

All'interno

EDITORIALE

- C'è un problema Imu, lo dice persino la Cgil (pag. 2)
- Corsi *on-line*, gli esami (2)
 - Per le aste rischio paralisi (3)
 - Come sarà la scuola a settembre (4)
 - Confedilizia e Abi accordo per il credito (5)
 -  ASSOCIAZIONE AMICI VERI (6)
 - Allergie e asma di stagione
 - La dittatura di queste FAQ... (7)
 - Giurisprudenza catastale (8)
 - Pagine Facebook Confedilizia (9)
 - Le mascherine, quali scegliere e quali usare (9)
 - Le proprietà privata e la libertà nel mondo (10)
 - Cos'è necessario fare per tutelare l'affitto (11)
 - Cancellato il divieto di visita agli immobili abitati (13)
 - Decreto Rilancio, tre cifre da ricordare (13)
 - Germania e caro affitti (15)
 - Valutazioni immobiliari automatiche (16)
 - Dimore storiche, 2 miliardi di perdite (19)
 - Il carcere degli innocenti (20)
 - L'antivirus è il mattone (22)
 - Cappotto difettoso, denunce entro 1 anno (23)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Nuda proprietà e spese - Tutela dati personali - Assemblee di condominio ripartite - Gasolio avanzato in condominio - Controversie condominiali, giudice competente - Assemblea e rappresentante - Bonus facciate e infissi - Animali in condominio - Ripetitore sul lastrico solare - Amministratori, esami solo in presenza - Dichiarazioni telematiche

110% SUPER ECO E SISMA BONUS DAL DECRETO RILANCIO UN'OPPORTUNITÀ PER LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI



Info presso le Associazioni territoriali di Confedilizia

EDITORIALE

C'è un problema Imu, lo dice persino la Cgil

Dei contenuti del cosiddetto “decreto rilancio” parleremo su *Confe-dilizia notizie* quando questo sarà definitivo: le norme di nostro interesse (credito di imposta affitti commerciali e superbonus del 110%) saranno infatti verosimilmente modificate dal Parlamento e non c'è ragione di alimentare la già molta confusione nei nostri lettori.

Un commento, però, si può fare su ciò che nel decreto non c'è: una misura di limitazione del peso dell'Imu. La prima rata del 16 giugno vale 11 miliardi di euro di Imu (i restanti 11 saranno da versare in dicembre). L'Imu – come noto (anche se molti lo dimenticano o fingono di dimenticarlo) – è un'imposta patrimoniale, e come tale ha due soli modi per essere pagata: con i redditi provenienti dal bene colpito – è il caso degli immobili dati in locazione – o con redditi di altra natura, generalmente quelli da lavoro.

In un periodo di eccezionale crisi come questo, però, entrambe le fonti di entrata sono a rischio. Gli affitti, specie quelli dei locali commerciali (negozi, ristoranti ecc.) in molti casi non vengono pagati. Quanto ai redditi di lavoro, quelli sono venuti spesso a mancare o ad essere fortemente ridotti.

A segnalare il problema è stata persino la Cgil. “Grande attenzione è stata posta in questi giorni sulla scadenza della prima rata Imu”, si legge nella memoria depositata in Parlamento in occasione dell'audizione sul “decreto rilancio” (anche se sulla “grande attenzione” avremmo i nostri dubbi). “La data del 16 giugno non è stata modificata né prorogata. Questo potrebbe creare problemi nei pagamenti ad alcuni contribuenti particolarmente colpiti dalla crisi”.

Insomma, anche il maggiore sindacato dei lavoratori sta verificando – sulla base dell'esperienza dei suoi iscritti, presumiamo – che l'Imu non è la tassa sui ricchi di cui si favoleggia da parte di ignoranti e mentitori. È un'imposta che colpisce famiglie “normali” e che, proprio per questo, in una fase difficile come quella che stiamo vivendo manifesta in modo ancora più eclatante la sua onerosità e la sua iniquità.

Il Governo, però, non pare essere sensibile al tema. Il “decreto rilancio” – che contiene misure quasi tutte orientate, a dispetto del titolo, a fornire sostegno a categorie e soggetti in ambace, sull'Imu ha optato per la decisione più antica del mondo, quella di lavarsene le mani. Ha rimesso ai Comuni la scelta su eventuali differimenti del termine del 16 giugno e men che meno, naturalmente, si è mosso per una riduzione del carico (se si eccettua l'esenzione della prima rata per una limitatissima categoria di operatori del turismo).

Che dire? Siamo alle solite. Un problema che andrebbe affrontato alla radice – quello di una tassazione patrimoniale sugli immobili esorbitante (nel 2020 l'Imu pensata da Monti supererà i 200 miliardi di euro) – non viene considerato neppure nel momento più grave che le famiglie abbiano dovuto affrontare da molti decenni a questa parte.

Il Governo – che ha dunque scelto di non intervenire – ci conceda almeno una cosa: quando saranno note le cifre degli incassi della rata Imu del 16 giugno, non utilizzi il termine “evasione” per descrivere la quota mancante. Non è evasione il mancato pagamento di un'imposta da parte di chi non ha le risorse per farlo.

g.s.t.

CENTO VOLTE LIBRO APERTO

Rivista fondata da Malagodi nel 1980

“Noi vogliamo lavorare, pur nella modestia delle nostre forze, certi che quanto più le circostanze insidiano l'ethos e le istituzioni della libertà (...) tanto più è indispensabile l'inventiva intellettuale e morale, la libera fede, la capacità di libere associazioni di individui che noi vogliamo tutti responsabili”.

[Giovanni Malagodi,
Libro Aperto,
Anno I, numero 1,
maggio-giugno 1980]

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Al momento di chiudere in tipografia questo numero di *Cn*, non è ancora stata emanata la normativa governativa e delle varie Regioni o Sindaci per il periodo successivo al 3/6. Sulla base della previgente normativa è stata organizzata a Piacenza una sessione straordinaria di un'intera giornata e con più commissioni. Non appena possibile saranno rese note le modalità e le città di svolgimento delle prossime sessioni d'esame. Associazioni ed amministratori condominiali, sia per la formazione iniziale che per la formazione periodica, sono invitati a seguire – per essere aggiornati – i siti della Confe-dilizia e de *La Tribuna*.

DALL'INGLESE
ALL'ITALIANO

Eligibile

Il termine “eligibile”, nel senso di “idoneo”, impiegato in particolari contesti come, ad esempio, bandi pubblici o atti concorsuali, è un calco semantico tratto dalla parola inglese *eligible*: *to be eligible for* vuol dire, infatti, “avere diritto a”, “avere i requisiti per”.

TORNIAMO
AL LATINODeus
ex machina

Si dice di persona capace di saltar fuori da situazioni disperate o quasi. Anche di persona che sta dietro le quinte, ma che è quella che decide, che conta, che dirige. Oppure di persona che sa trovare la soluzione giusta in situazioni difficili (sa trovare o ha trovato).

Il detto origina dalle rappresentazioni teatrali dell'antica Roma che, in genere, finivano con la divinità di turno che scendeva dal cielo a mezzo meccanismi (*machina*, *machinae*).

La “rendita passiva”
di Dario Nardella

In un'intervista a *Italia Oggi*, pubblicata il 23 maggio, il Sindaco di Firenze Dario Nardella ha detto: “Chiediamo strumenti che ci consentano di regolare il fenomeno del turismo, soprattutto quello mordi e fuggi. Dobbiamo fare differenza tra un turismo che produce lavoro e un turismo che si basa sulla rendita passiva e avere strumenti efficaci per affrontare quest'ultimo. Se il governo ci ascolta può essere la volta buona e ce la possiamo fare”.

Il novello Karl Marx si riferisce ai proprietari che fanno locazione turistica, che hanno portato milioni alla città e dai quali il Comune incassa fior di tasse (anche ora che non hanno redditi).

LA LENTE
DI INGRANDIMENTO

Uovo di Colombo

Con l'espressione “uovo di Colombo” si intende una soluzione molto semplice cui nessuno pensa proprio per questa ragione.

L'origine è da ricercare in un aneddoto popolare (probabilmente falso) che ha Cristoforo Colombo come protagonista, il quale mostrò come fosse facile la soluzione di un problema una volta risolto. Colombo, infatti, invitò alcuni gentiluomini spagnoli (che cercavano di sminuire le sue imprese) a far rimanere un uovo in posizione verticale sul tavolo. Dopo svariati (inutili) tentativi, costoro chiesero a Colombo di mostrar loro la soluzione. Il grande navigatore genovese praticò, allora, una leggera ammacatura sul fondo in modo da formare una base stabile. Così l'uovo rimase dritto.

Uscire dai gangheri

“Uscire dai gangheri” vuol dire, in senso figurato, perdere la pazienza,adirarsi, perdere il controllo, dare in escandescenze. L'espressione deriva dall'immagine di un battente che, a causa di una forte spinta, esce dai cardini (gangheri).

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Grognardo (AL)

L'esistenza del castello di Grognardo è ultramillenaria: è citato in un documento del 30 dicembre 1039. Costruito per difesa all'epoca delle invasioni saracene e raggiungibile attraverso una strada acciottolata ancora parzialmente visibile, era composto da tre cinte murarie all'interno delle quali sorgevano le case e una piccola cappella. La posizione sulle colline dalle quali dominava la valle era strategica e nel corso dei secoli XIII e XIV fu ampliato e abbellito. La rovina del castello inizia alla fine del Quattrocento, forse in seguito a saccheggi e devastazioni. Per un periodo venne utilizzato solo per le cerimonie di investitura del feudatario, poi fu definitivamente abbandonato e in ultimo depredato dagli stessi abitanti di Grognardo che asportarono i resti delle mura per costruire le proprie case. Oggi si conservano solo grandi porzioni di mura perimetrali; nel lato sud è possibile scorgere una finestra che, fino agli anni Settanta, quando il bosco non aveva ancora preso il sopravvento, veniva attraversata dai raggi del sole il 20 gennaio, giorno di San Sebastiano, alle ore 15. Questi resti si trovano in uno stato di totale abbandono circondati e attraversati da boschi di castagno. Eppure la fusione che si è creata tra queste rovine e la natura circostante è uno spettacolo di tale bellezza che piange il cuore il constatare che ben pochi lo conoscono e lo possono apprezzare. Sarebbe bello che un intervento di recupero consentisse a tutti di ammirare quanto resta del castello. I fondi di un piccolo Comune come Grognardo non bastano a realizzare questo sogno. Intanto le rovine rimangono come immerse in un incantesimo che basterebbe poco, con l'aiuto di tutti, per spezzare.

Gianni Rosso

71

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

PERSONALITÀ

Andrea Giuricin
esperto in economia
dei trasporti



Intervistato a ripetizione, richiesto di commenti, studi, articoli, Andrea Giuricin è considerato fra i maggiori esperti di trasporti non solo in Italia. Nato a Milano l'8 aprile 1982, ottiene la laurea specialistica in economia a Milano-Bicocca e consegue un successivo dottorato: le tesi di entrambi i titoli di studio vertono sul trasporto aereo.

Insegna Economia dei trasporti a Milano-Bicocca ed è professore invitato presso vari istituti esteri. Profondamente impegnato nell'Istituto Bruno Leoni, crea l'ufficio studi per Italo-Nuovo trasporto viaggiatori. È un fervente sostenitore della concorrenza fra vettori nei più diversi segmenti dei trasporti, praticando una coerente opposizione a qualsiasi monopolio, effettivo o tentato, di natura pubblica. È frequentemente ascoltato in tema di Alitalia. Collabora con Autorità dei trasporti e della concorrenza in vari Paesi. È consulente della Banca Mondiale. I settori nei quali agisce spaziano dalle ferrovie agli aerei, dai media digitali alle telecomunicazioni. Scrive per vari quotidiani e riviste italiani (*Panorama*, *Il Foglio*), spagnoli e di vari altri Paesi.

Fra i suoi lavori: *Alitalia, la privatizzazione infinita* (prefazione di Piero Ostellini, IBL Libri, 2009); *La telefonia mobile e il laboratorio Italia: primo rapporto sulla telefonia mobile in Italia* (con Massimiliano Trovato, IBL Libri, 2009); *Dai capi alle scope: vent'anni di Lega* (Aliberti, 2012).

La CONFEDILIZIA
è forte di oltre
200 sedi territoriali

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

»

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Per le aste rischio paralisi

L'approvazione, nel definitivo testo del decreto milleproroghe, della norma che estende alle espropriazioni in corso il principio secondo cui il debitore non perde il possesso dell'immobile pignorato sino al decreto di trasferimento, costituisce un grave rischio per il mercato delle aste giudiziarie. E la norma porterà a conseguenze dannose per gli stessi debitori.

Il decreto Semplificazioni ha introdotto nel 2019 una norma di forte impatto sulle procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 del codice di procedura civile, stabilendo che il debitore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Più in dettaglio, la norma prevede che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal febbraio 2019, il giudice non possa «mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia» di tale decreto allorché l'immobile di interesse sia «abitato dal debitore e dai suoi familiari». Una riformulazione, quella varata nel 2019, che già di per sé rappresentava

un radicale stravolgimento. Secondo il vecchio testo dell'art. 560, infatti, la permanenza del debitore nell'immobile oggetto di esecuzione forzata costituiva un'eventualità e avveniva a discrezione del giudice che poteva autorizzare il debitore a continuare ad abitare nell'immobile. E in questa prospettiva erano anche previste disposizioni - pure queste soppresse - che dettavano un procedimento semplificato e accelerato per la liberazione dell'immobile. Allo stato, invece, è la liberazione anticipata dell'immobile che rappresenta una mera eventualità, condizionata al verificarsi di una delle ipotesi suindicate. La regola è l'occupazione del bene da parte del debitore e dei suoi familiari fino al decreto di trasferimento.

Ora, il milleproroghe estende questo meccanismo a tutti i procedimenti pendenti e non solo a quelli avviati a partire da febbraio 2019. Una decisione - secondo Confedilizia - gravida di conseguenze negative.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 4.5.20

ANSA 14:55 11-05-20

Recco paga un mese di affitto ai commercianti in crisi

Trovate risorse nel bilancio comunale per 20 mila euro

(ANSA) - RECCO, 11 MAG - Contributo a fondo perduto per coprire fino a una mensilità di affitto. E' la misura messa in campo dal comune di Recco per i commercianti maggiormente colpiti dalla crisi economica generata dal lockdown per l'emergenza Covid-19. "E' un intervento realizzato con risorse comunali - ha detto il sindaco di centrodestra Carlo Gandolfo - per venire incontro alle esigenze del commercio".

I pubblici esercizi e le imprese dei settori turistico-ricettivo, commercio, artigianato, bar, ristoranti, parrucchieri, barbieri, estetiste, potranno presentare domanda al comune compilando un apposito modulo.

Il contributo - precisa il Comune - potrà raggiungere al massimo l'importo di una mensilità di affitto, come indicato nel contratto di locazione. Qualora le risorse, 20 mila euro, non siano sufficienti a tutte le richieste il Comune procederà alla ripartizione delle risorse disponibili tra i vari beneficiari, assegnando a tutti i richiedenti un contributo proporzionalmente ridotto.

IN G.U.**Linee guida interventi strutturali in zone sismiche**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 15.5.2020, n. 124, il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 30.4.2020 di approvazione delle linee guida per l'individuazione, dal punto di vista strutturale, degli interventi di cui all'art. 94-bis, comma 1, del d.p.r. 6.6.2001, n. 380, nonché delle varianti di carattere non sostanziale per le quali non occorre il preavviso di cui all'art. 93.

