

30 ANNI

Con questo numero, il nostro notiziario (*Cn*, come diciamo noi) entra nel suo trentesimo anno di vita. Il suo primo numero (4 pagine in tutto) uscì nel 1991, appena dopo il 1° Convegno del Coordinamento legali (tenutosi a Piacenza lo stesso anno, presente il ministro Prandini). Partì contemporaneamente l'iniziativa della pagina mensile su *ItaliaOggi* (che ha raggiunto - in questo mese - un altro traguardo storico). Prima, la nostra Organizzazione aveva avuto solo temporanee pubblicazioni.

Fu un periodo - quello degli anni '90 - di stenti e di completo rinnovamento, allo stesso tempo. Con l'impegno di tutti, Confedilizia ha oggi i conti a posto, è in mani sicure, si distingue - per indipendenza, anzitutto - fra le varie organizzazioni di categoria. È la prima del settore (e non solo), non ha paragoni.

Ricordare come eravamo e come siamo, fa bene a tutti. La memoria, ci impegna tutti a continuare - anche in un periodo come quello che viviamo - nella difesa dei valori nei quali da sempre crediamo.

Grazie, a tutti

c.s.f.

CANCELLATA

la cedolare secca per gli affitti dei negozi



#aqualcunopiacesfitto

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Una manovra iniziata bene ma finita male

La manovra finanziaria per il 2020 era iniziata bene, per due aspetti sui quali è stata decisiva Confedilizia. Dapprima abbiamo ottenuto l'eliminazione della riforma del catasto dai disegni di legge programmati nella Nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza (la cosiddetta NadeF): in ventiquattr'ore, grazie alla nostra attività di pressione, il progetto previsto dalla bozza del documento è stato espunto dalla sua versione definitiva. E si tratta di una buona notizia – giova sempre spiegarlo – perché il fine dichiarato di quella riforma del catasto era adeguarsi alle raccomandazioni della Commissione europea, che nei suoi documenti attribuisce esplicitamente a tale intervento il fine dell'aumento della tassazione sugli immobili.

Successivamente abbiamo raggiunto l'obiettivo della messa a regime della cedolare secca del 10% per i contratti di locazione "a canone concordato". Come noto, infatti, il Governo aveva deciso di accompagnare la stabilizzazione della speciale aliquota con un suo aumento al 12,5%, ma dopo una settimana di azione ininterrotta su tutti i fronti, l'Esecutivo ha fatto marcia indietro, inserendo nel disegno di legge di bilancio – poi non modificato in Parlamento sul punto – la fissazione in via definitiva della misura del 10%. Un risultato di estrema importanza, sul quale resta da definire la questione dell'applicazione nei Comuni "calamitati".

Le buone notizie, però, finiscono qui, ferma restando l'utilità del rinnovo – pur limitato a un solo anno – delle detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico nonché dell'introduzione del nuovo "bonus facciate", pur compreso in sede di esame parlamentare.

I fronti negativi sono due, quello dell'unificazione Imu-Tasi e quello del mancato rinnovo della cedolare secca sugli affitti dei negozi.

Sul primo punto, il Parlamento (il Senato, per meglio dire, visto che alla Camera è stato inopinatamente negato il diritto di esaminare il disegno di legge di bilancio) non ha migliorato il testo proposto dal Governo. Restano ferme, dunque, tutte le obiezioni illustrate nell'editoriale pubblicato su *Confedilizia notizie* di dicembre. La patrimoniale sugli immobili da 22 miliardi l'anno resterà e la responsabilità – oltre che di chi l'ha introdotta (il senatore a vita Monti) – pesa sulle spalle di questo Governo come di tutti quelli che lo hanno preceduto, che ne hanno lasciata inalterata l'impostazione (salvo l'eliminazione, con eccezioni, della tassazione sull'abitazione principale, e la riduzione del 25% dell'imposta dovuta per gli immobili locati "a canone concordato", entrambe operate durante l'Esecutivo Renzi).

Quanto alla cedolare negozi, davvero non ci sono parole per commentare. Si tratta di una scelta talmente priva di senso che nessun esponente del Governo ha trovato il coraggio per abbozzare una qualche spiegazione. Certo, la scelta del precedente Esecutivo di limitarla ai soli contratti stipulati nel 2019, oltre ad essere criticabile nel merito, ha avuto anche l'effetto di facilitare il compito della nuova maggioranza (nella parte Cinque Stelle, peraltro, rimasta immutata). Ma la responsabilità che si è assunto chi ha negato la prosecuzione di una misura nata per arginare la strage di locali commerciali, è gravissima. Salvo sorprese in sede di esame parlamentare del cosiddetto decreto Milleproroghe (Confedilizia, comunque, non lascerà nulla di intentato), l'impressione è che per il ripristino – e, sperabilmente, l'estensione – della nuova cedolare occorrerà attendere una nuova maggioranza e un nuovo Governo. Fino ad allora, resterà attuale l'hashtag creato da Confedilizia a commento della scelta operata (e che campeggia sulla copertina di questo notiziario): #aqualcunopiacesfitto.

g.s.t.

twitter@gspazianitesta

www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

Dal 2020 nuove regole per canoni di locazione non percepiti

Si ricorda che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati dal 2020, se non percepiti, non concorreranno a formare il reddito se la mancata percezione sarà "comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento" (cfr. Cn lug. '19). Per le morosità relative a contratti stipulati fino al 31.12.'19, per avere diritto a non versare l'Irpef occorre attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore ed è riconosciuto un credito di imposta per il periodo precedente.

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere gli esami

Sabato	1 febbraio,	ore 9,30	Milano
Sabato	8 febbraio,	ore 15	Trento
Sabato	15 febbraio,	ore 15	Vicenza
Sabato	29 febbraio,	ore 15	Pisa
Sabato	7 marzo,	ore 15	Torino
Giovedì	12 marzo,	ore 15	Ascoli Piceno
Giovedì	26 marzo,	ore 15	Roma
Mercoledì	15 aprile,	ore 15	Grosseto
Sabato	18 aprile,	ore 15	Massa Carrara
Sabato	9 maggio,	ore 15	Forlì
Sabato	30 maggio,	ore 15	Pescara
Sabato	6 giugno,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	11 giugno,	ore 15	Napoli
Sabato	20 giugno,	ore 15	Palermo
Giovedì	9 luglio,	ore 15	Lanciano
Sabato	12 settembre	ore 9,30	Milano
Sabato	26 settembre	ore 15	Messina
Giovedì	22 ottobre	ore 15	Ascoli Piceno
Sabato	24 ottobre	ore 15	Treviso
Sabato	7 novembre	ore 15	Genova
Sabato	14 novembre	ore 9,30	Piacenza
Sabato	21 novembre	ore 15	Bari
Giovedì	26 novembre	ore 15	Napoli
Giovedì	17 dicembre	ore 15	Roma

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

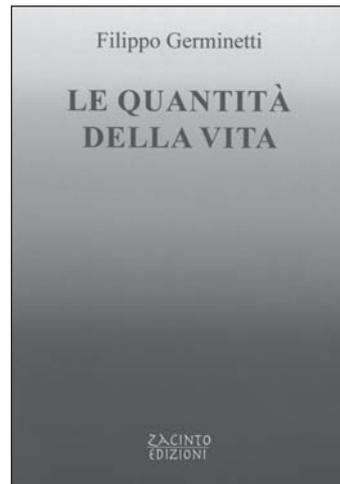
TORNIAMO AL LATINO

Habent sua fata libelli

(Anche) i libri hanno il loro destino. Oggi, si potrebbe interpretare che i libri (come tutta la carta stampata) sono destinati a finire, e in breve (i giornaloni italiani sono passati in pochi anni da 800 mila copie a 150/200 mila). Ma il detto è nato molto prima, quando i libri trionfavano. Vuol dire, infatti, che i libri hanno il loro destino nel senso che, nelle vendite, possono andare bene o andar male. Come le cause giudiziarie, insomma (ma queste, magari, con maggior alea, senza arrivare ai – meno costosi e più celeri – dadi turchi).

F.G.

Le ricette di Germinetti



Decisi di perdere peso. Avevo 19 anni e nei primi due mesi primaverili se ne andarono circa 30 chili; persi anche 4 taglie di pantaloni che non ho più ritrovato.

Tutto era faticoso. La pesantezza del mio corpo si arrendeva sempre di fronte al feroce assalto della voglia di mangiare, anche quando non avevo fame.

In quei tempi pochissimi parlavano di diete, la più diffusa si basava anche sugli applausi.

Affrontai la questione in modo rapido, come alcuni dicono di aver fatto con il vizio del fumo: è giusto, si fa e basta. Pensarci sopra a volte frega, se poi si è deboli o bastiancontrari va a finire che ci si ferma, ci si volta e ci si attorciglia.

Feci di testa mia, mangiando di meno ma di tutto, diminuendo drasticamente le quantità di cibo.

Non diedi la colpa ad altri o ad altro, la bocca era la mia. Non ho mai creduto molto a chi spiega che ingrassa anche mangiando poco. Qualche piccolo accorgimento: niente acqua durante il pasto per evitare il gonfiore (conservo ancora questa abitudine), pane al minimo, masticare a lungo per compensare i piaceri perduti delle dosi abbondanti e qualche minuto di ginnastica mattutina (attività diventata quotidiana ancor adesso che di anni ne ho il triplo).

IN G.U.

Calcolo usufrutto, rendite, pensioni

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 30.12.'19, n. 304, il decreto 20.12.'19 del Ministero dell'economia e delle finanze con il quale sono state adeguate le modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio di interessi.

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Barbablù

“Essere un Barbablù” nel linguaggio comune vuol dire essere un pessimo marito, iroso e violento. Anche essere un uomo che si compiace di mettere paura, prendendosi soprattutto con le donne. Barbablù, infatti, è il nome del protagonista di una fiaba di Perrault, un uomo dalla barba tanto nera da sembrare blu, che uccise sei mogli perché avevano disobbedito ai suoi ordini e che fu a sua volta ucciso dalla settima. Sembra che il racconto si rifaccia all'uomo d'armi *Gilles de Rays* (o *de Retz*), giustiziato nel 1440 per delitti simili.

Paese di Bengodi

Il “Paese di Bengodi” è una località immaginaria della fantasia popolare dove regnano l'allegria e l'abbondanza, in cui nessuno ha problemi o preoccupazioni economiche, e tutti possono mangiare e bere a volontà. Il nome stesso, composto dai termini “bene” e “godi”, rende di per sé l'idea. Già ne parla Giovanni Boccaccio nel *Decameron* descrivendolo come un posto in cui è normale “legare le vigne con le salsicce”.

PIACENZA

I corsi di Confedilizia per amministratori

Confedilizia Piacenza organizza un corso per amministratori di condominio per gli studenti dell'Istituto Tramello per geometri (inizio 30 novembre). Sarà sia frontale in classe che online (editrice La Tribuna). Al termine il colloquio d'esame e l'attestato di formazione iniziale che abilita all'esercizio della professione. Analogo corso all'Istituto Paciolo di Fidenza. Le due lezioni iniziali saranno tenute da Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi Confedilizia.

da 24Ore, 26.11.'19

PERSONALITÀ

Roberto Cassinelli deputato nella Commissione Giustizia



La passione politica deriva a Roberto Cassinelli (nato a Genova il 10 dicembre 1956, laureato in giurisprudenza, avvocato) dall'attività lungamente svolta dal padre Giorgio nel Pli. Appunto nella Gioventù liberale italiana egli inizia la propria carriera politica, venendo eletto tre volte per il Pli nel Consiglio comunale di Genova.

Nel 1994 aderisce a Fi, partito nel quale (come nel Pdl) ricopre numerose cariche comunali, regionali e nazionali. Alle politiche del 2006 è primo dei non eletti in Fi, circoscrizione Liguria della Camera. Nel 2008 entra alla Camera per il Pdl, nella stessa circoscrizione. Nel 2013 si presenta al Senato, in Liguria, per il Pdl: primo dei non eletti, subentra nel '17 a un senatore dimissionario. Nel '18 ritorna alla Camera, collegio plurinomale Liguria-02, capolista di Fi. In questa legislatura fa parte della Commissione Giustizia e della Giunta per le autorizzazioni.

Si occupa soprattutto di giustizia, libere professioni e diritto delle nuove tecnologie: è primo firmatario e relatore della riforma dell'ordinamento forense. È altresì relatore della legge che riconosce come inno nazionale il *Canto degli Italiani*, di Goffredo Mameli. Promuove varie iniziative rivolte in genere al mondo della rete. Con proposte di legge ed emendamenti si occupa di diritto d'autore, di blog, di wi-fi, d'intercettazioni. È estesa la sua attività parlamentare a favore di Genova e in generale della Liguria: fra l'altro interviene a sostegno delle compagnie portuali.

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

Per informazioni su indirizzi
e sedi tf. 06.679.34.89 (r.a.)

LOCAZIONI IN PILLOLE

Tipi di contratto

I contratti agevolati, transitori e per studenti universitari possono essere stipulati “esclusivamente utilizzando” il rispettivo tipo di contratto previsto dal d. m. 16.1.'17. Il riferimento legislativo è all'art. 1, comma 1, della legge n. 2/'02, che ha sostituito ai “contratti tipo” definiti negli accordi territoriali proprietà-inquilinato i “tipi di contratto” stabiliti dalla convenzione nazionale (e da usarsi, come detto, “esclusivamente”).

Idee, costumi e vita

I pensieri improvvisi di Sforza Fogliani

All'avvocato Corrado Sforza Fogliani non sfugge nulla. “Idee, costumi e vita dell'Italia in 6 anni di titoli di giornali” (Confedilizia) è la raccolta dei suoi “pensieri improvvisi”, sferzate epigrammatiche sulla quotidianità italiana e internazionale. Rileggerli tutti in fila, questi coriandoli di vita riescono a uscire dall'estemporaneità dell'occasione per restituire al lettore un quadro d'insieme, al tempo stesso ironico e sconfortante. A noi basterebbe seguire il consiglio di Oscar Wilde: «Lo Stato deve fare le cose utili, l'individuo le cose belle».

da TEMPI, Dicembre 2019

ASTE GIUDIZIARIE SUL NOSTRO SITO

Tribunali di

Agrigento, Alessandria, Ancona, Asti, Avezzano, Bari, Bergamo, Brescia, Cagliari, Caltagirone, Catania, Foggia, Firenze, Lanciano, Latina, Livorno, Marsala, Milano, Napoli, Palermo, Perugia, Pescara, Piacenza, Reggio Calabria, Roma, Siracusa, Sulmona, Torre Annunziata, Trapani, Verona



ALTA VELOCITÀ

L'Alta velocità è un sistema di infrastrutture, mezzi di segnalamento, telecomunicazioni e materiale rotabile, che possano assicurare una rete dove i treni viaggiano oltre la soglia dei 250 chilometri orari

da Corriere della Sera, 6.12.'19

INDISCRETO

“L'Olanda non chiamerà più il XVII secolo «età dell'oro»”

“Il *Rijksmuseum* di Amsterdam ha annunciato in un comunicato stampa che smetterà di usare la frase «*Gouden Eeuw*» («età dell'oro») per il XVII secolo, perché «il termine non rappresenta esattamente la vita di tutti in quel periodo». Il 1600 rappresentò per i Paesi Bassi il periodo di massima potenza sui mari e di maggior splendore culturale, in particolare nel campo della pittura, con la scuola fiamminga che espresse geni del calibro di Rembrandt e Vermeer. Tuttavia il curatore del Museo ha spiegato che l'espressione originariamente intendeva evidenziare la potenza economica e militare dei Paesi Bassi raggiunta allora, ma «ignora aspetti negativi come la povertà, la guerra, il lavoro forzato e soprattutto la tratta di esseri umani». Il comunicato del Museo sostiene che «le associazioni positive con il termine prosperità, pace, ricchezza e innocenza» mascherano in parte la realtà storica consegnando una idea della storia dei Paesi Bassi solo «dal punto di vista di chi era al potere»: «dopo tutto, chi determina che si chiami un secolo ‘d'oro’ se molti dei nostri antenati non hanno condiviso l'oro e la prosperità o sono stati vittime della fame di potere e ricchezza sotto forma di sfruttamento, omicidio e schiavitù?». Numerose le perplessità sulla decisione del Museo, a partire dal premier Mark Rutte, secondo cui il cambio del nome della sezione del *Rijksmuseum* è «una sciocchezza». Ma purtroppo non posso farci niente». Secondo Rutte, come secondo molti suoi connazionali, «età dell'oro è un termine meraviglioso per un periodo di cui possiamo giustamente essere orgogliosi. La regione olandese era potente quanto gli Stati Uniti adesso. C'erano grandi marinai, grandi inventori, grandi artisti». Molti politici olandesi pensano che non abbia senso cambiare nome a un intero periodo della storia nazionale, ma che un museo potrebbe piuttosto prendersi il compito di raccontare anche gli aspetti meno positivi”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di ottobre 2019.

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Chiara Mancini

Nata a Roma nel 1972, ha conseguito con lode la laurea in giurisprudenza presso l'Università degli studi di Roma La Sapienza, avvocato.

Negli anni ha alternato la propria attività tra il mondo privato - presso l'Associazione Bancaria Italiana nella quale è direttore delle relazioni istituzionali e media - e quello pubblico, come consigliere giuridico presso il Ministero della giustizia durante due legislature (Governo Monti e Governo Letta).

Ha maturato esperienza come consigliere indipendente presso diverse società, industriali e bancarie.

È presidente di Bancaria Immobiliare spa ed è consigliere di Confedilizia.



IMU E CONIUGI RESIDENTI IN COMUNI DIVERSI

Commissione tributaria provinciale Bologna Sez. I,
25 dicembre 2019, n. 914

Qualora due coniugi siano anagraficamente residenti ed effettivamente dimoranti in via abituale in due diversi immobili situati in due diversi Comuni, e quindi abbiano ciascuno adibito l'immobile ad abitazione principale, si applica ad entrambi l'esenzione totale dal pagamento dell'Imposta municipale propria (IMU), prevista dall'art. 13, comma 2, del Dl 6 dicembre 2011, n. 201. (1)

(1) In corso di pubblicazione sull'Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare

AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO

AMMINISTRATORI SEMPROFESSIONISTI

La Confedilizia si rivolge a voi,
specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi
APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI
ALLA SEDE CONFEDILIZIA
PIÙ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito
www.confedilizia.it

Tabella retribuzioni dipendenti proprietari di fabbricati

a cura di Dario Lupi

Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2020 al 31/12/2020 valori mensili in euro	
PORTIERI LETT. A1	1.072,26
PORTIERI LETT. A2	1.072,26
PORTIERI LETT. A3	1.175,04
PORTIERI LETT. A4	1.175,04
PORTIERI LETT. A5	1.072,26
PORTIERI LETT. A6	1.123,58
PORTIERI LETT. A7	1.123,58
PORTIERI LETT. A8	1.176,91
PORTIERI LETT. A9	1.176,91
MANUTENT. SPECIAL. LETT. B1	1.313,16
MANUTENT. QUALIF. LETT. B2	1.248,44
ASSISTENTI BAGNANTI LETT. B3	1.246,29
MANUTENT. SPAZI ESTERNI LETT. B4	1.160,35
LAVASCALE LETT. B5	1.093,08
Per il calcolo della retribuzione di cui ai profili professionali B) gli importi di cui sopra saranno riportati al valore orario utilizzando il coefficiente 173 e moltiplicati per le ore da retribuire	
LAVORATORI LETT. D1	1.244,69
LAVORATORI LETT. D2, D3, D4	1.243,55
Agli importi della retribuzione conglobata sopra indicati, vanno aggiunte, per gli aventi diritto, le eventuali indennità supplementari di cui alle Tabelle A, A bis, A ter, A quater e D allegate al C.C.N.L.	
Retribuzione conglobata in vigore dall'1/1/2020 al 31/12/2020 valori mensili in euro	
IMPIEGATI QUADRI LETT. C1	1.932,94
IMPIEGATI LETT. C2	1.772,56
IMPIEGATI CONCETTO LETT. C3	1.552,46
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4	1.307,54
IMPIEGATI ORDINE LETT. C4 - (AL PRIMO IMPIEGO - PRIMI 12 MESI)	1.115,56

Tabella dei giorni festivi 1° semestre 2020

Domeniche

Da retribuire, se vi è prestazione di lavoro, con la sola maggiorazione del 40% quando viene goduto un giorno di riposo compensativo nella settimana.

GENNAIO	5	12	19	26	
FEBBRAIO	2	9	16	23	
MARZO	1	8	15	22	29
APRILE	5	12	19	26	
MAGGIO	3	10	17	24	31
GIUGNO	7	14	21	28	

Festività nazionali ed infrasettimanali

Da retribuire nel caso vi sia prestazione di lavoro, nella misura del 140%. Oltre a quelle sottoindicate, deve essere retribuita la festività del Santo Patrono.

GENNAIO	1	6
FEBBRAIO		
MARZO	*19	
APRILE	13	25
MAGGIO	1	*21
GIUGNO		*29

*Festività soppressa con la legge n. 54/1977 da retribuire con un ventiseiesimo della retribuzione.

Fondo Sanitario dall'1/11/2015

Contributo ASPO € 6,00
mensili per tutti i dipendenti, a prescindere dal loro orario di lavoro.

Versamenti contributivi dall'1/1/2014

Portieri - 37,13% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	8,84 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,24 %

Operai - 38,97% (compreso 0,80% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. PULI) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

Impiegati - 37,83% (compreso 2,10% per contributo COASCO che va evidenziato sul Mod. F24 con il Cod. CUST) di cui a carico del lavoratore:

Fondo pensioni	9,19 %
COASCO	0,40 %
Totale	9,59 %

L'art. 2 comma 28 della Legge n. 92 del 28 giugno 2012, ha introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2013 un contributo aggiuntivo pari all'1,40% della retribuzione imponibile per i rapporti a tempo determinato, con l'esclusione di quelli instaurati in sostituzione di lavoratori assenti.

Minimali giornalieri dall'1/1/2019

PORTIERI	48,74
LAVASCALE	48,74

Minimale orario

LAVASCALE	7,31
-----------	------

CONTRATTO COLLETTIVO CONFEDILIZIA/CGIL-CISL-UIL.
Informazioni presso le Associazioni territoriali

GIURISPRUDENZA

Tribunale Reggio Emilia

Giud. Morlini, sent. 27.11.'19 n. 1646/2019

Alla stregua dei principi generali sul riparto dell'onere probatorio ex art. 2697 c.c., nei rapporti di conto corrente bancario, il correntista che agisca in giudizio per la ripetizione dell'indebito a motivo di pretesi interessi a tassi usurari, di pretesa capitalizzazione anacronistica nonché di spese pretesamente non contrattualmente previste e di commissioni di massimo scoperto, è tenuto alla prova degli avvenuti pagamenti e della mancanza di una valida causa debendi, essendo quindi onerato della ricostruzione dell'intero andamento del rapporto, con la conseguenza che non può essere accolta la domanda di restituzione se siano incompleti gli estratti conto attestanti le singole rimesse suscettibili di ripetizione.

