipotesi che, periodicamente, possa verificarsi il decesso di un proprietario.

Nella prassi, qualora dovesse accadere, le possibili soluzioni sono due.

Nel primo caso, i chiamati all'eredità, genericamente, prendono contatto con l'amministratore per comunicare la nuova intestazione del/degli immobile/i in conseguenza del deposito della denuncia di successione (avente, però, finalità meramente fiscale) e, soprattutto, dell'accettazione dell'eredità, ossia l'atto che determina il trasferimento della proprietà dell'/degli immobile/i.

Nell'attesa dell'accettazione dell'eredità, sino ad un anno dalla morte del condòmino, le comunicazioni relative all'immobile del *de cuius*, in attesa della formalizzazione della modifica di intestazione, devono essere indirizzate, collettivamente ed impersonalmente, agli "eredi del condòmino ...", all'ultimo indirizzo di residenza dello stesso.

Nel secondo caso, invece, nell'eventualità in cui, invece, nessuno prendesse contatto con l'amministratore, quest'ultimo, in genere, viene a conoscenza del decesso del condòmino solo con la conclamata morosità delle quote condominiali. L'amministratore quindi si attiverà, normalmente con l'ausilio di un legale, per accertare l'intestazione dell'immobile e la residenza del nuovo proprietario.

A questo punto, le ipotesi innanzi alle quali ci si potrebbe trovare, sono due:

- l'individuazione dei chiamati all'eredità può portare all'attivazione della procedura ex art. 481 c.c. per cui il Tribunale, su ricorso del condominio, fissa un termine per i chiamati ai fini dell'accettazione dell'eredità. L'intervenuta accettazione determina il passaggio in proprietà agli eredi;
- qualora i chiamati all'eredità non accettino, ovvero non si riescano a rinvenire (anche se potrebbero esserci) si apre l'ipotesi dell'eredità giacente.

In questa ultima ipotesi, a seguito di ricorso del condominio, il Tribunale nomina un curatore dell'eredità giacente al fine di poter far fronte al pagamento di debiti ed incasso crediti, con l'obiettivo della liquidazione finale dell'eredità stessa.


COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale pubblica e giurisdizione del giudice ordinario

In tema di edilizia residenziale pubblica, la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'Amministrazione di rilascio di immobile ad uso abitativo occupato senza titolo "rientra nella giurisdizione del giudice ordinario, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge" e non come "esercizio di un potere discrezionale dell'Amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse". Tale principio, peraltro, trova attuazione "anche qualora sia dedotta l'illegittimità di provvedimenti amministrativi (diffida a rilasciare l'alloggio e successivo ordine di sgombero), dei quali è eventualmente possibile la disapplicazione da parte del giudice ordinario, chiamato a statuire sull'esistenza delle condizioni richieste dalla legge per dare corso forzato al rilascio del bene".

Così il Tar della Campania (Napoli, Sez. V), con pronuncia n. 196 dell'11.1.'22.



La riforma del catasto porterà più tasse

"Siamo fortemente preoccupati per il testo di riforma degli estimi catastali approvato in Commissione Finanze alla Camera che, così come formulato, ovvero con la previsione di un meccanismo di aggiornamento periodico delle rendite catastali anche su base patrimoniale, non solo non garantirà una reale equità dei valori, ma determinerà un sicuro aumento della tassazione immobiliare, già a livelli insopportabili (oltre 50 miliardi annui), ed effetti preoccupanti sulla determinazione dell'Isee, con un inevitabile gravoso, quanto mai inopportuno, aumento del costo di accesso ai servizi sociali a danno della collettività. Dopo le gravi conseguenze economiche date dagli effetti della pandemia, dall'impennata dell'inflazione e dall'aumento dei costi energetici e del gas destinato ad aggravarsi con il conflitto militare in Ucraina ancora in corso, il nostro Paese non ha certo bisogno di una riforma catastale che, così come impostata, alimenta fondati timori e reali incertezze che minano la fiducia nel mercato da sempre elemento fondamentale per la vitalità di un settore, quello immobiliare che, anche nel 2021, si è confermato essere il vero motore dell'economia nazionale".

Così Gian Battista Baccarini, Presidente della Fiaip.


(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

No al catasto patrimoniale

Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, intervistato da Immobiliare.it, ha espresso un'opposizione ferma alla realizzazione della riforma del catasto da parte del Governo. "L'immobiliare è il grande malato italiano. Da questa convinzione si deve partire per comprendere la nostra opposizione alla riforma del catasto. In un momento in cui - a un declino prolungato e strutturale dell'immobiliare italiano (che vede solo il Comune di Milano andare bene, a fronte di quasi 9.000 Comuni italiani) - si sono aggiunti Covid e guerra, legislatori saggi dovrebbero evitare mosse che possano portare a ulteriori disastri, fosse anche solo per motivi psicologici. Perché non si vede una sola ragione al mondo per cui proprio ora e con tanta insistenza si dovrebbe por mano a un catasto che è rimasto sostanzialmente invariato dal 1959, se non quello di aumentare le entrate fiscali, per lo meno da dopo le elezioni del 2023.

Ha aggiunto Oriana: "Se Mario Draghi vuole convincere, invece, Parlamento e opinione pubblica che l'obiettivo è solo quello di aggiornare un catasto assai obsoleto e non di incrementare il gettito tributario - nemmeno a medio termine - una strada ce l'ha: trasformare il catasto da patrimoniale a reddituale. Oggi il catasto esprime per ciascuno dei nostri alloggi o uffici dei valori che - nati per fissare un reddito (virtuale) dell'immobile (di qui il loro nome di "rendite catastali") - vengono usati invece per attribuire un valore complessivo al bene, una specie di prezzo virtuale. Di qui le inevitabili distorsioni dei valori attribuiti che nessuna nuova legge attuativa della riforma potrà mai evitare. Per cui la soluzione migliore sarebbe lasciare tutto com'è, o al contrario cambiare tutto per passare ad un sistema di catasto reddituale".

**LA CONFEDILIZIA
NON È SOLTANTO UN SINDACATO
NON È SOLTANTO
UN'ORGANIZZAZIONE DI CATEGORIA
NON È SOLTANTO
UN'ASSOCIAZIONE DI CITTADINI
MA È QUESTO TUTT'INSIEME**