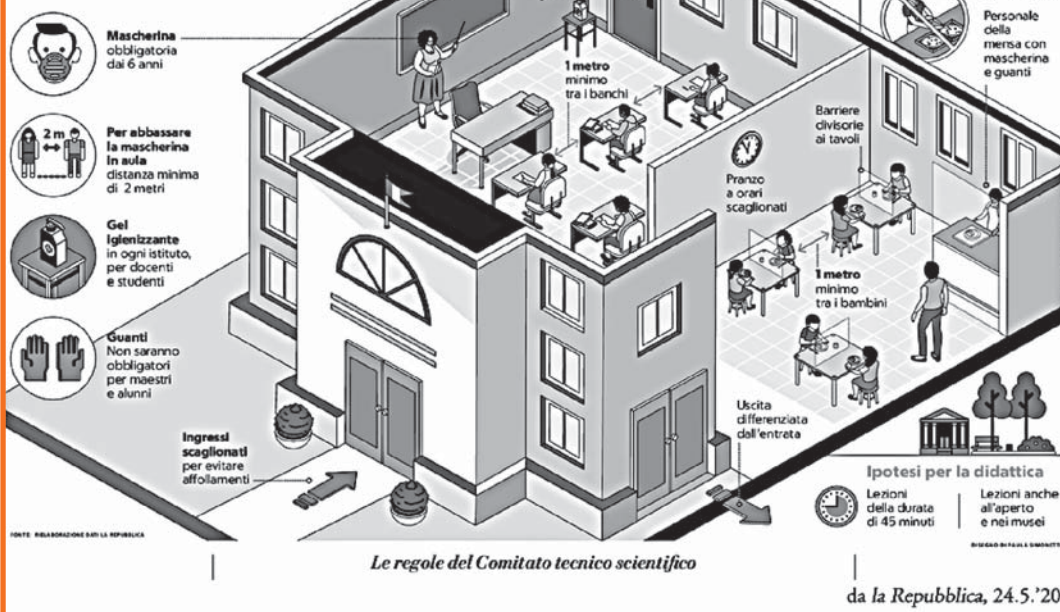
Il concetto di "Stato"

Sul concetto di "Stato" si sono sprecati i proverbiale fiumi di inchiostro descrivendolo e giustificandolo in vari modi. Quando se ne parla comunemente, lo si fa come se si trattasse di un'entità metafisica separata dagli uomini e dai mezzi che ne costituiscono la sua reale organizzazione. Altra assunzione sottintesa a questa concezione è la sua durata eterna, ovvero l'idea che sia sempre esistito e che sempre esisterà. Un ultimo aspetto di tale idea è l'assunzione nella testa delle persone che senza lo Stato non esisterebbe la società e addirittura per molti, Stato e società vengono a coincidere, come se fuori dallo Stato non fosse possibile una civiltà umana. Da qui il ritornello a giustificazione di codesta concezione: senza lo Stato chi costruirebbe le strade? Come se in passato non esistessero le strade, dimenticando che le ferrovie sono state costruite dai privati prima di essere nazionalizzate o se adesso non ci fossero strade costruite e gestite dai privati.

Vito Foschi

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

Come sarà la scuola a settembre

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

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA**Occupazione cortile comune di un condominio**

“In tema di condominio di edifici, l'art. 1102 cod. civ. sull'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante non pone alcun limite minimo di tempo e di spazio per l'operatività delle limitazioni del predetto uso; pertanto, può costituire abuso anche l'occupazione per pochi minuti del cortile comune che impedisca agli altri condòmini di partecipare al godimento dello spazio oggetto di comproprietà”. Nella specie, la Cassazione (sent. n. 7618/19, inedita) ha confermato la decisione di merito che aveva vietato il parcheggio di motoveicoli nello spazio del cortile condominiale, prospiciente l'immobile di proprietà di uno dei condòmini, senza dare rilievo alla sporadicità o saltuarietà delle soste, bastando che queste ostacolassero l'accesso a tale immobile.

Conduttore e tasse

“La clausola di un contratto di locazione (nella specie, ad uso diverso), che attribuisca al conduttore l'obbligo di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, mancando conseguentemente il locatore, non è affetta (ha detto la Cassazione, sent. n. 6882/19, inedita) da nullità per contrasto con l'art. 53 Cost. – configurabile quando l'imposta non venga corrisposta al fisco dal percettore del reddito ma da un soggetto diverso, obbligatosi a pagarla in vece e conto del primo – qualora essa sia stata prevista dalle parti come componente integrante la misura del canone locativo complessivamente dovuto dal conduttore e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal caso di pattuizione da ritenersi in via generale consentita in mancanza di una specifica diversa disposizione di legge.

Trasferimento quote multiproprietà

“Qualora il regolamento di condominio contempli, in caso di trasferimento della proprietà da parte dei condòmini, il ricorso a forme convenzionali ex art. 1352 cod. civ., anche di particolare rigore, finalizzate a rendere note ed accettate determinate condizioni (quali la cessione di quote, il subentro di altro proprietario e la conoscenza ed accettazione del regolamento medesimo), non è possibile il ricorso a forme equivalenti di comunicazione”. Nella specie, veniva in rilievo – ha detto la Cassazione (sent. n. 10845/19, inedita) – il trasferimento della titolarità di quote di godimento di una multiproprietà.

Cosa comune e vantaggio esclusivo

“I limiti posti dall'art. 1102 cod. civ. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità”. Nella specie, la Cassazione (sent. 6458/19, inedita), ha ritenuto che l'accertamento della condominialità di una porzione immobiliare non comportasse necessariamente anche la condanna della condòmina alla rimozione di vasi o di altre masserizie ivi sistemate.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

DECRETO RILANCIO

Le novità per casa e immobili con focus sul superbonus del 110% e sul credito d'imposta per gli affitti commerciali

Il 21 maggio, in diretta sui canali Facebook e Youtube di Confedilizia (dove è tuttora disponibile), si è svolto il convegno telematico dal titolo "Decreto Rilancio - Le novità per casa e immobili, con focus sul superbonus del 110% e sul credito d'imposta per gli affitti commerciali". Sono intervenuti il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, il giornalista del Sole 24Ore Cristiano Dell'Oste e il responsabile del Coordinamento tributario Confedilizia, dott. Francesco Veroi.



L'evento - che si è svolto a ridosso della pubblicazione del decreto-legge in Gazzetta Ufficiale - è stato molto seguito in quanto le misure fiscali suscitano l'interesse di tutto il comparto immobiliare.

Confedilizia sottoscrive con l'Abi l'estensione dell'accordo per il credito

L'Abi assieme a Confedilizia, Alleanza delle cooperative italiane, Cia-Agricoltori Italiani, Claii, Col-diretti, Confagricoltura, Confapi, Confetra, Confini Industria, Confindustria e Rete imprese Italia ha firmato un nuovo *addendum* all'Accordo per il credito 2019.

Con il nuovo atto si sono estese le moratorie previste dall'Accordo in questione anche in favore delle imprese di maggiori dimensioni che autocertifichino di essere state danneggiate dal Covid-19. Le moratorie possono essere richieste fino al 30 giugno, termine prorogabile sulla base delle indicazioni delle Autorità di vigilanza bancaria.

La moratoria per le grandi imprese può essere richiesta dalle imprese che non presentavano nei confronti della banca, alla data del 31.1.20, esposizioni debitorie classificate come deteriorate in applicazione delle normative. Sono escluse le imprese classificate in sofferenza.

Le banche possono offrire modalità e soluzioni operative migliorative rispetto a quelle previste dal nuovo Accordo; in particolare, possono estendere la durata della sospensione della quota capitale delle rate di finanziamento fino a 24 mesi per le imprese appartenenti a specifici settori o filiere produttive con maggiori difficoltà di ripresa dai danni conseguenti al Covid-19; tali misure possono essere applicate anche alle PMI.

GLI INFISSI E LE TELECAMERE DI SORVEGLIANZA

Per la casa più sicura si parte da 5mila euro

...azione di una porta blindata... sono le luci con rilevatore... dio è di 350 euro.

Oltre a quest... una...

da il Giornale, 2.3.20

Acconti di giugno con il metodo previsionale

Il decreto "liquidità", in corso di conversione in legge, all'art. 20 prevede che non si applichino sanzioni e interessi per il caso di omesso o di insufficiente versamento degli acconti dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dell'imposta sul reddito delle società e dell'imposta regionale sulle attività produttive, qualora il versamento non sia inferiore all'80% della somma che risulterebbe dovuta a titolo di acconto sulla base della dichiarazione relativa al periodo di imposta in corso. Tale possibilità è prevista solo agli acconti dovuti per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31.12.19.

Con la circolare n. 9 del 15.4.20, l'Agenzia delle entrate - in merito all'ambito oggettivo della previsione di cui all'art. 20 citato - ha chiarito che, oltre che alle imposte espressamente individuate dall'articolo in questione, la stessa si applica anche: all'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi e dell'Irap dovuta dai contribuenti che si avvalgono di forme di determinazione del reddito con criteri forfetari; alla cedolare secca sul canone di locazione, all'imposta dovuta sul valore degli immobili situati all'estero (Ivite) o sul valore delle attività finanziarie detenute all'estero (Ivafe).

INDISCRETO

Senatrice Usa: «Togliamo le medaglie ai soldati di Wounded Knee»

"Elizabeth Warren, la senatrice dem del Massachusetts (...) che vanta antenati pellerossa, ha chiesto di far revocare le decorazioni ai soldati USA responsabili della strage di Wounded Knee. Il 29 dicembre del 1890, almeno 300 sioux, in buona parte donne e bambini, vennero sterminati dalle «giubbe blu» dell'esercito USA. All'epoca, venti soldati presenti in quello scontro furono decorati con la medaglia d'onore, massima onorificenza dell'esercito statunitense. Nel 2001 il Congresso Nazionale degli indiani d'America definì «medaglie del disonore» le onorificenze attribuite ai soldati del 7° Cavalleggeri, lo stesso comandato dal tenente colonnello George Custer, ucciso nel 1876 proprio dai sioux nella battaglia di Little Bighorn. A Wounded Knee tuttavia il comportamento dei soldati americani era stato già oggetto di controversia: il generale Nelson Miles, arrivato sul luogo della strage, definì «abominabile» quei corpi di donne e bambini tagliati a metà con le sciabole. E deferì il colonnello a capo dell'operazione, James Forsyth, alla corte marziale. Ma Forsyth fu assolto e i suoi uomini trattati da eroi. «La salvezza dei pionieri dipende dallo sterminio degli indiani», scrisse sull'*Aberdeen Saturday Frank Baum*, futuro autore, dieci anni dopo, de «Il mago di Oz». Il massacro di Wounded Knee avvenne nel contesto dell'ultimo singulto di resistenza delle tribù indiane (...). I sioux massacrati furono 153 e sopravvissero solo quattro uomini e 47 fra donne e bambini. L'esercito USA ebbe 25 morti e 39 feriti. Nel 1990 il Congresso USA ha chiesto scusa per quel massacro».

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

Banche e norme

Le banche devono rispettare tante di quelle norme che non si sa bene dove incomincia la loro libera iniziativa economica e dove finisce l'intervento dello Stato.

Vito Foschi

IL VIAGGIO DI PIOVENE (70)

Casalmaggiore (CR)

Razionalismo agricolo. Il Cremonese ne possiede almeno due caratteristiche, i primati e il purismo. L'agricoltura cremonese detiene il primato della meccanizzazione con 36 mezzi meccanici agricoli per ogni ettaro coltivato di terra; il primato nel consumo dei concimi chimici; il primato del frumento. È stata toccata la media di 36 quintali di frumento per ettaro, ed in alcune aziende fino la media dei 70. La Latteria Soresinese probabilmente è la maggiore d'Europa e quella che produce maggiore varietà di formaggi. Vi è primato della concentrazione bovina molto superiore qui che in qualsiasi altra provincia. Il Cremonese è la provincia in cui la fecondazione artificiale è praticata di più. Parlo di purismo; la specialità di Cremona non è il numero di bestiame, ma la sua selezione. Esistono in Italia 30.000 capi bovini iscritti ufficialmente nei libri genealogici, ma 8000 di essi vivono nel Cremonese. Si hanno nella provincia due rilevanti industrie metalmeccaniche, le ferriere Stramezzi a Crema, le macchine da scrivere e da calcolo Serio Everest, oltre a una grossa produzione di attrezzi agricoli. Ma l'industria che sorge più naturale è quella agricola, e specialmente alimentare. Cito lo zuccherificio di Casalmaggiore.

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

L'espansione statale

Meglio rischiare di avere un funzionario corrotto piuttosto che ridurre la libertà dei cittadini. Qualunque organizzazione si possa immaginare, ci sarà sempre la possibilità dell'arbitrio e dell'errore, proprio perché siamo esseri umani, ma ciò non deve giustificare il soffocamento della libertà. Intanto la semplice espansione statale è il miglior incentivo all'arbitrio e all'errore. Più si controlla, più saranno le occasioni per corruzione, errori e malversazioni.

Vito Foschi

Cane salvato dai macelli asiatici diventa una star di un talent show

“Lo hanno chiamato Miracle e la sua storia ha davvero del miracoloso. Questo cane è nato in Thailandia e, come tanti altri quattrozampe, il suo destino era segnato: finire in un piatto dei tanti ristoranti

vietnamiti di Hanoi. Miracle forse è stato preso in strada o portato via a una famiglia. Poi è stato stipato in una gabbia e caricato in un camion con altri mille cani diretti a un macello. Ma quel veicolo è stato intercettato dagli attivisti dell'associazione *Soi Dog Foundation* di Phuket che li ha salvati cambiando il destino di Miracle: il cane è stato adottato da Amanda Leask, una donna scozzese amante degli animali. Tutto questo è capitato nel 2014, e oggi la storia di Miracle è stata diffusa grazie alla decisione di Leask di partecipare allo show *Britain's Got Talent*. Salita sul palco la donna ha mostrato un video: «Quando il soccorritore lo ha visto per la prima volta ha pensato che fosse morto – si legge nel filmato – ma quando la sua macchina fotografica ha scattato la foto con il flash, il cane ha aperto un occhio. Era un miracolo che fosse ancora vivo. Lo abbiamo portato in Scozia e lentamente lo abbiamo riportato in salute». E Miracle ha ripagato questo amore trasformando la vita di Kyle, il figlio di Amanda nato con una paralisi cerebrale e con autismo: il cane gli fa sempre compagnia e gli dà molto conforto. Dopo Miracle la donna si è impegnata a salvare altri 18 cani e alcuni di questi sono stati protagonisti sul palco del *talent show*: per realizzare un trucco di magia ogni giudice ha scelto un cane fra 40 foto proposte da Amanda. A quel punto è entrato in scena Miracle che ha aperto la porta di una casetta facendo entrare proprio i quattro animali scelti dalla giuria. Spettacolo di magia a parte, il vero successo di Amanda Leask e Miracle è stato quello di arrivare al cuore dei quattro giurati e di tutto il pubblico in sala che non sono riusciti a trattenere le lacrime d'emozione di quanto vissuto”.

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo dell'11.5.20, pubblicato sul suo sito internet (www.lastampa.it).

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



» Il consiglio utile di Oscar Grazioli

Allergie e asma di stagione

La primavera è arrivata impetuosa e le temperature si sono alzate sensibilmente e con essa esplode la fioritura delle piante e se, da una parte, si tratta di uno spettacolo meraviglioso, dall'altra va in crisi chi soffre di problemi asmatici o allergici legati proprio alle infiorescenze di varie piante. Le allergie primaverili sono molto comuni nel gatto e nel cane, ma si manifestano in modo diverso.

Nel cane è più colpita la pelle che tende a presentare forfora, dovuta alla crescita di particolari lieviti, e vere e proprie placche pruriginose che spesso s'infettano a causa dell'autotraumatismo indotto dal grattamento. Ricordiamoci che il canale auricolare non è altro che un prolungamento della pelle e quindi, anche le otiti si manifestano spesso in questo periodo sotto forma di cerume nerastro che esce dal condotto uditivo, chiaro segno che i lieviti di cui sopra, stanno prosperando e infiammando l'orecchio creando ulteriore disagio e talvolta dolore.

Nel gatto che sta in casa, le dermatiti e le otiti sono molto più rare, anche se possibili, mentre predominano i fenomeni di tipo respiratorio e segnatamente, nei soggetti già predisposti, le crisi di tipo asmatico che

si presentano con accessi di tosse secca brevi ma talvolta intensi. Il gatto estende il collo e, per qualche secondo, emette chiaramente colpi di tosse che cessano rapidamente.

Nulla di preoccupante se capita ogni tanto, mentre è necessario il ricorso a cure mediche qualora le manifestazioni assumano frequenza quotidiana e durino parecchi minuti.