ASSOCIAZIONI

Il Porto dei piccoli

Portare il mare a tutti i bambini che affrontano la malattia perché attraverso il gioco possano ritrovare gioia e serenità, salpando insieme ogni giorno verso fantastiche avventure lontane dall'ospedale e dal luogo di degenza. Questa è la missione del Porto dei piccoli Onlus, nata nel 2005 da un'idea di Gloria Camurati e che, partendo dall'Istituto G. Gaslini di Genova, in 13 anni ha raggiunto tantissimi bambini in diverse regioni italiane, avviando collaborazioni con i principali centri pediatrici nazionali.

Il mare rappresenta la caratteristica costante delle attività ludico-pedagogiche che ogni giorno gli operatori portano in ospedale e nelle abitazioni dei bambini. Il mare è un elemento che unisce, che mette in comunicazione con luoghi lontani e coinvolge con i suoi misteri e la sua infinita bellezza. Una formidabile risorsa che porta con sé cultura e storia, valori umani, serenità e forza. Un elemento perfetto per stimolare e coinvolgere i bambini.

Il Porto dei piccoli si rivolge a tutti i bambini indipendentemente dalla patologia, dedicando particolare cura alla dimensione "famiglia". Gli operatori entrano ogni giorno in corsia e nelle case, offrendo una presenza amichevole ed un punto di ascolto per cercare di riportare quella serenità che è così importante per affrontare al meglio la malattia. In esterno si organizza ogni fine settimana un'"Esplorazione", un'avventura che vede protagonisti i bimbi alla scoperta delle meraviglie del mare e del porto. Specifici progetti sono dedicati alle scuole per sensibilizzare al tema del ricovero ospedaliero e della solidarietà.

Ad oggi Il Porto dei piccoli ha coinvolto più di 10.000 bambini tra il Piemonte, la Toscana, la Lombardia, l'Emilia Romagna, Roma e Malta, per far rete con le realtà locali e portare gioia e serenità a tutti i bimbi in terapia dovunque si trovino, anche dove il mare non c'è.

L'associazione è presente su Internet
<https://www.ilportodeipiccoli.org/>

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

Diritti di proprietà e innovazione. Nuova agenda per lo sviluppo economico italiano

Si è svolto a Roma, nella Sala Einaudi di Confedilizia, il convegno dal titolo "Diritti di proprietà e innovazione. Nuova agenda per lo sviluppo economico italiano".

Dopo la presentazione dell'Indice internazionale dei diritti di proprietà da parte di Lorenzo Montanari, editore dell'*International Property Rights Index 2019*, sono stati trattati in due diversi panel i seguenti temi: "L'incerta sorte della proprietà in Italia. Occupazioni abusive e stato di diritto" e "Made in Italy e proprietà intellettuale. Quali rischi della nuova via della seta?".

Nel corso del primo panel – moderati da Fausto Carioti, vicedirettore di *Libero* – sono intervenuti Giuseppe Portonera (autore del caso studio *The problem of squatting in Italy: a new approach by the Courts*), Daniele Capezzone, giornalista de *La Verità*, e Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia.

Nel corso del secondo panel – moderati da Maurizio Stefanini, giornalista de *Il Foglio* – sono intervenuti Giacomo Bandini, (autore del caso studio *Belt and road initiative and its effects on intellectual property: the case of Italy*), Cesare Galli, professore all'Università degli studi di Parma, Elvira Svariati, avvocatessa penalista, e Salvatore Rebecchini, presidente di Simest.

Su sito Internet confederale è disponibile il materiale relativo all'evento.



AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

una professione che non va mai in crisi

Con Francesco, Confedilizia sul podio

Confedilizia ha un campione di canottaggio. Si chiama Francesco Maria Maglione.

Che fosse un fuoriclasse della vita lo sapevano tutti coloro che ebbero il privilegio di ascoltare il suo intervento, poco meno di un anno fa, alla nostra Conferenza organizzativa: a 18 anni, sembrava un oratore navigato.

Ora sappiamo che non lo batte nessuno neanche in gara: ha infatti appena conquistato il titolo italiano *pararowing* nella categoria PR1.

Congratulazioni Francesco! E grazie per quel logo di Confedilizia sulla tua maglietta. Siamo orgogliosi di te.



Manovra 2020 (legge di bilancio e decreto fiscale), le novità per il settore immobiliare

Legge di bilancio

Aliquote Iva (art. 1, comma 5)

Viene confermata la “sterilizzazione” degli aumenti delle aliquote Iva per l'anno 2020, mentre per gli anni successivi viene previsto l'aumento sia dell'Iva ridotta sia di quella ordinaria.

Deducibilità dell'Imu per gli immobili strumentali (art. 1, comma 4)

Viene confermata – con norma aggiuntiva rispetto alla disciplina della nuova Imu di cui *infra*, che regola la deducibilità per i periodi d'imposta successivi al 31.12.2019 – la deducibilità al 50% dell'Imu relativa agli immobili strumentali per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.2018 (e cioè per il solo anno 2019).

Cedolare secca al 10% (art. 1, comma 6)

Viene prevista l'applicazione in via definitiva della cedolare secca al 10% per gli immobili locati con contratto “a canone concordato” nei Comuni ad alta tensione abitativa (cfr. scheda pubblicata su questo numero di *Confedilizia notizie*).

Sconto in fattura lavori condominiali (art. 1, comma 70)

Si prevede che a partire dall'1.1.2020, unicamente per gli interventi di “ristrutturazione importante di primo livello” di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione.

Proroga detrazioni fiscali interventi sugli immobili (art. 1, comma 175)

Vengono prorogati alcuni termini relativi alle detrazioni per interventi sugli immobili e acquisto mobili. Il quadro completo è aggiornato degli incentivi è contenuto nella tabella pubblicata su questo numero di *Confedilizia notizie*.

Eliminazione “sconto” in fattura e cessione credito per i lavori di ristrutturazione edilizia comportanti efficientamento energetico (art. 1, comma 176)

Vengono eliminati sia lo sconto in fattura per l'ecobonus e per il sismabonus sia la possibilità di cedere il credito derivante da la-

vori di efficientamento energetico di cui al bonus ristrutturazioni, nella formulazione dell'art. 10, d.l. n. 54/19, come convertito in legge.

Bonus facciate (art. 1, comma 219)

Viene introdotta, per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto Ministro dei lavori pubblici n. 1444/1968, una speciale detrazione dall'imposta lorda pari al 90%, senza limiti di spesa. Per le ulteriori informazioni, si veda la specifica tabella pubblicata su questo numero di *Confedilizia notizie*.

Fondo garanzia prima casa (art. 1, comma 253)

Al Fondo di garanzia per la prima casa di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, vengono assegnati 10 milioni di euro per l'anno 2020.

Fondo affitti (art. 1, comma 254)

Al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 451, viene assegnata una dotazione di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021 e 2022.

Esenzione canone Rai (art. 1, comma 355)

Viene stabilito che a decorrere dall'anno 2020, per i soggetti di età pari o superiore a 75 anni e con un reddito proprio e del coniuge non superiore complessivamente a euro 8.000 annui, non conviventi con altri soggetti titolari di un reddito proprio, fatta eccezione per collaboratori domestici, colf e badanti, è abolito il pagamento del canone di abbonamento alle radioaudizioni esclusivamente per l'apparecchio televisivo ubicato nel luogo di residenza. Per ogni abuso è prevista una sanzione amministrativa, in aggiunta al canone dovuto e agli interessi di mora, d'importo compreso tra euro 500 ed euro 2.000 per ciascuna annualità evasa.

Rinegoziazione contratti locazione passiva (art. 1, commi 616-619)

Vengono previste disposizioni per la rinegoziazione dei contratti di locazione passiva di immobili di proprietà privata utilizzati dalle amministrazioni dello Stato per usi istituzionali.

Detrazioni d'imposta per spese tracciabili (art. 1, commi 679 e 680)

Viene previsto che, ai fini del-

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

dall'1 gennaio 2020

Quali soggetti riguarda	Personе fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)
Quali locazioni riguarda	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Quali imposte sostituisce	<ul style="list-style-type: none"> • Irpef • addizionale regionale Irpef • addizionale comunale Irpef • imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore) • imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Qual è l'aliquota	<ul style="list-style-type: none"> • 10% per i contratti agevolati (c.d. “concordati”) e per i contratti per studenti universitari* stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa • 21% per i contratti liberi e per gli altri contratti non ad aliquota 10%
Qual è la base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre caratteristiche	<ul style="list-style-type: none"> • La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/78 (conv. dalla l. n. 191/78). • “Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è a sua spesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatisi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo”. Tali disposizioni “sono inderogabili”.

* Per contratti per studenti universitari – come ritenuto anche dall'Agenzia delle entrate, Circolare 26/E dell'1.6.'11 – si intendono in questo caso quelli regolamentati (e quindi stipulati ex art. 5, l. n. 431/98), ma non i contratti stipulati, sempre per gli studenti universitari, nella forma dei contratti liberi. Ad avviso dell'Ufficio legale di Confedilizia, l'aliquota del 10% si applica poi anche ai contratti transitori stipulati ex art. 5 precitato nei Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (interpretazione confermata dall'Agenzia delle entrate).

Inoltre, il d.l. n. 47/14, come convertito, ha previsto che l'opzione per la cedolare possa essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

**DALLA PAGINA PRECEDENTE
MANOVRA 2020...**

l'Irpef, la detrazione dall'imposta lorda nella misura del 19% degli oneri indicati nell'articolo 15 del Tuir (tra cui il canone di locazione e i compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale) e in altre disposizioni normative spetta a condizione che l'onere sia sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento tracciabili (previsti dall'art. 23, d. lgs. n. 241/1997: per esempio, carte di debito, di credito e prepagate, assegni bancari e circolari). Tale obbligo non si applica alle detrazioni spettanti in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di medicinali e di dispositivi medici, nonché alle detrazioni per prestazioni sanitarie.

Estromissione agevolata immobili strumentali
(art. 1, comma 690)

L'imprenditore individuale che alla data del 31.10.2019 possiede beni immobili strumentali può, entro il 31.5.2020, optare per l'esclusione dei beni stessi dal patrimonio dell'impresa, con effetto dal periodo di imposta in corso alla data dell'1.1.2020, mediante il pagamento di una imposta sostitutiva dell'Irpef e dell'Irap nella misura dell'8% della differenza tra il valore normale di tali beni e il relativo valore fiscalmente riconosciuto.

Tassazione plusvalenze immobiliari
(art. 1, comma 695)

La tassazione delle plusvalenze realizzate in caso di cessioni a titolo oneroso di beni immobili prima dei 5 anni dal loro acquisto o dalla loro costruzione passa dal 20 al 26%.

Unificazione Imu-Tasi
(art.1, commi 758-785)

A decorrere dall'anno 2020, la Iuc (imposta unica comunale di cui all'art. 1, comma 639, l. n. 147/13), è abolita, ad eccezione delle disposizioni relative alla Tari (tassa sui rifiuti).

Con le nuove disposizioni, viene quindi eliminata la Tasi (tassa sui servizi indivisibili) e, di conseguenza, la quota della stessa che era posta a carico dell'utilizzatore del bene (variabile dal 10 al 30% dell'imposta).

La nuova Imu - il cui presupposto è il possesso di immobili, fatta eccezione per l'abitazione principale o assimilata (e salvo che non si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9) - ricalca in gran parte la vecchia disciplina.

Di seguito si evidenziano alcune novità.

L'aliquota di base viene fissata

NUOVA IMU 2020, ISTRUZIONI PER L'USO

Base imponibile	<p>Rendita catastale, rivalutata del 5% e moltiplicata per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 160 per abitazioni, magazzini, autorimesse • 140 per laboratori e locali senza fine di lucro • 80 per uffici, banche, assicurazioni • 65 per opifici, alberghi • 55 per negozi e botteghe <p>La base imponibile è ridotta del 50% per:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fabbricati di interesse storico o artistico • fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
Aliquote	<p>Aliquota di base del 8,6 per mille, che i Comuni possono</p> <ul style="list-style-type: none"> • aumentare fino al 10,6 per mille • diminuire sino all'azzeramento <p>Abitazione principale e relative pertinenze (categorie A/1, A/8 e A/9)</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aliquota di base del 5 per mille, che i Comuni possono • aumentare fino al 6 per mille • diminuire fino all'azzeramento <p>✓ Detrazione di 200 euro, se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica.</p> <p>Immobili locati</p> <p>Viene confermata la riduzione al 75% per i seguenti contratti della l. n. 431/98:</p> <ol style="list-style-type: none"> contratti agevolati, della durata di 3 anni più 2 di rinnovo; contratti per studenti universitari, di durata da 6 mesi a 3 anni; contratti transitori (di durata fino a 18 mesi), se stipulati nei Comuni nei quali il canone deve essere stabilito dalle parti applicando gli Accordi territoriali.
Quando si paga	<p>A regime, il versamento della nuova Imu si effettua in due rate che scadono la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre. È comunque possibile pagare in unica soluzione entro il 16 giugno.</p> <p>Per l'anno 2020, la prima rata è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019; il versamento della seconda rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno va eseguito, a conguaglio, sulla base delle aliquote risultanti dal prospetto che forma parte integrante delle delibere comunali, che dovranno rispettare i 2 seguenti requisiti: 1. siano state adottate entro il 30 giugno; 2. siano state pubblicate sul sito delle Finanze (www.finanze.it) entro il 28 ottobre.</p>
Come si paga	<p>Il versamento può essere effettuato tramite una delle seguenti modalità: Modello F24; specifico bollettino postale; piattaforma PagoPA.</p>

MAGGIORAZIONE NUOVA IMU

Il limite del 10,6 per mille può, con espressa delibera del consiglio comunale, essere superato dello **0,8 per mille** (arrivando così all'**11,4 per mille**) da quei Comuni che avevano già previsto la maggiorazione della Tasi di cui al comma 677, art. 1, l. n. 147/2013, nella stessa misura applicata per l'anno 2015 e confermata fino all'anno 2019. Tali Comuni, per gli anni successivi al 2020, possono solo ridurre la maggiorazione anzidetta, restando esclusa ogni possibilità di variazione in aumento.

Fonte: Confedilizia

per la generalità degli immobili all'8,6 per mille (con possibilità per i Comuni di aumentarla di 2 punti per mille o di azzerarla) e al 5 per mille per le abitazioni principali ancora soggette all'imposta (con possibilità per i Comuni di aumentarla di 1 punto per mille oppure di azzerarla). Vengono previste specifiche aliquote e viene mantenuta la possibilità - con una norma di dubbia legittimità costituzionale - di aumentare ulteriormente l'aliquota massima del 10,6 per mille sino all'11,4 per mille da parte di quei Comuni che già avevano utilizzato la maggiorazione Tasi dello 0,8 per mille.

Viene assimilata all'abitazione principale (e quindi esonerata dal pagamento dell'imposta) solo la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice. Prima non vi era alcun riferimento ai figli.

Si prevede che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta, le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producano effetti non più dall'1 gennaio dell'anno d'imposta ma dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo.

Vengono confermate le varie agevolazioni e riduzioni d'imposta previste dalla normativa Imu, fatti salvi i due seguenti casi: viene eliminata l'esenzione per l'immobile posseduto dagli italiani pensionati residenti all'estero e iscritti all'Aire e viene introdotta, a partire dall'1.1.2022, l'esenzione dell'Imu per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano locati.

Si dispone la totale deducibilità dell'Imu relativa agli immobili strumentali dal reddito d'impresa e dal reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni a partire dal 2022 (con un anno di anticipo rispetto alle previsioni del cd. decreto crescita), mentre nei due esercizi precedenti (anno 2020 e 2021) la deducibilità è pari al 60%.

Dal 2021, il Comune non potrà più deliberare le aliquote dell'imposta diversificate sulla base delle fattispecie dallo stesso individuate, ma potrà diversificarle solo con riferimento alle fattispecie individuate con un apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

La dichiarazione Imu (che dovrà essere redatta sulla base dello specifico modello ministeriale da emanarsi con apposito decreto che disciplinerà anche i casi in cui la stessa andrà presentata) ritorna a dover essere presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. Restano ferme le dichiarazioni presentate ai fini dell'Imu e della Tasi, in quanto compatibili. Nelle more dell'entrata in vigore del decreto anzidetto, si potrà continuare ad utilizzare il vecchio modello.

L'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso. A tal fine, e per dirimere eventuali controversie, la normativa chiarisce ora che: il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto è computato per intero; il giorno di trasferimento del possesso si computa in capo all'acquirente; l'imposta del mese del trasferimento resta interamente a carico dell'acquirente nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente.

Come la vecchia Imu, anche la nuova va versata al Comune per l'anno in corso in 2 rate, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre oppure in un'unica soluzione entro il 16 giugno, cambiano però le modalità di versamento. A regime, il versamento della prima rata

CONTINUA DA PAGINA 7

Manovra 2020, (legge di bilancio e decreto fiscale), le novità per il settore immobiliare

sarà pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente. In sede di prima applicazione dell'imposta, la prima rata (da corrispondere entro il 16.6.2020) sarà pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019. Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno andrà eseguito, a congruaggio, sulla base delle aliquote deliberate dal Comune e risultanti dal prospetto delle aliquote pubblicato nell'apposito sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

Per il 2020, i Comuni hanno tempo fino al 30.6.2020 per deliberare le aliquote (e i regolamenti) della nuova Imu, con effetto retroattivo dall'1.1.2020.

Accertamento esecutivo tributi locali

(art. 1, commi 784-815)

Si dispone che a partire dall'1.1.2020, anche con riferimento ai rapporti pendenti alla stessa data, gli avvisi di accertamento degli enti locali (e quindi anche dei Comuni per la riscossione, per esempio, di Imu e Tasi) relativi ai tributi degli enti e agli atti finalizzati alla riscossione delle entrate patrimoniali emessi dagli enti stessi e dai soggetti affidatari (purché per somme non inferiori a 10 euro e nel rispetto di un determinato formato previsto dalla legge), acquistino efficacia di titolo esecutivo decorso il termine utile per la proposizione del ricorso ovvero decorsi sessanta giorni dalla notifica dell'atto finalizzato alla riscossione delle entrate patrimoniali, senza che debba essere eseguita (come fino ad ora era necessario) la preventiva notifica della cartella di pagamento o la relativa ingiunzione fiscale.

Con la stessa normativa, gli enti locali (o gli enti ai quali gli enti creditori hanno affidato il servizio di riscossione delle proprie entrate) sono autorizzati – ai fini della riscossione, anche coattiva – ad accedere gratuitamente alle informazioni relative ai debitori presenti nell'Anagrafe tributaria.

Previsti aggi di riscossione (pari al 3% o al 6% a seconda che si paghi entro o oltre 60 giorni dalla notifica e con un tetto massimo di spesa rispettivamente di 500 e di 600 euro) ridotti rispetto a quelli attuali (di solito pari al 6% della somma da riscuotere).

Canone unico patrimoniale

(art. 1, comma 816)

A decorrere dal 2021, viene istituito il canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria. Tale ca-

none – regolato dai Comuni, dalle Province e Città metropolitane – sostituisce: la tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, il canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, l'imposta comunale sulla pubblicità e il diritto sulle pubbliche affissioni, il canone per l'installazione dei mezzi pubblicitari e il canone di cui all'art. 27, commi 7 e 8, del codice della strada, limitatamente alle strade di pertinenza dei Comuni e delle Province. Il canone anzidetto è comunque comprensivo di qualunque canone ricognitorio o concessorio previsto da norme di legge e dai regolamenti comunali e provinciali, fatti salvi quelli connessi a prestazioni di servizi.

Decreto fiscale**Ravvedimento operoso più ampio per i tributi locali**

(art. 10-bis)

Recependo una proposta che Confedilizia aveva avanzato in sede di audizione sul progetto di legge in materia di semplificazioni fiscali, la possibilità di applicare ai tributi locali (come l'Imu) il cosiddetto ravvedimento operoso – e cioè la possibilità di regolarizzare tardivamente gli adempimenti fiscali – viene sancita negli stessi termini previsti per gli altri tributi, come l'Irpef, l'Ires e l'Iva (termini indicati nell'art. 13 del d.lgs. n. 772/997).

Trust

(art. 15)

Viene introdotta una presunzione secondo cui le distribuzioni fatte da *trust* non residenti a beneficiari fiscalmente residenti in Italia devono essere integralmente soggette a tassazione nel caso in cui non sia possibile distinguere, nella contabilità del *trust*, se la distribuzione rappresenti capitale (non tassato) anziché reddito generato dal *trust*.

Tetto per i contanti

(art. 18)

Viene previsto che dall'1 luglio

2020 al 31 dicembre 2021 il divieto dell'utilizzo dei contanti – sinora disposto per importi pari o superiori a 5.000 euro – sia fissato a 2.000 euro, per passare a 1.000 euro dall'1 gennaio 2022.

Mutui ipotecari per l'acquisto di beni immobili destinati a prima casa e oggetto di procedura esecutiva

(art. 41-bis)

Viene previsto che, al fine di fronteggiare, in via eccezionale, temporanea e non ripetibile, i casi più gravi di crisi economica dei consumatori, ove una banca o una società veicolo, creditrice ipotecaria di primo grado, abbia avviato o sia intervenuta in una procedura esecutiva immobiliare avente ad oggetto l'abitazione principale del debitore, sia conferita al debitore consumatore, al ricorrere di determinate condizioni, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del mutuo in essere ovvero un finanziamento, con surroga nella garanzia ipotecaria esistente, a una banca terza, il cui ricavato deve essere utilizzato per estinguere il mutuo in essere, con assistenza della garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa e con il beneficio dell'esdebitazione per il debito residuo.

Aumento imposta di soggiorno

(art. 46)

Viene previsto che, nei Comuni capoluogo di provincia che, in base all'ultima rilevazione resa disponibile da parte delle amministrazioni pubbliche competenti per la raccolta e l'elaborazione di dati statistici, abbiano avuto presenze turistiche in numero venti volte superiore a quello dei residenti, l'imposta di soggiorno cui possa essere applicata fino all'importo massimo di 10 euro per notte. I predetti Comuni saranno individuati con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

**Le ricette
Confederali
di Marco Fantini****Coniglio alla birra
con cous-cous
alle olive****Ingredienti per 4 persone**

2 lombatine, 4 cosce di coniglio per circa 1 Kg., 2 cipolle, 3 spicchi d'aglio, peperoncino, brodo vegetale, 1 patata, 3 rametti rosmarino (di cui 1 finemente tritato), 500 cc. circa di birra, pepe, sale, 320 gr. di cous-cous, burro alpestre.

