



# notiziario

dell'Associazione Proprietà Edilizia di Belluno

www.confediliziabelluno.it

Direzione-Redazione-Amministrazione: Belluno, via S. Andrea 6 - tel. 0437 26935 - fax 0437 292442 - Iscrizione Tribunale di Belluno n. 1-78 del 15-4-1978  
Poste Italiane SpA - Spedizione in abb. post. 70% NE/BL - Stampa DBS, Rasai di Seren del Grappa (BL) Direttore responsabile: Michele Vigne

pubblicazione mensile - contiene IP

anno XLVI novembre-dicembre 2023 - n. 11-12

## NULLA DANNEGGIA LA CRESCITA QUANTO LE TASSE SULLA CASA

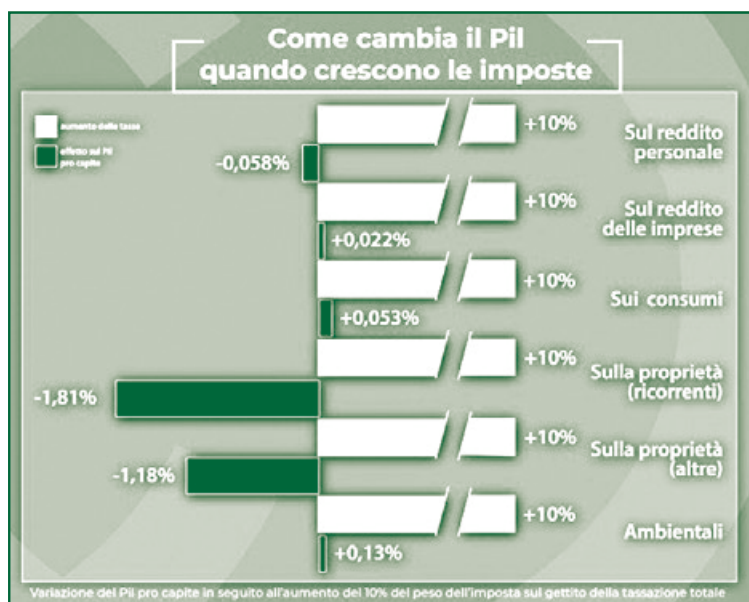
In Europa tra il 1995 e il 2019 sono state le imposte sugli immobili (molto più delle altre) che hanno avuto un impatto negativo sul Pil. Ecco perché tassare la proprietà edilizia fa male al Paese.

È qualcosa che i proprietari di casa alle prese con gli F24 per il pagamento dell'Imu probabilmente avevano già intuito: **le imposte immobiliari non aiutano la crescita, anzi, la deprimono**. Ora anche gli economisti lo certificano.

I ricercatori dell'*Economics and Econometrics Research Institute* (Eepi) di Bruxelles hanno pubblicato uno studio sull'impatto di diversi tipi di tassazione sul **Pil reale pro capite** nei Paesi europei, prendendo in esame tutti e 27 membri dell'Unione Europea nel periodo tra il 1995 e il 2019. Alcuni risultati sono **opposti a quelli attesi**. Quali? Proprio quelli sul collegamento tra crescita e variazione delle imposte sugli immobili. Loro si attendevano infatti che la relazione fosse positiva (più tasse sulla casa, impatto positivo sul Pil), mentre è negativa (più tasse sulla casa, impatto negativo sul Pil). È significativo come questo esito stupisca gli stessi studiosi, e indica quanto pervasivo sia stato negli ultimi anni il **pregiudizio ideologico sul settore immobiliare**, giudicato a tal punto improduttivo da credere che tassarlo di più avrebbe solo portato benefici all'economia. Non è così.

### Cosa succede alla crescita quando aumentano le tasse

Il rapporto sostiene che, mentre l'aumento delle **tasse sui redditi personali** ha ovvie conseguenze negative di



lungo periodo sui redditi reali, quello delle imposte sulle imprese ha un impatto pressoché neutro, mentre l'incremento delle **tasse sui consumi** ne ha uno debolmente positivo, ovvero a esso corrisponde mediamente una crescita del Pil *pro capite*.

Ma il dato più rilevante riguarda appunto quello sulle **imposte sugli immobili**. Ebbene, secondo i dati di Eepi a ogni punto di crescita delle tasse corrisponde una riduzione dello 0,18% del Pil reale *pro capite* se parliamo delle **imposte ricorrenti** (come l'Imu) e dello 0,12% se invece ci riferiamo **alle altre tasse sugli immobili**.