Nel caso del cane e delle sue dermatiti un rimedio casalingo molto semplice e spesso efficace è quello di utilizzare derivati dell'avena in polvere da sciogliere in acqua tiepida e fare abbondanti e prolungate spugnature sulle parti più colpite. Anche un cucchiaino di olio di mais nel cibo, assieme a qualche goccia di estratti di ribes nero, per almeno un mese, aiutano con la loro azione antinfiammatoria del tutto naturale. Per quanto riguarda le orecchie, non usate mai i cotton fioc e non entrate mai nel condotto uditivo, ma limitatevi a una pulizia, con una garza morbida, del padiglione esterno asportando più cerume e detriti che potete. Entrare nel condotto uditivo, che peraltro ha un percorso prima orizzontale poi verticale, è affare del veterinario, se non si vuole aggravare la situazione.

da *il Giornale*, 3.5.20

Leggendo per intero questo notiziario

SIETE INFORMATI

su tutte

LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ

La dittatura di queste FAQ...

Posto che il DPCM 26 aprile 2020 considera le attività immobiliari, tra cui quelle di mediazione immobiliare, non rientranti tra quelle sospese, costituisce una ragione legittima di spostamento il recarsi presso un'agenzia immobiliare o effettuare un sopralluogo presso un immobile da acquistare o da locare?

Sì. Tuttavia le visite degli agenti immobiliari con i clienti presso le abitazioni da locare o acquistare potranno avere luogo solo quando queste siano disabitate.

Quella sopra riportata è una delle tante "faq" (acronimo di *frequently asked questions*: risposte a domande poste di frequente) pubblicate dalla Presidenza del Consiglio sul proprio sito per illustrare i provvedimenti del Governo in materia di Coronavirus.

Sarebbe superfluo commentarla. In ogni caso, nel metodo, sarebbe ora che la dittatura delle faq – che ha accompagnato tutto il periodo dell'emergenza – finisse: in uno Stato di diritto, le regole non le scrivono anonimi funzionari pubblici.

Nel merito, poi, non può non evidenziarsi che il mercato immobiliare è già sufficientemente in crisi: sarebbe il caso di non ostacolarlo con vincoli e limitazioni discutibili.

Lo Stato, ente metafisico

Lo Stato, per quanto lo si voglia caricare di retorica e di esistenza metafisica, rimane una organizzazione creata e gestita da uomini e come tale fallibile e moralmente non superiore agli uomini che la compongono. Lo Stato non può vantare una superiorità né etica, né intellettuale sull'individuo, perché composto esso stesso di individui. Sarebbe come postulare che tutti gli individui migliori di una nazione in un dato momento facciano parte dell'organizzazione statale. Ipotesi ancora più assurda se si considera la difficoltà a stabilire i criteri per cui un individuo risulti migliore di un altro.

Vito Foschi

QUI ESPERANTO

Se vi pagas homojn nelaborantaj kaj impostas ilin kiam ili laboras, ne estu mirigita se vi produktas senlaborecon.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dell'economista Milton Friedman: "Se tu paghi la gente che non lavora e la tassi quando lavora, non essere sorpreso se produci disoccupazione".

a cura del
Centro esperantista romano
tel. 333 824 8 222
e-mail:
esperanto.roma@esperanto.it

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

58

a cura di Flavio Saltarelli

E se il conduttore non restituisce gli arredi dell'immobile locato?

Il conduttore di un immobile locato ammobilato che al termine della locazione non restituisca gli arredi al legittimo proprietario risponde del reato di appropriazione indebita conseguendo egli un'illegittima utilità punita dalla legge. Il reato di appropriazione indebita è previsto dall'art. 646 del Codice penale che punisce chi, per procurare a sé o ad altri un ingiusto profitto, si appropria del denaro o di una cosa mobile altrui, della quale abbia, a qualsiasi titolo, il possesso.

Quando si può parlare di "miglioramento" del conduttore al bene locato?

Nella nozione di "miglioramento" al bene concesso in locazione di cui all'art. 1592 del Codice civile, secondo la giurisprudenza (cfr. in punto Cassazione civile sez. II, 08/10/2014, n. 21223), rientrano quelle opere che con trasformazioni o sistemazioni diverse apportano all'immobile un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi.

In punto si ricorda che il succitato art. 1592 prevede che, salvo disposizioni particolari della legge o degli usi, il conduttore non ha diritto ad indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata. Se però vi è stato il consenso del locatore, questi è tenuto a pagare un'indennità corrispondente alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

La medesima norma conclude prescrivendo che – anche nel caso in cui il conduttore non ha diritto ad indennità – il valore dei miglio-

menti può compensare i deterioramenti che si sono verificati senza colpa grave del conduttore.

Edilizia residenziale pubblica: c'è diritto di successione?

In tema di edilizia residenziale pubblica, l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione. In caso di morte dell'assegnatario si verifica, dunque, la cessazione dell'assegnazione-locazione, con ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente (cfr. in argomento anche la recente Cassazione civile sez. III, 19/02/2020, n. 4236).

Disdetta, conduttore che rimane e proprietario che percepisce il canone: c'è rinnovazione tacita del contratto?

La rinnovazione tacita del contratto di locazione, ai sensi dell'articolo 1597 Cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato in modo chiaro ed inequivoco con la disdetta la volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione non può desumersi dalla mera permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo, invece, un comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (cfr. in punto anche Tribunale Roma, sez. VI, 24/01/2020, n. 1815).

Finita locazione
e appropriazione indebita

Miglioramenti
al bene locato

Edilizia residenziale
pubblica e successione
nell'assegnazione

Disdetta
e rinnovazione tacita
del contratto

Meno tempo significa meno libertà

Un'altra conseguenza trascurata nel constatare l'esplosione burocratica che riduce gli spazi di libertà, è la necessità di impiegare del tempo per poter adempiere agli obblighi dell'organizzazione statale. Meno tempo significa meno libertà. Ridurre il tempo libero degli individui è come costringere una persona a lavorare gratis per un'altra. Impiegare del tempo per compilare un 730 significa fare un lavoro non retribuito per lo Stato.

Vito Foschi

IL BUON GIORNO
SI VEDE DAL MATTONE

La burocrazia

Il tempo che si dedica alla burocrazia è sottratto o al tempo libero o al lavoro. Se si paga qualcuno per adempiere ai propri obblighi burocratici significa togliere risorse per i propri bisogni o essere costretti a lavorare di più per poter avere il denaro necessario per pagare.

Vito Foschi

Amministratore condominiale

**UN LAVORO
SICURO
E SUBITO
PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA
800.400 762

La macchina inanimata

Come descritto più volte da Max Weber, il vizio essenziale del funzionalismo è quello di credere di poter sostituire la politica, la classe politica e il politico con la burocrazia ("la macchina inanimata"), come se una comunità umana potesse essere guidata da un potere di per sé "intermedio" senza vertice e senza base, da un aiutante di servizio alla direzione politica e all'istituzione.

Vito Foschi

La parola

TEST SIEROLOGICI

Per questi test si analizza il sangue. Sono esami che servono a individuare le persone che sono entrate in contatto con il virus. Attraverso il test è possibile individuare gli anticorpi prodotti dal nostro sistema immunitario in risposta al virus Sars-CoV-2.

GIURISPRUDENZA CATASTALE

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Attribuzione d'ufficio rendita catastale

Gli effetti fiscali delle rendite catastali attribuite a seguito della mancata risposta alla richiesta del Comune, notificata ex art. 1, comma 336, L. n. 311 del 2004, retroagiscono, ai sensi del comma 337, a decorrere, alternativamente, dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, o, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune in tutti i casi in cui l'immobile non risulti dichiarato in catasto, a nulla rilevando, ai fini dell'applicabilità della suddetta deroga alle disposizioni generali, che si tratti di immobile già dichiarato ai fini ICI. *Cass. civ. sez. VI, 12 febbraio 2019, n. 4021.*

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Classamento

In tema di classamento, l'attribuzione di rendita ai fabbricati a destinazione speciale o particolare, e specificamente quelli classificati nel gruppo catastale D), deve avvenire, come previsto anche dall'art. 7 del D.P.R. n. 604 del 1973, mediante "stima diretta", senza che ciò presupponga, peraltro, l'effettuazione di un previo sopralluogo, potendo l'Amministrazione legittimamente avvalersi della valutazione, purché mirata e specifica, delle risultanze documentali in suo possesso. *Cass. civ., sez. V, 27 marzo 2019, n. 8529, S.C.C.*

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Classamento

In tema di ICI, la competenza per l'attribuzione della rendita catastale è riservata dall'ordinamento all'amministrazione centrale dello Stato, in quanto la previsione generale di cui all'art. 2 del R.D.L. n. 652 del 1959 (conv. con modif. dalla L. n. 1249 del 1959) non è stata derogata dalla normativa successiva sul decentramento di alcune funzioni agli enti locali, sicché è illegittimo l'avviso di accertamento basato su una rendita catastale autonomamente stabilita dall'amministrazione comunale. *Cass. civ., sez. V, 14 marzo 2019, n. 7275, C.C.A.*

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Classamento

In tema di estimo catastale, qualora il nuovo classamento sia stato adottato ai sensi dell'art. 1, comma 335, della L. n. 311 del 2004 nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona nella quale l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra il valore di mercato ed il valore catastale rispetto all'analogo rapporto sussistente nell'insieme delle microzone comunali, il provvedimento di riclassamento, atteso il carattere diffuso dell'operazione, deve essere adeguatamente motivato in merito agli elementi che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento della singola unità immobiliare, in modo che il contribuente sia posto in condizione di conoscere le ragioni che ne giustificano l'emanazione (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza gravata che aveva ritenuto illegittimo l'avviso di revisione di classamento di un immobile motivato mediante formule stereotipate e meramente riproduttive di precetti normativi). *Cass. civ., sez. VI, 8 aprile 2019, n. 9770, A.C.T.*

Imposta comunale sugli immobili – Avviso di liquidazione relativo ad immobili accatastati secondo la procedura docfa – Omessa notifica della rendita catastale

In tema di ICI, qualora il contribuente si sia avvalso per l'accatastamento di un immobile della procedura DOCFA, il principio della superfluità della notifica della rendita catastale utilizzata per la determinazione del tributo non trova applicazione ove il Comune, nell'emettere l'avviso di liquidazione, proceda sulla base di una rendita diversa da quella proposta dal contribuente, l'atto di attribuzione della quale deve, pertanto, essere preventivamente notificato allo stesso. *Cass. civ., sez. V, 20 marzo 2019, n. 7801, D.C.C.*

Imposta comunale sugli immobili – Base imponibile – Modificazione della rendita catastale

In tema d'imposta comunale sugli immobili (ICI), la regola generale prevista dall'art. 5, comma 2 del D.L.vo n. 504 del 1992, secondo cui le variazioni delle risultanze catastali hanno efficacia, ai fini della determinazione della base imponibile, a decorrere dall'anno d'imposta successivo a quello nel corso del quale sono state annotate negli atti catastali, non si applica al caso in cui la modificazione della rendita catastale derivi dalla rilevazione di errori di fatto compiuti dall'ufficio nell'accertamento o nella valutazione delle caratteristiche dell'immobile esistenti alla data in cui è stata attribuita la rendita, in quanto la correzione dei detti errori materiali comporta l'attribuzione di una diversa rendita a decorrere dal momento dell'originario classamento rivelatosi erroneo. *Cass. civ., sez. VI, 20 marzo 2019, n. 7745, C.C.C.*

Imposta comunale sugli immobili – Classamento – Rettifica a seguito di dichiarazione DOCFA

In tema di ICI, a seguito di rettifica del classamento operato dal contribuente con procedura DOCFA, la successiva attribuzione, da parte dell'ente impositore, della rendita catastale costituisce, una volta notificata, la base imponibile anche per le annualità "sospese" suscettibili di accertamento ovvero di liquidazione e rimborso. *Cass. civ., sez. V, 11 aprile 2019 n. 10126, E.C.C.*

Imposta comunale sugli immobili – Determinazione della base imponibile – Concrete potenzialità edificatorie del bene

In tema di ICI, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dell'adozione di strumenti urbanistici attuativi, fermo restando che l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone di tener conto, in concreto, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio. *Cass. civ., sez. VI, 3 aprile 2019, n. 9202, C.C.V.*

Pagine Facebook CONFEDILIZIA

Confedilizia Agrigento	Confedilizia Lanciano
Confedilizia Alessandria	Confedilizia Lecce
Confedilizia Ancona	Confedilizia Livorno
Confedilizia Arezzo	Confedilizia Lodi
Confedilizia Ascoli Piceno	Confedilizia Macerata
Confedilizia Asti	Confedilizia Mantova
Confedilizia Avezzano	Confedilizia Messina
Confedilizia Barcellona Pozzo di Gotto	Confedilizia Misterbianco
Confedilizia Belluno	Confedilizia Napoli
Confedilizia Benevento	Confedilizia Novara
Confedilizia Bergamo	Confedilizia Palermo
Confedilizia Bologna	Confedilizia Parma
Confedilizia Cagliari	Confedilizia Pavia
Confedilizia Campobasso	Confedilizia Perugia
Confedilizia Catanzaro	Confedilizia Piacenza
Confedilizia Chieti	Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta
Confedilizia Como	Confedilizia Pisa
Confedilizia Cortona	Confedilizia Reggio Calabria
Confedilizia Crotone	Confedilizia Reggio Emilia
Confedilizia Delegazione Bobbio (PC)	Confedilizia Rimini
Confedilizia Delegazione Castel San Giovanni (PC)	Confedilizia Rometta
Confedilizia Delegazione Fiorenzuola d'Arda (PC)	Confedilizia Rovigo
Confedilizia Delegazione Sant'Agata Militello	Confedilizia Sondrio
Confedilizia Este	Confedilizia Terni
Confedilizia Firenze	Confedilizia Torino
Confedilizia Foggia	Confedilizia Treviso
Confedilizia Forlì-Cesena	Confedilizia Trieste
Confedilizia Francavilla Fontana	Confedilizia Varese
Confedilizia Genova	Confedilizia Vasto
Confedilizia Grosseto	Confedilizia Venezia
Confedilizia Imperia	Confedilizia Verona
Confedilizia Isernia	Confedilizia Versilia
Confedilizia Isole Eolie	Confedilizia Vibo Valentia
Confedilizia L'Aquila	Confedilizia Vignola
	Confedilizia Viterbo

GRUPPI GIOVANI

Gruppo giovani
Confedilizia Nazionale
Confuturo - Gruppo giovani
Confedilizia Piacenza
Gruppo giovani Venezia

AMICI VERI

Amici veri Nazionale
Amici veri Catanzaro

CORAM

Coram Piacenza
Coram Rai La Spezia
presso Confedilizia

DOMUSCONSUMATORI

Domusconsumatori Catanzaro
Domusconsumatori Messina
Domusconsumatori Piacenza

CONSAPEVOLI CHE LIBERTÀ...

Consapevoli che libertà significa autonomia, libera iniziativa e libera gara, ricca fioritura di energie spontanee e di centri indipendenti di vita, e che la forza dello Stato ha il più sicuro fondamento nella coscienza dei singoli... noi pensiamo... che solo un sostanziale sviluppo di tutte le forme di autogoverno - nelle amministrazioni locali, negli organismi sindacali, nelle associazioni culturali, negli enti di assistenza e di previdenza, nell'organizzazione scolastica, nella vita morale e religiosa, nell'attività economica - valga ad educare un popolo al senso e alla pratica effettiva della libertà...