Procedimento

Imbiondire aglio e cipolle tritate fini in padella con olio e burro. Soffriggere con alpestre, far sfumare e poi allungare con un poco di brodo finto che la cipolla risulterà trasparente. Porre i pezzi di coniglio, incisi profondamente, ed i rametti di rosmarino. Rosolare bene da tutti i lati. Una volta rosolata la carne, aggiungere 1 bicchiere di birra e sfumare a fiamma alta. Aggiungere il resto della birra fino a coprire il coniglio. Aggiungere sale e pepe, mescolare e cuocere a fiamma moderata, facendo restringere il fondo di cottura.

Togliere gli spicchi d'aglio una volta asciugata la birra.

Togliere il coniglio e tenerlo in caldo. Aggiungere una patata tagliata sottile al fondo di cottura e far restringere la salsa (aggiungendo poco brodo se necessario).

Nel frattempo preparare il cous-cous con le olive nere denocciolate.

Impiattare il coniglio sul letto di cous-cous irrorato dal sughetto di coniglio.

Decreto Milleproroghe 2020: locazioni passive P.A., bonus fiscale, utenti energia elettrica e gas

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 31.12.2019, n. 505, il decreto-legge 30.12.2019, n. 162, contenente "disposizioni urgenti in materia di proroga di termini legislativi, di organizzazione delle pubbliche amministrazioni, nonché di innovazione tecnologica", meglio noto come decreto "Milleproroghe".

Il provvedimento prevede, in particolare, anche per il 2020, il blocco dell'aggiornamento della variazione degli indici Istat relativamente ai canoni per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali da parte delle Amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della Pubblica Amministrazione (individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'art. 1, comma 3, l. n. 196/09), nonché delle Autorità indipendenti ivi inclusa la Consob. Il decreto, inoltre, proroga di un anno (e precisamente fino al 31.12.2020) il termine (scaduto il 31.12.'19) entro cui godere del cd. bonus verde (cfr. la tabella sulle agevolazioni fiscali pubblicata su questo numero di *Confedilizia notizie*) e di due anni (e cioè a decorrere dall'1.1.2022) la cessazione del regime "di maggior tutela" per gli utenti dell'energia elettrica e del gas, nell'ambito del processo di liberalizzazione dei mercati energetici.

CONFEDILIZIA SERVIZI

Le nostre radici sono i Vangeli. Bisogna leggerli, bisogna meditarli, bisogna far comprendere a coloro che raccoglieranno il nostro testimone che lì è la fonte unica e centrale della nostra libertà

Charles Gave

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale
Centro studi
Uffici amministrativi - Uffici operativi
tel. 06 679.34.89 (r.a.)

2020

Uffici Organizzazioni collegate
tel. 06 326.50.952 (r.a.)
Uffici Enti bilaterali
tel. 06 442.51.191 (r.a.)

Calendario 2020

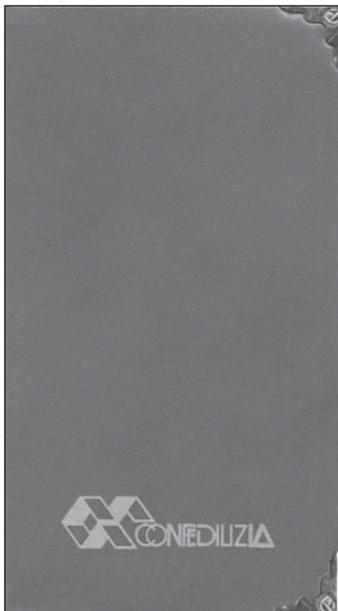
Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

La libertà civile è poter fare educare i propri figli nelle scuole di propria scelta, creare associazioni di quartiere, un sindacato, viaggiare liberamente...

Charles Gave

Calendarietto tascabile Confedilizia



2020

GENNAIO

dom	lun	mar	mer	gio	ven	sab
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

La libertà civile è poter fare educare i propri figli nelle scuole di propria scelta, creare associazioni di quartiere, un sindacato, viaggiare liberamente...

Calendario a muro

La libertà civile è poter fare educare i propri figli nelle scuole di propria scelta, creare associazioni di quartiere, un sindacato, viaggiare liberamente...

Charles Gave

In alto, una delle frasi che compaiono, per ogni mese, sia sul calendario a muro che sul calendario da tavolo.

Qua sopra, invece, la frase che compare sul calendarietto tascabile.

Agenda tascabile, disponibile in due versioni (rispettivamente, con indicazione dei legali aderenti al Coordinamento Confedilizia e degli amministratori immobiliari iscritti al Registro amministratori che hanno autorizzato l'inserzione del proprio nominativo)

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani

CONFEDILIZIA SERVIZI

Calendarietto da tavolo Confedilizia



Calendario 2020

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma



2020

Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
via Borgognona, 47 - 00187 Roma

Presidenza e Segreteria generale - Centro studi
Uffici amministrativi - Uffici operativi
tel. 06 679.34.89 (r.a.)
Uffici Organizzazioni collegate
tel. 06 326.50.952 (r.a.)
Uffici Enti bilaterali
tel. 06 442.51.191 (r.a.)
www.confedilizia.it - www.confedilizia.eu

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
FORMAZIONE 2019/2020

PER MAGGIORI INFORMAZIONI:
WWW.CONFEDILIZIA.IT
NUMERO VERDE 800.400.762

Le funzioni dei governi

La possibilità che i governi arrestino la loro ingerenza e si limitino alle funzioni che sono loro proprie e che consistono nell'assicurare quell'insieme di condizioni generali entro le quali possa liberamente svolgersi la privata iniziativa, è assai tenue, perché l'opinione pubblica sebbene a torto, e i veri e potenti interessi della burocrazia e della routine, li sostengono. La pubblica opinione è largamente favorevole al socialismo ed al paternalismo e soltanto la povertà, la miseria, le calamità, le sofferenze potranno correggerne la fallace tendenza.

Maffeo Pantaleoni

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

Il reddito totale inglese

Il reddito totale inglese era nel 1800 di 250 milioni di sterline; nel 1850 di 600 milioni; nel 1860 di 800 milioni; nel 1880 ha raggiunto la cifra di 1.500 milioni di sterline. Ora, il reddito delle classi lavoratrici è salito da 110 milioni di sterline nel 1800 a 340 milioni nel 1850, a 440 nel 1860 e a 640 milioni nel 1880; quello delle altre classi, messo tutto insieme, è stato nel 1800 di 120 milioni; nel 1850 di 260 milioni; nel 1860 di 360 milioni e nel 1880 di 660 milioni. Dovendo tener conto dell'aumento di popolazione che ha avuto luogo in ciascuna classe, il Mallock calcola il reddito prodotto da soli 15 milioni di persone quale era la popolazione nel 1800. Allora segue che per il 1800 il reddito totale era 250 milioni di cui 110 milioni percepiti dalle classi lavoratrici; nel 1850 il reddito totale era di 300 milioni, di cui 190 percepiti dalle classi lavoratrici; nel 1860 il reddito totale era di 390 milioni e la parte goduta dalle classi lavoratrici di 250 milioni; nel 1880 il reddito totale sale a 525 milioni e la parte avuta dalla classe lavoratrice a 310 milioni.

Maffeo Pantaleoni

ITALPRESS 13:44 20-12-19

IMMOBILIARE: CONFEDILIZIA "GRAVA PATRIMONIALE DA 22 MLD L'ANNO"

ROMA (ITALPRESS) - "Il ministro Provenzano vorrebbe piu' tasse sugli immobili. Questa e' la sostanza del suo (non chiaro) discorso. Lo informiamo: a) che sugli immobili grava una patrimoniale da 22 miliardi di euro l'anno; b) che a pagarla sono anche molte prime case, di lusso e non". Così, su Twitter, il presidente della Confedilizia Giorgio Spaziani Testa. (ITALPRESS).
ads/com

UE: SPAZIANI TESTA, 'PREZZI CASE IN ITALIA SCENDONO MA PATRIMONIALE IMU-TASI NO' =

Roma, 7 ott. (AdnKronos) - "...while prices fell in Italy'. Ormai Eurostat fa 'copia e incolla' quando diffonde le statistiche sui prezzi delle case in Europa. L'Italia, anche nel secondo trimestre del 2019, è l'unico Paese Ue con valori in discesa. Ma la patrimoniale *Imu-Tasi no*, quella non scende". Così in un tweet il presidente di *Confedilizia*, Giorgio *Spaziani Testa* commentando i dati diffusi oggi dall'Eurostat.

BELLITALIA

"Italia lumaca nei rimborsi Iva"

In Italia un'impresa "impiega mediamente 42 ore" per richiedere il rimborso Iva; "sei volte più tempo rispetto alla media europea di 7 ore". E per ottenere alla fine il rimborso dallo Stato italiano "le imprese devono aspettare più di un anno, mentre in Europa bastano quattro mesi, massimo sette negli altri Paesi del mondo".
(ItaliaOggi 27.11.'19)

Lo sfascio delle scuole romane

"Nei corridoi e nelle palestre i topi, nelle aule le ragnatele, per terra, il guano dei piccioni e dal soffitto i pannelli che crollano per le infiltrazioni. Le scuole romane sono la *location* ideale per un film dell'orrore. Per gli studenti, un incubo quotidiano".
(Il Tempo 4.12.'19)

"Danni da precariato"

"«Danni da precariato»: così il tribunale del lavoro di Verona ha condannato il ministero dell'Istruzione a risarcire tre precari storici della scuola per non

avere loro riconosciuto il diritto agli scatti di stipendio e per avere illegittimamente reiterato i contratti di assunzione a termine oltre i 36 mesi. Uno di questi docenti aveva alle spalle 13 anni di servizio nella stessa scuola e sulla stessa classe di concorso senza assunzione stabile. I tre saranno risarciti con sei mesi di stipendio".
(La Verità 27.11.'19)

"I netturbini di Roma, uno su tre è inabile: non raccoglie i rifiuti"

"Tra gli oltre 4.500 operatori ecologici di Ama, circa 1.500 risultano essere idonei parziali (in modo permanente o temporaneo) o inidonei (permanenti o temporanei) alla specifica mansione assegnata (...). Insomma, non possono salire sui camion e portare via l'immondizia dalle strade. Quello per cui sarebbero stipendiati con i fondi della Tari, che per i romani è una delle più care d'Italia (...). Le motivazioni degli impedimenti sono varie: c'è chi è «allergico» allo smog, quindi proprio non può passare il turno al volante dei compat-

tatori nel traffico di Roma; c'è chi invece non può sostenere «carichi pesanti» come svuotare i cassonetti che, dal centro alla periferia, tracimano di pattume da mesi. C'è anche chi soffre di fastidi temporanei e quindi, sempre col certificato firmato dal dottore, non può essere inserito nei turni".
(il Messaggero 10.12.'19)

Roma, la "grande bruttezza"

"Le sette piaghe" di Roma: 1) strade ("Incidenti record per le buche. Raddoppiati i risarcimenti danni"); 2) trasporti ("Crollo di corse per bus e tram. E all'Atac è boom di assenteisti"); 3) rifiuti ("L'invasione dei sacchetti: differenziata giù nel 2018. Paralisi sugli impianti"); 4) verde ("Boom di alberi caduti: +750%; niente sfalcio, la manutenzione sempre in ritardo"); 5) decoro ("Zero camion bar via dal Centro"); 6) conti ("La crisi delle municipalizzate. Mezzo miliardo di debiti in più"); 7) burocrazia ("Rimpalli tra uffici, i tanti errori che portano alla paralisi").
(il Messaggero 10.12.'19)

Assistenza contratti di locazione, sempre

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

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

Locazione ad uso diverso: diniego di rinnovo alla prima scadenza. E se il proprietario non ha le autorizzazioni?

Il diniego di rinnovo del contratto di locazione non abitativa alla prima scadenza non trova ostacolo nel mancato possesso, da parte del locatore, delle specifiche necessarie autorizzazioni amministrative, che non possono incidere sul rapporto privatistico di locazione; né rileva l'eccezionale disponibilità di altri immobili utilizzabili per la destinazione addotta, avendo il locatore il diritto insindacabile di scegliere quello ritenuto più idoneo (cfr. in punto Cass. civ., n. 537/2002, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 210).

Equo canone: il conduttore può richiedere le somme pagate in eccesso?

Nel caso di pattuizione o di corresponsione di un canone superiore a quello massimo percepibile dal locatore in conformità alla disciplina imperativa stabilita dagli artt. 12-25 della L. 392/78, il conduttore è legittimato ai sensi dell'art. 79 della medesima legge ad esperire azione di restituzione delle somme indebitamente corrisposte al proprietario. Ed in riferimento alla domanda di restituzione delle somme corrisposte in eccedenza, trova applicazione la regola generale di cui all'articolo 2053 Cod. civ., secondo la quale gli interessi sulle somme da restituire decorrono dal giorno della domanda giudiziale se chi le ha percepite era in buona fede e da quello del pagamento se era in mala fede.

L'inquilino può effettuare modifiche strutturali all'appartamento?

Il locatore ha diritto alla conservazione dell'immobile locato nel medesimo *status* di liceità urbanistica in cui si trovava alla stipula del contratto, con le medesime caratteristiche catastali, le relative strutture originarie. Ne consegue che – in ipotesi di alterazioni di tali specificità – il proprietario può attivarsi in via giudiziale nei confronti del conduttore per ottenere la risoluzione del contratto ed il risarcimento di ogni danno patito.

Costituisce estorsione esigere un'integrazione "in nero" del canone?

Secondo la giurisprudenza di legittimità non costituisce reato di estorsione che il proprietario pretenda *contra legem* dal conduttore di un locale commerciale di sua proprietà, mediante la minaccia di sfratto, la dazione di ulteriori somme di denaro quale integrazione "in nero" del canone: infatti, il profitto in tal modo ricavato dal locatore non può considerarsi "ingiusto" secondo l'accezione tipica dell'articolo 629 del Codice penale (cfr. in argomento Cass. Pen. n. 16562/2009). Tale comportamento configura comunque altre fattispecie d'illecito.

Separazione, casa familiare in comodato: il proprietario può chiederne la restituzione?

Secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. in punto Cass. Civ. n. 3553/2017 e Cass. SS.UU. n. 3168/2011), il comodato di un immobile pattuito per soddisfare esigenze abitative va ricondotto alla fattispecie del cosiddetto comodato ordinario, di cui all'art. 1809 Cod. civ., avente ad oggetto il comodato sorto a tempo determinato o per un uso che consente di stabilirne la scadenza, pertanto, il rilascio dell'immobile non può essere richiesto finché perdurano le esigenze abitative familiari a cui esso è destinato. Ne consegue che, qualora l'immobile in comodato sia stato assegnato in corso di separazione quale "casa familiare" ad un coniuge, il comodante potrà chiederne la restituzione immediata solo in caso di un sopravvenuto, comprovato urgente ed imprevisto bisogno ex art. 1809 co.2 c.c., norma che così recita: "*Se...durante il termine convenuto o prima che il comodatario abbia cessato di servirsi della cosa, sopravviene un urgente e imprevisto bisogno al comodante, questi può esigerne la restituzione immediata*".

Divieto di rinnovo e mancanza d'autorizzazioni

Equo canone disatteso

Modifiche strutturali da parte del conduttore

Richiesta d'integrazione canone ed estorsione

Casa familiare in comodato e restituzione

ECCESSO COLPOSO

L'eccesso colposo nella legittima difesa si verifica quando la giusta proporzione tra difesa e offesa viene meno per colpa, una valutazione erronea della situazione di fatto, precipitazione, imprudenza, negligenza o imperizia nel calcolare il pericolo e i mezzi di salvezza

 da *Corriere della Sera*, 6.12.'19

L'onestà dei governi

L'opinione pubblica deve essere intensamente tenuta desta nei riguardi del valore economico dell'onestà dei governi. La disonestà privata è colpita e repressa dai tribunali; ma sfortunatamente non vi sono prigionieri per gli uomini di Stato e per i membri di corpi politici.

Maffeo Pantaleoni

Quaderni di Economia Immobiliare di Tecnoborsa

È disponibile online il periodico semestrale di Tecnoborsa "*Quaderni di Economia Immobiliare - QEI*". Su questo numero gli argomenti trattati sono: valore nel patrimonio storico e culturale, a cura di Pier Luigi Maffei e Paolo A. Cecati; le indagini 2019 di Tecnoborsa sulla vita in condominio e sull'intermediazione e valutazione degli immobili; la versione aggiornata delle Linee Guida Strutturali per Mercati Immobiliari Sostenibili – *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* dell'ONU curata da Giampiero Bambagioni.

Si ricorda che i *QEI* sono integralmente disponibili online in versione sfogliabile e stampabile sul portale www.tecnoborsa.it, dove è inoltre possibile consultare tutti i numeri dell'archivio dell'intera collana.

IL CAFFÈ

di Massimo Gramellini

La parola alla difesa

Il tribunale di Asti ha introdotto in via sperimentale una riforma volta a snellire i tempi della giustizia: l'abolizione dell'avvocato difensore. L'idea, un tempo ampiamente dibattuta in ambienti illuminati come l'Unione Sovietica, non era però mai stata messa in pratica da nessuno fino a questa settimana, quando il collegio giudicante di un processo per violenze famigliari ha dato pubblica lettura della sentenza di condanna dell'imputato a 11 anni di reclusione. A quel punto il difensore ha segnalato alla Corte di non avere ancora preso la parola. Altri giudici meno reattivi si sarebbero nascosti sotto lo scranno, cercando di mimetizzarsi con le piastrelle del pavimento. Invece il presidente del tribunale ha incassato il colpo da vero uomo di mondo.

Ha stracciato il dispositivo e, rivolto al legale, lo ha invitato a concludere, sottovalutando quanto sia difficile concludere qualcosa che non si è cominciato. Senza contare che per un avvocato dev'essere piuttosto seccante svolgere la sua arringa davanti a tre giudici che non solo hanno già preso la loro decisione, ma l'hanno pure messa per iscritto. Così si è stabilito di rifare il dibattimento, magari avendo cura di scrivere la sentenza soltanto alla fine.

La sciattezza e il pregiudizio, dopo avere contagiato larga parte del popolo italiano, hanno raggiunto il luogo dove in nome di quel popolo si amministra la giustizia. Ma, essendo io all'antica, prima di dirlo lascerei la parola alla difesa.

 da *Corriere della Sera*, 21.12.'19

Tasso di interesse legale allo 0,05%

Si segnala che dall'1.1.'20 è stata fissata allo 0,05% la misura del saggio degli interessi legali, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

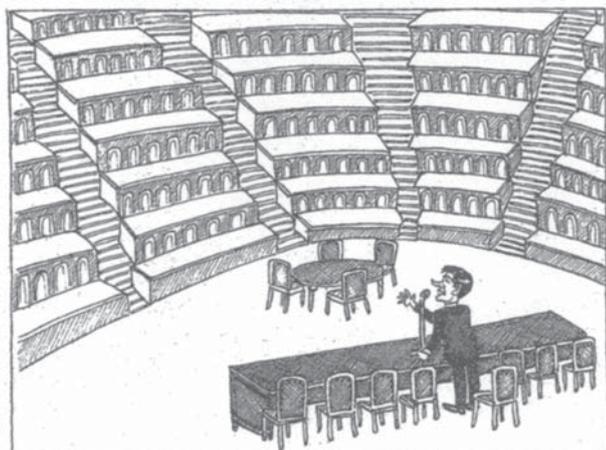
È quanto ha stabilito il decreto 12.12.'19 del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nella tabella che segue si riporta la sequenza delle misure del saggio di interesse legale con i relativi periodi di applicazione, come ricostruita dalla Confedilizia, che da tempo si interessa alla pubblicazione dei dati.

Misura	Periodo
5%	dal 21 aprile 1942 al 15 dicembre 1990
10%	dal 16 dicembre 1990 al 31 dicembre 1996
5%	dall'1 gennaio 1997 al 31 dicembre 1998
2,5%	dall'1 gennaio 1999 al 31 dicembre 2000
3,5%	dall'1 gennaio 2001 al 31 dicembre 2001
5%	dall'1 gennaio 2002 al 31 dicembre 2005
2,5%	dall'1 gennaio 2004 al 31 dicembre 2007
3%	dall'1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2009
1%	dall'1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2010
1,5%	dall'1 gennaio 2011 al 31 dicembre 2011
2,5%	dall'1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2013
1%	dall'1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2014
0,5%	dall'1 gennaio 2015 al 31 dicembre 2015
0,2%	dall'1 gennaio 2016 al 31 dicembre 2016
0,1%	dall'1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2017
0,5%	dall'1 gennaio 2018 al 31 dicembre 2018
0,8%	dall'1 gennaio 2019 al 31 dicembre 2019
0,05%	dall'1 gennaio 2020

GIANNELLI

VUOTO UNANIME PER IL MES



da Corriere della Sera, 12.12.'19

»

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Da Ebinprof 120 borse di studio

Ebinprof, ente bilaterale costituito da Confedilizia e Filcams-Cgil, Fisascat-Cisl e Uiltuca, ha dato il via ai nuovi bandi per assegnare le borse di studio per i figli (e soggetti a questi assimilati) dei dipendenti da proprietari di fabbricati. Le borse sono 120, per un importo complessivo pari a 260mila euro.

Ai bandi relativi agli studenti universitari possono partecipare anche gli studenti che - non avendo superato i 40 anni - siano loro stessi dipendenti da proprietari di fabbricati.

Nel merito, sono in concorso: 1) 38 borse di studio da 1.500 euro cadauna per studenti di istituti o scuole superiori che abbiano superato l'esame di Stato a conclusione dell'anno scolastico 2018/2019 (tre delle quali esclusivamente destinate a studenti diversamente abili); 2) 46 borse di studio da 2.000 euro cadauna per studenti universitari che abbiano acquisito, nell'anno accademico 2018/2019, almeno il 70% dei crediti formativi (Cfu) previsti da piano di studi; 3) 33 borse di studio da 3.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano sostenuto

l'esame di laurea nell'anno 2019; 4) borse di studio da 4.000 euro cadauna per neolaureati che abbiano discusso la tesi in materia di diritto del lavoro o scienze sociali ed economiche nell'anno 2019.

Il termine ultimo per la presentazione delle domande è il 31 marzo 2020.