Perché aumentare il peso delle imposte sulla casa è ancora peggio che incrementare le altre tasse.

È degno di nota il fatto che l'impatto negativo sul Pil, della crescita del peso delle imposte sulla casa è **mol-**

CONTINUA DA PAG 1

**to più forte** di quello rilevato dall'aumento delle tasse sui redditi personali (come ad esempio l'Irpef). Per quale motivo accade ciò? Intanto è evidente che negli ultimi 30 anni lo spostamento della tassazione sugli immobili si è verificato soprattutto **nei Paesi in difficoltà finanziarie**, come l'Italia, in occasione di politiche di austerità miranti a ridurre deficit e debito. È stato, infatti, tra i principali strumenti utilizzati in **manovre pro-cicliche** che hanno ulteriormente ridotto i redditi disponibili in periodi di crisi.

Il dato più significativo, però, è che tale impatto sui consumi, e quindi sul Pil, è stato **sottovallutato** dai governi per l'errata convinzione (comune anche agli studiosi dell'Eepi, come essi stessi ammettono) che tassare gli immobili avesse ricadute trascurabili. Non è stato così.

Tra i principali motivi vi è l'impatto del calo del **settore edilizio**, dei prezzi e del numero di nuove costruzioni che una maggiore tassazione comporta. Si tratta di un comparto ad alta intensità di lavoro e chi vi è impiegato ha normalmente redditi bassi, è giovane e quindi una propensione ai consumi più alta. La crisi del 2011-13 in Italia fu dovuta anche alla **perdita di posti di lavoro nell'edilizia**, alla crescita dei disoccupati e alla diminuzione sia degli investimenti collegati al mattone che della domanda da parte di chi non aveva più un impiego.

A scatenare la recessione, ricordiamo, erano stati nel 2011 i **provvedimenti della manovra "Salva Italia"** con l'introduzione dell'Imu, che, tra le altre cose, avevano previsto la moltiplicazione per 160 delle rendite catastali degli immobili residenziali e l'allargamento della tassa anche alle abitazioni principali. In un anno, tra il 2011 e il 2012, il gettito dello Stato dalle imposte sugli immobili **è decollato da 9,2 a 23,8 miliardi con effetti devastanti** sull'economia reale. Effetti che l'Italia non è riuscita ancora a superare del tutto.

## GLI AFFITTI LUNGI SI FAVORISCONO RIDUCENDO L'IMU E ACCELERANDO GLI SFRATTI, NON AUMENTANDO LA CEDOLARE

*Critiche e proposte nell'audizione parlamentare sulla manovra*

La Confedilizia è stata ascoltata in audizione dalle Commissioni Bilancio del Senato e della Camera in merito al disegno di legge di bilancio per il 2024.



Nel corso del suo intervento, il presidente della Confederazione, Giorgio Spaziani Testa, ha concentrato l'attenzione sulle parti del testo governativo di più precipuo interesse per la proprietà edilizia.

In merito all'aumento dell'aliquota della cedolare secca sui redditi derivanti da locazioni brevi, Spaziani Testa ha ribadito la contrarietà della Confedilizia nei confronti di tale misura, contrarietà che permarrebbe anche qualora la norma approvata in Consiglio dei ministri fosse – come preannunciato – modificata nel senso di escludere l'incremento di tassazione in caso di locazione breve di un solo appartamento. Ad avviso della Confedilizia, se l'intento del Governo è quello di favorire le locazioni di lunga durata, la strada da seguire non è quella delle norme fiscali punitive bensì quella degli incentivi e delle tutele.

Quanto agli incentivi, la Confederazione ha proposto l'azzeramento dell'Imu – o, in subordine, il suo dimezzamento – in caso di locazione degli immobili abitativi attraverso i contratti cosiddetti concordati, a canone calmierato (l'onere sarebbe di circa 250 milioni di euro nella prima ipotesi e di circa 80 nella seconda) e un chiarimento legislativo circa l'applicabilità in tutta Italia della cedolare secca al 10 per cento per gli stessi contratti. Quanto alle tutele, la Confedilizia suggerisce di accelerare gli sfratti attraverso l'affidamento delle esecuzioni anche a soggetti diversi dagli ufficiali giudiziari. La Confedilizia si è espressa in modo critico anche sulla disposizione che prevede la tassazione delle plusvalenze realiz-

zate mediante cessione a titolo oneroso di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal superbonus. Al proposito, la Confederazione ha proposto: a) di