*Orientamenti programmatici
del Partito liberale, s.d.
(anonimo, ma di Paolo Serini)
Primi anni II dopoguerra*

La mascherina: quale scegliere e come usarla

Chirurgica	Fai da te	Filtrante										
- Blocca sia le goccioline emesse da chi la indossa sia quelle provenienti dall'esterno - È monouso, va gettata dopo circa 8 ore - Blocca il 95-98% delle goccioline sopra ai 5 micron - Non protegge dagli aerosol (goccioline più fini)	- Ha la stessa funzione protettiva della mascherina chirurgica - L'efficacia è inferiore, può variare a seconda del tipo di tessuto - Può essere lavata, disinfettata e riutilizzata - Va accompagnata alla distanza di sicurezza	- Blocca anche le goccioline più piccole di 5 micron e gli aerosol - Arriva a fermare particelle di 0,5 micron - Con la valvola - Permette la fuoriuscita dell'eventuale virus dalla bocca di chi la indossa. Pertanto protegge solo se stessi										
Le regole per indossarla - Lavare le mani prima e dopo - Toccarla solo dagli elastici - Il ferretto va in alto - La parte con il colore più intenso va all'esterno - Deve coprire bene il viso, dal mento a metà naso		Il filtraggio dei materiali % a confronto con una mascherina chirurgica <table border="1"> <tr><td>Cotone</td><td>50%</td></tr> <tr><td>Lana</td><td>50%</td></tr> <tr><td>Lino</td><td>60%</td></tr> <tr><td>Seta</td><td>55%</td></tr> <tr><td>Cotone + seta</td><td>80%</td></tr> </table>	Cotone	50%	Lana	50%	Lino	60%	Seta	55%	Cotone + seta	80%
Cotone	50%											
Lana	50%											
Lino	60%											
Seta	55%											
Cotone + seta	80%											

L'Ego - Hub

da: la Repubblica, 10.5.20

UN PO' DI TRIBUTARIO

Personalità della sanzione tributaria

Come le altre sanzioni di natura amministrativa, anche quella tributaria è legata strettamente alla persona dell'autore dell'illecito (salvo alcune vistose eccezioni). Essa si risolve nell'obbligo di pagare una somma, a titolo di pena principale, e l'ammontare è stabilito, quando non è predeterminato in una somma fissa o proporzionale a un dato oggettivo, in base alla gravità della violazione desunta dalla stessa condotta posta in essere nonché dall'opera svolta eventualmente per eliminare o attenuare le conseguenze del fatto, dalla personalità del soggetto (che può essere recidivo) e dalle sue condizioni economiche e sociali. In quanto così collegata agli elementi personalistici dell'autore, la sanzione non è trasmissibile agli eredi e non produce interessi, come avverrebbe invece se essa avesse mantenuto l'originaria natura risarcitoria.

Anche le sanzioni accessorie sono di tipo personale. Esse sono: l'interruzione dalla carica di amministratore, sindaco o revisore di società di capitali; l'interdizione dalla partecipazione a gare pubbliche; l'interdizione dell'ottenimento di licenze, concessioni o autorizzazioni; la sospensione, per un massimo di sei mesi, dall'esercizio di attività di lavoro autonomo o di impresa.

(da: Bartolini-Savarro,
Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)



LOCAZIONI IN PILLOLE

Commissioni di conciliazione

Il decreto ministeriale che ha recepito la più recente convenzione nazionale (10.1. '17) ha confermato la possibilità di far ricorso, per ogni controversia sui contratti di locazione e sull'applicazione degli accordi territoriali, a una commissione di conciliazione, apportando però svariate modifiche alle precedenti previsioni normative. Cambia la stessa denominazione: l'art. 6 tratta di "commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale". Il plurale conferma l'esistenza di commissioni che sorgono ogni qual volta se ne prospetti la necessità. L'allegato E stabilisce le procedure per la conciliazione e il funzionamento delle commissioni.



Massimo Fracaro

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

DICHIARAZIONE REDDITI

Fisioterapista e materassi, sì allo sconto

Mi accingo a modificare il 730 precompilato e vorrei sapere se sono detraibili le spese sostenute per le elettroterapie antalgiche, le fisioterapie (magneto, laser, tens) e per l'acquisto di dispositivi medici a marchio Ce (plantari) con prescrizione medica.

Lettera firmata — via email

Nessun dubbio per la detrazione delle spese sostenute per le prestazioni rese da fisioterapisti in possesso di titolo universitario, mentre ci sono regole diverse se le prestazioni sono rese da terapisti della riabilitazione. Sono detraibili solo se i terapisti hanno conseguito il titolo entro il 17 marzo 1999 oppure, se conseguito in data successiva, entro il 2019 risultino iscritti negli elenchi speciali ad esaurimento istituiti presso gli ordini dei tecnici sanitari di radiologia medica e delle professioni sanitarie tecniche, della riabilitazione e della prevenzione. Detraibile la spesa per l'acquisto, con prescrizione, del plantare a marchio Ce, purché dallo scontrino o fattura risulti il proprio codice fiscale e la descrizione del dispositivo.

Nel 2019 ho acquistato un materasso e la fattura riporta la dicitura: «Il prodotto è un dispositivo medico classe 1 ai sensi della Direttiva 93/42/CE» e successive modifiche. Nel precompilato la spesa non risulta. È detraibile? E se sì, posso detrarre anche l'Iva?

Lettera firmata — via email

La spesa (comprensiva di Iva) per l'acquisto di un materasso ortopedico o antidecubito può essere detratta se il prodotto presenta i requisiti descritti nel quesito. Serve la prescrizione medica che attesti la necessità a fini terapeutici dell'acquisto del prodotto (basta anche una autocertificazione), fatturo o scontrino con i dati indicati nella risposta precedente.

Con la consulenza di Domenico Lacquaniti

da Corsera Economia, 25.5.'20

Il "profitto" delle aziende pubbliche

Il "profitto" delle aziende pubbliche può risultare molto più costoso per i cittadini rispetto al profitto privato, essendo fatto spesso di decisioni non trasparenti e non sempre miranti al soddisfacimento dell'utente, ma a quello del bacino elettorale dei politici.

Vito Foschi

CONFEDILIZIA

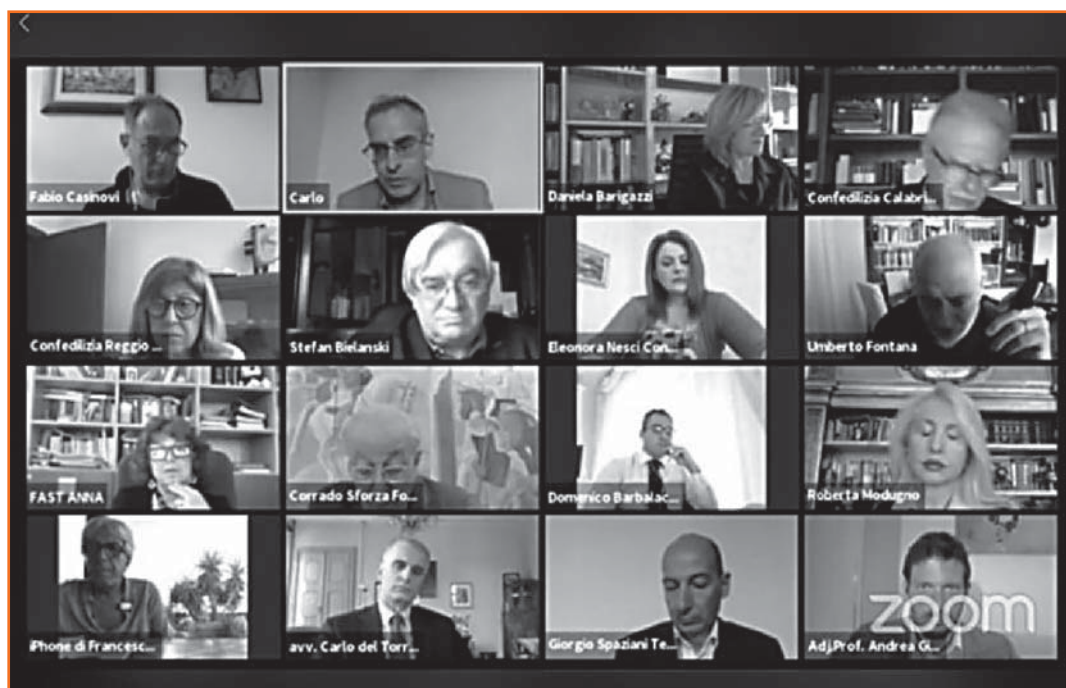
l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa
IN TUTTA ITALIA

Informazioni sulle sedi
www.confedilizia.it

Lo Stato "leggero"

Uno Stato leggero con pochi compiti, poche risorse e pochi funzionari darà meno occasioni per l'arbitrio e l'errore e le dimensioni ridotte faranno in modo che eventuali errori o disonestà causino effetti limitati.

Vito Foschi



Un percorso di analisi dell'istituto della proprietà nei diversi Paesi europei. "La proprietà privata e la libertà in the world", il meeting in videoconferenza organizzato da Confedilizia Catanzaro, ha visto susseguirsi importanti ricercatori e professionisti, profondi conoscitori del diritto dei diversi Paesi, dalla Polonia all'Austria, dalla Francia alla Spagna. A fare gli onori di casa, in apertura di meeting, è stato Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro Studi di Confedilizia, che ha voluto sottolineare come "la proprietà sia il presidio principale della libertà". Il viaggio nella storia dell'istituto giuridico della proprietà fino ai giorni nostri, è stato incentrato sullo stretto legame che unisce la proprietà privata alla libertà, che è alla base del vivere nella società e, in definitiva, della stessa civiltà. Tale connubio favorisce l'ordinato svolgimento delle attività economiche e pone le condizioni per la crescita di un Paese e per l'aumento del benessere delle persone. Proprietà significa anche anche risparmio, sicurezza economica, protezione della famiglia, cura dei beni e del territorio, tutela e valorizzazione del patrimonio storico e artistico. La prima parte di oggi è stata dedicata a Paesi dell'Unione Europea, mentre domani sarà il turno dei paesi extra-europei: Cile, Russia, Svizzera, Tunisia e Usa. Tre i temi principali toccati: oltre all'interpretazione nazionale del diritto e della tutela della proprietà, i focus hanno riguardato le locazioni e la tassazione. "Come Confedilizia fatichiamo ad avere iniziative, perché dobbiamo passare il tempo a difenderci — ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente nazionale della Confedilizia —. Noi continueremo a contrastare tutti i tentativi di limitare la proprietà. Siamo ottimisti e combattivi".

(ITALPRESS)

RESISTENDO ALLA TENTAZIONE DI SPOSTARE I PROBLEMI DA UN PRIVATO A UN ALTRO

Cosa è necessario fare per tutelare l'affitto

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA*

In questa fase di grande difficoltà per tutti, vi è un'esigenza che il governo e il parlamento dovrebbero considerare con la dovuta attenzione: quella di salvaguardare le imprese e le famiglie che svolgono la funzione economica e sociale dell'affitto. Una funzione importantissima, sia nel settore abitativo sia in quello degli immobili ad uso diverso (commerciale, terziario, produttivo ecc.), e indispensabile per il raggiungimento degli scopi delle «controparti» della proprietà, che si tratti dell'esercizio di un'attività economica o della possibilità di accedere a un alloggio. Proprio per questo, il tema va guardato a tutto tondo, considerando ogni punto di vista e, soprattutto, resistendo alla tentazione di spostare i problemi da un privato a un altro.

Quanto al settore non abitativo, il decreto «Liquidità» ha aggiunto un tassello non di poco conto nel sostegno alle attività di impresa, tale da rappresentare, attraverso la garanzia dello Stato ai finanziamenti bancari, un ausilio rilevante, fra l'altro, per il pagamento dei canoni di locazione da parte degli esercenti. In precedenza, con il decreto «Cura Italia», un'ampia

platea di operatori aveva ottenuto uno specifico supporto costituito dal credito di imposta pari al 60% dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo in favore dei conduttori di locali commerciali rientranti nella categoria catastale C/1.

C'è bisogno di fare di più, nell'interesse di entrambe le parti dei contratti e dell'intera economia. Confedilizia ha presentato al governo le proposte della proprietà immobiliare, insieme con Aspesi, che nel sistema Confedilizia rappresenta il settore delle società di investimento immobiliare.

A nostro avviso, è necessario: a) estendere il credito d'imposta di cui al «Cura Italia» a tutte le asset class non residenziali (e quindi ad altre categorie catastali), sempre a condizione dell'avvenuto pagamento del canone; b) attribuire tale credito d'imposta alle proprietà, qualora i conduttori non abbiano corrisposto nei termini il canone (misura che non comporta oneri per l'Erario); c) estendere l'applicazione della norma, ora limitata alla mensilità di marzo, anche al mese di aprile.

Inoltre, si rivelano più che mai indispensabili due misure che già prima della crisi si erano dimostrate

necessarie ed urgenti, vista la situazione critica del commercio: l'estensione a tutte le locazioni non abitative in essere della cedolare secca, che ora avrebbe l'ulteriore vantaggio di incentivare le revisioni dei contratti e di facilitare gli accordi fra le parti, e l'eliminazione dell'assurda regola della tassazione dei canoni non percepiti.

Per quanto concerne il comparto abitativo, Confedilizia ha condiviso la proposta del Sunia, mirante al rifinanziamento del fondo di sostegno all'affitto e all'assegnazione direttamente ai locatori dei contributi, con procedure semplificate e senza orpelli burocratici, mentre abbiamo manifestato la nostra contrarietà a misure demagogiche come la sospensione degli sfratti.

Sullo sfondo (si fa per dire) resta il problema dell'Imu. È una patrimoniale iniqua e dannosa, il cui peso diventa ancora più insopportabile quando vengono a mancare, come sta avvenendo in questo periodo di gravissima crisi, le ultime risorse (spese volte un reddito da lavoro, in presenza di beni improduttivi) per farvi fronte. Bisognerebbe porci mano.

* Presidente Confedilizia

Il prelievo coercitivo dello Stato

Per giustificare il prelievo coercitivo lo Stato eroga servizi che in quest'ottica non rappresentano lo scopo principale, bensì una funzione secondaria per coprire quella reale. Essendo solo una copertura per giustificare il prelievo coattivo, non può che essere svolta in maniera approssimativa.

Vito Foschi

Taccuino dal virus

Autocertifico che sto andando a pregare

di Antonio Polito

Qualche granello di vita sfugge alle maglie dei moduli di autocertificazione. Per esempio: i padri separati possono andare a prendere i figli nel weekend, o almeno vederli? E un fedele può pregare in chiesa da solo come il Papa in piazza San Pietro? Racconta il Corriere del Mezzogiorno che il dottor Domenico Airoma, procuratore aggiunto di Napoli Nord, è stato fermato dagli agenti perché sul modulo aveva scritto «lo spostamento è determinato da... accesso a luogo di culto». Gli ci è voluto un po' per spiegare ai poliziotti che seppure le messe siano state proibite, le chiese sono rimaste aperte per chi voglia pregare. Da uomo di legge non ha potuto fare a meno di notare che sarebbe stato tutto più semplice se avesse dichiarato che andava dal tabaccaio. Il bisogno di fumare è oggi meglio tutelato del bisogno di pregare.

da Corriere della Sera, 29.3.'20

CASSA PORTIERI

Attiva la nuova diaria* per COVID-19

a favore dei dipendenti da proprietari di fabbricati

IN CASO DI RICOVERO:

40 euro per ogni notte di ricovero per un periodo **fino a 50 giorni** all'anno

IN CASO DI ISOLAMENTO DOMICILIARE:

40 euro per ogni giorno di permanenza per un periodo **fino a 14 giorni** all'anno

Per informazioni:

tel. 06/44251191 - 06/44254791

mail: caspo@cassaportieri.it

*Per l'attivazione della garanzia è necessario il referto del tampone che attesti la positività al virus COVID-19.



NON FIDATEVI

di (presunte) statistiche, indagini varie, comunicati sui ribassi dei canoni

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

BELLITALIA

La truffa delle false e-mail
 “Una banda di Reggio Calabria svuotava conti correnti attraverso mail fasulle. La Procura della Repubblica del capoluogo calabrese ha indagato 117 persone che avevano organizzato il giro e contraffatto alla perfezione i loghi e i marchi degli istituti di credito: invitavano ad attivare una carta prepagata o un conto per impadronirsi dei depositi”.