I bandi con tutte le istruzioni nonché la modulistica sono disponibili sul sito Internet www.ebinprof.it oppure possono essere richieste alla Segreteria dell'Ebinprof telefonando al numero 0644239166 od inviando una mail all'indirizzo di posta elettronica: info@ebinprof.it. La Commissione giudicatrice (che sarà nominata dal Comitato esecutivo dell'Ebinprof e di cui faranno parte docenti universitari e rappresentanti dell'organizzazione sindacale del datore di lavoro e dei lavoratori) concluderà i lavori di valutazione delle domande e di formazione della graduatoria entro il 15 aprile 2020. L'esito del concorso verrà comunicato a tutti i partecipanti.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

da il Giornale, 9.12.'19

La parola

QUORUM

È il termine in latino che indica il numero di partecipanti o elettori necessario affinché una votazione sia valida.

da Corriere della Sera, 2.12.'19

ITALPRESS 11:32 28-11-19
DISSESTO: SFORZA FOGLIANI "SISTEMA CONSORZI BONIFICA NON STA IN PIEDI"

ROMA (ITALPRESS) - "Italia in permanente emergenza idraulica. Il sistema dei cento consorzi di bonifica mangiasoldi (solo provincia Piacenza: 10 milioni, cioè 20 miliardi di lire, di "tassa") non sta più in piedi. Ma la politica, condizionata dalla Coldiretti, continua a proteggerli. Italia fradicia...". Lo scrive su Twitter il presidente del Centro studi Confedilizia, Corrado Sforza Fogliani. (ITALPRESS).

Clausola penale e contratto di locazione

La Commissione tributaria regionale della Lombardia con la sentenza n 4690/19, depositata il 22.11.19, ha accolto l'appello di un contribuente al quale era stato richiesto dall'Agenzia delle entrate, con avviso di liquidazione, di pagare l'imposta suppletiva di registro (pari a 200 euro) per la clausola penale inserita nel contratto con la quale le parti avevano previsto che, in caso di mancato o ritardato pagamento, anche parziale, del corrispettivo o degli oneri accessori e delle spese a carico di parte conduttrice, questa era tenuta a corrispondere sulle somme dovute e per il tempo del mancato pagamento un interesse legale di mora, dal giorno della scadenza del pagamento.

I giudici di secondo grado - dopo aver evidenziato in relazione al caso concreto che "più che di una clausola, si tratta della specificazione, dettata dallo *ius superveniens*, di qualcosa di connesso al contratto, di genetico..." - hanno specificato che l'interconnessione della clausola in questione "con gli altri articoli del contratto di locazione appare oggettivamente causale, non contingente o frutto di un'autonoma determinazione pattizia", sostanziandosi "nella volontà di conseguire lo scopo avuto di mira dal contratto, che è quello dell'esatto, tempestivo e reciproco adempimento". In definitiva, la Commissione tributaria regionale ha concluso che la fattispecie debba "rientrare tra quelle di cui all'art. 21, c.2, TUR, ai sensi del quale l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione fiscalmente più onerosa".

L'arricchimento

Il pubblico non ha di solito una nozione esatta dell'arricchimento prodotti negli ultimi cento anni, così pure è del tutto svanito dalla memoria della nostra generazione quale e quanta atroce miseria il mondo abbia sofferto anche soltanto 120, 150, e 200 anni fa. Perciò questa generazione di uomini non si rende conto che, sotto l'aspetto economico, per quanto sia ancora grande la povertà generale, essa è la più felice che siavi mai stata, e meno ancora si rende conto che, se venisse a cessare, o anche soltanto a notevolmente rallentarsi, il progresso nel campo delle invenzioni e delle scoperte tecniche e scientifiche, o se venisse a rendersi impossibile, o soltanto notevolmente più difficile il regime della libera concorrenza commerciale e industriale, cioè la libertà del lavoro, la inviolabilità dei contratti, la sicurezza dei capitali e della proprietà e quante altre sono le condizioni della divisione del lavoro, il regresso sarebbe rapidissimo.

Maffeo Pantaleoni

CORBELLE

Medico interrompe l'intervento per andare a prendere sacca di sangue bloccata nel traffico

"Un medico del policlinico Federico II di Napoli (...) ha dovuto interrompere un intervento chirurgico, lasciare la sala operatoria e precipitarsi a recuperare alcune sacche di sangue destinate al paziente sotto i ferri, bloccate nel traffico. L'operazione si stava svolgendo nel padiglione cinque e l'auto medica che portava il sangue, partita dal padiglione nove, era imprigionata nelle strade interne all'ospedale. Tre équipe di medici (chirurghi, urologi e anestesisti) stavano asportando un tumore alla vescica di un sessantenne con cirrosi ed epatite, che altrove non avevano voluto operare per l'elevato rischio di complicanze, tra le quali però non era stato considerato il traffico caotico nella cittadella ospedaliera".

Così *La Verità* del 27.11.19.

"Hotella Nutella"

"Un hotel dedicato alla crema di nocciola più famosa al mondo apre nella *Napa Valley* in California. Si chiamerà *Hotella Nutella* e per ora funzionerà per un solo fine settimana nel gen-

naio 2020. L'ingresso ha forma di un barattolo gigante mentre le stanze hanno i colori rosso, bianco e marrone che contraddistinguono la crema spalabile. I pasti, dalla colazione alla cena, sono tutti a tema Nutella. Potranno soggiornare tre statunitensi che realizzeranno il migliore video sulla prima colazione, ai quali sarà offerto anche il trasferimento in aereo".

È quanto scrive *La Verità* del 27.11.19.

Vigili zombie a Cantù

"Sta facendo il giro del web un video girato da alcuni vigili di Cantù (Como) per la notte di Halloween. Gli agenti, tra cui il comandante (...), con il volto truccato da zombie con la faccia bianca e gli occhi e la bocca neri, avanzano con il passo rigido e le braccia protese con il sottofondo di una musica inquietante nel parcheggio di piazza Garibaldi, al buio. Al termine del video appaiono alcune scritte, una autoironica («Tutti gli zombie hanno recitato fuori servizio») e una decisamente più seria: «*Don't drink and drive!* Divertitevi, ma senza perdere la testa. Siamo in giro per voi".

Così *La Verità* del 2.11.19.

"Misura anticrisi nei bordelli Svizzeri: «Sconti speciali per i clienti italiani»"

"Sconti speciali per i clienti italiani nei bordelli del Canton Ticino. I locali a luci rosse affrontano il calo di frequentatori con offerte personalizzate e pacchetti promozionali. Il 90% dei clienti arriva dalla Lombardia. Attualmente sono sette le case chiuse del Ticino, legali, regolamentate e tassate. Anche le escort devono versare una tassa alla Confederazione, pari a 25 franchi svizzeri al giorno, ma i gestori si rifiutano di raccogliere questi soldi come «sostituti d'imposta» perché dicono di essere solo affittuari delle prostitute, non datori di lavoro".

Lo riporta *La Verità* del 2.11.19.

"Pensionata guida da mezzo secolo senza aver mai preso la patente"

"Cinquant'anni al volante senza aver mai preso la patente. Una pensionata friulana di 77 anni di Pravidomini (Pordenone) è stata scoperta soltanto dopo un tamponamento nel quale è rimasta coinvolta. Per lei una maximulta da 5.110 euro".

Così *La Verità* dell'8.12.19.

**CONFEDILIZIA
ON LINE**

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

Tendenze

Non esiste, nella realtà, un capitalista che sia soltanto questo, un lavoratore che sia soltanto un venditore di servizi personali; non esiste libera concorrenza perfetta ma non esiste nemmeno monopolio perfetto: non esiste rapida e universale migrazione del lavoro da luogo a luogo e da professione a professione; non esiste pronta e generale trasferibilità del capitale da un mercato ad un altro e da un impiego ad altro; esistono soltanto tendenze in questo senso, tendenze che hanno una forza variabile e incontrano ostacoli variamente resistenti; il tempo che una trasformazione richiede è una cosa reale e certa, o accertabile; esiste l'errore; esiste la consuetudine; esiste il costume; esistono infiniti atti riflessi pertinenti al mondo economico.

Maffeo Pantaleoni



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
Via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

UNA DIVISIONE DIFFICILE

B&b in condominio, il rebus spese

Sempre più italiani ricavano un reddito da case proprie trasformandole in bed & breakfast. Purtroppo questo sta succedendo anche nel mio condominio, il più grande della città, con circa 170 unità immobiliari. Ritengo che sarebbe giusto che tali proprietari partecipassero in maniera rilevante alle spese generali quali ascensori, acqua, luce considerando il flusso di persone che ospitano rispetto a noi poveri proprietari. Quale strada intraprendere perché ciò possa avvenire?

Lettera firmata — Rimini

Il primo comma dell'articolo 1123 del Codice civile stabilisce che le spese comuni devono essere ripartite fra i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (ossia in base ai millesimi di proprietà), salvo diversa convenzione. Pertanto, per derogare a questo criterio è necessario un accordo sottoscritto da tutti i condomini. Il secondo comma di questo articolo recita a sua volta che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne. La Corte di Cassazione (sentenza 6/12/1991, n. 13160) ha precisato che, con l'espressione «uso che ciascuno può farne», la norma si riferisce al caso in cui la cosa comune sia oggettivamente destinata a permettere ai singoli condomini di godere in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di comproprietà sulle parti comuni, e nella sua applicazione si deve avere riguardo non all'uso effettivo ma quello potenziale, a nulla rilevando che un condomino, pur potendo usare del bene, si astenga dal farlo, o che un altro ne faccia un uso particolarmente intenso; così, un condomino che per abitudine non usa mai l'ascensore, non può esimersi dal contribuire alla relativa spesa.

Con la consulenza dell'avvocato Germano Palmieri

da *Corriere della Sera*, 25.12.'19



"Levamo tutte le tasse che avevamo messo, così poi dimo che sto governo ha tolto na cifra de tasse"

da *Corriere della Sera*, 8.12.'19

ITALIAOGGI

Ogni mercoledì
la sentenza
della settimana
a cura di
Confedilizia



Massimo Fracaro

Scrivete a:
L'Economia
Via Solferino 28
20121 Milano
corsoldi@rcs.it
www.corriere.it

IMMOBILI

Negozi senza cedolare nel 2020

Ho dato in affitto un negozio di mia proprietà, il contratto stipulato nel 2019 prevede la cedolare secca. Ho sentito che non verrà prorogata nel 2020. Dal prossimo anno dovrò quindi pagare l'Irpef ordinaria e quindi versare maggiori imposte?

Lettera firmata — via email

Un proprietario persona fisica ha stipulato un contratto di locazione per un negozio C/1 inferiore ai 600 metri quadrati a una società il 29 dicembre del 2018, con decorrenza primo gennaio 2019. Il contratto è stato registrato con imposta di registro. Avrebbe potuto optare per la cedolare secca per il 2019? Oppure può fare l'opzione per la prossima annualità e per tutta la durata residua del contratto?

Lettera firmata — via email

La legge di Bilancio, e i relativi decreti, sono stati appena approvati dal Parlamento e non prevedono per ora la proroga della cedolare secca sulle locazioni commerciali per l'anno 2020. Fatta questa premessa fondamentale, vediamo di rispondere ai due quesiti. Per quanto riguarda la prima domanda, il beneficio della cedolare secca per gli affitti dei negozi (categoria C/1) con accordi stipulati entro il 31 dicembre 2019 si applica per tutta la durata del contratto e quindi dovrebbe rimanere anche nel 2020. Per quanto riguarda la seconda domanda, dato che il contratto è stato stipulato il 29 dicembre del 2018, l'applicazione della cedolare secca del 21% non è possibile essendo un regime previsto per il solo 2019. Per le proroghe, si può optare per la cedolare sui negozi se nel corso del 2019 scadeva il periodo naturale (6 anni) e il contratto viene prorogato per altri 6 anni. Non è possibile optare per la cedolare alla scadenza della normale annualità, come invece avviene per gli affitti abitativi.

Con la consulenza di Stefano Poggi Longostrevi

da *Corriere della Sera*, 30.12.'19

Tutti imprenditori

La verità è che tutti sono imprenditori della loro porzioncella di compito e nessuno lo è al di là di questo.

Maffeo Pantaleoni

Un organismo politico

Diciamo essere giusto ciò che può procurare e conservare a un organismo politico la prosperità e quanto ad essa è necessario.

Maffeo Pantaleoni

Il socialismo

Il socialismo si vanta di frutti non cresciuti nel proprio campo quando attribuisce all'opera propria l'affinamento dei nostri sensi per i dolori altrui.

Maffeo Pantaleoni

La verità vera

La verità vera è questa: Non c'è un solo servizio di Stato che non sia da molto tempo sfasciato e rotto e non sia un peso morto dell'attività nazionale privata. La verità vera è questa: Che ovunque vogliamo l'occhio ci troviamo di fronte ad uno scandaloso disservizio degli organi statali: *costosissimi*, in ragione dei mezzi per contribuente e per giunta inefficaci o *paralizzatori* della vita intellettuale e economica del cittadino. La verità vera è questa: che la forza vitale che l'Italia manifesta non si saprebbe dire dove stia, perché è diffusa nel popolo tra gli *incurables imbéciles*, come chiama Gohier i contribuenti, ma è assente da ogni istituzione statale!

Maffeo Pantaleoni

I monopoli governativi

I monopoli governativi e le ingerenze statali sono ostacoli insormontabili alla introduzione rapida e generale di metodi più economici di produzione.

Maffeo Pantaleoni

Nuovo rito civile: sull'amministratore rischio giudice unico

RIFORME IN CANTIERE

La scelta non condivisibile del Ddl delega incide su questioni delicate

Corrado Sforza Fogliani

Il disegno di legge delega per la riforma del processo civile, recentemente approvato dal Governo, reca una norma, in tema di procedimenti in camera di consiglio, che merita una riflessione per le conseguenze che potrebbe avere, una volta approvata, sulla materia condominiale.

Si tratta dell'articolo 9, secondo il quale, nell'esercizio della delega, il Governo deve procedere alla revisione delle ipotesi in cui, in tali procedimenti, il tribunale è chiamato a provvedere in composizione collegiale. Ciò, con l'obiettivo «di ridurre le ipotesi di collegialità nei casi in cui non è prevista la partecipazione obbligatoria del pubblico ministero e l'intervento dell'autorità giudiziaria è diretto a garantire l'attendibilità di stime effettuate o la buona amministrazione di cose comuni».

In sostanza, l'intervento normativo mira a escludere, dal novero dei casi in cui attualmente il tribunale provvede in composizione collegiale, fattispecie come quelle disciplinate dagli articoli 2343 e 2343-bis del Codice civile, in cui il ricorso all'autorità giudiziaria è funzionale a garantire la professionalità e l'indipendenza di professionisti incaricati di valutazioni estimative, nonché fattispecie

come quelle di cui agli articoli 1105 e 1129 del Codice civile, in cui l'autorità giudiziaria è chiamata a concorrere all'amministrazione di beni comuni.

L'aspetto da tenere in considerazione, però, è proprio quest'ultimo. Si è sottovalutato il rilievo che hanno, in ambito condominiale, procedimenti come quello della revoca dell'amministratore. Un procedimento di una delicatezza estrema, non solo per i riflessi sulla reputazione dell'interessato.

Può coinvolgere, infatti, questioni complesse: i motivi, per esempio, alla base della richiesta di revoca possono essere i più diversi, non riconducibili all'elencazione (avente, infatti, mero carattere esemplificativo) che, in tema, reca il Codice civile. È necessario esaminarli attentamente. Anche perché non può trascurarsi che in base all'articolo 1129, comma 11, in caso di revoca giudiziale, i condomini «non possono nominare nuovamente l'amministratore revocato».

È evidente che il passaggio da collegiale a monocratico dell'organo giudiziario porterebbe con sé una minor possibilità di dialettica su questo problema, come su altri, e quindi minori certezze in ordine alla corretta formazione del processo decisionale di tale organo.

L'auspicio è, dunque, che il Parlamento riveda la norma, cancellando senz'altro il riferimento alla materia dell'amministrazione di beni comuni.

Presidente Centro Studi Confedilizia

da 24Ore, 24.12.'19

COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea

Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con

CORSI ON LINE

Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi

Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: **200 euro oltre Iva***

Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: **40 euro oltre Iva***

Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione

*compreso l'esame finale

CORSI RESIDENZIALI

Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica

Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco sedi su www.confedilizia.it)

Info: www.confedilizia.it
numero verde 800.400.762
www.latribuna.it
redazione@latribuna.it



'PASSERA' ANCHE QUESTA' DISSE L'UOMO SDRAIANDOSI SUI BINARI.



da L'Espresso, 1.12.'19

ANSA 14:49 28-11-19

Casa: Confedilizia, prezzi ancora giu', dare segnali a settore

(ANSA) - ROMA, 28 NOV - "C'e' poco da gioire. I notai confermano che, a fronte di un recupero del numero di compravendite, peraltro assente in molte aree del Paese, i prezzi delle case continuano a scendere. Ed e' un fenomeno, ricordiamolo, che distingue in negativo l'Italia rispetto a tutti gli altri Paesi europei, come certifica Eurostat". Lo afferma il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa commentando il nuovo Rapporto Dati Statistici Notarili. "Occorre dare segnali positivi al settore immobiliare, altrimenti questa tendenza non si arrestera'", aggiunge. (ANSA).

OM

Taglia i costi per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

Lo scadenziario 2020 del propri

16 Gennaio 2020 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di dicembre 2019.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2019, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Gennaio 2020 - Venerdì

Tosap e Cosap - Versamento

Ultimo giorno per il pagamento in unica soluzione della tassa occupazione spazi e aree pubbliche (o della prima rata della stessa, se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro).

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

17 Febbraio 2020 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di gennaio 2020, nonché dei premi Inail relativi al saldo 2019 e all'anticipo 2020.

Versamento saldo imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a saldo, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2019.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di gennaio 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di gennaio 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

28 Febbraio 2020 - Venerdì

Agenzia entrate

Comunicazione dati per interventi su parti comuni di edifici

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nel 2019 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione energetica e interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni, con indicazione delle quote di spesa imputate ai singoli condòmini e di eventuali cessioni o contributo mediante sconto in fattura, consegnando successivamente ai condòmini la certificazione delle spese a loro imputabili con indicazione del protocollo telematico della comunicazione.

2 Marzo 2020 - Lunedì

Inail - Dichiarazione

retribuzioni per via telematica

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio del modello relativo alla dichiarazione delle retribuzioni del 2019.

9 Marzo 2020 - Lunedì

Agenzia delle entrate Trasmissione telematica Certificazione unica 2020

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio delle certificazioni relative ai redditi dell'anno 2019 di lavoro dipendente, ai redditi di lavoro autonomo, ai redditi diversi ed ai corrispettivi dei contratti di appalto.

16 Marzo 2020 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di febbraio 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di febbraio 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di febbraio 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

31 Marzo 2020 - Martedì

Certificazione retribuzioni, compensi e ritenute

Ultimo giorno per la consegna a dipendenti, collaboratori e consulenti (compreso l'amministratore) e fornitori in base a contratti di appalto, da parte del condominio, della certificazione unica riepilogativa delle somme e dei valori corrisposti nel 2019 e delle ritenute fiscali e contributive effettuate.

16 Aprile 2020 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di marzo 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di marzo 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno, nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di marzo 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di marzo 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Aprile 2020 - Giovedì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche.

Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

18 Maggio 2020 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di aprile 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di aprile 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di aprile 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di aprile 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Giugno 2020 - Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di maggio 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di maggio 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di maggio 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di maggio 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Nuova Imu - Versamento in acconto

Ultimo giorno per il versamento della prima rata della nuova Imu. Per l'anno 2020, la prima rata da corrispondere è pari alla metà di quanto versato a titolo di Imu e Tasi per l'anno 2019.

30 Giugno 2020 - Martedì

Irpef - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per i versamenti relativi alla dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2020 delle persone fisiche e delle società di persone, concernenti l'Irpef a saldo per il 2019 e la prima rata in acconto per il 2020.

Cedolare secca - Versamento a saldo e prima rata acconto

Ultimo giorno per il versamento a saldo della cedolare secca sugli affitti relativa all'anno 2019 e per il versamento della prima rata della cedolare secca relativa all'anno 2020.

Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, quando l'ammontare della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

Irpef - Presentazione Mod. REDDITI cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea, da parte delle persone fisiche e delle società di persone non obbligate all'invio telematico, della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2020 (redditi 2019) tramite gli uffici postali.

Presentazione Quadro AC cartaceo

Ultimo giorno per la presentazione in forma cartacea - da parte degli amministratori di condominio che non presentino

il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2019 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Nuova Imu - Dichiarazione

Ultimo giorno per la presentazione della dichiarazione Imu concernente gli immobili per i quali l'obbligo dichiarativo è sorto nel corso del 2019.

7 Luglio 2020 - Martedì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2020 (redditi 2019) ordinario o precompilato al sostituto d'imposta (se presta assistenza fiscale).

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2019, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Luglio 2020 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di giugno 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di giugno 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di giugno 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di giugno 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

23 Luglio 2020 - Giovedì

Irpef - Presentazione Modello 730

Ultimo giorno per la presentazione del Modello 730/2020 (redditi 2019) ordinario o precompilato, direttamente all'Agenzia

etario di casa e del condominio

delle entrate o al Caf (Centro di assistenza fiscale) o a un professionista abilitato.

Presentazione Quadro K del Modello 730

Gli amministratori di condominio che si avvalgono dell'assistenza fiscale possono presentare, attraverso la compilazione del Quadro K del Modello 730, la comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2019, dei dati identificativi dei relativi fornitori nonché dei dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione del Quadro K, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

31 Luglio 2020 - Venerdì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche. Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

20 Agosto 2020 - Giovedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di luglio 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di luglio 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di luglio 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di luglio 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Settembre 2020 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di agosto 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di agosto 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di agosto 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di agosto 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

16 Ottobre 2020 - Venerdì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

2 Novembre 2020 - Lunedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2019.

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della quarta rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,25 euro) della tassa occupazione spazi e aree pubbliche. Per gli adempimenti relativi al canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (Cosap), dovuto nei Comuni che l'hanno istituito in sostituzione della Tosap, si rinvia alle relative disposizioni locali.

16 Novembre 2020 - Lunedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di ottobre 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre 2020 - Lunedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2020 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca

Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2020.

Irpef

Trasmissione telematica Mod. Redditi

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2020 (redditi 2019).

Trasmissione telematica Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione in via

telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2019 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. E' obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

16 Dicembre 2020 - Mercoledì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di novembre 2020.

Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di novembre 2020 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef 2020 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di novembre 2020; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di novembre 2020, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2020.

Nuova Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata della nuova Imu per il 2020, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

21 Dicembre 2020 - Lunedì

Versamento della ritenuta del 4%

Ultimo giorno per effettuare il versamento da parte del condominio della ritenuta d'acconto operata sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa, quando l'importo della stessa non raggiunga l'importo di euro 500.

31 Dicembre 2020 - Giovedì

Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito - derivante da detrazione fiscale per interventi di risparmio energetico e per interventi antisismici effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2020 - se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati per-

sonali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

TARI

Il Comune stabilisce il numero e le scadenze di pagamento del tributo, consentendo di norma almeno due rate a scadenza semestrale. È comunque possibile il pagamento in un'unica soluzione entro il 16 giugno di ciascun anno.