escludere gli edifici in condominio, per i quali l'intento speculativo dei singoli condòmini (essendo rimessa ogni decisione sui lavori comuni all'assemblea) non è, all'evidenza, rinvenibile; b) di far sorgere il presupposto d'imposta solo per le cessioni relative ad immobili acquistati successivamente alla data di entrata in vigore della normativa sul superbonus, per evitare che la norma si applichi anche ai casi di beni acquistati decenni addietro, e quindi in palese assenza di intenti speculativi (casi, peraltro, nei quali il maggior valore acquisito potrebbe dipendere per una minima percentuale all'intervento assistito da superbonus e per la maggior parte da altri fattori). Ulteriori considerazioni critiche sono state formulate, da parte della Confedilizia, riguardo all'incremento dell'imposta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivie) e all'introduzione in capo alle imprese dell'obbligo di assicurare i propri beni, anche immobili, rispetto ai danni derivanti da calamità naturali ed eventi catastrofali.

**UNA CASA LA TUA  
LA PIÙ PROTETTA**



**Rinnova l'abbonamento**



**Giorgio Spaziani** Testa presidente  
Confedilizia

## RISULTATO IMPORTANTE

# STOP ALLA DIRETTIVA SULLE CASE GREEN



La copertina di Confedilizia notizie del mese di novembre è dedicata a un importante risultato raggiunto dalla nostra Confederazione, per il quale abbiamo lavorato intensamente – a Roma e a Bruxelles – per oltre due anni.

La proposta di direttiva europea sull'efficientamento energetico degli edifici – come impostata fino a qualche settimana fa – rappresentava un pericolo reale per il risparmio immobiliare degli italiani. Imponendo l'effettuazione di interventi edilizi rilevanti e costosi entro scadenze temporali strettissime, prefigurando conseguenze devastanti per l'intero comparto: svalutazione del patrimonio, crollo delle compravendite, aumento dei canoni di locazione, caos nei condomini, crescita dei prezzi di materie prime, manodopera e attività professionali concernenti i lavori, sottrazione di attenzione e risorse dalle attività di miglioramento sismico degli immobili.

Abbiamo dovuto subire gli attacchi di chi, strumentalmente, ci attribuiva l'etichetta di nemici dell'ambiente, ma abbiamo continuato ad affermare in ogni sede che l'ambiente non può essere salvaguardato attraverso interventi vincolistici, bensì tramite politiche di incentivazione da attuarsi dopo avere messo in chiaro quali siano le priorità.

Anche per non arrivare al risultato, assurdo, di dotare dell'ormai mitico cappotto termico ogni immobile (ipotesi che speriamo sia lungi dal diventare realtà, anche pensando al nostro immenso patrimonio immobiliare di pregio storico e architettonico) e di accorgersi subito dopo di non aver difeso quegli edifici dai pericoli provenienti dalla natura.

Naturalmente non abbassiamo la guardia e continuiamo a vigilare. Lieti, però, che l'ultima riunione del "trilogio" abbia visto ribaltarsi i rapporti di forze in essere da molti anni.

Con la stessa sincerità con la quale abbiamo dato atto al Governo del lavoro svolto per giungere al cambio di rotta sulla direttiva "case green", abbiamo rappresentato allo stesso Governo, e alla maggioranza tutta, la nostra delusione per il testo del

disegno di legge di bilancio per il 2024 come abbiamo detto in Parlamento il 7 novembre, all'avvio delle audizioni sulla manovra, il cui testo definitivo sarà spiegato e commentato sul primo Confedilizia notizie del 2024.



**Sul lavoro come nella vita, i tuoi progetti meritano di essere sostenuti.**

**Le filiali Sparkasse in provincia di Belluno:**

- **Belluno:** Via Carrera 40
- **Feltre:** Largo Panfilo Castaldi 18
- **Sedico:** Via Agordina 29
- **Ponte nelle Alpi:** Viale Dolomiti 54a
- **Sovramonte:** Piazza Don F. Fiorenza 184
- **Borgo Valbelluna:** Cavassico Inferiore 170
- **Auronzo di Cadore:** Via Roma 16
- **Pieve di Cadore:** Piazza del Municipio 12

**Contattaci:** Tel 840 052 052 - [info@sparkasse.it](mailto:info@sparkasse.it)

[sparkasse.it](http://sparkasse.it)