(La Verità 1.4.'20)

La truffa delle ceneri dei defunti

“Al cimitero di Prima Porta a Roma, fanno finta di cremare i defunti. Alcune agenzie funerarie incassano i soldi, poi consegnano un vaso di terra mentre la bara viene seppellita nell'area comune all'insaputa della famiglia. L'imbroglio è stato scoperto da un cittadino che aveva fatto cremare la madre e fatto tumulare le ceneri al cimitero del Verano, mentre qualche mese dopo ha ricevuto una seconda fattura in quanto la bara sarebbe invece stata seppellita in un campo comune a Prima Porta. Una successiva verifica al Verano ha fatto scoprire che nell'urna c'erano sassi e terra. Una maxi inchiesta per truffa è stata avviata dalla Procura della Capitale”.

(La Verità 25.4.'20)

I furbetti del reddito

“Bocciate a Napoli quasi 3.000 richieste del buono spesa comunale di 300 euro. Sono 15.517 gli aventi diritto su 18.231 richieste totali. Tra gli esclusi, molti sono «furbetti» del reddito di inclusione e di cittadinanza che volevano il sussidio nonostante essi stessi o componenti del loro nucleo familiare percepissero già un altro tipo di aiuto. Altri sono stati esclusi perché non residenti nel Comune o perché dallo stesso nucleo familiare sono pervenute a Palazzo San Giacomo più richieste”.

(La Verità 19.4.'20)

Truffatore ostinato

“Doppio tentativo di truffa per un trentaquattrenne di Marano (Napoli) con la stessa auto. Fermato dai vigili per un con-

trollo, ha mostrato un certificato di assicurazione falsificato. Successivamente ha provato a ottenere il dissequestro della vettura mostrando un bollettino postale che attestava il pagamento della multa, ma anch'esso era contraffatto. È stato denunciato per tentata truffa ai danni dello Stato, contraffazione di sigilli pubblici e uso di atto falso”.

(La Verità 1.4.'20)

I tempi della burocrazia

“Grandi opere: 15 anni per realizzarle, 8 buttati per inerzia della Pa”.

(Il Sole 24Ore 21.5.'20)

Malasanità

“Sarà risarcita con 100.000 euro una donna di 45 anni resa invalida da un prelievo per una biopsia al fegato. La piccola operazione, eseguita con un ago all'ospedale di Udine, ha causato alla paziente un ematoma epatico che l'ha costretta a sottoporsi a svariati interventi chirurgici, con lunghi ricoveri anche in terapia intensiva e dolori persistenti che hanno determinato un'invalidità dell'11%. L'agobiopsia serviva per analizzare un sospetto tumore al fegato che invece non c'era”.

(La Verità 19.4.'20)

Falso non vendente percepisce per 13 anni la pensione di invalidità

“L'aveva fatta franca per 13 anni, fingendosi non vedente e incassando la relativa pensione di invalidità in stato tradito dalle norme per l'isolamento antivirale: l'uomo, 66 anni, girava per le strade di Este (Padova) senza bastone né occhiali e con un piccolo cane al guinzaglio, non un cane guida. Era già sotto controllo da tempo perché la Guardia di finanza lo aveva filmato in bicicletta su una pista ciclabile. Dopo che le fiamme gialle lo hanno sorpreso per la strada e denunciato, il gip del tribunale di Rovigo ha disposto il sequestro di beni per un valore di 350.000 euro, pari alle somme percepite dall'Inps tra pensione di invalidità e indennità di accompagnamento”.

(La Verità 23.4.'20)

I giudici eletti dal popolo

Negli Stati Uniti d'America esistono i giudici eletti dal popolo e l'importanza che viene attribuita alla giuria popolare è grande. Addirittura nel Regno Unito non esiste una costituzione scritta, ma non per questo risulta un Paese incivile in cui la giustizia sia amministrata in materia arbitraria. Nel caso inglese si parla di costituzione flessibile somma di fonti scritte come la famosa Magna Carta, trattati, decisioni giuridiche e fonti orali come le convenzioni del parlamento e le prerogative riservate ai reali.

Vito Foschi

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Vincenzo Mele

Nato a Presicce nel 1951, vive a Lecce dove consegue la maturità scientifica presso il liceo “Cosimo De Giorgi”. Si iscrive alla facoltà di ingegneria presso il Politecnico di Torino dove si laurea nel 1976 in ingegneria civile. Conseguita nello stesso anno l'abilitazione professionale, muove i primi passi professionali nel campo delle costruzioni a Torino e provincia e in particolare a Lecce dove svolge incarichi, per committenza pubblica e privata, di progettazione e direzione lavori di plessi scolastici e costruzioni civili e industriali nonché di calcolo di strutture.



Nel 1980, vincitore di concorso, è assunto presso il Ministero delle finanze, Amministrazione del Catasto e dei SS.TT. EE., prima presso l'Ufficio tecnico erariale di Imperia e poi presso quello di Lecce con l'incarico di responsabile delle sezioni erariali e delle valutazioni immobiliari, del coordinamento delle sezioni del Catasto Terreni e Urbano, e delle tematiche demaniali assunte dall'Ufficio del territorio e già svolte dall'Intendenza di Finanza.

Ha pubblicato, sulla rivista “I Tributi” edita dal Ministero delle finanze, uno studio sulla perequazione dell'imposta fondiaria sulla base dell'esperienza acquisita in occasione della revisione degli estimi dei terreni degli anni ottanta.

Dall'istituzione dell'Agenzia fiscale del territorio, che ha assorbito anche le competenze delle sopresse Conservatorie dei registri immobiliari, assume l'incarico di direttore dell'Ufficio provinciale di Brindisi prima e dell'Ufficio di Bari poi, nonché quello di direttore regionale della Puglia. Partecipa a numerose commissioni a livello provinciale e regionale, a gruppi di studio e di ricerca nonché, come relatore, a numerosi convegni. È altresì docente nelle materie catastali in master consortile di primo livello presso l'Università L.U.S.PIO, collabora alla Rivista di Finanza (periodico di aggiornamento fiscale dell'Unione difesa contribuenti e dell'Associazione nazionale dei Garanti del contribuente), è consulente d'ufficio presso vari Tribunali in ambito civile e tributario ed è nominato delegato istruttore dalla Procura della Corte dei Conti sezione giurisdizionale di Bari in diversi procedimenti.

È insignito delle onorificenze di Cavaliere e Ufficiale al merito della Repubblica e dal 1994 è attivo in campo sociale nell'Associazione dei Lions Clubs.

In quiescenza nel 2011 dall'Amministrazione finanziaria, svolge incarichi di CTU presso la Commissione tributaria regionale di Puglia e fa parte, anche come Presidente, del Consiglio di disciplina dell'Ordine provinciale degli ingegneri di Lecce (presso il quale era già stato consigliere e tesoriere negli anni novanta). È componente della Commissione censuaria provinciale di Lecce.

Coopera con l'Associazione della proprietà edilizia di Lecce di cui diviene presidente nel 2013, promuovendo collaborazioni, anche in incontri e convegni, con associazioni locali e Ordini professionali sulle problematiche della proprietà immobiliare e in tema catastale con l'Associazione degli industriali di Lecce e Bari. Avvia convenzioni con FIAIP e con Cercoalloggio (associazione legata alla Regione Puglia per la diffusione dei contratti a canone concordato per studenti universitari), quest'ultima ripresa poi da altre Associazioni territoriali della proprietà edilizia.

A livello nazionale fornisce il proprio contributo alla Confedilizia partecipando a convegni in tema catastale con particolare riferimento alla riforma del catasto dei fabbricati.

È autore di articoli pubblicati sul presente notiziario e sul periodico “Archivio delle locazioni e del condominio” edito dalla casa editrice “La Tribuna” e, per la stessa casa editrice, ha collaborato con l'avv. Corrado Sforza Fogliani alla stesura del testo “Codice del Catasto”. È consigliere di Confedilizia.

La normativa d'urgenza "in breve"

Raccolta degli atti emanati dal Governo (la prima parte è stata pubblicata su *Cn apr-mag. '20*) recanti misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 (in ordine di data, dal più recente;)

Decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, recante misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19 (*G.U. n. 128 del 19.5.2020 - S.O. n. 21*)

Decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 18 maggio 2020 recante modifiche all'art. 1, comma 1, lettera cc), del d.P.C.M. 17 maggio 2020 (*G.U. n. 127 del 18.5.2020*)

Decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 17 maggio 2020 contenente disposizioni attuative del d. l. 25 marzo 2020, n. 19 e del d. l. 16 maggio 2020, n. 33 (*G.U. n. 126 del 17.5.2020*)

Decreto legge del 16 maggio 2020, n. 33, contenente ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da Covid-19 (*G.U. n. 125 del 16.5.2020*)

Decreto legge del 10 maggio 2020, n. 29, recante misure urgenti in materia di detenzione domiciliare o differimento dell'esecuzione della pena, nonché in materia di sostituzione della custodia cautelare in carcere con la misura degli arresti domiciliari, per motivi connessi all'emergenza sanitaria da Covid-19, di persone detenute o internate per delitti di criminalità organizzata di tipo mafioso, terroristico e mafioso, o per delitti di associazione a delinquere legati al traffico di sostanze stupefacenti o per delitti commessi avvalendosi delle condizioni o al fine di agevolare l'associazione mafiosa, nonché di detenuti e internati sottoposti al regime previsto dall'art. 41-bis della l. 26.7.1975, n. 354, nonché, infine, in materia di colloqui con i congiunti o con altre persone cui hanno diritto i condannati, gli internati e gli imputati (*G.U. n. 119 del 10.5.2020*)

Decreto legge del 10 maggio 2020, n. 30, recante misure urgenti in materia di studi epidemiologici e statistiche sul SARS-COV-2 (*G.U. n. 119 del 10.5.2020*)

Decreto legge del 30 aprile 2020, n. 28, recante misure urgenti per la funzionalità dei sistemi di intercettazioni di conversazioni e comunicazioni, ulteriori misure urgenti in materia di ordinamento penitenziario, nonché disposizioni integrative e di coordinamento in materia di giustizia civile, amministrativa e contabile e misure urgenti per l'introduzione del sistema di allerta Covid-19 (*G.U. n. 111 del 30.4.2020*)

Legge del 24 aprile 2020, n. 27, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 17.3.2020, n. 18 (*G.U. n. 110 del 29.4.2020 - S.O. n. 16*)

Decreto del presidente del Consiglio dei ministri del 26 aprile 2020 contenente ulteriori disposizioni attuative del d.l. 23.2.2020, n. 6 (*G.U. n. 108 del 27.4.2020*)

Vi sono poi gli atti emanati da:
Dipartimento della protezione civile
Commissario straordinario
Ministero della salute
Ministero dell'economia e delle finanze
Ministero dello sviluppo economico
Ministero dell'interno
Ministero della giustizia

LA NOSTRA FORZA

1.200.000 i condomìni

20.000.000 i condòmini

PENSATE SE ANCHE SOLO

UN DECIMO DI LORO FOSSE

ISCRITTO ALLA CONFEDILIZIA

PROPRIETÀ

PRIVATA

DI TERESA CAMPO

Transazioni, cancellato il divieto di visita agli immobili abitati

Novità per le agenzie immobiliari. Sono consentite le visite agli immobili abitati, nel rispetto delle misure precauzionali e di sicurezza volte a evitare rischi di contagio da Covid-19. È stata infatti apportata una modifica alle «Domande frequenti sulle misure adottate dal governo» relative alla Fase 2 e nella sezione «Pubblici esercizi e attività commerciali», alla domanda «È possibile effettuare un sopralluogo presso un immobile da acquistare o da locare?» la risposta è diventata positiva. D'obbligo comunque l'uso di mascherine e guanti monouso e mantenendo in ogni momento la distanza interpersonale di almeno un metro e, preferibilmente, quando le abitazioni siano disabitate».

da MILANO FINANZA, 30.5.'20

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni
vieni in Confedilizia

L'ANALISI

Decreto Rilancio, tre cifre da ricordare

Il decreto Rilancio?, cose dell'altro mondo, meglio lasciare stare. Ma, come scriveva Leonardo Sciascia, quando dall'altro mondo arrivano i ragli di un asino, vuol dire che vengono da questo mondo e dunque bisogna informare l'opinione pubblica.

Chi si illudeva che a seguito dello shock del Covid-19 il decreto Rilancio avrebbe cambiato qualcosa si sbagliava sonoramente: si ripropone il medesimo fallimentare cliché. Oltre 250 articoli, 600 diversi provvedimenti per 55 miliardi, a fronte dei 100 provvedimenti del Cares Act americano per 2.300 miliardi di dollari. Una qualità legislativa scadentissima, con testi atecnici (ricordano «i congiunti») e norme ordinate per Ministero di provenienza (ad esempio Mise o Lavoro) e non per «obiettivo» (ad esempio «provvedimenti per le famiglie»). Un testo illeggibile, figuriamoci le circolari di chiarimenti.

Manca un progetto per il Paese: i soldi presi a debito sono dispersi in infiniti rivoli di spesa improduttiva; micro-bonus a pioggia, dai monopattini (per evitare i contagi?) alle babysitter (come se il problema fosse solo quello di pagarle).

DI MARCELLO GUALTIERI

Immane una ennesima task force al Mise con spesa di

900 mila euro in tre anni, Nella marea dei 600 provvedimenti, gli italiani dovrebbero ricordarsi solo tre cifre: per la scuola 1,4 miliardi, per la sanità 3,2 e per l'Alitalia... 3 miliardi. Ecco il vero marchio di fabbrica dell'ormai inevitabile disastro italiano. Cosa c'entrano questi soldi con la crisi del Covid-19? L'Alitalia era già decotta: dopo aver bruciato 9 miliardi dei contribuenti negli ultimi dieci anni, nel 2019 (pre-Covid) ha perso altri 500 milioni, coprendo solo l'8% del traffico aereo italiano. In più si concede all'Alitalia il monopolio per le tratte con Sicilia e Sardegna, lasciando mano libera per applicare tariffe che ricorderanno quelle folli del monopolio Alitalia tra Milano e Roma.

Elargizioni senza un progetto Paese

Ecco come affossare il turismo (altro che bonus vacanze) e le compagnie aeree sane che hanno trasformato gli italiani in un popolo di viaggiatori a tariffe ragionevoli. Mi auguro che la Ue blocchi questo ennesimo furto ai danni dei contribuenti. In fondo, con tutti loro limiti, preferisco i Trattati Ue ai decreti dei governi italiani.

da ItaliaOggi, 16.5.'20

La ricetta per il rilancio

Giù le tasse: e l'immobiliare può ripartire

Antonio Troise



C'era una volta il mattone, oggetto del desiderio di tutti gli italiani. L'investimento sicuro per eccellenza. Quasi una religione, praticata in massa dal gran popolo dei risparmiatori: quasi 8 famiglie su dieci vivono in case di proprietà, con un patrimonio immobiliare che vale 4 volte il Pil, oltre 6.700 miliardi di euro. Poi, però, l'incantesimo si è rotto. Dopo la crisi dei mutui subprime, nel 2008, la fede nel mattone è crollata insieme ai prezzi. Una stangata dopo l'altra. Non c'è stato governo, negli ultimi 15 anni, che non abbia messo gli occhi sulle case degli italiani per fare cassa e dare una sistemina al bilancio pubblico. Tradotta in soldoni, una patrimoniale negata a parole ma praticata nei fatti, mascherata sotto decine di sigle (Imu, Ici, Tasi, Tari) che hanno dato il colpo di grazia a un mercato già in coma. Così, nonostante i mutui non siano mai stati così convenienti, gli italiani non vendono (perché i prezzi sono troppo bassi) ma neanche comprano. Fra imposte e spese di manutenzione, investire in immobili è diventato un pessimo affare. Fa eccezione solo Milano, la più europea delle nostre città. Per il resto i valori sono tutti in rosso. E l'aumento delle compravendite giudiziarie degli ultimi anni non fa che confermare la regola: gli acquisti si concentrano sulle abitazioni già esistenti. La ragione? Semplice: i registri catastali non sono mai aggiornati e quindi si pagano meno imposte rispetto alle nuove abitazioni. Per risalire la china e allinearci con quello che sta succedendo in Europa, dove addirittura si teme l'arrivo di una nuova bolla immobiliare, bisognerebbe fare scelte coraggiose. Cominciando a cancellare qualche tassa e rendere più snella la burocrazia. Senza questo difficilmente il mattone risalirà la china.

da QN, 13.2.'20

**CERTIFICAZIONE
QUALITÀ
IMMOBILI**

Rivolgersi alla Confedilizia

Assistenti civici: chi sono e cosa fanno



Chi sono

Volontari maggiorenni:

- ☒ percettori di ammortizzatori sociali
- ☒ percettori di reddito di cittadinanza
- ☒ disoccupati



Riconoscimento

Indosseranno casacca o fratino blu con scritta "assistente civico" e logo Protezione civile, Anci e Comune



Reclutamento

In settimana bando per reclutare **60 mila** coordinati dalla Protezione Civile e impiegati dai sindaci per le attività sociali

Attività

- Sì** Far rispettare distanziamento nei parchi, nei mercati, nelle spiagge e nei locali e sostenere parte più debole della popolazione
- Sì** Informeranno le persone sulle regole e potranno chiamare la polizia municipale se necessario
- No** Multe o richiami, dovranno limitarsi a ricordare le regole



Contratto

Supporto a titolo gratuito sino ad un massimo di tre giorni a settimana, e per non più di **16 ore settimanali**. Coperti dall'Inail in caso di infortuni e con una polizza assicurativa



Formazione

- Comuni:
- ☒ pianificazione
 - ☒ organizzazione
 - ☒ coordinamento



Fino a quando

Non oltre il termine dello stato di emergenza dichiarato dal Consiglio dei ministri

ANSA

CORBEILLE

Due uomini litigano per una prestazione sessuale e si rivolgono ai carabinieri

«Due uomini si sono presentati ai carabinieri di Campagnola Emilia, nella bassa reggiana, dopo un incontro sessuale. Il cliente, un cinquantenne di Reggio, voleva che gli fosse restituito il portafoglio e il cellulare che il gigolò aveva trattenuto come pegno per la prestazione non pagata, mentre questi pretendeva appunto i 450 euro pattuiti. I due sono andati in caserma per dirimere la controversia. Il gigolò ha dovuto restituire gli effetti personali sottratti, mentre il cliente è stato multato (400 euro) per essersi spostato in un altro Comune senza un motivo valido, non essendo considerata la prestazione sessuale una circostanza di necessità».