IMPOSTA DI REGISTRO

Regime Irpef

I nuovi contratti di locazione di immobili devono essere registrati entro 30 giorni dalla stipula, presentando all'ufficio delle entrate, oltre all'atto, l'attestato di versamento dell'imposta, ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, il versamento deve essere effettuato entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto. In caso di versamento con il modello F24 Elide, è necessario comunicare la cessione, la risoluzione e la proroga all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato. Per le annualità successive alla prima di contratti pluriennali, deve essere versata l'imposta entro 30 giorni dall'inizio della nuova annualità, salvo che non si sia optato per il versamento unico per l'intera durata del contratto. Anche per il versamento può essere utilizzato il metodo telematico.

Regime cedolare secca immobili ad uso abitativo

I nuovi contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, per i quali il locatore opta per il regime fiscale della cedolare secca, devono essere registrati - senza pagamento delle imposte di bollo e di registro - entro 30 giorni dalla stipula, comunicando anche l'opzione, tramite presentazione all'ufficio delle entrate del modello RLI ovvero avvalendosi della registrazione telematica, direttamente o tramite soggetti delegati. Per le cessioni, risoluzioni e proroghe di contratti, la registrazione e la scelta dell'opzione vanno effettuate presentando all'ufficio anzidetto il modello RLI entro 30 giorni dal giorno in cui le stesse hanno effetto, negli ultimi due casi senza versamento di imposte. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche a partire da una annualità intermedia, presentando il modello RLI entro 30 giorni dall'inizio dell'annualità. Finché perdura l'opzione, non deve essere versata l'imposta di registro.

Regime cedolare secca immobili ad uso commerciale (C1)

Per i contratti di locazione di immobili ad uso commerciale di categoria C1, stipulati nel 2020, la cedolare secca non è stata prorogata.

Può essere esercitata l'opzione per la cedolare secca per i contratti stipulati nel 2019 (e registrati a tassazione ordinaria) anche alla relativa scadenza infrannuale.

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

Eventuali variazioni saranno riportate nello Scadenziario annuale del proprietario di casa e del condominio, presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it).

SISTEMA CONFEDILIZIA



COSTITUITA DA CONFEDILIZIA
E CGIL - CISL - UIL

Migliorate le prestazioni in caso di malattia

Con il rinnovo del Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati, firmato il 26.11.'19 tra Confedilizia e Filcams-Cgil/Fiscascat-Cisl/UILtucs (cfr. Cn dic. '19) è stata, tra l'altro, migliorata la disciplina del trattamento economico di malattia, con decorrenza 1° gennaio 2020, sotto due aspetti: da una parte si è aumentata la misura dell'indennità; dall'altra si sono ridotti gli effetti penalizzanti derivanti dall'istituto della "carezza". Ecco di seguito in breve le novità.

Il trattamento economico dei primi 20 giorni di malattia viene migliorato: con riferimento alla 1° fascia (quella cioè fino a 20 giorni di malattia), l'indennità passa dal 56% della retribuzione al 60%, con il minimo erogabile di € 28 euro.

Nessuna variazione invece per quanto concerne le altre due fasce: i giorni di malattia ricadenti dal 21° al 60° giorno restano rimborsabili al 68% e quelli dal 61° al 180° giorno al 75% (con il minimo rimborsabile per entrambi pari a 51 euro).

La seconda novità contenuta nel nuovo contratto collettivo riguarda l'istituto della carezza (cioè i giorni iniziali di malattia non rimborsabili).

Le Parti Sociali hanno ridotto la penalizzazione economica nei primi giorni di assenza per malattia: in primo luogo essa resta applicabile soltanto nei casi di malattie di durata fino a 9 giorni (e dall'1.1.'22 fino ad 8). Per le malattie dai 10 giorni in su (e poi dai 9 in su), infatti, la carezza non sarà applicata.

A proposito di periodo di carezza, è opportuno precisare che il giorno di riposo settimanale (quasi sempre la domenica) eventualmente ricadente in esso deve sempre essere conteggiato.

La particolare articolazione della normativa contrattuale che riguarda il trattamento economico di malattia può nella pratica operativa indurre ad errori. Proprio per questo, nei casi dubbi, si raccomanda l'utilizzo dell'apposito modulo di calcolo disponibile sul sito della Cassa portieri all'indirizzo: www.cassaportieri.it/CalColnd.asp.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Decreto del Ministero del lavoro
sull'assicurazione obbligatoria
per infortuni domestici

Il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, con decreto del 15.11.'19, ha disciplinato le modalità e i termini di attuazione delle disposizioni di cui al comma 354 della legge di bilancio 2019, che ha modificato la legge sugli infortuni domestici (cfr. Cn gen. '19). Dal 1° gennaio 2019 infatti, si ricorda che: l'importo annuo del premio è stato fissato in 24 euro; l'età delle persone soggette all'obbligo di iscrizione è stata innalzata da 65 anni a 67 anni; il grado di inabilità permanente al lavoro per aver diritto ad un risarcimento è stato abbassato dal 27% al 6% (prevedendosi che qualora dall'infortunio derivi un'inabilità permanente al lavoro compresa tra il 6 e il 15%, vi sia la corresponsione *una tantum* di un importo pari a 500 euro, mentre qualora dall'infortunio derivi una riduzione della capacità lavorativa non inferiore al 16% si goda della rendita di cui all'art. 9, comma 1, l. n. 495/'99); la corresponsione per i casi di invalidità permanente assoluta conseguente a specifiche menomazioni (elencate nella tabella all. 3, D.P.R. n. 1124/'65) di un assegno integrativo per l'assistenza personale; l'innalzamento da 2.160 a 10.000 euro dell'assegno *una tantum* a favore dei superstiti in caso di morte dell'assicurato.

Tra le novità di cui al decreto si segnala che le persone il cui premio è a carico dello Stato (e cioè coloro che hanno un reddito personale complessivo lordo fino a 4.648,11 euro l'anno e fanno parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo lordo non supera i 9.296,22 euro l'anno) debbono presentare, a decorrere dall'1.1.'20, la dichiarazione attestante la sussistenza di tali requisiti reddituali, oltre che all'atto della prima iscrizione, entro il 31 gennaio di ogni anno.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust esteri opachi e tassazione

L'articolo 13 del decreto fiscale, collegato alla manovra 2020, introduce un importante elemento di chiarezza nella problematica della tassazione dei redditi dei *trust* esteri.

La questione si deve ritenere definitivamente risolta alla luce dell'intervento contenuto nel decreto fiscale, che ha modificato l'articolo 44 del Tuir, introducendo nella lettera g-sexies) una "puntualizzazione" dedicata alla tassazione dei redditi prodotti dai *trust* stabiliti in Paesi a fiscalità privilegiata.

"Sono redditi di capitale: ... i redditi imputati al beneficiario di *trust* ai sensi dell'articolo 73, comma 2, anche se non residenti, nonché i redditi corrisposti a residenti italiani da *trust* e istituti aventi analogo contenuto stabiliti in Stati e territori che con riferimento al trattamento dei redditi prodotti dal *trust* si considerano a fiscalità privilegiata ai sensi dell'articolo 47-bis, anche qualora i percipienti residenti non possono essere considerati beneficiari individuati ai sensi dell'articolo 73".

Il decreto fiscale modifica anche l'articolo 45 del Tuir, introducendo un nuovo comma 4-quater, che stabilisce quanto segue: "Qualora in relazione alle attribuzioni di *trust* esteri, nonché di istituti aventi analogo contenuto, a beneficiari residenti in Italia, non sia possibile distinguere tra redditi e patrimonio, l'intero ammontare percepito costituisce reddito".



UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

Pubblicazione Onu sulla proprietà condominiale

La Commissione economica per l'Europa delle Nazioni Unite (ECE) ed il gruppo di consulenza del mercato immobiliare (REM) hanno predisposto lo studio *Guidelines on the Management and Ownership of Condominium Housing*.

Allo studio - al quale Confedilizia e l'Unione internazionale della proprietà immobiliare hanno dato il loro contributo con l'avv. Vincenzo Nisini e l'avv. Giovanni Gagliani Caputo - è volto ad assistere le autorità nazionali e locali nonché i nuovi proprietari immobiliari, fornendo una guida pratica per orientarsi su alcune tematiche condominiali.

È possibile consultare lo studio al seguente indirizzo: <https://www.unecce.org/index.php?id=53164>

Rapporto della Commissione europea
sull'andamento delle ristrutturazioni edilizie

La Commissione europea ha pubblicato uno studio per fornire un'analisi delle attività di rinnovo e di assorbimento degli edifici ad energia quasi zero in tutta l'UE per il periodo 2012-2016.

I risultati complessivi di questo rapporto - che è consultabile a questo indirizzo: https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/1_final_report.pdf?fbclid=IwAR2BGaUhZesmcSMz4CUw1P6JkrmOWf9BHGwC9RuqZPIOB_xRODfGK1Zb5c0 - confermano che il tasso di ristrutturazione annuale medio è dell'1% per gli edifici residenziali, mentre per quelli non residenziali è dello 0,5%. Anche se si è al disotto delle attese, per il periodo 2012-2016, si stima che nell'Unione europea siano stati investiti oltre 200 miliardi di euro per ristrutturazioni energetiche e 300 miliardi di euro per ristrutturazioni non energetiche.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA
www.facebook.com/PresidenteConfedilizia

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani



**ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Cassazione: quietanza a saldo, come dev'essere

Attenzione a come viene circostanziata la quietanza a saldo e cioè la dichiarazione attraverso cui il lavoratore attesta di aver ricevuto una somma di denaro a soddisfazione delle proprie richieste. Infatti, secondo la Cassazione il lavoratore deve essere pienamente consapevole delle rinunce in essa contenute. È quanto stabilisce la Suprema Corte con la sentenza n. 25296 del 18.9.'19, ponendo un principio applicabile a tutti i lavoratori e quindi anche a quelli impiegati nel comparto domestico.

“La quietanza a saldo – scrive la Cassazione – sottoscritta dal lavoratore, che contenga una dichiarazione di rinuncia a maggiori somme e che sia riferita, in termini generici, ad una serie di titoli di pretese in astratto ipotizzabili in relazione alla prestazione di lavoro subordinato e alla conclusione del relativo rapporto, può assumere il valore di rinuncia o di transazione, che il lavoratore abbia l'onere di impugnare nei termini di cui all'art. 2115 cod. civ., alla condizione che risulti accertato, sulla base dell'interpretazione del documento o per il concorso di altre specifiche circostanze desumibili *aliunde*, che essa sia stata rilasciata con la consapevolezza di diritti determinati od obiettivamente determinabili e con il cosciente intento di abdicarvi o di transigere sui medesimi”.

Assindatcolf su nuove norme soggiorno stranieri non comunitari

Superare l'attuale impianto previsto dai “decreti flussi” e tornare ad una reale e necessaria programmazione degli ingressi per lavoro degli stranieri non comunitari. È questa in sintesi la richiesta che Assindatcolf ha avanzato – durante la sua audizione – alla Commissione affari costituzionali della Camera dei deputati impegnata nell'esame della proposta di legge di iniziativa popolare recante “nuove norme per la promozione del regolare soggiorno e dell'inclusione sociale e lavorativa di cittadini stranieri non comunitari”, nella consapevolezza che nell'ambito domestico la componente straniera pesa circa il 70% del totale della forza lavoro.

Proprio alla luce di tale considerazione Assindatcolf ha chiesto che venga superato l'attuale impianto dei “decreti flussi” che per il proprio comparto è fermo al 2010, ultimo anno in cui sono state previste delle quote specificatamente dedicate. E ancora, secondo l'Associazione il settore necessita di nuova forza lavoro: dal 2020 al 2025 ci sarà bisogno di 60 mila nuovi lavoratori stranieri non comunitari solo per soddisfare la domanda di assistenza, che crescerà del 9% per effetto dello strutturale invecchiamento della popolazione e della quota di non autosufficienti.



**ENTE BILATERALE PER I DIPENDENTI
DA PROPRIETARI DI FABBRICATI COSTITUITO
DA CONFEDILIZIA E CGIL - CISL - UIL**

Portiere dell'anno 2020

Anche quest'anno Ebinprof ha deciso di premiare i portieri (o altri dipendenti da proprietari di fabbricati) che si sono distinti per la loro anzianità di servizio o per la particolare dedizione dimostrata nella propria attività, attraverso atti di altruismo, di assistenza e di solidarietà. Proprietari, condòmini o amministratori di condominio interessati a questa iniziativa possono inviare entro il 31.5.'20 le proprie segnalazioni all'Ebinprof tramite mail (info@ebinprof.it), fax (n. 06.44.252.052) o posta (Ebinprof, Corso Trieste 10, 00198 Roma). Non saranno prese in considerazione le segnalazioni relative a portieri già premiati nelle edizioni scorse.

Alle lavoratrici e ai lavoratori, che saranno invitati a Roma nel giorno della cerimonia di premiazione delle Borse di studio, verrà consegnato un attestato di riconoscimento e verranno rimborsate le spese di viaggio e soggiorno.

Ogni ulteriore informazione può essere richiesta alla segreteria dell'Ente, telefonando al numero 06.44.259.166.



**COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)**

**Edilizia
residenziale
pubblica
e decadenza
dall'assegnazione**

“Ai fini della decadenza dall'assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, la composizione del nucleo familiare è rappresentata dalle registrazioni anagrafiche (fatte sulla base delle indicazioni degli stessi interessati e previa conferma degli accertamenti disposti dall'amministrazione comunale); pertanto, l'eventuale modificazione di fatto della famiglia anagrafica deve essere denunciata dagli interessati, affinché essa possa essere fatta valere nei confronti dei terzi”.

Così il Consiglio di Stato con pronuncia n. 7130 del 21.10.'19



**Associazione Dimore Storiche Italiane
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

Al via censimento dimore storiche Italia

Costruire una mappa completa delle dimore storiche, pubbliche e private, presenti in Italia. E' questo l'obiettivo dell'accordo siglato fra il direttore dell'Istituto Centrale per il Catalogo e la Documentazione del Mibact Carlo Birozzi e il presidente dell'Associazione Dimore Storiche Italiane Giacomo di Thiene. Un censimento congiunto dei beni culturali storico-architettonici italiani che prenderà il via dalla città di Roma e consentirà di pianificare interventi per valorizzare al meglio castelli, ville, palazzi, masserie, ma anche giardini, boschi e tenute agricole. Tutte risorse culturali, economiche e turistiche del nostro Paese.

In dettaglio l'Icccd, Istituto che conduce le attività di ricerca, indirizzo, coordinamento tecnico-scientifico per la documentazione e la catalogazione dei beni culturali all'interno del Mibact, e l'Adsi, che ha la missione di promuovere la tutela e la valorizzazione degli *immobili* storici privati, uniranno ora le loro competenze e conoscenze per incrementare la *banca* dati sugli *immobili* vincolati, uno strumento essenziale per garantire la conoscenza e la conservazione di un patrimonio – immobiliare e paesaggistico – che non ha eguali al mondo.

IMMOBILIARE, PROBLEMI VARI

a cura di Nicola Mastromatteo

Fine locazione abitativa e obblighi a carico del conduttore

Nei rapporti contrattuali tra locatore e conduttore di un immobile ad uso abitativo è possibile stipulare appositi accordi che obblighino il conduttore a **ritinteggiare l'immobile prima della riconsegna dello stesso per eliminare le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso?**

La questione è stata affrontata dalla terza sezione civile della Corte di Cassazione con la sentenza n. 29329 del 13 novembre 2019 secondo la quale **la spesa per la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore**, se quest'ultima si rende necessaria per eliminare le conseguenze del normale degrado d'uso (nel caso di specie, *“il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti”*).

La sentenza in commento ribadisce che la giurisprudenza di legittimità è costante nel ritenere che *“nelle locazioni per uso abitativo [...], la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine della locazione, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 [della legge 392/1978, ora art. 13 della legge sulle locazioni abitative del 9 dicembre 1998, n. 451], perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 C.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore”* (vedasi anche Cass. sez. III, 05/08/2002, n. 11705).

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Roma

Vorrei segnalare lo stato di estremo degrado in cui versa l'area di Porta San Sebastiano a Roma. Seppur lontana dalle più note attrazioni turistiche della città, la strada che dalle Terme di Caracalla conduce alla porta e al tratto meridionale delle Mura Aureliane può essere considerata una miracolosa sopravvivenza dell'antico asse viario urbano che conduceva alla via Appia. Lungo i suoi novecento metri, interamente lastricati di sampietrini e delimitati ai lati da ampi giardini alberati, vi è una straordinaria concentrazione di siti archeologici e in generale di luoghi altamente simbolici per la storia della città e della nazione: il sepolcro degli Scipioni del III secolo a.C., la Chiesa di San Cesareo in Palatio edificata sui resti visibili del II secolo d.C. e restaurata nel XVII secolo, la Casina del cardinal Besarione del XV secolo, anch'essa costruita su preesistenze romane, oltre ai resti di altri antichi edifici. Alla fine del percorso, passando attraverso il cosiddetto Arco di Druso, si giunge alla porta vera e propria. Costruita assieme alle mura da Aureliano e restaurata nel V secolo, è in uno stato di conservazione eccezionale. Da entrambe le facciate si può godere un paesaggio urbano non molto diverso da come doveva apparire quindici secoli fa, il che, se già per l'Italia rappresenta un'eccezione, costituisce a Roma un fatto unico. Oggi al visitatore che decida di incamminarsi lungo l'antico tracciato di via di Porta San Sebastiano non appare che uno scenario di incredibile squalore: l'antica via è utilizzata da migliaia di mezzi di trasporto al giorno come scorciatoia ad alto scorrimento per la via Appia, con tutte le conseguenze che un uso tanto considerato dell'area porta con sé: rumore assordante, vibrazioni, rischio materiale per l'incolumità delle antichità e sfregio morale.

Eugenio Maria Caleca

67

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Tettoia e lastrico solare

La Cassazione (sent. n. 54692/18, inedita) è stata *tranchant*: "La realizzazione di una tettoia di copertura sul lastrico solare di un edificio non costituisce «elemento di arredo» di un'area pertinenziale e non rientra, pertanto, tra le attività di edilizia libera, non soggette ad alcun titolo abilitativo ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e) quinquies, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ma, comportando un ampliamento del preesistente immobile, di cui modifica la sagoma, è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire".

Quando l'inquilino costruisce sul terreno locato

"L'edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accessione ai sensi dell'art. 936 cod. civ., ma deve essere qualificata come addizione ex art. 1593 cod. civ., atteso che la disciplina dell'art. 936 cod. civ., è applicabile esclusivamente quando l'autore delle nuove opere sia terzo, ossia non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che lo legittimi a costruire sul suolo, a nulla rilevando che le addizioni apportate dal medesimo conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione e che allo stesso non fosse stato concesso lo "ius aedificandi", trattandosi di circostanze che involgono l'operatività o meno della disciplina speciale delle addizioni di cui all'art. 1593 cod. civ. e non già l'affermazione della configurabilità della posizione del conduttore quale terzo". Così ha detto la Cassazione in un'importante, e ben motivata, sentenza (n. 24365/18, inedita).

Delibera tabelle millesimali, maggioranza

"In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, codice civile". Questo il *decisum* della Cassazione, sent. n. 24053/18, inedita.

Proprietà diramazioni impianti idrici

La Cassazione (sent. n. 27248/18, inedita) s'è espressa in termini chiari a proposito delle diramazioni degli impianti idrici: "La presunzione - ha detto - di proprietà comune dell'impianto idrico di un immobile condominiale, ex art. 1117, n. 3, cod. civ., non può estendersi a quella parte dell'impianto ricompresa nell'appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle *diramazioni* che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari". La Suprema Corte ha enunciato il principio in una fattispecie in cui le infiltrazioni erano state causate dalla rottura della chiave di stacco dell'acqua sita nella cucina dell'appartamento sovrastante.

Dati catastali erronei, la domanda d'accertamento

"Qualora l'indicazione dei dati catastali degli immobili oggetto della delibera condominiale di comparto finalizzata all'assegnazione delle unità abitative (nel caso in esame, ricostruire in seguito a sisma) sia erronea, ai fini della loro rettifica non è necessaria l'azione di accertamento per la correzione dell'errore materiale, ricostruibile con ogni mezzo di prova, indipendentemente dalla forma dell'atto che lo contenga, non essendo in contestazione eventuali vizi del consenso fondati su una falsa rappresentazione della realtà o su un errore sulla dichiarazione o sulla sua trasmissione, bensì l'esatta individuazione del contenuto dell'atto limitatamente alla parte ricognitiva delle singole porzioni appartenenti a ciascuno degli aventi titolo". Lo ha detto la Cassazione (sent. n. 28112/18, inedita), nella specie confermando la sentenza che aveva riquilibrato l'azione, identificata dal giudice di primo grado come rivendica immobiliare, in domanda di accertamento di errore materiale, non essendovi incertezza sulla reale appartenenza dei due immobili oggetto dello scambio.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

 La parola

SEGRETO PONTIFICIO

Le norme sul segreto pontificio sono contenute nell'Istruzione *Secreta continere* del 4 febbraio 1974, a firma dell'allora Segretario di Stato, il cardinale Jean-Marie Villot. Il segreto pontificio viene imposto su materie di particolare gravità

da *Corriere della Sera*, 18.12.'19

Un consorzio politico

L'appartenenza dei medesimi individui, cioè di tutti gli individui costituenti un consorzio politico, a molti e diversi gruppi di interessi, e la crescente moltiplicazione delle specie di interesse alle quali ciascun individuo appartiene simultaneamente, è un fatto che rende impossibile, ossia annulla, i contrasti di classe, le bipartizioni e tripartizioni della società, che sono il fondamento di molte speculazioni socialistiche e socialistoidi.

Maffeo Pantaleoni

QUI ESPERANTO

Socio, kiu metas la egalecon antaŭ la libero, havos nek la unuan nek la alian. Socio, kiu metas la liberon antaŭ la egaleco, havos bonan nivelon de ambaŭ.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dell'economista Milton Friedman: "Una società che mette l'uguaglianza davanti alla libertà non avrà né l'una né l'altra. Una società che mette la libertà davanti all'uguaglianza avrà un buon livello di entrambe".

a cura del
Centro esperantista romano
tf. 335 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI, INTERVENTI DI RISPARMIO ENERGETICO E ANTISISMICI

sulla base della legge di bilancio 2020

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Per le singole unità immobiliari residenziali: interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Per le parti comuni di edifici residenziali: interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia
- Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, eliminazione di barriere architettoniche, bonifica dall'amianto, opere per evitare infortuni domestici, interventi per prevenire atti illeciti, cablaggio edifici, risparmio energetico ecc.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dal 26.6.2012 al 31.12.2020 = 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, se trattasi di interventi su parti comuni
- Dall'1.1.2021 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dal 26.6.2012 al 31.12.2020 = 50%, in dieci quote annuali
- Dall'1.1.2021 = 36%, in dieci quote annuali

Cessione crediti ai fornitori

- Dal 30.6.2019 al 31.12.2019, per le opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, i soggetti beneficiari della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Acquisto di mobili e di "grandi elettrodomestici" (es.: frigoriferi e lavastoviglie) di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, "finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione"

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2020 = 10.000 euro (le spese di cui alla presente misura sono computate, ai fini della fruizione della detrazione d'imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni Irpef)

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2016 = 50%, in 10 quote annuali
- Dall'1.1.2017 al 31.12.2017 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2017, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati nell'anno 2016 o iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017
- Dall'1.1.2018 al 31.12.2018 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2018, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2017
- Dall'1.1.2019 al 31.12.2019 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2019, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2018
- Dall'1.1.2020 al 31.12.2020 = 50% delle spese, in 10 quote annuali, sostenute nell'anno 2020, limitatamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dall'1.1.2019

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici
- Dall'1.1.2016 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti
- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori che conducano ad un risparmio di energia primaria almeno pari al 20%

Importo massimo della detrazione*

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2020 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- Dall'1.1.2015 al 31.12.2020 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di schermature solari: 60.000 euro
- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di

micro-cogeneratori: 100.000 euro

- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020 = interventi per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili: 30.000 euro
- Dall'1.1.2021 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

* La legge di bilancio 2018 ha previsto che con uno o più decreti ministeriali siano definiti i requisiti tecnici, compresi i massimali di costo specifici, per singola tipologia di intervento nonché le procedure per i controlli. Ad oggi è stato emanato solo il d.m. 11 maggio 2018 sui controlli.