**SPARKASSE**  
CASSA DI RISPARMIO



# TESSERAMENTO 2024

## CHIEDIAMO UNO SFORZO A TUTTI: RINNOVARE IL TESSERAMENTO E PORTARE ALL'ASSOCIAZIONE UN NUOVO SOCIO!

### GENTILE SOCIO,

*eccoci giunti al momento del rinnovo del tesseramento per il 2024, un anno che si preannuncia fin dall'inizio decisamente impegnativo per tutti i proprietari di casa e conseguentemente anche per la nostra Associazione.*

*È stato per noi un anno particolare dedicato alla riorganizzazione degli spazi e dei servizi ai soci potenziando il sistema informatico ed accelerando i tempi di risposta alle richieste dei soci che il continuo aggiornamento normativo richiede. In occasione dell'assemblea dei delegati di giugno abbiamo presentato le novità sia in campo dirigenziale che di personale impiegato. Il delicato ruolo di segretario è stato assunto dal geom. Paolo Vaccari, l'avv. Giovanna Losso conserva il ruolo di vicepresidente. Un ampliamento nella rosa dei consulenti, che settimanalmente erogano consulenze specifiche ai soci ha permesso ora di disporre di un gruppo di professionisti altamente specializzati quali: avv. Giovanna Losso consulenza legale, avv. Elisa Tomasella consulenza in materia di domini collettivi, (diritto di proprietà, condominio, contratti di appalto e compravendita), avv. Gianluca Nicolai consulenza diritto penale, rag. Alessandro Molinari consulenza fiscale, per. Ind. Plinio Balcon consulenza impianti elettrici, ing. Mirko Bernardi consulenza impianti termici ed idro-sanitari, consulenza catastale geom. Paolo Vaccari. Il personale dell'ufficio presso la sede vede impegnate le tre capaci collaboratrici Gabriella, Rita e Federica che ricopre anche il ruolo di coordinamento dell'ufficio. Abbiamo*



*molto apprezzato il riconoscimento espresso dai soci per l'impegno dimostrato ed i risultati ottenuti e su questa linea il consiglio direttivo ci ha detto di andare avanti.*

*In sede nazionale Confedilizia nel suo consueto impegno a difesa di tutti i proprietari sta portando, anche in questi giorni, all'attenzione del Governo e dei Gruppi parlamentari un documento illustrativo delle maggiori questioni considerate prioritarie dalla Confederazione nonché alcune specifiche proposte di intervento normativo riguardanti il comparto immobiliare chiedendo nel contempo chiarezza e stabilità sugli incentivi per gli interventi edilizi.*

*Con l'anno nuovo è nostra intenzione mantenere i servizi con gli associati potenziandoli anche dal punto di vista informatico (si pensi solo alla registrazione telematica dei contratti di locazione), visto che una buona parte dei soci si servono di questi strumenti per rapidità e funzionalità. C'è ancora un divario digitale da superare ma lo faremo tutti assieme aiutandoci a superare anche queste difficoltà in modo che i nostri soci possano usufruire al meglio dei nuovi servizi.*

*L'Associazione, grazie anche alla sua diffusa presenza sul territorio bel-*

*lunese, ha dimostrato la capacità di mantenere fede alla sua missione statutaria, impegnandosi, con volontà e dedizione, a mantenere ed implementare programmi di consulenza ed assistenza a favore di tutti gli associati.*

*Come potrà ben comprendere, anche per la nostra Associazione le spese aumentano anche solo per il mantenimento in efficienza delle attrezzature d'ufficio e ciononostante il Consiglio Direttivo ha deciso di non aumentare la quota associativa (ferma ormai da 9 anni), ma ricordando che ora, più che mai, è necessario incrementare il numero dei soci per permetterci di far fronte insieme alle spese di funzionamento che conteniamo, come sempre, al massimo.*

**La misura del contributo annuo, perdurando il particolare periodo di difficoltà per i proprietari, su decisione del Consiglio Direttivo è stata mantenuta ferma in euro 85.**

*Siamo certi che Lei, apprezzando il lavoro della nostra Associazione provvederà al regolare pagamento della quota sociale confermando così la Sua volontà di usufruire, anche per il prossimo anno, di tutti i servizi erogati a favore dei Soci e di rinnovare l'abbonamento al Notiziario, che consente a tutti i soci di essere puntualmente informati anche sulle questioni che riguardano la nostra provincia.*

*Sarà per noi motivo di orgoglio e soddisfazione poter continuare ad annoverarLa tra i nostri Soci e, con l'impegno di offrirLe un servizio sempre migliore, ci è gradita l'occasione per formularLe i migliori auguri per le prossime festività.*