Così *La Verità* del 5.5.'20.

«In Toscana 5 anni di galera a chi va a passegiare». Ma era una finta ordinanza

«Una finta ordinanza della Regione Toscana, del tutto simile a quelle emanate dal presidente Enrico Rossi, è stata redatta e fatta circolare nei giorni scorsi sulle reti social. Essa revoca passeggiate e giri in bicicletta e prevede per i trasgressori pene fino a 5 anni di reclusione. L'avvocatura regionale ha presentato denuncia per falso materiale e ideologico».

È quanto riporta *La Verità* del 5.5.'20.

«Gatti chiusi nei muri di casa per proteggere gli abitanti»

«I cani sono esseri facili. Con rare eccezioni, i canidi sono chiaramente affezionati a noi umani. Il quadro è meno chiaro con i gatti (...). La razza umana è sempre stata di due idee riguardo ai felini. Al giorno d'oggi molti li trovano adorabili, storicamente erano sospettati d'essere compagni del Diavolo e familiari delle streghe, creature di magia. Adorati dagli egizi (...) i gatti soffrirono un drammatico crollo di popolarità durante il Medioevo (...). Venivano considerati simultaneamente come proiezioni diaboliche in forma felina, ma anche come possessori di misteriose capacità protettive. L'idea dei poteri protettivi dei gatti fu probabilmente alla base dell'antica abitudine, tipica di alcune parti dell'Europa del Nord e della Gran Bretagna, di chiudere un gatto sotto il pavimento o tra i muri delle nuove costruzioni (...). Lì, all'asciutto, gli animali si mummificavano, restando a guardia della struttura per lunghi secoli. Non è raro trovare questi guardiani nelle intercapedini di antichi edifici durante i restauri, spesso accompagnati dalla preda, il topo, anche lui mummificato».

Così *ItaliaOggi* del 12.2.'20.

Carabinieri trovano barbiere nel box doccia di un detenuto agli arresti domiciliari

«Si è nascosto nel box doccia il barbiere foggiano che si era recato a casa di una persona

sottoposta agli arresti domiciliari per tagliargli i capelli. Durante un controllo nell'abitazione di Monte Sant'Angelo, i carabinieri hanno notato qualcosa di strano: a terra vi erano ciuffi di capelli che il padrone di casa ha prima tentato di nascondere, facendo poi credere che si stesse tagliando i capelli da solo. Ispezionando la casa è stato trovato il vero barbiere nascosto nel box doccia. Il cliente è stato denunciato anche per violazioni delle restrizioni imposte dalla detenzione domiciliare, mentre al barbiere sarà sospesa la licenza dal Comune».

È quanto scrive *La Verità* del 28.4.'20.

Risposta svedese al coronavirus: ristorante con un solo coperto

«Un tavolo, una sedia, un campo tutto intorno. La scena, a metà strada tra l'onirico e il metafisico, è la risposta svedese al coronavirus: un ristorante con un unico coperto, in mezzo alla natura, servito senza alcun contatto umano. Rasmus Persson e Linda Karlsson hanno creato *Bord för en* (cioè Tavolo per uno) nella piccola località di Ransäter (...). Il tavolo apparecchiato con tovaglia bianca e fiori, in mezzo alla natura, è raggiunto da un cesto da picnic collegato da una teleferica artigianale alla casa della coppia dove si preparano i piatti. Tra una prenotazione e l'altra passeranno sei ore per garantire la disinfezione».

Così *La Verità* del 29.4.'20.

» di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa Individuale o collettivo

Ci viene segnalato che una società di gestione del servizio idrico del Nord d'Italia si sta attivando per modificare, nei (pochi) condomini ancora dotati di contatori singoli, le modalità di somministrazione dell'acqua. Questo, allo scopo di passare da un sistema divisionale, in base al quale ciascun condòmino ha una propria utenza intestata con relativo contatore, a un regime collettivo, nel quale l'intestatario risulta essere il condominio e ciò che rileva, ai fini della contabilizzazione dei consumi, è il contatore unico condominiale.

Al di là della motivazione indicata - e che fa riferimento alla necessità di conformarsi a una serie di delibere dell'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (ciò che, comunque, non risolverebbe il problema di una modifica unilaterale dei contratti di fornitura in essere) - in realtà la ragione di questa operazione sembra piuttosto essere dettata dal fatto che, così, diventerebbe più agevole la riscossione, specie nei casi di morosità. Di prassi, infatti, nei contratti di fornitura comune, vengono inserite clausole che stabiliscono la possibilità di sospensione

e/interruzione del servizio idrico all'intero condominio in caso di non integrale pagamento della bolletta unica. Inoltre, non è infrequente che i contratti proposti prevedano anche la responsabilità solidale piena dei condòmini (condizione però che, per trovare applicazione, dovrebbe essere approvata dalla totalità della compagine condominiale). Ma a parte questo, già solo la possibilità di agire, anche se a determinate condizioni (e cioè solo dopo l'escussione dei morosi), sui condòmini virtuosi, per recuperare quanto dovuto, consentirebbe un evidente miglioramento dell'attuale condizione. Ciò che sembra emergere da tutta questa vicenda, dunque, è essenzialmente che, per risolvere un proprio esclusivo problema, questa società ne sta andando a creare tanti altri a quei condomini ancora provvisti di contatori individuali. Le Associazioni territoriali della Confedilizia sono a disposizione degli interessati - amministratori e singoli condòmini - per fornire ogni utile informazione al riguardo (indirizzi sul sito: www.confedilizia.it).

*Presidente
Centro studi Confedilizia

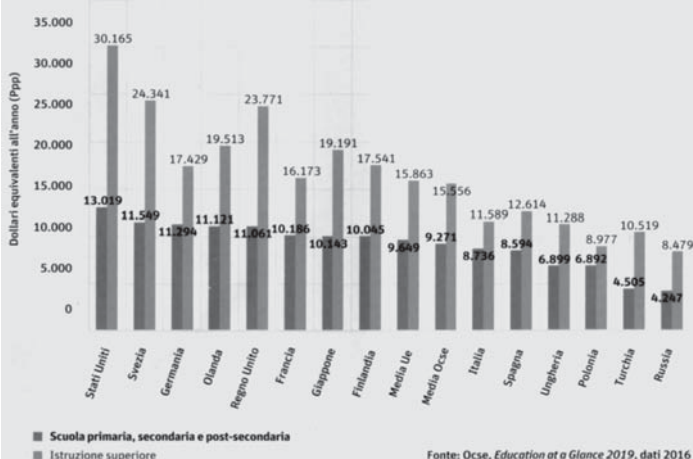
@SforzaFogliani

da il Giornale, 2.5.'20

SCUOLA

IN ITALIA

Spesa per ogni studente



da TEMPI, Febbraio 2020

LA PAROLA ALL'ESPERTO / CASA

Ritirare la posta: i compiti del portiere

il quesito

Vorrei sapere se il portiere di un condominio è tenuto al ritiro delle lettere in contrassegno e degli atti giudiziari. Lettera firmata

di Giovanni Mazzoli*

■ Fra le mansioni del portiere di condominio rientra il ritiro della corrispondenza ordinaria, senza alcuna indennità aggiuntiva alla normale retribuzione. Il ritiro invece della corrispondenza straordinaria, intendendo quella che richiede una sottoscrizione come una raccomandata, è sancito come compito solo previa delega scritta da parte del singolo condòmino e per lo svolgimento di questo servizio è prevista una indennità che prescinde dal volume della corrispondenza da ritirare. Nel caso di lettere o plichi in contrassegno il portiere non è tenuto ad anticipare i soldi, salvo che abbia ricevuto un fondo spese specifico.

Qualora il portiere che ha ricevuto apposita delega si rifiuti di ritirare un plico da un corriere, salvo il caso di contrassegno senza aver ricevuto un fondo spese, può incorrere in un inadempimento contrattuale.

GLI ATTI GIUDIZIARI

Quanto al ritiro degli atti giudiziari, l'art. 139 del codice di procedura civile ammette la notifica al portiere che deve sottoscrivere una ricevuta e l'Ufficiale giudiziario dà notizia al destinatario dell'avvenuta notificazione dell'atto a mezzo di lettera raccomandata. Il portiere quindi è obbligato a ricevere le notifiche degli atti giudiziari e le cartelle esattoriali, atti che pur non rientrando nella corrispondenza ordinaria non richiedono delega.

In ogni caso sia per il ritiro della corrispondenza straordinaria, dei pacchi e degli atti giudiziari, il portiere deve annotare in un apposito registro gli arrivi e le consegne e farsi firmare dai condòmini interessati l'avvenuta consegna, questo per garantire la sicurezza ed il corretto svolgimento del servizio.

L'INDENNITÀ

È da rilevare che il recente rinnovo del C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati prevede una indennità specifica per il ritiro della corrispondenza straordinaria, indennità maggiorata se oltre alla corrispondenza è previsto anche il ritiro dei pacchi.

* Consulente del Lavoro c/o Confedilizia

Inviare le vostre domande su fisco, lavoro, casa, previdenza a esperto@gazzettadiparma.net

da GAZZETTA DI PARMA, 17.2.'20

LA GIORNATA

GERMANIA/1

Alla Corte costituzionale la legge sul caro affitti

Un tribunale di Berlino ha rinviato alla Corte costituzionale la normativa della città che, per calmierare il mercato degli affitti nella capitale tedesca, congela gli aumenti fino al 2022 e stabilisce tetti all'aggiornamento annuale dei canoni.

Secondo i giudici berlinesi, infatti, il legislatore della città-Stato non ha competenza su questa materia e pertanto ha chiesto l'intervento della Corte costituzionale.

1,9

I MILIONI DI CASE

Nella capitale tedesca ci sono 1,95 milioni di appartamenti di cui la quasi totalità (1,45 milioni) sono affittati. I prezzi salgono del 4,7% all'anno

«Nella sua decisione - dice il tribunale - la 67esima sezione civile ha ritenuto che il provvedimento "Un tetto agli affitti a Berlino" sia stato adottato in carenza di legittimazione e risulti perciò incostituzionale».

da 24Ore, 13.5.'20

MANUALE PER LA SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO

per i dipendenti da proprietari di fabbricati

Per la formazione e l'informazione - D.Lgs. n. 81/08

«Il D.lgs. n. 81/08 fornisce una disciplina organica ed unitaria delle varie norme poste a tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro, riprendendo e riorganizzando i principi già presenti nel D.lgs. n. 626/94. In sintesi la normativa si ispira ai seguenti principi:

- la previsione di un sistema di sicurezza globale, al centro del quale si trovano vari soggetti coinvolti nell'attività lavorativa;

- la responsabilizzazione dei lavoratori, coinvolti direttamente o tramite i rappresentanti da questi eletti nelle decisioni sull'organizzazione delle misure di prevenzione;

- la previsione di misure di prevenzione e di emergenza in funzione dei rischi specifici che possono sussistere in ogni singola situazione di lavoro.»

Dal «Manuale per la sicurezza nei luoghi di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati».

Una copia può essere richiesta gratuitamente tramite mail a info@ebinprof.it o compilando l'apposito FORM su www.ebinprof.it



VALUTAZIONI IMMOBILIARI AUTOMATICHE MA CON LIMITI

di Antonio Benvenuti

I professionisti che si occupano di valutazioni immobiliari sono chiamati a fare i conti con un nuovo trend che si sta affermando: la possibilità di determinare il valore di mercato di un immobile attraverso metodiche su larga scala. Si tratta di una possibilità sempre più sfruttata da investitori e *start up*, che impone senz'altro una riflessione. L'uso di un sistema di valutazioni automatizzato (*automated valuation models*, in sigla *Avm*) apre nuove prospettive di sviluppo di business. Ha costi più contenuti e tempi di elaborazione più rapidi. Al tempo stesso, però, è necessario evidenziare che determinare il valore di mercato di un immobile con una stima puntuale o una stima su larga scala non produce il medesimo risultato. Le aspettative e le finalità sono completamente diverse. Anche sotto il profilo dell'utilizzo giuridico dei dati.

La stima puntuale di un immobile deve essere svolta da un professionista che esercita una professione regolamentata (Corte di cassazione, sentenza a Sezioni unite 11545/2012) che - nell'ipotesi di stima di un collaterale, di un'esecuzione immobiliare o di un fallimento e di un'attività di compravendita - deve comprendere anche un'attività di *due diligence* (conformità e regolarità catastale e verifica della circolazione giuridica degli immobili).

La stima attraverso gli *Avm* si basa sulla sistematica e uniforme applicazione di metodi di valutazione e di tecniche che consentono la stima di immobili a una determinata data, la verifica statistica e l'analisi dei risultati (Codice delle Valutazioni - Tecnoborsa). Affinché gli *Avm* siano efficaci, è necessario disporre di considerevoli volumi di dati di mercato aggiornati. Punto, quest'ultimo, che - associato a un ri-

goroso filtraggio degli *outliners* - mira ad assicurare stime affidabili del valore di mercato, sempre però, nell'ambito di una «valutazione di massima».

Esistono poche valutazioni indipendenti sull'accuratezza degli *Avm*, dal momento che i dati sottostanti non sono resi disponibili per essere analizzati. Negli Stati Uniti, ad esempio, i dati di operatori quali House Canary e Zillow sono a disposizione sui propri siti web e costituiscono un punto di riferimento. Anche nell'ipotesi di elevati livelli di accuratezza media le valutazioni basate su statistiche contengono comunque margini di imprecisione e - per alcune finalità specifiche - necessitano di essere integrate da un giudizio professionale.

Le linee guida dei Rics identificano le seguenti aree nelle quali vengono impiegati gli *Avm* (riferite essenzialmente agli istituti di credito e alle autorità pubbliche): rivalutazione per decisioni sui crediti nelle banche; valutazione degli arretrati nelle banche; identificazione di attività fraudolente nelle banche, verifiche *full valuation* nelle banche; determinazione dei coefficienti di adeguatezza patrimoniale nelle banche; stime su larga scala per imposte da parte del Governo; stima delle indennità di trasferimento da parte del Governo, analisi costi/benefici per potenziali spese pubbliche, pianificazione delle imposte sul capitale per le persone.