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2017 = 65%, in 10 quote annue
- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020 = 65% in 10 quote annuali, salvo interventi acquisto e posa in opera finestre comprensive di infissi, schermature solari e sostituzione impianti climatizzazione invernale con caldaie a condensazione di classe almeno pari alla A (reg. UE n. 811/2015) per i quali la misura è pari al 50% (ad eccezione del caso in cui assieme all'intervento di sostituzione di caldaia almeno pari alla classe A vi sia la contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti o di impianti dotati di apparecchi ibridi, nel qual caso la detrazione si applica al 65%). La detrazione del 50% si applica anche alle spese sostenute nel 2018-2019-2020 per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili
- Dall'1.1.2021 = 36%, in 10 quote annue

Cessione crediti ai fornitori (e altri soggetti)

Per le spese sostenute i soggetti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle stesse, si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi) cd. "incapienti", in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono cedere il corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari ed escluse le amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001. Le modalità per effettuare la cessione dei crediti relativi ai lavori sulle parti comuni sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 28.8.2017 e con le circolari dell'Agenzia delle entrate n. 11 del 18.5.2018 e n. 17 del 25.7.2018. I soggetti diversi dagli "incapienti" possono avvalersi della cessione ma non possono effettuare la cessione agli istituti di credito, agli intermediari finanziari e alle amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001.

Per gli interventi su singole unità immobiliari si veda anche il provvedimento del 18.4.2019; il relativo modello è stato sostituito con provvedimento del 31.7.2019.

Cessione credito con "sconto" in fattura

Dall'1.5.2019 al 31.12.2019, per gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, d'intesa con il fornitore, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO SU PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio

Importo massimo della detrazione

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2021 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi): 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro
- Dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dal 6.6.2015 al 31.12.2021 = 65%, in 10 quote annuali (salve le eccezioni di cui al box precedente)
- Dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali

Cessione crediti ai fornitori e altri soggetti

Per le spese sostenute i soggetti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle stesse, si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi) cd. "incapienti", in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono cedere il corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari ed escluse le amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001. Le modalità per effettuare la

CONTINUA DA PAGINA 21 - LE AGEVOLAZIONI FISCALI ...

cessione sono state definite da ultimo con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 28.8.2017 e con le circolari dell'Agenzia delle entrate n. 11 del 18.5.2018 e n. 17 del 25.7.2018. I soggetti diversi dagli "incapienti" possono avvalersi della cessione ma non possono effettuare la cessione agli istituti di credito, agli intermediari finanziari e alle amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001.

Cessione credito con "sconto" in fattura

Dall'1.5.2019 al 31.12.2019, per gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, d'intesa con il fornitore, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

SPECIFICI INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO SU PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione Irpef/Ires)

Oggetto dell'agevolazione

- a) Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo
- b) Interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media di cui al d.m. Ministero dello sviluppo economico 26.6.2015

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
- Dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 70%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali
- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 75%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali
- Dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali

Asseverazione

La sussistenza dei requisiti di cui ai punti a) e b) è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione di prestazione energetica degli edifici di cui al d.m. Ministero dello sviluppo economico 26.6.2015.

Cessione crediti ai fornitori e ad altri soggetti

Per le spese sostenute i soggetti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle stesse, si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi) cd. "incapienti", in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono cedere il corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari ed escluse le amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001. Le modalità per effettuare la cessione sono state definite da ultimo con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 28.8.2017 e con le circolari dell'Agenzia delle entrate n. 11 del 18.5.2018 e n. 17 del 25.7.2018. I soggetti diversi dagli "incapienti" possono avvalersi della cessione ma non possono effettuare la cessione agli istituti di credito, agli intermediari finanziari e alle amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001.

Cessione credito con "sconto" in fattura

Dall'1.5.2019 al 31.12.2019, per gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, d'intesa con il fornitore, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

Dall'1.1.2020 lo sconto è possibile unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al d.m. del Ministero dello sviluppo economico 26.6.2015, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro.

INTERVENTI ANTISISMICI (detrazione Irpef/Ires*)

Oggetto dell'agevolazione

- Specifici interventi su edifici (adibiti ad abitazione o ad attività produttive) ricadenti nelle zone sismiche 1 e 2 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate, da ultimo, dopo l'1.1.2017
- Dall'1.1.2017 sono detraibili anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Fino al 31.12.2016 = 96.000 euro
- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 96.000 euro
- Dall'1.1.2022 = 48.000 euro

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Fino al 31.12.2016 = 65%, in dieci quote annuali

- Dall'1.1.2017 al 31.12.2021 = 50%, in cinque quote annuali
- Dall'1.1.2022 = 36%, in dieci quote annuali

Ulteriori interventi

L'agevolazione di cui alla presente scheda, dall'1.1.2017 al 31.12.2021 si applica anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3 le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1.1.2017.

Misure potenziate della detrazione

- Elevata al 70%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- Elevata all'80%, qualora dagli interventi derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore
- Elevata al 75%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- Elevata all'85%, qualora dagli interventi, realizzati sulle parti comuni condominiali, derivi una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiori

Linee guida

Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità di attestazione da parte di professionisti abilitati dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28.2.2017.

Cessione crediti ai fornitori e ad altri soggetti

Per le spese sostenute per interventi antisismici realizzati su parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti beneficiari (senza norme di favore per i cd. "incapienti"), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito (con esclusione di cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari e alle amministrazioni pubbliche di cui al d. lgs. n. 165/2001). Le modalità per effettuare tale cessione sono indicate nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 8.6.2017 e nelle circolari dell'Agenzia delle entrate n. 11 del 18.5.2018 e n. 17 del 25.7.2018.

Cessione credito con "sconto" in fattura

Dall'1.5.2019 al 31.12.2019, per gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, d.l. n. 63/2013, come convertito in legge, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, d'intesa con il fornitore, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

Divieto di cumulo

Le detrazioni di cui alla presente scheda non sono cumulabili con agevolazioni spettanti per le stesse finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

* Sulla base dell'interpretazione dell'Agenzia delle entrate

SPECIFICI INTERVENTI COMBINATI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER IL RISPARMIO ENERGETICO SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI (detrazione Irpef*)

Oggetto dell'agevolazione

Interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica - quelli cioè di cui ai punti a) e b) del box relativo a "Specifici interventi per il risparmio energetico sulle parti comuni di edifici condominiali" - dai quali derivino:

- a) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- b) una riduzione di rischio sismico che determini il passaggio a due classi di rischio inferiore

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 156.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
- Dall'1.1.2022 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie

N.B. Tali detrazioni spettano in alternativa a quelle previste rispettivamente per la riduzione del rischio sismico e per il risparmio energetico

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 80%, per le spese di cui al punto a), in 10 quote annuali
- Dall'1.1.2018 al 31.12.2021 = 85%, per le spese di cui al punto b), in 10 quote annuali
- Dall'1.1.2022 = 36%, in 10 quote annuali

Cessione crediti ai fornitori e ad altri soggetti

Per le spese sostenute i soggetti che, nell'anno precedente a quello di sostenimento delle stesse, si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi) cd. "incapienti", in luogo della detrazione dall'imposta lorda, pos-

DALLA PAGINA PRECEDENTE - LE AGEVOLAZIONI FISCALI ...

sono cedere il corrispondente credito ai fornitori ovvero ad altri soggetti privati, inclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari ed escluse le amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001. I soggetti diversi dagli "incapienti" non possono effettuare la cessione agli istituti di credito, agli intermediari finanziari e alle amministrazioni pubbliche di cui al d.lgs. n. 165/2001. Le modalità per effettuare la cessione sono quelle di cui ai box precedenti.

Cessione credito con "sconto" in fattura

Dall'1.5.2019 al 31.12.2019, per gli interventi di efficientamento energetico di cui all'art. 14, d.l. n. 65/2015, come convertito in legge, nonché per gli interventi di adozione di misure antisismiche di cui all'art. 16, d.l. n. 65/2015 citato, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, d'intesa con il fornitore, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

Le modalità operative sono state definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 31.7.2019.

* Interpretazione (prudenziale) di Confedilizia

INTERVENTI SU "FACCIATE"

Oggetto dell'agevolazione

"Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2.4.1968, n. 1444".

Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26.6.2015 e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11.5.2008.

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Nessun limite di spesa

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dall'1.1.2020 al 31.12.2020 = 90%, in dieci quote annuali

* La legge n. 160/2019 parla di "Imposta lorda" senza ulteriori specificazioni. In attesa di interpretazioni ufficiali, la norma può essere letta come riferibile sia all'Irpef sia all'Ires.

INTERVENTI SU "VERDE" (detrazione Irpef)

Oggetto dell'agevolazione

- Interventi relativi alla "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi
- Realizzazione di coperture a verde e giardini pensili
- Gli interventi predetti effettuati su parti comuni esterne di edifici condominiali

Sono detraibili anche le spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi indicati.

Importo massimo della spesa su cui calcolare la detrazione

- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020* = 5.000 euro per unità immobiliare

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- Dall'1.1.2018 al 31.12.2020* = 36%, in dieci quote annuali

* Proroga disposta dal decreto legge n. 162/2019 (cd. Milleproroghe), in corso di conversione in legge (e quindi suscettibile di modifiche parlamentari).

Fonte: Confedilizia

UN PO' DI TRIBUTARIO

Notificazione dell'avviso di accertamento

L'avviso di accertamento deve essere portato a conoscenza del contribuente nei cui confronti è redatto. Senza questa conoscenza l'avviso rimane un atto interno all'amministrazione, privo di particolari effetti giuridici e, in particolare, privo del suo effetto tipico di specificare al contribuente l'obbligo di imposta che a lui fa capo. Il modo con il quale viene realizzata la conoscenza del destinatario è quello della *notificazione*, che rappresenta lo strumento di maggior garanzia del risultato voluto. Questa notificazione assume una importanza

centrale ed è soltanto attraverso di essa che l'avviso di accertamento viene a giuridica esistenza come atto dell'amministrazione rivolto all'esterno. La notificazione dell'avviso è eseguita secondo le norme dettate per gli atti processuali civili dal codice di procedura civile (l'art. 60 D.P.R. 600/1973 richiama gli artt. 137 e ss. c.p.c.); la competenza ad effettuarla spetta all'ufficiale giudiziario e al personale appositamente autorizzato dall'Agenzia delle entrate. La notifica a mezzo del servizio postale è eseguita dall'ufficiale di posta, su richiesta dell'ente impositore. Normative recenti hanno aperto la strada a notifiche a mezzo di posta elettronica certificata (PEC).

Valgono per le notifiche in materia tributaria alcune regole specifiche. La più importante è quella per cui la notifica dell'avviso di accertamento deve essere eseguita nel **domicilio fiscale** del destinatario, se non è effettuata a mani proprie di questi. Tale domicilio si suppone sussistente per ogni contribuente e coincidente con il Comune nel quale egli ha il centro dei propri interessi rilevanti ai fini fiscali.

La notifica dell'avviso di accertamento deve avvenire **entro un preciso termine** fissato dalla legge allo scopo di non mantenere situazioni di incertezza per tempi eccessivamente lunghi. Per le imposte dirette e l'IVA la notifica deve avvenire entro il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione ma se la dichiarazione è stata omessa o è nulla il termine è prorogato al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata (art. 45 D.P.R. 600/1973). Questi termini sono raddoppiati se deve essere presentata denuncia per reati tributari, purché la denuncia da parte dell'amministrazione finanziaria, nella quale è ricompresa la Guardia di Finanza, sia presentata o trasmessa entro, e non oltre, la scadenza ordinaria dei termini. Per l'imposta di registro è fissato un termine di 5 anni per gli atti non registrati e di 3 anni per quelli registrati.

(da: Bartolini-Savarro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)



ANNIVERSARI

di MASSIMO GAGGI

Il chewing gum ha 150 anni L'idea era degli indios

150 anni di *chewing gum*, inventato da un dentista dell'Ohio nell'Ottocento. Bè, inventato è parola grossa: da secoli maya e aztechi masticavano una

resina gommosa, il *chicle*, mentre i vichinghi, migliaia di anni fa, facevano lo stesso con una specie di catrame naturale, simile a quello estratto oggi dal petrolio. E già duemila anni fa Plinio il Vecchio scriveva degli antichi greci che masticavano una gomma estratta dalle piante di papiro. I pionieri arrivati nel

Nuovo Mondo dall'Europa trovarono indigeni che masticavano resina di abete. Un commerciante del Maine fu lesto a costruirsi su un business usando il fiume Mississippi come rete di distribuzione. Poi toccò agli innovatori: nuove resine, cera, zucchero, aromi. Il 28 dicembre del 1869 William Semple brevettò il tutto.

Inizio l'industrializzazione di un prodotto che diventerà - dal cinema alla letteratura - un simbolo dell'American Way of Life: dalla masticata pensosa che crea *suspence* e sostituisce le parole, alla gomma usata per riparazioni tanto geniali quanto approssimative.

Ricostruire le caste

Tendiamo più fortemente di prima alla ricostruzione delle caste o delle corporazioni, cioè, ad arginare la concorrenza e le trasformazioni dei capitali personali. Una gran parte del favore che il socialismo trova è dovuto alla speranza che riesca a creare condizioni più stabili, a burocratizzare la vita, ad assicurare pensioni, ad eliminare la rivoluzione perpetua che la concorrenza produce in ogni situazione.

Maffeo Pantaleoni

La parola**IDONEITÀ
SPORTIVA**

Il certificato medico sportivo per l'idoneità alla pratica agonistica è rilasciato esclusivamente dai medici specialisti in Medicina dello Sport operanti nelle strutture pubbliche o in quelle private autorizzate. Il certificato è specifico, con indicato lo sport per cui è stata concessa l'idoneità e quindi può essere utilizzato solo per quello sport. In occasione della visita di idoneità, lo specialista può rilasciare tanti certificati quanti sono gli sport praticati. L'obiettivo primario della visita medico-sportiva è di escludere la presenza di patologie o malformazioni che controindichino l'attività agonistica

da *Corriere della Sera*, 18.12.'19

Ricchezza media

È un fatto ammesso da tutti quanti, che la ricchezza media per abitante si sia sviluppata in una misura che non s'era vista dacchè havvi una storia di fatti economici e che questo aumento di ricchezza media ha avuto luogo nonostante un eccezionale aumento della popolazione.

Maffeo Pantaleoni

BREVI**Furto del secolo a Dresda**

«Bild lo ha definito «il più clamoroso furto d'arte nella storia del Dopoguerra» E probabilmente non sbaglia (...). I ladri si sono introdotti nella *residenzschloss* di Dresda (Germania orientale) rubando il contenuto di tre teche dalla più grande collezione di gioielli d'Europa. Il valore del bottino è stato quantificato in un miliardo di euro. Cifra approssimativa perché, ha spiegato il direttore generale della struttura (...), le *parures* costituiscono un patrimonio storico (...) che sfugge ai conteggi. Un «colpo» che omaggia la migliore letteratura cinematografica di genere. E che sbeffeggia il no-mignolo con il quale era conosciuta *Grünes Gewölbe* (Volte verdi), il museo di gioielli e pietre preziose all'interno del palazzo reale di Dresda: secondo gli esperti, l'area era sicura come *Fort Knox* (...). I tre set rubati contenevano il primo venti diamanti, il secondo analogo numero ed il terzo una quarantina di pezzi. Si è miracolosamente salvato il diamante verde più grande del mondo, di quarantuno carati, temporaneamente prestatato al *Metropolitan Art Museum* di New York».

È quanto riporta *Il Tempo* del 26.11.'19.

Il caffè non fa male

«Gli scienziati britannici (...) hanno rassicurato gli adoratori del caffè. Ingoiate pure tutta la caffeina che volete, hanno detto, perché non è vero che essa irrigidisce le arterie provocando ictus o infarti. Ma come, fino a ieri abbiamo subito un quotidiano lavaggio del cervello sui pericoli di un consumo esagerato della bevanda «eccitante» (...). Ebbene, dalla Gran Bretagna è arrivato il contrordine. Nello specifico, ad assolvere il caffè è stata la «*Queen Mary University*» che ha effettuato uno studio (parzialmente finanziato dalla *British Heart Foundation*) su 8.412 persone e che ha espresso l'ardua sentenza: anche 25 tazzine di caffè al giorno non provocano danni alle arterie (...). Il (...) direttore medico associato presso il BHF, ha detto che lo studio «esclude il potenziale effetto negativo sulle nostre arterie». Il risultato dell'esperimento è stato presentato alla «*British cardiovascular society conference*» di Manchester. Nessuno ha messo in dubbio la serietà della ricerca».

Così *Il Tempo* in un articolo del 27.11.'19.

Tutte le mamme cantano le stesse nenie ai loro bebè

«Ninne nanne, serenate, musica da ballo hanno caratteristiche comuni in tutto il mondo. La prova arriva da uno studio comparativo, faraonico, messo in piedi dal *Music Lab* dell'Università di Harvard che ha voluto scandagliare la veridicità dell'affermazione che la musica sia un linguaggio universale. Una squadra di antropologi, psicologi, musicologi, linguisti, specialisti del trattamento dei dati (...) ha comparato le ninne nanne e canzoni d'amore di 315 popoli e facenti parte del repertorio dell'Università di Yale, uno dei più grandi al mondo, mettendo in evidenza gli elementi comuni di queste musiche che uniscono tutti i popoli e attraversano il globo. Lo studio è stato pubblicato sulla rivista *Science* (...). Dalla ricerca è emerso che la funzione culturale e le caratteristiche acustiche delle canzoni hanno caratteristiche comuni al punto che è possibile distinguere un canto religioso da una danza anche se non appartiene alla nostra cultura. In conclusione, la scoperta è stata quella di una sorta di grammatica musicale comune pur in presenza di differenze, specie fra Occidente e Oriente».

È quanto scrive *ItaliaOggi* del 29.11.'19.

Pechino, il grattacielo di 40 piani venduto all'asta (online) in 24 ore

«Un grattacielo da 40 piani venduto in meno di 24 ore su Taobao, piattaforma online gestita dal gruppo Alibaba. Non un edificio qualunque, ma la Torre del Drago di Pechino, l'edificio alto 192 metri che domina lo Stadio Olimpico dei Giochi del 2008, una proprietà che è stata confiscata a Guo Wengui, miliardario cinese e dissidente in esilio da anni (...). Nella sezione dedicata alle aste del portale di e-commerce, la vendita della spettacolare torre (...) è stata seguita online da oltre 145mila utenti: ma alla fine ci sono state solamente due offerte per aggiudicarsi il grattacielo la cui sommità ricorda la bocca di un drago che sputa fuoco».

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 25.8.'19, in cui si precisa anche come ad aggiudicarsi l'asta sia stato un gruppo immobiliare «per 660 milioni di euro, valore poco più alto della base di partenza».

Confedilizia al Tavolo Tecnico per la riqualificazione energetica

Lo sviluppo della cosiddetta «economia sostenibile» è diventato uno dei principali obiettivi politici, economici e sociali di tutti i Paesi europei. In particolare, negli ultimi anni ha assunto una sempre maggiore rilevanza il tema del cambiamento climatico e dei possibili effetti sulla vulnerabilità economico/finanziaria delle imprese e delle famiglie. La promozione della sostenibilità ambientale nell'economia passa necessariamente per un processo di riqualificazione degli edifici, soprattutto in Italia, dove il patrimonio immobiliare presenta caratteristiche che richiedono significativi investimenti per favorirne l'efficientamento energetico.

In quest'ottica, è stato costituito dall'Abi-Associazione bancaria italiana il «Tavolo Tecnico per favorire la riqualificazione energetica degli immobili» con l'obiettivo di: favorire la comunicazione e l'aggiornamento sulle novità normative, fiscali e regolamentari nonché sulle iniziative europee o nazionali che interessano l'efficientamento energetico del mercato immobiliare; diffondere a livello nazionale la cultura dell'efficienza energetica; individuare gli strumenti che possono favorire l'offerta di finanziamenti/investimenti per la riqualificazione energetica degli edifici in Italia.

Confedilizia partecipa al «Tavolo» assieme ai principali soggetti istituzionali pubblici e privati interessati a questa tematica: la Commissione europea, i Dipartimenti competenti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero dell'economia e delle finanze, il Ministero dello sviluppo economico, il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, la Banca d'Italia, Abilab Enea, Ania, una rappresentanza di 15 associazioni dei consumatori facenti parte del Consiglio nazionale dei consumatori e degli utenti (Cncu), l'Ance e la Federazione ipotecaria europea (Emf-Ecbe).

la Repubblica **AFFARI&FINANZA**

È ARRIVATA L'ORA DI BONIFICARE I CONSORZI DI BONIFICA

Una decina d'anni fa l'allora ministro della Semplificazione Roberto Calderoli qualificava i consorzi di bonifica come "enti dannosi". Nello stesso calderone di bacini imbriferi, difensori

civici, tribunali delle acque... E non è l'unico a pensarla così, a giudicare dalle volte che hanno minacciato di abolirli. Senza però mai dare seguito alla minaccia.