*Il Consiglio Direttivo*

**Per facilitare i pagamenti si segnala che è possibile effettuare il versamento della quota sociale anche a mezzo bonifico bancario sul conto corrente c/o BANCA DI CIVIDALE SCPA- Filiale di Belluno**

**Iban: IT 71Q 05484 11900 00000 0000651**

**intestato all'Associazione. CAUSALE: quota associativa anno 2024 - socio numero ..... o nome e cognome**

**ORA ABBIAMO IN ASSOCIAZIONE ANCHE IL BANCOMAT PER FACILITARE I PAGAMENTI**

# BENEFICI PRIMA CASA IN COSTRUZIONE

Nel provvedimento n. 27528/2023, la Corte di cassazione ha stabilito che, in caso di immobile in fase di costruzione acquistato usufruendo dei benefici per la "prima casa", il periodo di tre anni a disposizione dell'Agenzia delle entrate per verificare la presenza dei requisiti necessari per i benefici inizia a decorrere dalla data di accatastamento. Questo perché è in tale fase che l'Agenzia ha la possibilità di esaminare le specifiche dell'immobile che consentono l'accesso al beneficio.

È importante ricordare che l'applicazione dell'agevolazione "prima casa" agli immobili in fase di costruzione è riconosciuta dalla legge per gli atti soggetti a Iva, come indicato al n. 21 della Tabella A, Parte II, allegata al d.p.r. n. 633/72. Per gli atti soggetti a imposta di registro, nonostante non ci sia una disposizione normativa esplicita, il beneficio è riconosciuto sia dalla prassi (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2/2014, § 1.3) che dalla giurisprudenza (Cass. n. 32121/2018, n. 10011/2009 e n. 18300/2004). Il beneficio "prima casa" può essere applicato a un immobile in costruzione a patto che, quando finito, rientri nelle categorie catastali che permettono l'accesso al beneficio (sono escluse le case classificate catastalmente come A/1, A/8 o A/9, cd. "di lusso"). Proprio per questo motivo, l'Agenzia delle entrate (cfr. la circolare n. 38/2005 e la risposta a interpello n. 39/2021) ha deciso che, nel caso dell'acquisto di un immobile in costruzione, i lavori devono essere terminati entro tre anni dalla registrazione del contratto di acquisto, altrimenti si rischia la perdita del beneficio. Secondo questa interpretazione, l'Agenzia riteneva che il termine di tre anni per la verifica della perdita del beneficio iniziasse a decorrere solo dalla scadenza del termine triennale per completare l'immobile. In sostanza, l'Agenzia riteneva di avere a disposizione



sei anni (3 + 3) dalla registrazione dell'acquisto per verificare la natura "di lusso" dell'immobile e quindi revocare il beneficio prima casa.

Tuttavia, la Corte di cassazione non ha convenuto con questa interpretazione. Secondo una consolidata interpretazione giuridica (Cass. nn. 5180/2022 e 10011/2009), in mancanza di un limite temporale stabilito per soddisfare una condizione necessaria per accedere a un beneficio, tale termine non può eccedere quello concesso all'Amministrazione finanziaria per verificare l'ammissibilità del beneficio stesso (che, per quanto riguarda l'imposta di registro, è di 3 anni come previsto dall'art. 76, comma 2, del d.p.r. n. 131/86).

Riguardo all'inizio di questo periodo, considerato che il caso in questione riguarda la classificazione catastale (in A/1, A/8 o A/9) di un immobile in costruzione, il dies a quo deve essere identificato nel momento in cui l'immobile è stato completato, permettendo così all'Amministrazione finanziaria di verificare la vera natura dell'edificio (Cass. n. 32121/2018). Infatti, secondo l'art. 2964 e seguenti c.c., il termine di decadenza stabilito dalla legge può iniziare solo "... dal momento in cui è possibile eseguire o mantenere l'atto o il comportamento verificativo".

Pertanto, nel caso specifico, il periodo triennale per la verifica ha iniziato a decorrere dalla data di accatastamento. Come sottolineato dalla Corte, nel caso a essa sottoposto, l'accatastamento elimina la necessità di ricorrere alla "fictio iuris" introdotta

dall'Agenzia delle entrate, che avvia il periodo di verifica dal termine triennale per la costruzione; l'accatastamento fornisce una presunzione di completamento dell'immobile che consente certamente la verifica delle condizioni legali e innescando il periodo triennale di verifica.