Se la valutazione degli immobili attraverso gli *Avm* è finalizzata alle aree sopra indicate, è senza dubbio accettabile. Di contro, utilizzare gli *Avm* nella valutazione dei collaterali oppure per una stima connessa a una vendita o un acquisto, sarebbe un errore metodologico e scientifico.

Professore a contratto di Estimo e valutazioni immobiliari
Università di San Marino e Unimore

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Il giusto fisco sul mattone

Lo stato liberale ha sempre conosciuto un'impostazione reddituale. Reddittuale era la legge del 1865 istitutiva dell'imposta fabbricati. Reddittuale era (e dovrebbe essere pure oggi) il Catasto, anche in reazione ai Catasti preunitari (che - illiberali - erano invece tutti sostanzialmente patrimoniali). La legge numero 2136 dell'anno in questione, istitutiva dell'imposta anzidetta, era applicata sulla base delle dichiarazioni dei contribuenti (e così potrebbe farsi anche oggi: si risparmierebbero spese e burocrati, ma la legge dovrebbe comminare sanzioni anche penali gravissime e i giudici dovrebbero poi effettivamente applicarle, come 150 anni fa si faceva). Con la legge in questione, dall'imposta erano esentati soltanto i fabbricati destinati al culto, i cimiteri, i beni demaniali dello stato e le costruzioni rurali destinate esclusivamente all'abitazione dei coltivatori, al ricovero del bestiame o alla conservazione dei prodotti agrari. Il reddito netto dei fabbricati soggetti all'imposta si otteneva deducendo dalla rendita lorda (ridotta a un terzo per gli opifici e di un quarto per ogni altro fabbricato) le spese di manutenzione ordinaria e straordi-

naria, mentre nessuna detrazione si accordava per decime, canoni, livelli e fitti d'acqua.

Così dovrebbe essere anche oggi, quando la tassazione immobiliare è invece per più del 50% patrimoniale, per il 30% sui trasferimenti e solo marginalmente reddituale. L'equivoco è nato più di 25 anni fa e dura da allora. Le vigenti rendite catastali (sulla cui base si calcola oggi l'impostazione) dovrebbero infatti rappresentare i cosiddetti «redditi correnti», cioè i canoni effettivamente percepibili, depurati dalle spese e dalle tasse. Invece, non li rappresentano per niente: la revisione del 1990 ha censito solo i valori di mercato, trasformandoli in una sorta di (finte) rendite con l'applicazione di tre coefficienti elementari (1, 2 e 3, rispettivamente per case, uffici e negozi). Oggi, così, molti credono di pagare le imposte sui redditi (che dovrebbero essere rappresentati dalle rendite), ma in realtà - soprattutto per le case - le pagano sul valore catastale degli immobili, come fondamentalmente è.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

La rubrica «Bellitalia» - costantemente aggiornata - è presente e consultabile sul sito Internet confederale (www.confedilizia.it).

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

Bonus casa, la procedura di invio dati all'Enea

La Confedilizia ha segnalato che è operativo il sito detrazionifiscali.enea.it per trasmettere all'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) i dati relativi agli interventi di efficienza energetica che possono beneficiare dei cosiddetti ecobonus e bonus casa con fine lavori nel 2020. Il sito è raggiungibile anche dall'home page del portale www.enea.it. L'Enea, ricordando che il termine per trasmettere i dati all'Agenzia è di 90 giorni dalla data di fine lavori, ha tuttavia comunicato che per tutti gli interventi conclusi tra il primo gennaio 2020 e il 25 marzo 2020, il termine anzidetto decorre a partire dal 25 marzo 2020.

All'Enea debbono essere inviati i dati relativi agli interventi che accedono alle detrazioni fiscali per ecobonus, bonus facciate e bonus casa.

In particolare: i dati relativi alle riqualificazioni energetiche del patrimonio edilizio esistente (incentivi del 50%, 65%, 70%, 75%, 80%, 85%) e i dati bonus facciate (incentivi del 90%) devono essere inseriti sulla sezione ecobonus; i dati per gli interventi di risparmio ener-

getico e utilizzo di fonti rinnovabili che usufruiscono delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie devono essere inseriti sulla sezione bonus casa.

Per eventuali quesiti e approfondimenti di natura tecnica e procedurale, l'Enea - informa sempre la Confedilizia - ha reso disponibili sul sito anzidetto Faq, guide, vademecum degli interventi e la normativa di riferimento. Inoltre, da martedì 31 marzo in diretta sulla pagina Facebook dell'Enea sono previsti dieci video-appuntamenti sui temi dell'efficienza energetica come iniziativa di formazione e informazione per le scuole e per tutti gli altri soggetti interessati. Le video-lezioni di mezz'ora saranno ogni martedì e giovedì dalle 11 alle 11.45 e avranno come filo conduttore le tematiche affrontate in «Italia in classe A - La serie», il primo info-reality sull'efficienza energetica prodotto per la campagna Italia in classe A promossa dal ministero dello Sviluppo economico e realizzata dall'Enea.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 30.3.'20

Il caso

Gli sciacalli del virus occupano le case di chi è ammalato

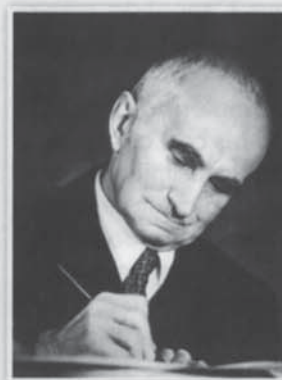
di Ilaria Carra
Manuela Messina

Gli inquilini sono morti, portati via dal coronavirus. E dopo pochi giorni la loro casa viene subito occupata: solo polizia e carabinieri, ieri mattina, sono riusciti ristabilire la legali-



da la Repubblica, 9.4.'20

NELL'ORA DEL PERICOLO...



Le quante volte mi è accaduto di assistere a pubbliche cerimonie nelle quali si ritrovavano riuniti i rap-

presentanti delle grandi assise dello Stato, sempre mi sono chiesto: nell'ora del pericolo, quando sembri che la compagine statale e sociale si guasti, chi, di tutti i presenti, dirà la parola risolutiva, chi darà l'ordine necessario? In quel giorno, ne ebbi sempre la piena sicurezza morale, l'ordine non sarà dato né dal comandante generale dei carabinieri, né dal capo di stato maggiore generale, né dai comandanti territoriali, né dal capo della polizia, né dai prefetti né a maggior ragione, dai diplomatici o dai magistrati o da un funzionario anche se rivestito di alta dignità. Tutti ubbidiranno; ma tutti aspetteranno l'ordine.

Dicasi subito che gli ufficiali, militari e civili, così aspettando, faranno il loro dovere. Potere affermare che i capi dell'esercito e della polizia non assumeranno su di sé la responsabilità di dare l'ordine decisivo, significa essere finalmente sicuri che nel nostro paese non esiste spirito di se-

dizione e che gli uomini a cui è affidata l'osservanza della legge non mettono sé stessi al di sopra della legge.

Significa però anche che la responsabilità finale è dei capi civili, degli uomini i quali sono dalla legge costituzionale e dal libero voto dei cittadini posti nei sommi gradi dello Stato e che essi e soltanto essi hanno il dovere di dire, nel momento decisivo, la parola decisiva, di dare l'ordine al quale gli altri debbono ubbidire ed ubbidiranno.

I capi civili, a loro volta, diranno tuttavia quella parola solo se essi sapranno di essere confortati dal consenso di cittadini, convinti che nessuno Stato dura, che nessuna proprietà, nessuna sicurezza di lavoro, nessuna certezza di avvenire sono pensabili, se tutti non siano decisi ad osservare i principii vigenti del diritto e dell'ordine pubblico. Dopo, discuteremo liberamente se e come si debba mutare il diritto vigente; frattanto quel diritto deve essere osservato. Questo dice l'eco delle antiche usanze che ho ricordato in queste pagine.

Luigi Einaudi

(Di alcune usanze non protocollari attinenti alla presidenza della repubblica italiana. Rendiconti dell'accademia nazionale dei lincei, Marzo-aprile 1956, 62-76)

SISTEMA CONFEDILIZIA



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

UIPI: notizie da Bruxelles

Il *Green Deal* europeo è un programma per trasformare l'economia al fine di renderla più competitiva e migliorare la qualità della vita. La Commissione europea, con il sostegno degli Stati membri dell'Ue, intende ora porlo al centro del recupero economico *post* emergenza epidemiologica da Covid-19. In questo contesto, il cosiddetto "*Renovation Wave*" è al centro della strategia. Ristrutturare edifici può dare impulso a tutto il settore immobiliare e all'indotto, generare posti di lavoro e spingere il rilancio economico. L'ondata di ristrutturazioni proposta cosa comporterà concretamente per i proprietari immobiliari? La Commissione proporrà l'introduzione dell'efficienza energetica obbligatoria o di determinati requisiti minimi?

La Commissione sta lavorando e consultando le numerose associazioni di categoria, tra le quali l'Uiipi, per predisporre il terreno per le iniziative che verranno realizzate nel mese di ottobre. Nel frattempo e in parallelo, il commissario per l'Energia, Kadri Simson, sta pianificando azioni urgenti per dare impulso al rinnovamento degli edifici.

In ogni caso, una cosa è certa: l'Uiipi sarà chiamata, da una parte, a contrastare tutte le iniziative deleterie per la proprietà e, dall'altra, a mediare con molteplici interlocutori per definire le misure più sensate da attuare.

Emmanuelle Causse -Uiipi Secretary General



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Indennità Covid-19 per lavoratori domestici

Arriva l'indennità Covid-19 per colf, badanti e baby sitter in regola: 1000 euro complessivi (500 euro per aprile e 500 euro per maggio) che l'Inps erogherà in un'unica soluzione a chi ne farà richiesta qualora in possesso dei requisiti stabiliti nell'art. 85 del decreto "Rilancio". Il contributo spetterà solo al lavoratore assunto non in regime di convivenza che alla data del 25 febbraio 2020 abbia in essere uno o più contratti di lavoro per una durata complessiva superiore alle 10 ore settimanali.

Il contributo sarà riconosciuto anche nel caso in cui il domestico abbia continuato a lavorare, fruito di un periodo di ferie, di un permesso non retribuito o di una sospensione extraferiale. Non si ha diritto a ricevere l'indennità se il lavoratore è titolare di pensione (ad eccezione dell'assegno ordinario di invalidità), di un rapporto di lavoro dipendente a tempo indeterminato diverso da quello domestico o se ha già fruito di uno dei seguenti aiuti previsti nel decreto "Cura Italia": indennità professionisti e lavoratori con rapporto di collaborazione coordinata e continuativa; indennità lavoratori autonomi iscritti alle Gestioni speciali dell'Ago; indennità lavoratori stagionali del turismo e degli stabilimenti termali; indennità lavoratori del settore agricolo; indennità lavoratori dello spettacolo; percettori di reddito ultima istanza; percettori del reddito di emergenza; percettori del reddito di cittadinanza a meno che l'importo dell'assegno non sia inferiore ai 500 euro. In questo caso l'indennità Covid spetterà solo in misura integrativa fino al raggiungimento del tetto massimo di 500 euro mensili.

"Un importante obiettivo raggiunto - ha dichiarato Andrea Zini, vicepresidente Assindatcolf - al quale abbiamo dato un grande contributo: insieme a tutte le parti sociali firmatarie del Contratto collettivo nazionale fin dall'inizio dell'emergenza sanitaria ci siamo

mobilitati per portare unitariamente all'attenzione dell'Esecutivo un pacchetto di proposte che consentissero di superare le criticità che stavano vivendo famiglie e domestici. L'indennità appena approvata è il primo importante risultato raggiunto. Ora l'auspicio è che per rilanciare l'economia a breve possano essere introdotti dei meccanismi fiscali, quali la deduzione totale del costo del lavoro domestico, che rendano sostenibili per le famiglie i costi dell'assunzione".

Dall'1 giugno possibile regolarizzare i collaboratori domestici

Da lunedì 1° giugno fino a mercoledì 15 luglio è possibile regolarizzare il lavoro dei collaboratori domestici impiegati senza contratto e senza documenti. La novità è contenuta nel decreto "Rilancio", in un corposo articolo, il 105, intitolato "Emersione di rapporti di lavoro", che non riguarda solo colf, badanti e baby sitter ma anche lavoratori dell'agricoltura e della pesca.

Due le possibilità previste nella legge: emersione dei rapporti "in nero" di lavoratori italiani e stranieri; regolarizzazione dei cittadini extra comunitari con permesso di soggiorno scaduto (non rinnovato o convertito) dal 31 ottobre 2019, che potranno richiedere un permesso temporaneo della durata di 6 mesi dal momento della presentazione dell'istanza.

La richiesta può essere presentata dal datore di lavoro dietro il pagamento di un contributo di 500 euro a copertura degli oneri connessi all'espletamento della procedura di emersione. A questo si aggiunge un ulteriore contributo forfettario il cui ammontare sarà stabilito con decreto interministeriale per le somme dovute a titolo retributivo, contributivo e fiscale. L'istanza potrà anche essere presentata dal lavoratore con permesso di soggiorno scaduto entro il 31 ottobre 2019 che sia già stato impiegato nel comparto: in questo caso si ottiene un nuovo permesso di 6 mesi da convertire in permesso di lavoro dietro al pagamento di una cifra pari a 150 euro.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

**Edilizia
residenziale
pubblica
e accertamento dei
requisiti reddituali**

"La separazione di fatto dei coniugi non ha effetti giuridici e non assume, pertanto, alcun rilievo ai fini dell'accertamento della sussistenza dei requisiti reddituali per poter favorevolmente deliberare in ordine alla domanda di regolarizzazione dell'occupazione dell'alloggio, costituendo i coniugi, fintanto che non intervenga la separazione legale, un unico nucleo familiare, con riferimento al quale va individuato il complessivo reddito. A diversamente ritenere si introdurrebbero agevoli meccanismi di aggiramento della prevista disciplina per effetto della mera rappresentazione di situazioni di separazioni di fatto strumentalmente allegate".

Così il Tar del Lazio (Roma, Sez. III-quater), con pronuncia n. 2525 del 26.2.'20.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Canone Rai 2020 per abbonamenti speciali

Con decreto del Ministero dello sviluppo economico 20.12.'19 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 14.4.'20, n. 98), sono stati definiti i canoni di abbonamento speciale dovuti per l'anno 2020 per la detenzione fuori dell'ambito familiare di apparecchi radiorecipienti o televisivi e per la detenzione di apparecchi radiofonici o televisivi nei cinema, teatri e in locali a questi assimilabili.

Il decreto in questione, come quello degli anni precedenti, ha previsto che tali canoni rimangano invariati e che quindi restino in vigore anche per il 2020 gli stessi canoni fissati secondo le tabelle 3 e 4 allegate al decreto ministeriale 29.12.'14.

ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Dimore storiche, 2 miliardi di perdite

La Fondazione Bruno Visentini, considerando le 9.385 dimore storiche che attualmente operano in una o più filiere produttive (il 64% delle 14.725 unità registrate, tra ville, castelli, forte, rocca, torri e palazzi, sul portale Vincoli in Rete del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo) ha stimato in oltre 1,8 miliardi di euro le previsioni di minori ricavi di queste realtà per il 2020, con 30mila posti di lavoro a rischio e tra i 25 e i 30 milioni di visitatori in meno, una perdita, con evidenti ripercussioni sull'indotto dei territori, superiori al 50% dei 45 milioni di persone che annualmente visitano le dimore storiche.

Il settore maggiormente esposto, da un punto di vista economico, sarebbe quello vitivinicolo: i produttori di vino delle dimore storiche rappresentano circa il 30% del totale delle imprese in Italia del comparto e le perdite stimate a seguito dell'emergenza sfiorano il miliardo di euro. Dal punto di vista occupazionale, invece, è il settore ricettivo che pagherebbe il prezzo più alto, con quasi 13.000 posti a rischio, seguito dal vitivinicolo (oltre 10.000 persone a rischio) e dal settore organizzazione eventi (oltre 6.000).