Q

uegli enti avrebbero compiti importantissimi, come quello di contrastare il rischio idrogeologico. Ma sono molto più pesanti le critiche per il molto che non fanno rispetto agli apprezzamenti per il poco che fanno. Al punto da scatenare in qualche caso autentiche rivolte, com'è

successo ad Arce, Comune di 5.600 abitanti nel frusinate di competenza del consorzio di bonifica Valle del Liri. Dopo una pioggia di bollette con cui il consorzio chiedeva contributi non solo sui terreni ma anche sui fabbricati che sono sopra, il consiglio comunale ha votato unanime la richiesta di uscire dal consorzio: ente commissariato il cui commissario, come ha rivelato il sito Frosinonetoday.it, aveva già denunciato un buco di 19 milioni di euro. Qualche tempo fa l'Espresso ha calcolato che il sistema dei consorzi di bonifica costa ai contribuenti almeno mezzo miliardo l'anno, con risultati nella difesa del territorio certo non in rapporto a quella cifra. Solo in Sicilia impiegano oltre 2 mila persone per un costo di 74 milioni l'anno: un altro ammortizzatore sociale, come in gran parte del Paese. Qualche giorno fa a Firenze la commissione tributaria ha stabilito che le bollette dei consorzi vanno pagate solo se si ha un beneficio, che molto spesso non c'è. Altrimenti si possono cestinare. Non è abbastanza per metterci finalmente mano?

da la Repubblica, 16.12.'19

Le parole fondamentali dello stato

Non illudetevi che lo stato, qualunque stato, a qualunque ideale si ispiri, esista e duri se non sono saldi i suoi pilastri fondamentali: che sono difesa, sicurezza e giustizia. Le due parole «Law and order – diritto ed ordine pubblico –», le quali nei paesi anglosassoni sono il tacito fondamento dello stato, le quali ispirano l'azione del poliziotto, armato soltanto di un bastone, verso il cittadino e del cittadino verso il poliziotto; le due parole le quali persuadono il cittadino ad accorrere volontariamente ad aiutare il poliziotto contro i violatori della legge e dell'ordine; le due parole le quali ci spiegheranno fra qualche decennio, se osservate, la sopravvivenza e la nuova grandezza o, se obliate, la decadenza, la corruzione e l'asservimento dell'India, del Pakistan e dell'Egitto, risorti oggi ad indipendenza; quelle parole sono, ancora oggi, le fondamenta dello stato. Se esse sono osservate, per persuasione divenuta lentamente universale, gli stati fioriscono; se dimenticate o non ancora apprese, gli stati sono cose fragili, che un colpo di vento fa cadere e frantumare.

Luigi Einaudi

Di alcune usanze non protocollari attinenti
Alla Presidenza della Repubblica italiana
Rendiconti dell'Accademia nazionale dei Lincei,
marzo-aprile 1956, pp. 62-76

da: L. Einaudi, *Scritti economici e civili (libro V)*, a cura di Corrado Sforza Fogliani ed. libro aperto

Il reddito dei lavoratori

Se prendiamo le mosse dal 1850, vediamo che in 30 anni, cioè nel 1880 il reddito delle classi lavoratrici si è di nuovo accresciuto in misura tale che riesce a uguagliare il reddito inglese totale del 1850. In altri termini "le classi lavoratrici si sono trovate a stare nel 1860 precisamente in quella situazione finanziaria nella quale si sarebbero trovate le classi lavoratrici del 1800 se la ricchezza totale del regno si fosse trovata ad essere la loro, e le classi lavoratrici del 1896, si sono trovate a stare in una posizione pecuniaria più vantaggiosa di quella che avrebbero avuto i loro padri se avessero potuto espropriare tutti quanti nel 1850.

Maffeo Pantaleoni

IL VIAGGIO DI PIOVENE (65)

Urbino

Urbino è una città in forte pendio, color ocra chiaro, ventosa, con vedute sulla campagna che s'aprono da ogni parte. Vi è un'antica Università. L'amministrazione è rossa, specie a causa della campagna, perché, come in Emilia e in Toscana, la campagna trascina la città. Ma già qui, come in tutte le Marche, paese di contrasti che sfociano nell'equilibrio, si sente forte la presenza della parte opposta. Il circolo giovanile comunista si apre accanto al caffè della piazza, ma non v'è strada in cui non si veda passare una monaca o un prete, accanto alla donnetta che cammina a piccoli passi per non versare la minestra di cui ha una scodella piena. Gli avvisi nelle chiese per la decenza del vestire sono i più perentori ch'io abbia letto. Le viuzze tortuose, percorse fino in fondo, riconducono piano piano al punto di partenza; e molte vie conservano i nomi di un tempo, *Volta della morte*, ad esempio, cui fa riscontro un'altra, *Balcone della vita*: caratteristica, come si è già visto a Perugia, dell'Italia del Centro.

(da: G. Piovene,
Viaggio in Italia,
Baldini-Castoldi ed.)


**ASSOCIAZIONE
AMICI
VERI**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

cane. I dati raccolti mostrano infatti che avere un pet porta a modificare in meglio il proprio stile di vita: la necessità di portare a spasso Fido, per esempio, fa sì che il 62% dei padroni faccia una quantità ottimale di attività fisica giornaliera, un altro 29% un movimento comunque sufficiente: chi non ha un cane si muove quanto dovrebbe nel 47% dei casi, arriva a una quantità di moto appena sufficiente nel 35%. Anche l'attenzione all'alimentazione è maggiore in chi deve prendersi cura di un pet: la dieta è ideale o comunque buona nel 91% dei proprietari di un quattro zampe, ma solo nell'85% di chi non ne ha uno. Questo miglioramento dello stile di vita si ripercuote su parametri come la glicemia, sensibilmente migliore nell'84% di chi ha un cagnolino contro l'80% di chi non ne ha uno, oppure i livelli di colesterolo, ottimali nel 45% di chi ha un cane e solo nel 40% di chi non ne ha. I rischi cardiovascolari sono meno presenti nei proprietari di animali domestici, che in media hanno un girovita inferiore e sono meno spesso ipertesi. «I dati confermano peraltro ricerche precedenti secondo cui l'interazione con un cane – osserva Antonelli Incalzi – riduce la pressione negli anziani. Non bisogna poi sottovalutare il benessere psicologico: gli anziani soli possono trovare anche un vero amico, dando così un senso alle proprie giornate e ottenendo un antidoto alla solitudine. Gli studi mostrano che gli over 65 che possiedono un cane o un gatto soffrono meno di isolamento sociale, hanno minori sintomi di depressione, ansia e deficit cognitivi, un benessere psicologico maggiore e una significativa resilienza di fronte a eventuali disturbi neuropsicologici».

Così *Il Tempo* in un articolo del 2.12.'19.

Per iscriversi all'Associazione Amici Veri a tutela degli animali domestici, informarsi presso l'Associazione territoriale Confedilizia di riferimento

“La pet-terapia migliora la salute degli anziani”

“La pet-terapia non è un'impressione. E' ormai un'evidenza scientifica. «Una recente ricerca condotta su quasi duemila persone ha confermato che possedere un animale domestico è positivo per la salute, specialmente – spiega Raffaele Antonelli Incalzi, presidente della Società Italiana di Gerontologia e Geriatria – se si tratta di un



Il consiglio utile

di Oscar Grazioli

Attenzione ai virus influenzali

L'influenza, come in gran parte delle stagioni invernali, comincia a farsi sentire e a mettere a letto un buon numero di persone, anche se il picco deve ancora arrivare ed è previsto per gennaio, rispetto al febbraio dello scorso anno. L'andamento dell'influenza 2018-2019 è stato solo di poco inferiore a quello della stagione precedente, quindi abbastanza incisivo (più di 7 milioni di casi confermati alla decima settimana del 2019), mentre per quest'anno la previsione è di circa 6 milioni di casi (quindi in leggero calo), ma con la possibilità che i virus si rivelino particolarmente insidiosi perché in parte diversi da quelli circolanti la stagione scorsa.

Così come accade per l'uomo, anche nel cane (soprattutto) e nel gatto, durante l'inverno, e le stagioni con forti sbalzi di temperatura, possono emergere virus che causano malattie respiratorie, febbre e raffreddore molto simili a quelli umani. Bisogna però sapere che sia il cane che il gatto non sono recettivi ai veri e propri virus influenzali (Orthomixovirus) che colpiscono invece uomo, cavallo, suini e uccelli. Nel cane e nel gatto si tratta di virus e batteri parainfluenzali simili, ma non uguali,

a quelli che causano semplici raffreddori e mal di gola nell'uomo che nulla hanno a che fare con la vera e propria influenza ma spesso con essa vengono confusi.

Se dunque cane e gatto non sono recettivi all'influenza vera e propria, sfatiamo il mito che questa possa passare dai bambini i loro beniamini e viceversa. Girano un sacco di fake su questa faccenda perché, nella stagione fredda, non è difficile che un bambino e un gatto o un cane presentino raffreddore e tosse contemporaneamente dando luogo alla diceria anche se la sono passati l'uno con l'altro. Si tratta in realtà di una mera coincidenza. È del pari evidente che non esiste la vaccinazione anti-influenzale per cani e gatti, visto che non possono contrarre la vera e propria influenza. Una volta eseguiti i richiami vaccinali per i loro virus e batteri non rimangono, come prevenzione, che i rimedi della nonna. Evitare gli spifferi d'aria gelida, la pioggia fredda, cappottino ai cani a pelo raso se c'è molto freddo e tenere il gatto in casa vicino al caminetto, dove si posizionerà lui stesso. E se prendono un po' di raffreddore, passerà stando a letto (pardon, nella loro cesta).

da il Giornale

SEGNALAZIONI

Sergio Romano, *L'epidemia sovranista*, Longanesi ed., pp. 112

Origini, fondamenti e pericoli dei movimenti sovranisti, che in modi e misure diverse in vari Paesi danno voce e spazio a proteste, insoddisfazioni, stanchezze, alimentando in Europa un diffuso sentimento ostile all'Ue.

Gianni Vacchelli, *Dante e i bambini*, Lemma Press ed., pp. 96

L'incontro fra l'immaginario del grande poeta e l'infanzia di ogni tempo: un manuale con le tecniche per avvicinare i figli alla lettura della *Commedia*.

Marco Fortis, *L'Italia non merita una nuova crisi*, il Mulino ed., pp. 194

È raccolta una serie di articoli apparsi nel 2017-'18 sul *Foglio* e sul *Sole*, dedicati alla contraddizione fra un'economia dinamica e i fattori d'instabilità economica e finanziaria, addebitati alla maggioranza del governo Conte I.

Walter Rathenau, *L'economia nuova*, con una nota di Emanuele Polledro, intr. di Gino Luzzatto, pp. XXVIII + 140

Queste riflessioni dell'imprenditore e studioso di economia e scienze sociali Rathenau, ministro degli Esteri tedesco assassinato nel 1922, indicano la via da seguire per uscire dai danni economici e finanziari causati dalla guerra.

Ettore Maria Colombo, *Piove governo ladro*, All Around ed., pp. 548

Parole, modi di dire, espressioni, frasi idiomatiche, battute che sono particolarmente usati dal mondo politico in quella che qui è definita terza repubblica (dopo il 2013), ma con presenze altresì negli anni precedenti.

Carlo Bellieni, *Bada a come parli*, Cantagalli ed., pp. 140

Oltre duecento parole del mondo del lavoro, appartenenti a varie categorie (scuola, medicina, economia, ingegneria e Chiesa), analizzate con garbo e ironia, riflettendo su etimologie, eventi, vita quotidiana.

Dario Edoardo Viganò, *Il cinema dei papi*, Marietti 1820 ed., pp. 180

Servendosi di documenti vaticani finora poco o nient'affatto esplorati, è ricostruita l'attività svolta dalla S. Sede sotto Pio XII e, in parte, sotto Giovanni XXIII in materia di cinema, culminata nel ruolo della Filmoteca Vaticana.

L'individualismo

È l'individualismo un sistema di autarchia e di responsabilità, un sistema di *self-government*.

Maffeo Pantaleoni

Lo scadenario del datore di lavoro domestico – 2020

Gennaio

10 Gennaio 2020 – Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre ottobre-dicembre 2019.

Predisposizione prospetto paga

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

Febbraio

Predisposizione prospetto paga

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

Marzo

Certificazione della retribuzione

Il datore di lavoro è tenuto – a termini del Contratto nazionale del lavoro domestico – a rilasciare al lavoratore domestico una dichiarazione dalla quale risulti l'ammontare complessivo delle somme erogate nel 2019, da usare per la dichiarazione dei redditi da parte del lavoratore medesimo.

Predisposizione prospetto paga

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

Aprile

10 Aprile 2020 – Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa colf per il lavoro domestico relativi al trimestre gennaio-marzo 2020.

Predisposizione prospetto paga

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

Maggio

Predisposizione prospetto paga

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

Giugno

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Luglio

10 Luglio 2020 – Venerdì

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre aprile-giugno 2020.

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del

periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Agosto

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Settembre

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il lavoratore domestico può usufruire del periodo di ferie nei mesi estivi: sulla base del Contratto nazionale del lavoro domestico, il lavoratore ha diritto a 26 giorni lavorativi annui, da frazionarsi in non più di due periodi l'anno purché concordati fra le parti.

Predisposizione prospetto paga

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

Ottobre

10 Ottobre 2020 – Sabato

Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2020.

Predisposizione prospetto paga

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

Novembre

Predisposizione prospetto paga

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

Dicembre

Tredicesima

Entro questo mese, il datore di lavoro corrisponde al lavoratore la tredicesima mensilità. A quei dipendenti le cui prestazioni non raggiungono un anno di servizio, sono corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro.

Predisposizione prospetto paga

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

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

Felici o infelici

Le ragioni degli uomini per sentirsi felici o infelici sono innumerevoli, ovvero sono infinitamente varie le condizioni dalla cui realizzazione credono che dipenda la loro felicità o infelicità, condizioni di cui la realizzazione costituisce allora un ideale. Per molti secoli è parso che la somma felicità risiedesse nel curare che fosse salva l'anima dopo la morte del corpo, ovvero nel vivere in conformità di un qualche sistema di precetti religiosi. Certo, in periodi di tal genere, non poteva esservi alcuna curiosità alquanto generale rivolta alla conoscenza delle leggi economiche. In altri tempi e luoghi è parso che la somma felicità consistesse nel guerreggiare e ciò non già come mezzo per il conseguimento di, altro fine, ma quale fine a se stesso e per la gloria che accompagna la vittoria; ovvero anche quando il guerreggiare era soltanto un mezzo per la conquista di terre, di armenti e di schiavi, l'esercizio di questo mezzo finiva per essere fonte di soddisfazione e di felicità altrettanto intensa quanto mai poteva esserlo l'istesso scopo più remoto. In altri tempi e in altre condizioni, gli ideali della indipendenza nazionale, o quelli della libertà politica, o quelli della uguaglianza sociale sono stati i fini supremi delle generazioni d'uomini che si succedevano. Non si era infelici perché si era poveri, ma perché si sottostava a governo straniero, o perché il proprio governo era reputato tirannico, sia che fosse un governo assoluto, o un governo aristocratico, o un governo di fazioni democratiche. Si era infelici perché il mondo sociale non sembrava organizzato conforme ad un qualche sistema di criteri consuetudinari, o etici, o religiosi. In altre epoche la felicità universale risiedeva nella soddisfazione di gusti artistici: era il teatro, era la musica, erano i giuochi, che diventavano ragione sufficiente per amarsi e odiarsi a vicenda, scannare gli uni e portare gli altri in trionfo. Nel medio evo, o meglio, dal secolo XII al secolo XVII, prevaleva una massa enorme di prezzi politici sui prezzi economici e larghi strati della popolazione non avevano neanche il concetto di questi ultimi e quindi a *fortiori* non ne sentivano il bisogno. Nei tempi moderni le azioni degli uomini sono rivolte prevalentemente alla soddisfazione di bisogni che diconsi materiali, ossia, tutti cercano di essere sicuri della loro vita contro offese dei loro simili e contro quelle di malattie.

Maffeo Pantaleoni

Notizie dalle APE

Dall'Associazione di LA SPEZIA

Accordo con il Comune

Confedilizia di La Spezia ha stipulato un accordo con il Comune di La Spezia che dà la possibilità di inserire le telecamere dei condomini nel sistema di videosorveglianza comunale in modo che le immagini delle telecamere in questione possano essere messe a disposizione del controllo delle forze dell'ordine, attraverso il comando dei vigili urbani spezzini.

L'Associazione dei proprietari ha concluso inoltre – sempre con la finalità di aumentare la sicurezza della città – un accordo con alcune società di intermediazione finanziaria e con un istituto di credito che dà la possibilità a proprietari singoli o condomini di ottenere un prestito agevolato fino a 7.000 euro per l'installazione della videosorveglianza. Si ricorda che l'installazione di impianti di videosorveglianza (essendo una misura efficace per prevenire “atti illeciti di terzi”) consente di fruire ancora per il prossimo anno (e cioè fino al 31.12.'20) delle detrazioni per le ristrutturazioni in forma potenziata (detrazione dall'Irpef del 50% di una spesa massima di 96.000 euro per unità immobiliare). Il bonus in questione si riparte in 10 rate annue di egual importo.

Maggiori informazioni sono reperibili contattando la Confedilizia di La Spezia.

Dall'Associazione di TORINO

Rinnovo iscrizione

Sono in fase di rinnovo le iscrizioni all'Associazione per l'anno 2020 presso la segreteria in corso Valdocco 3. Anche quest'anno, tutti coloro che faranno il rinnovo entro il 29 febbraio e contestualmente presenteranno un nuovo socio, potranno usufruire dello sconto del 10% sulla quota di iscrizione.

Auguri

A tutti gli associati di Torino e provincia i nostri auguri di un 2020 sereno e produttivo, auspicando che la politica nei confronti della casa cambi decisamente registro per dare ossigeno ai proprietari e possibilità di vedere rivalutate le proprietà.

La sede di Torino, dopo il trasloco del gennaio 2019 e il necessario assestamento, è pronta per stupire i propri associati e convincerli della necessità di allargare la base di iscrizioni per essere sempre più forti, più competitivi e maggiormente incidenti sulle politiche che ci interessano.

AUGURI, AUGURI, AUGURI!!

Tutela giudiziaria. Accordi con UCA Assicurazioni

Da qualche mese attraverso il positivo interessamento dell'avv. Cirulli, nostro consulente legale, è in vigore la tutela legale con l'intervento di UCA Assicurazioni.

I nostri associati possono sottoscrivere polizze assicurative che prevedono il rimborso delle spese legali in particolari condizioni (ad esempio, se è necessario procedere ad uno sfratto per morosità e così via). I nostri uffici possono dare tutte le informazioni del caso.

Iniziative della Sede locale

Sono in programma incontri e nuove iniziative, in particolare in Regione relativamente ai posteggi disabili. Si sta collaborando con la presidenza dell'ACI di Torino per trovare azioni comuni che contribuiscano a migliorare la situazione ambientale e per il problema dei punti di ricarica delle auto elettriche, sotto il profilo della tutela condominiale. Ci sono, inoltre, contatti con l'Unione industriale e i sindacati alla ricerca di garanzie per la sicurezza del pagamento del canone di locazione.

Revisione sito

Il problema della comunicazione e della pubblicizzazione del lavoro e delle iniziative messe in essere dalla sede torinese sarà oggetto di studi accurati e di esami di proposte delle società che si occupano di tali problemi.

Confedilizia e progetto Green Torino

Venerdì 6 dicembre alle OGR di Torino si è tenuto l'incontro dal titolo “Progetto Green Torino, idee per rigenerazione dell'ambiente di Torino”. Per Confedilizia Torino ha partecipato la vicepresidente Anna Rosa Penna, presenti l'assessore comunale all'urbanistica Antonino Iaria ed i rappresentanti del Collegio geometri, del Collegio costruttori di Torino, del Fiaip Politecnico di Torino, di Iren e di Finpiemonte.

TUTTOCONDOMINIO

CONDOMINIO

L'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA

L'amministratore decide gli argomenti da portare in assemblea ordinaria. L'ordine del giorno deve contenere in modo chiaro, specifico, tutte le materie che saranno affrontate, per consentire ai condòmini di comprenderne il tenore e l'importanza, valutando se intervenire personalmente o per delega e la posizione da tenere.

Se si è dimenticato di inserire un argomento, nulla osta a che i condòmini, ritenendosi sufficientemente informati sulle questioni poste in discussione in assemblea, decidano di trattarlo lo stesso, anche se non è stato indicato nell'o.d.g.; essi implicitamente rinunciano alla possibilità di far valere il vizio della delibera. E' incompatibile partecipare senza riserve alla votazione e poi impugnare la delibera per carenza informativa dell'o.d.g. Inoltre, il singolo condòmino non è legittimato a far valere quel vizio a nome di altri, che non hanno poi ritenuto di dover impugnare il verbale assembleare prestandovi acquiescenza (Cass., sent. n. 24456 del 19.11.2009).

L'impugnativa potrebbe venire proposta dagli assenti (nei termini di legge) o se l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'or-

dine del giorno di un'assemblea condominiale, fosse stata preliminarmente eccepita in quella sede, come irregolarità della convocazione, prima di entrare nel merito, da parte del condòmino poi impugnante. Nessuna norma obbliga l'amministratore ad inserire all'ordine del giorno argomenti richiesti da singoli condòmini (anche se potrebbe farlo, per opportunità); il cod. civ. prevede, all'art. 66 disp. att., che due condòmini che rappresentino (almeno) un sesto del valore dell'edificio, possono chiedergli la convocazione di un'assemblea straordinaria, ovvero possono provvedervi direttamente in caso di mancato adempimento alla richiesta.

Deve ritenersi che alle medesime condizioni possa anche essere richiesto in modo vincolante all'amministratore di inserire argomenti all'ordine del giorno di un'assemblea già convocata. Al di fuori di dette condizioni, non sussiste un diritto del singolo condòmino ad imporre la trattazione di questioni in sede assembleare, ferma restando la tutela giurisdizionale del condòmino nelle ipotesi di disfunzioni dell'organo amministrativo o decisionale del condominio (Cass. sent. 31.10.2008, n. 26336). —

TUTTOCONDOMINIO

Distacco dal centralizzato e rinuncia alle parti comuni. La contraddizione è solo apparente

Anche dopo la legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) il quarto comma dell'art. 1138 cod. civ. continua ad annoverare tra le norme inderogabili l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. Tale ultima disposizione tuttavia, proprio a seguito della riforma, ha ora una formulazione diversa rispetto al passato. Prima, infatti, prevedeva che il condòmino non potesse, rinunciando al diritto sulle parti comuni, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione. Ora, invece, stabilisce, più semplicemente, che il condòmino non possa "rinunciare al suo diritto sulle parti comuni". Mentre in passato, quindi, la lettera della norma sembrava consentire la rinuncia del condòmino al suo diritto sui beni condominiali purché l'interessato continuasse a contribuire alla loro conservazione, adesso la rinuncia a tali beni è inderogabilmente vietata senza che, al riguardo, rilevi o meno la circostanza della contribuzione.