Quindi, il periodo di 3+3 per la verifica della perdita dei benefici per le case "in costruzione" potrebbe essere applicato, al massimo, in assenza di accatastamento, nel frattempo, ma non è applicabile nel caso specifico.

\*\*\*

## CONTRATTO PRELIMINARE, INADEMPIMENTO E RISARCIMENTO PER IL PAGAMENTO DEI TRIBUTI AFFERENTI L'IMMOBILE

L'inadempimento del promissario acquirente al suo obbligo di acquistare l'immobile comporta il permanere in capo al promittente venditore degli obblighi tributari afferenti all'immobile, il cui pagamento produce un danno economico riconducibile direttamente alla violazione contrattuale commessa dalla parte inadempiente, per questo tenuta al relativo risarcimento.

Così la Cassazione, con sentenza n. 25869 del 5.9.2023



**UNA CASA  
LA TUA  
LA PIÙ PROTETTA**

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE



### IL MALFUNZIONAMENTO SOPRAVVENUTO DELLE OPERE A CORREDO DELL'APPARTAMENTO LEGITTIMA LA RIDUZIONE DEL CANONE?

Il malfunzionamento sopravvenuto delle opere/apparecchiature poste a corredo e necessarie o funzionali al godimento dell'immobile locato legittima la richiesta di riduzione del corrispettivo ex art. 1584 c.c. (norma che recita: "Se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento") quando il godimento da parte del conduttore e della sua famiglia sia divenuto in tutto o in parte impossibile a causa delle riparazioni necessarie alla risoluzione del vizio (cfr. in punto Cassazione civile sez. III, 15/03/2018, n. 6395).

### LA RIPARAZIONE DEGLI IMPIANTI È PICCOLA MANUTENZIONE?

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

convenuto (in punto anche Cassazione civile sez. III, 19/01/1989, n. 271).

### LOCAZIONE AD UNIVERSITARIO: È REATO PER IL PADRE SEPARATO NON PAGARE IL CANONE?

In caso di separazione coniugi, se tra le spese straordinarie per il mantenimento dei figli rientrano anche le spese relative all'università ed all'eventuale canone di locazione dell'immobile, può integrare la fattispecie di reato di cui all'art. 570 c.p. (violazione obblighi assistenza familiare) il mancato versamento da parte del genitore non affidatario del 50% di quanto dovuto a titolo delle predette spese relative alla vita da fuorisede del figlio universitario (in questo senso Tribunale Campobasso, 08/03/2021, n. 109).

### INSTALLAZIONE PER ABBATTERE LE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN APPARTAMENTO LOCATO: QUALI LIMITI PER IL CONDUTTORE?

Il conduttore può a proprie spese dare corso a modifiche anche rilevanti all'appartamento locato qualora siano necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche. Ciò è legittimo anche senza il consenso del locatore, purché, alla conclusione del contratto, il conduttore restituisca ex art. 1590 del Codice civile l'appartamento nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, eventualmente rimuovendo eventuali aggiunte senza che questo provochi pregiudizio all'immobile o comunque ripristinando. Nella fattispecie in cui il conduttore si limiti ad apportare dei "miglioramenti", può invece richiederne il consenso

## AMMINISTRATORI

### PER EVITARE INCIDENTI DI PERCORSO CONTROLLATE CHE TUTTI GLI ANNI SIANO COPERTI DAL RELATIVO ESAME DI AGGIORNAMENTO

La legge consente che si facciano esami di aggiornamento anche per anni passati

al locatore ed in ipotesi questo venga accordato, il proprietario, al termine della locazione, dovrà corrispondere all'inquilino un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa ed il valore del risultato utile al tempo della riconsegna medesima (art. 1.592 cc.).

### È VALIDA LA CLAUSOLA CONTRATTUALE CHE VIETA LA PRESENZA DI ANIMALI?

La libertà contrattuale consente alle parti di regolamentare la possibilità di ospitare animali o meno nell'immobile locato. Da ciò consegue che, qualora nel contratto sia stipulato un divieto in tal senso, tale divieto è ad oggi perfettamente legittimo ed operante. Si tenga in punto da ultimo presente il principio normato dall'art. 1341 del Codice civile: "Le condizioni generali di contratto predisposte da uno dei contraenti sono efficaci nei confronti dell'altro, se al momento della conclusione del contratto questi le ha conosciute".

Il Consiglio Direttivo  
formula agli Associati  
i migliori auguri di  
**Buon Natale e  
Felice Anno Nuovo**