Ma se le cose stanno così, come si può conciliare la nuova formulazione del secondo comma dell'art. 1118, cod. civ. con il disposto del successivo quarto comma che, al contrario, consente (sebbene a determinate condizioni) al condòmino di "rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento"? La contraddizione sembra essere evidente: da un lato, si vieta, in maniera inderogabile (e quindi anche da parte di un regolamento contrattuale: cfr., fra le altre, Cass. sent. 2155/66, e Cass. sent. n. 11268/98), al condòmino di rinunciare al suo diritto sulle parti comuni (diritto che – ai sensi del primo comma dello stesso art. 1118 cod. civ. – "è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"); dall'altro, si consente a ciascun condòmino di rinunciare all'uso di un bene condominiale quale, nello specifico, è l'impianto centralizzato di riscaldamento (o di condizionamento).

Invero la situazione è diversa da quel che appare. Già prima che intervenisse la legge di riforma, infatti, il secondo comma del più volte citato art. 1118 cod. civ. – nonostante il suo tenore letterale – era stato interpretato come una norma che vietava comunque al condòmino la facoltà di rinuncia alle cose comuni. E ciò perché – secondo la giurisprudenza – la previsione in questione non si limitava a "regolare la partecipazione dei condòmini alle spese delle parti comuni nonostante la rinuncia

del relativo diritto da parte del singolo condòmino" ma, indirettamente, escludeva "la validità della predetta rinuncia", dato che le parti comuni necessarie per l'esistenza dei piani o delle porzioni di piano avrebbero continuato a servire il condòmino anche dopo, e nonostante la rinuncia (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6056/95).

Quanto sopra, tuttavia, non aveva impedito ai giudici di riconoscere (sempre a determinate condizioni) al singolo il diritto a distaccarsi dall'impianto centralizzato; diritto poi codificato nel quarto comma della norma in argomento. Ciò, in sostanza, sulla base della distinzione tra la rinuncia alla (com) proprietà dell'impianto comune e la rinuncia all'uso di tale impianto: il condòmino poteva rinunciare all'uso dell'impianto centralizzato perché rimaneva comunque (com)proprietario dello stesso. Il che spiega anche perché si riteneva che l'interessato dovesse continuare a contribuire alla manutenzione, conservazione e messa a norma dell'impianto da cui si era distaccato (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15079/06).

Non v'è chi non veda che si tratta di considerazioni alle quali,

può farsi riferimento anche per spiegare l'attuale formulazione dell'art. 1118 cod. civ. E la previsione di cui al quarto comma, ultimo periodo, dello stesso art. 1118 cod. civ., secondo cui chi si distacca resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle spese "per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma", non fa altro che confermare tale ragionamento.

In conclusione l'art. 1118, secondo comma, cod. civ. – norma inderogabile e che, come tale, non può essere incisa nemmeno da un regolamento di origine contrattuale – vietando al condòmino di rinunciare al suo diritto (di comproprietà) sulle parti comuni, non entra in contraddizione con il successivo quarto comma che disciplina il diverso caso della rinuncia all'uso di un bene condominiale quale, in particolare, l'impianto di riscaldamento (o di condizionamento) centralizzato. Il rinunciante, infatti, rimane comunque (com)proprietario di tale impianto e, in quanto tale, deve continuare a contribuire alla sua manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma.

Ultimissime di giurisprudenza

Condominio e differenza tra innovazioni e modificazioni

In tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. si distinguono dalle modificazioni, disciplinate dall'art. 1102 cod. civ., sia dal punto di vista oggettivo sia da quello soggettivo: sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condòmino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condòmino, al cui perseguimento sono rivolte.

Cass. sent. n. 31690
del 4.12.'19

Androne condominiale e partecipazione alle spese

La partecipazione alle spese di manutenzione – ed, eventualmente, di rifacimento – dell'androne di un edificio condominiale da parte dei condòmini proprietari di locali con accesso diretto dalla strada è un argomento spesso di discussione.

Occorre allora aver presente che, per l'androne, è stata ritenuta sussistere, in dottrina, una presunzione legale di comunione sia in considerazione del fatto che si tratta di un bene indivisibile nella struttura come nell'uso, sia in relazione al servizio di generale utilità che esso svolge per i condòmini dello stabile. Ciò che ha portato alla conclusione che alle relative spese di manutenzione (ed eventuale ricostruzione di finestre, soffitti, pareti e pavimento) debbano essere chiamati a partecipare anche i condòmini proprietari dei locali con un accesso diverso dall'androne, in proporzione all'utilità svolta per detti locali da tale struttura (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 374).

In senso sostanzialmente conforme si è espressa anche la giurisprudenza di legittimità secondo cui, ove nell'edificio condominiale siano compresi locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, anche i proprietari di tali locali sono tenuti "a concorrere alle spese di manutenzione (ed, eventualmente, di ricostruzione) dell'androne e delle scale, in rapporto e proporzione all'utilità che anche essi possono, in ipotesi, trarne quali condòmini, e ciò sia avuto riguardo all'uso, ancorché ridotto, che possono fare dell'androne e delle scale per accedere, come è loro diritto, nei locali della portineria e al tetto o lastrico solare, sia avuto riguardo all'obbligo e alle connesse responsabilità che anch'essi hanno, quali condòmini, di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare all'incolumità degli utenti dall'inefficiente manutenzione dei suddetti beni comuni" (Cass. sent. n. 2328 del 6.6.'77, e più recentemente, nello stesso senso, Cass. sent. n. 9986 del 20.4.'17).

Naturalmente, ove un regolamento condominiale di origine contrattuale contenga una specifica previsione in punto, è questa la previsione che occorrerà prendere in considerazione per una corretta ripartizione della spesa.

Amministratore condominiale

**UN LAVORO SICURO
E SUBITO PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA 800.400 762

Assemblea convocata in orario notturno

Non è raro, in ambito condominiale, che sorga questione circa l'orario di convocazione dell'assemblea, specie se l'adunanza venga fissata in tarda serata. Ciò che accade di regola, per altro, per le assemblee in prima convocazione.

Della questione si è interessata la Cassazione la quale, con sentenza n. 697 del 22.1.00, ha chiarito che, in mancanza di una norma del regolamento condominiale che disponga il contrario, "non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi". Secondo i giudici da tanto discende, altresì, che "non sono applicabili, ai fini della verifica della regolare costituzione dell'assemblea e della validità delle delibere adottate in seconda convocazione, allorché, in prima, l'assemblea stessa sia andata deserta a causa dell'orario notturno, le maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ. con riferimento alla validità delle deliberazioni adottate in prima convocazione".

Si tratta di una precisazione (da interpretarsi naturalmente, con riguardo in particolare all'orario dell'adunanza in seconda convocazione, in modo ragionevole) che non può dirsi superata con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presente onde evitare inutili discussioni in materia.

La concorrenza

La concorrenza, come una invenzione, si manifesta con l'offerta di una merce a un prezzo inferiore a quello al quale finora offrivasi, o con l'offerta di un servizio personale a prezzo minore di quello al quale il compratore poteva averlo precedentemente. È la sostituzione di una cosa producente un effetto utile a un'altra, con risparmio di costo. È la sorgente più energetica di dinamismo sociale. È il più forte demolitore di ogni specie di posizione acquisita. E' una minaccia permanente, per tutti quanti coloro che sono arrivati, siano cose, siano persone, siano forme di organizzazione.

Maffeo Pantaleoni

Divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo esaminato l'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. con particolare riferimento al divieto ivi previsto relativo alle innovazioni che "alterino il decoro architettonico" dell'edificio. Approfondiamo, ora, un altro limite contemplato nella disposizione in parola, sempre afferente le innovazioni: il divieto di "recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato".

Della questione si è occupata, in particolare, la dottrina, la quale ha precisato che per "stabilità" è da intendersi la capacità statica dell'edificio, con la conseguenza che l'innovazione non deve determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti del fabbricato; per "sicurezza", invece, l'idoneità dell'edificio ad evitare intrusioni da parte di terzi o danni derivanti da eventi esterni (AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 258). Da tanto discende che la sicurezza può essere pregiudicata non solo quando l'edificio, per effetto della nuova opera, sia posto in condizioni di pericolo (e in questa prospettiva è stata ritenuta vietata la sostituzione di un muro portante con travi di ferro: cfr. Cass. sent. 9497 dell'11.11.'94), ma anche quando la vita all'interno dello stabile non sia più sicura contro eventuali attacchi di uomini (es.: ladri) o di eventi naturali (es.: incendi).

Il divieto in questione, peraltro, ha carattere assoluto e non può essere superato neppure con il consenso della totalità dei condòmini. In proposito, sempre in dottrina, è stato sottolineato, infatti, che tale divieto ha la finalità di tutelare l'esistenza materiale dello stabile che potrebbe essere minata da eventuali opere sullo stesso, con conseguente rischio di un reale pericolo non solo per i condòmini ma anche per terzi estranei (AA. VV., in *op. cit.*). La giurisprudenza, dal canto suo, ha osservato che, in caso di opere che violino il divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, è diritto dei condòmini ottenere la rimessione in pristino (cfr. Cass. sent. n. 4958 del 20.8.'81, relativa ad innovazioni apportate in violazione di norme antisismiche).

Condòmino e decreto ingiuntivo

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che, una volta perfezionato il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione di cui all'articolo 63, primo comma, disposizioni attuative codice civile, in virtù della quale, com'è noto, «per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione». Questo perché tale disposizione, avendo carattere eccezionale, è - per i giudici - applicabile «soltanto nei confronti di colui che riveste la qualità di condòmino» nel momento in cui viene proposto il ricorso monitorio (cfr. ex multis, Cassazione sentenza 23345 del 9.9.'08).

Si può affermare, dunque, che l'amministratore può agire ai sensi del predetto articolo 63, e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, solo nei confronti del nuovo proprietario, il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, «al pagamento

dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» (dove «anno» - si badi bene - è da intendersi come «anno di gestione» e non «anno solare»). Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché - limitando il discorso al procedimento monitorio - per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma del citato articolo 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'«anno in corso» e di «quello precedente» la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

Sui presupposti che legittimano la richiesta di decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, sull'eventuale opposizione del condòmino ingiunto, e sulla necessità o meno, per l'amministratore, di ricevere l'autorizzazione dell'assemblea al fine di avviare il procedimento monitorio, rimandiamo a quanto, in punto, riportato sul periodico *Confedilizia notizie* dell'ottobre 2016.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

Ultimissime di giurisprudenza

La disciplina delle distanze in ambito condominiale

Qualora il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere sui propri beni facendo uso anche di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità della disciplina sulle distanze, è necessario stabilire se, in qualità di condòmino, abbia utilizzato le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 cod. civ. In caso positivo, l'opera deve ritenersi legittima anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue: il predetto art. 1102 cod. civ., è, infatti, specificamente destinato a regolare i rapporti condominiali e quindi prevale sulle disposizioni di cui agli artt. 905 cod. civ. e seguenti.

Cass. ord. n. 31412 del 2.12.'19

Condominio e abbattimento delle barriere architettoniche

Ai fini della legittimità dell'intervento innovativo approvato ai sensi della l. n. 15 del 1989, art. 2, in tema di maggioranze per l'abbattimento, in ambito condominiale, delle barriere architettoniche, è sufficiente che tale intervento produca un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

Cass. sent. n. 30858 del 26.11.'19

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

11

a cura di Flavio Saltarelli

Tempestività e registro di contabilità - Balconi e danni - Il "rappresentante del condominio" nel supercondominio - Inerzia dell'assemblea - Controlli acqua potabile

C'è un termine per l'annotazione sul registro di contabilità?

Secondo quanto statuisce l'art. 1130 comma 1, n. 7 del Codice civile l'amministratore deve annotare sul registro di contabilità in ordine cronologico i movimenti contabili in entrata ed uscita entro 30 giorni dall'effettuazione. Infatti, la regolare tenuta del suddetto registro di contabilità costituisce un presupposto di legittimità del rendiconto, il quale - se redatto in mancanza di un tempestivo aggiornamento del registro di contabilità - difetta dei necessari requisiti di completezza, chiarezza ed intelligibilità, come anche riconosciuto dalla giurisprudenza di merito (in punto anche Tribunale di Roma, sentenza n. 20969 del 10.11.2016).

Chi risponde dei danni da caduta di materiali o liquidi dai balconi?

Il proprietario del balcone è responsabile dei danni cagionati dalla caduta di frammenti d'intonaco e muratura o da infiltrazioni originate da difetto di manutenzione al proprietario medesimo imputabile. Qualora si tratti, invece, di pregiudizi causati dal distacco di fregi ornamentali o di altri elementi decorativi (i rivestimenti dei frontalini, la parte sottostante la soletta, ecc.), distacco conseguente all'incuria nella conservazione delle parti comuni, la responsabilità è del condominio.

Supercondominio: chi è il "rappresentante di condominio"?

Si tratta di una nuova figura introdotta dal legislatore con la L. 220/2012 di riforma del condominio relativamente al cosiddetto "supercondominio": quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio facente parte del supercondominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del Codice civile (la maggioranza degli interventi ed almeno i due terzi del valore dell'edificio), il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante

del proprio condominio.

Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine.

A tale potere di rappresentanza non possono apporsi condizioni o limiti.

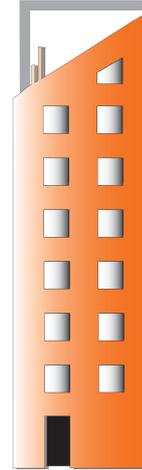
Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in seguito all'assemblea.

E se l'assemblea non riesce ad esprimere una valida volontà?

Qualora l'assemblea condominiale validamente convocata non riesca ad esprimere una volontà maggioritaria è ammissibile il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 del Codice civile, articolo che così in merito statuisce: "*Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero, se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore*".

L'amministratore è obbligato a controllare periodicamente la potabilità dell'acqua?

L'amministratore ha la responsabilità di garantire che i requisiti di potabilità dell'acqua non vengano alterati per cause imputabili alla rete condominiale. È pertanto obbligato a verificare le condizioni dell'impianto idrico del condominio in tal senso, adottando i provvedimenti necessari a mantenere - o a ristabilire - i requisiti di potabilità, ma non di certo ad effettuare periodici controlli sulle caratteristiche dell'acqua senza gravi indizi di mancata salubrità della medesima.



La giustizia è una chimera

"Se un uomo ruba, ferisce, uccide un altro uomo, sembrerebbe, a prima vista, che i sentimenti umanitari dovessero rivolgersi di preferenza alla vittima o, almeno, tradursi in una benevolenza uguale per la vittima e il malfattore. Niente affatto. Vi sono epoche, specie i tempi in cui viviamo, ad esempio, in cui la pietà e la benevolenza vanno quasi esclusivamente ai malfattori. L'idea di proteggerli, di mitigare ciò che la legge penale può aver di duro nei loro riguardi invasa (sic) l'animo dei nostri legislatori. Per sottrarre i malfattori alle conseguenze dei loro atti, si sono approvate leggi come quelle del condono, della libertà condizionale, e altre simili, che molto probabilmente sono in se stesse buone, ma che, per l'abuso che se ne fa, diventano veri incoraggiamenti al delitto. I tribunali sono sempre più indulgenti, la giuria assolve sistematicamente ogni delitto, in cui la sottigliezza di un avvocato può scoprire un elemento passionale. Si costruiscono prigioni modello, e più d'un onesto operaio vorrebbe ben avere nella sua abitazione gli agi ch'esse offrono ai malfattori. Infine, svariate e frequenti amnistie restituiscono alla società i delinquenti. Essi accaparrano talmente l'attenzione dei legislatori e dei filantropi, che nessuno pensa a proteggere la gente onesta. Contate, per un certo tempo, i progetti avanzati per venire in aiuto dei delinquenti: ne troverete un numero importante; contate i progetti per accrescere l'efficacia delle leggi penali e per sbarazzare la gente onesta dai malfattori: non ne troverete affatto, o quasi.

Siamo in un periodo in cui i sentimenti detti di *giustizia* perdono ogni giorno terreno, e i sentimenti di *pietà*, più o meno ragionevoli, ne guadagnano. Vilfredo Pareto, *I sistemi socialisti*, a cura di Giovanni Busino, Utet, Torino 1973, pp. 555-556..

Maffeo Pantaleoni

CONDOMINIO IN PILLOLE

Sopraelevazione

Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio o il proprietario esclusivo del lastrico solare può elevare nuovi piani, sempre che lo permettano le condizioni statiche e che egli paghi un'indennità agli altri condòmini. Se la sopraelevazione pregiudica l'aspetto architettonico o diminuisce notevolmente l'aria e la luce dei piani sottostanti, è consentita l'opposizione dei condòmini. Tale la previsione dell'art. 1127 cod. civ., immutata dal testo originario.

Ultimissime di giurisprudenza

Uso di area esterna al fabbricato condominiale

Al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condòmini, è irrilevante *ex se* la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, venga di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condòmino titolare della contigua unità immobiliare.

Cass. ord n. 51420 del 2.12.'19

Termini per l'avviso di convocazione dell'assemblea

In tema di convocazione dell'assemblea di condominio, ai fini dell'osservanza del termine dei cinque giorni, occorre far riferimento non all'invio dell'avviso, ma alla sua ricezione, trattandosi di atto unilaterale ricettizio, funzionale al diritto di partecipazione assembleare.

Cass. sent. n. 30256 del 20.11.'19



informa
su tutte le novità
che interessano

SEGNALAZIONI

Marco Cuzzi, Andrea Vento, *La versione di Michael*, Bibliion ed., pp. 204

In forma d'intervista, lo storico, politologo, intellettuale Michael Ledeen ricostruisce la propria vita, con mutamenti politici, incontri ai massimi livelli, collaborazioni istituzionali, studi, libri, ricerche, smentendo molte bufale che su di lui circolano.

Isabel Minhós Martins, Bernardo P. Carvalho, *Atlante dei grandi esploratori*, Donzelli ed., pp. 138 con ill.

Un'introduzione alla storia delle scoperte geografiche, concepita per i ragazzi, con biografie, viaggi, particolari di vario genere, dedicata soprattutto a nove uomini e due donne, tutti esploratori, dal 500 a. C. a quasi i nostri giorni.

Alessio Degli Incerti, *Venite a prendere Tommaso Renise*, Giuzira ed., pp. 152

L'occupazione romana di appartamenti, privati e pubblici, vissuta in prima persona, in forma di romanzo, con ripetuti attacchi alla proprietà.

Gregorio Valerio, *Il mio Martini segreto*, Centro Ambrosiano ed., pp. 606

Istantanee dai diari dell'ultimo segretario del cardinale Carlo M. Martini, arcivescovo di Milano: colloqui e impressioni, incontri e pensieri, ritratti ed eventi, emozioni e programmi, vissuti giorno dopo giorno fra il 1996 e il 2002.

Kim Phúc Phan Thi, *Il fuoco addosso*, Scripsi ed., pp. XVIII + 318

La copertina riproduce una delle fotografie più divulgate: una bambina di nove anni, nuda, disperata perché colpita da una bomba che le ha bruciato le vesti e le carni. È l'autrice del libro, diventata sostenitrice di opere per la pace.

Lidija Ginzburg, *Leningrado memorie di un assedio*, a cura di Francesca Gori, Guerini e Associati ed., pp. 188

Derivandoli da appunti diari, quasi due anni e mezzo dell'assedio tedesco a Leningrado, fra il 1941 e il '44 sono narrati nella tragica quotidianità di bombardamenti e distruzioni, di fame e crolli, di sofferenze e paure.

Fernando Salsano, *Dalle Alpi alle Finanze*, il Mulino ed., pp. 250 con ill.

Cento vignette politiche dedicate a Quintino Sella, personaggio che fu oggetto di vivace satira: all'ampia introduzione seguono i commenti vignetta per vignetta, indispensabili per inserire ciascun documento nel contesto storico.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Sul tema delle occupazioni arbitrarie di immobili, il deputato Giacomini (FI) sollecita, con un'interrogazione, il Ministro dell'interno per sapere se il Governo non ritenga opportuno, al fine di ristabilire le opportune condizioni di legalità e sicurezza, assumere ogni iniziativa di competenza per intervenire e per procedere all'immediato sgombero degli immobili sottoposti ad occupazione.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze, la senatrice Pucciarelli (Lega) chiede quali iniziative intenda assumere l'Esecutivo al fine di rimuovere eventuali disparità di trattamento in ordine al regime fiscale applicato ai redditi derivanti da contratti di locazione di immobili, a seconda se l'uso sia abitativo o meno.

Il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo viene sollecitato da un'interrogazione a prima firma della deputata Nardi (Pd) per sapere, tenuto conto del recente passaggio di competenze in materia di turismo al Ministro interpellato, se sia già stato incaricato un tavolo di discussione al fine di definire le tempistiche di emanazione del decreto attuativo del "decreto crescita" (n. 34/19, convertito dalla legge n. 58/19) che disponga le norme per la realizzazione e la gestione della banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi nonché i criteri che determinano la composizione del codice identificativo, sulla base della tipologia e delle caratteristiche della struttura ricettiva nonché della sua ubicazione nel territorio comunale.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



La Confedilizia è vicina per ogni necessità agli amministratori del proprio condominio

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



Costo della vita - Indici nazionali

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono le seguenti:

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione giugno	2018 - giugno	2019	0,5 %	0,375%
Variazione luglio	2018 - luglio	2019	0,2 %	0,150%
Variazione agosto	2018 - agosto	2019	0,3 %	0,225%
Variazione settembre	2018 - settembre	2019	0,1 %	0,075%
Variazione ottobre	2018 - ottobre	2019	0,0 %	0,000%
Variazione novembre	2018 - novembre	2019	0,1 %	0,075%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Data pubblicato dall'ISTAT			
Variazione giugno	2018 - giugno	2019		0,8%
Variazione luglio	2018 - luglio	2019		0,3%
Variazione agosto	2018 - agosto	2019		0,5%
Variazione settembre	2018 - settembre	2019		0,2%
Variazione ottobre	2018 - ottobre	2019		0,2%
Variazione novembre	2018 - novembre	2019		0,2%

I dati Istat sono tempestivamente disponibili (il giorno stesso della diffusione) presso le Associazioni territoriali della Confedilizia.

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Il manicomio del mondo e altre pagine scelte* di Maffeo Pantaleoni, a cura di Sergio Ricossa edito da *liberilibri*.

Economia

Non vi sono Scuole in Economia, ovvero, ciò che è l'istesso, non ve ne sono che due: la scuola di coloro che sanno l'economia e la scuola di coloro che non la sanno. Code-ste due scuole sono, naturalmente, sempre in guerra tra di loro.

Maffeo Pantaleoni

CONFEDILIZIA notizie

Notiziario mensile fuori commercio diffuso esclusivamente tramite le Associazioni territoriali della Confedilizia

**Anno 30
Numero 1**

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

Redazione
Ufficio Stampa Confedilizia
00187 - Roma - Via Borgognona, 47
Tel. 06/6793489 (r.a.)
Fax 06/6793447

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
l'8 gennaio 2020

Il numero di dicembre 2019 è stato postalizzato il 13.12.2019