A questi numeri, però, ne vanno affiancati altri che, osservati nella prospettiva della ripartenza del Paese, ripropongono ancora una volta il ruolo, centrale, che le dimore storiche possono svolgere per supportare non solo il settore artistico e culturale italiano, ma più in generale l'economia e lo sviluppo socio-culturale del territorio. Ville, castelli, rocche e palazzi si trovano, infatti, nel 53,7% dei casi in Comuni con meno di 20.000 abitanti e, in particolare, nel 29% dei casi esse sono nei preziosi borghi italiani sotto i 5.000 abitanti.

Proprio quelle zone potrebbero soffrire maggiormente, sottolinea Fondazione Bruno Visentini, degli effetti dell'emergenza e faticare nella ripresa. Se, però, si pensa che – secondo l'indice evidenziato da Symbola – ogni euro investito nella rete delle dimore storiche ha un effetto moltiplicatore superiore al doppio per l'economia dei territori, è evidente come il supporto che verrà dato a questo settore porterà indubbi benefici a tutto il Paese. Non solo per la ripresa economica ma anche per la conservazione di professionalità legate alla tradizione e per la nascita di nuove opportunità lavorative.

Questo studio, così come tutto il futuro lavoro dell'Osservatorio del Patrimonio Culturale Privato in Italia, sarà raccolto su una piattaforma online disponibile per tutti, proprio per mettere in evidenza il potenziale ancora inespresso del patrimonio storico, artistico e paesaggistico nazionale e per far luce sulla connessione diretta fra l'efficace gestione degli immobili storici e lo sviluppo economico delle loro aree di riferimento, il positivo impatto sull'ambiente circostante, le sinergie con i settori di istruzione e ricerca e con il mondo delle imprese, l'impulso per la nascita di nuove opportunità professionali e la valorizzazione di storia, tradizioni, produzioni territoriali, la riscoperta di tecniche artigiane che si stanno perdendo e andrebbero invece recuperate e valorizzate. Non mancherà, infine, l'analisi sugli investimenti necessari per la manutenzione di questo immenso patrimonio e sulle attuali carenze normative e fiscali del settore.

Assemblea dei Soci a Torino

I Soci dell'Adsi sono stati convocati in assemblea a Torino, presso Unione industriale (via Vincenzo Vela, 17) per le 10.30 di sabato 17 ottobre p.v. Dopo l'introduzione del Presidente nazionale, si passerà all'esame del bilancio consuntivo 2019 e del bilancio preventivo 2020, sentita la relazione del Revisore dei conti. Nella seduta pomeridiana sono previsti gli interventi dei partner dell'Associazione e la relazione del Coordinatore Gruppo giovani nazionale nonché della srl Adsi Consulenze e Servizi. Poi, spazio ai Soci per osservazioni e proposte.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Servizi per la rigenerazione urbana

Nell'ambito del suo programma per favorire la rigenerazione urbana delle grandi città, in particolare Milano, Roma, Torino e Cuneo dove è direttamente presente con proprie branch territoriali, Aspesi ha avviato a Milano il primo servizio per il recupero di immobili e aree dismesse. Il servizio, che si rivolge a operatori e proprietari, si propone di assisterli nella fase iniziale del percorso di recupero mediante selezione

delle aree di maggiore interesse per gli operatori, configurazione catastale e urbanistica, contatto tra proprietari e potenziali investitori. Il percorso di assistenza sarà condotto da un team professionale dell'Associazione. L'obiettivo è coniugare recupero di aree ed edifici degradati a disponibilità di immobili migliori, con interesse ad aumentare il lavoro (anche alla luce della frenata dell'economia). Il servizio parte da Milano dove è appena entrata in vigore la legge regionale per la rigenerazione urbana, e a breve a Torino e Roma.

Favorire le permuta

“Le società di promozione e sviluppo immobiliare, i costruttori e tutti coloro che mettono sul mercato appartamenti nuovi o ristrutturati sono sicuramente disponibili a comprare il vecchio asset, ma l'operazione oggi è scoraggiata perché si deve pagare il 9% di imposta di registro. Un onere fiscale eccezionale, inderogabile e inderogabile. Non si tratta dell'Iva, che è un'imposta dinamica.

Quello che proponiamo noi dunque è di sospendere l'imposta di registro per cinque anni, arco di tempo durante il quale gli sviluppatori devono procedere alla trasformazione del vecchio immobile e rimetterlo sul mercato vendendolo a Iva. Per lo Stato l'incentivo fiscale si tradurrebbe in un doppio guadagno, in quanto incasserebbe immediatamente l'Iva indebitabile derivante dalla vendita dell'alloggio nuovo e poi un'altra Iva sulla vendita futura dell'usato ristrutturato. Mentre ora le permuta non si fanno e quindi lo Stato non incassa niente.

Di norma, in cinque anni l'operatore riesce a completare i lavori di ristrutturazione e a rivendere l'immobile. Nel caso in cui l'operatore non dovesse riuscire nell'arco dei cinque anni a completare l'operazione e a rivendere l'immobile, lo Stato si prende quel 9% di imposta di registro che aveva temporaneamente sospeso. Nel complesso, si tratta di un'operazione a favore dello Stato, del privato, degli operatori e della collettività. E' quella che chiamiamo un'operazione “win-win”.

Così Federico Filippo Oriana, presidente di Aspesi, in un'intervista a *Idealista News*.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Inopportuno prevedere le visite solo in case disabitate

La Consulta Interassociativa Nazionale dell'Intermediazione Immobiliare, composta da Anama, Fimaa e Fiaip, ha scritto al presidente del Consiglio Giuseppe Conte per chiedere un intervento immediato a tutela del lavoro delle agenzie immobiliari.

Una faq pubblicata sul sito del Governo infatti prevede che “le visite degli agenti immobiliari con i clienti presso le abitazioni da locare o acquistare potranno avere luogo solo quando queste siano disabitate”, rischiando di ridurre del 70/80 % l'attività delle agenzie immobiliari.

“Si tratta – si legge nella lettera a firma dei presidenti di Anama Renato Maffey, di Fimaa Santino Taverna e di Fiaip, Gian Battista Baccarini – di una valutazione che consideriamo in tutta sincerità priva di logica, oltre che inopportuna per la nostra categoria e per i consumatori. Se la Fase 2 deve significare riavvio responsabile di quelle attività produttive che sono state inserite nell'apposito elenco, e se in relazione a tali attività non esiste un divieto espressamente o anche indirettamente posto dalla norma, riteniamo che non possa poi una mera interpretazione contenuta in una faq vanificare l'impegno degli operatori nel mettere in campo strumenti e sforzi intellettuali ed economici per riprendere ad esercitare il proprio lavoro nella consapevolezza del proprio operato e nel riconoscimento del diritto alla salute della clientela. Non va inoltre sottovalutato il danno che gli stessi consumatori esclusi, subirebbero nel non potere realizzare i propri programmi di vita ed economici, essendo obbligati a rinviarli immotivatamente”.

La Consulta, in rappresentanza dei circa 50mila agenti immobiliari italiani, chiede al Premier Conte “un intervento celere quanto chiaro e deciso nel far correggere quanto previsto nell'indicata FAQ, eventualmente riferendo la limitazione relativa alla visita presso le abitazioni ai casi in cui il professionista non dichiara al cliente di agire nel rispetto delle norme di sicurezza contenute nei vigenti provvedimenti in materia di contenimento dell'emergenza da Covid-19 e nel Vademecum stipulato dalle Associazioni rappresentative della categoria, oltre a porre concretamente in essere tutte le misure di prevenzione in essi contenute”.

“La faq – concludono le Associazioni – arriva dopo un inizio di Fase 2 di intenso lavoro per le agenzie immobiliari. Sono migliaia infatti le persone che si sono rivolte a noi per riprendere le attività di compravendita e di locazione interrotte dal lockdown, a riprova dell'importante ruolo sociale svolto dalle agenzie”.

SISTEMA CONFEDILIZIA



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e tassazione

In materia di *trust*, l'imposta sulle successioni e donazioni è dovuta non già al momento della costituzione dell'atto istitutivo o della dotazione patrimoniale, fiscalmente neutri in quanto meramente attuativi degli scopi di segregazione, bensì e solo in seguito al momento futuro ed incerto dell'eventuale trasferimento finale dei beni al beneficiario. Solo quest'ultimo costituisce un effettivo arricchimento patrimoniale a titolo di liberalità e quindi un presupposto di imposta ai sensi dell'articolo 53 della Costituzione; in mancanza di tale condizione, l'atto dovrà essere assoggettato alla sola imposta fissa di registro.

Così ha stabilito la Commissione tributaria regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna (Presidente Mainini - estensore Morlini), sentenza n. 583/2020 del 17-24.2.2020, in una controversia che traeva origine dalla costituzione di un *trust* in cui i disponenti avevano nominato come beneficiari i di loro figli nati e nati legittimi, adottivi o naturali, viventi alla data del 2040. In occasione della registrazione dell'atto venivano versate, in ossequio alla prassi e all'orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione, le imposte ipocatastali e di registro in misura fissa; ma successivamente l'Ufficio, con apposito avviso di liquidazione, procedeva a richiedere le imposte in misura proporzionale, di fatto interpretando la segregazione come un arricchimento patrimoniale tale da giustificare il presupposto di imposta.

L'avviso di liquidazione veniva impugnato dai *trustee* innanzi alla CTP di Rimini che, con due distinte pronunce, annullava il provvedimento, compensando peraltro le spese in ragione delle oscillazioni giurisprudenziali sul punto. Alla base delle motivazioni della CTP il rilievo per cui la mera segregazione non produce arricchimento alcuno e, pertanto, le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa, così come ritenuto anche dalla più recente giurisprudenza di legittimità.

Avverso le due pronunce l'Ufficio ha interposto appello, ribadendo le proprie argomentazioni e insistendo sulla necessità di richiedere le imposte in misura proporzionale, stante l'efficacia già traslativa nei confronti del *trustee*. La CTR di Bologna chiamata a decidere sulla controversia, ha anzitutto precisato che, attesa l'efficacia meramente segregativa del *trust*, il negozio non può scontare le imposte indirette sui trasferimenti in misura proporzionale, mancando l'effetto traslativo, e cioè l'attribuzione dei beni ai soggetti beneficiari. A precisazione di quanto affermato, la CTR ha poi specificato che "opinare diversamente, e quindi tassare il *trust* al momento della semplice costituzione del vincolo, significherebbe tassare una situazione alla quale non corrisponde un arricchimento effettivo mediante un trasferimento di ricchezza ed un incremento patrimoniale, ciò che sarebbe in sostanziale contrasto con l'articolo 53 della Costituzione".

La parola

GIUSTO PROCESSO

La Costituzione impone al legislatore, nella disciplina del processo penale, di garantire la celebrazione del «giusto processo», vale a dire che siano rispettate le garanzie difensive dell'imputato e che la decisione sia affidata a un giudice neutrale tra le parti. Tra i punti, il rispetto della parità tra accusa e difesa e la ragionevole durata del processo che deve essere assicurata dalla legge. L'istituto della prescrizione è legato al rispetto di questo aspetto.

da Corriere della Sera, 5.2.20



IDEE PER IL LIBERO MERCATO

Il carcere degli innocenti

Sì, lo Stato riconosce che è possibile andare in carcere per errore prima che si sia giudicati

L'ingiustificabile svarione del ministro della giustizia Bonafede secondo cui gli innocenti non finiscono in carcere è stato già ampiamente criticato. Per il ministro che cura l'organizzazione dell'amministrazione giudiziaria anche penale, che conosce le statistiche sulla funzione giurisdizionale elaborate proprio dal suo ministero, che sovrintende anche al sistema penitenziario, non c'è contestualizzazione del discorso che possa spiegare quell'uscita.

Più che unirli alle voci di critica, vorremmo farne l'occasione per ricordare un paio di fatti.

Primo fatto: è così falso che gli innocenti non finiscano in carcere che lo Stato stesso ha previsto misure risarcitorie sia per ingiusta detenzione che per errore giudiziario. E quindi lo Stato stesso, di cui Bonafede è rappresentante politico apicale per l'organizzazione della giustizia, che riconosce la sua fallibilità, consentendo a chi è stato ingiustamente condannato una riparazione in via equitativa in denaro.

Tralasciando le ipotesi di errore giudiziario, che riguardano i casi di proscioglimento in sede di revisione, è sufficiente soffermarsi sull'ingiusta detenzione, ossia alle ipotesi in cui una persona ha subito custodia cautelare prima dell'accertamento dei fatti, e non quando è stata in carcere per una condanna sbagliata.

A costo di sembrare pedanti, vale infatti la pena ricordare che la detenzione è ingiusta quando il soggetto che ha subito custodia cautelare è stato poi proscioltto con sentenza irrevocabile perché il fatto non sussiste, perché non ha commesso il fatto, perché il fatto non costituisce reato o non è previsto dalla legge come reato; o quando è stato proscioltto per qualsiasi causa e sia stato accertato che il provvedimento di custodia cautelare è stato emesso senza che vi fossero le condizioni per emetterlo; quando è stato condannato e nel corso del processo è stato sottoposto a custodia cautelare senza che, come accertato con decisione irrevocabile, vi fossero le condizioni per farlo; quando è stato sottoposto a custodia cautelare e poi sia stata pronunciata una sentenza di non luogo a procedere o un provvedimento di archiviazione; quando è stato sottoposto a detenzione prima della convalida del giudice e sia stato poi proscioltto.

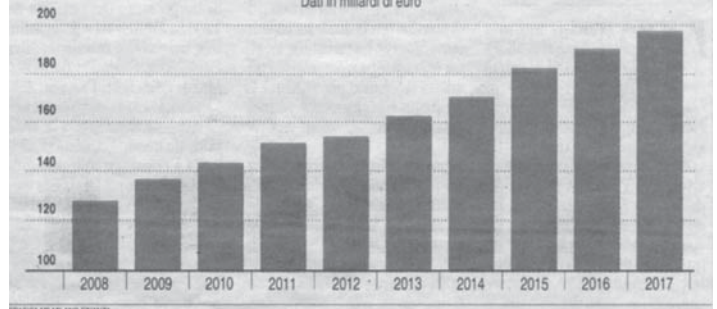
Non abbiamo volute elencare le condizioni per pignoleria, ma solo per sottolineare che l'ingiusta detenzione è, per legge, confinata a ipotesi in cui si è finiti in carcere senza giudizio, solo in via cautelare o provvisoria prima della convalida del giudice. In carcere, quindi, non perché colpevoli né innocenti (ci mancherebbe!), ma in attesa di giudizio. Ebbene, lo Stato riconosce che sì, in teoria, è possibile andare in carcere per errore prima che si sia giudicati.

Secondo fatto: passando dalla teoria delle previsioni di legge alla realtà, i dati dicono che queste ipotesi capitano, e anche spesso: dal 1992 al 2018, come ricordano le Camere penali, sono state più di 27.000 le persone che hanno ottenuto un indennizzo per ingiusta detenzione, al ritmo medio di una ogni 8 ore.

Uno Stato che manda ingiustamente le persone in carcere anticipando una condanna che non esiste è un'aberrazione della giustizia. Uno Stato che lo dimentica ne è un'infamia.

CONTANTE IN CIRCOLAZIONE IN ITALIA

Dati in miliardi di euro



da MILANO FINANZA, 11.1.20

BREVI

"Chi mangia molto e non ingrassa ha cellule adipose più efficienti"

"Risolto il mistero che rende alcune persone naturalmente magre, nonostante mangino troppo e facciano poca attività fisica. Un gruppo di ricercatori del *Nestlé Institute of health sciences*, in Svizzera, ha scoperto che la magrezza naturale dipende dall'avere cellule adipose geneticamente più efficienti. Lo studio, pubblicato sulla rivista *The American journal of clinical nutrition*, ha coinvolto 30 uomini e donne naturalmente magri, cioè con un indice di massa corporea (Bmi) uguale o inferiore a 18,5".

Così *La Verità* del 26.4.'20.

"Nozze di quercia" per una coppia americana che sta insieme da 80 anni

"Una coppia di Austin, nel Texas (Usa), ha festeggiato (...) le «nozze di quercia»: il loro matrimonio dura da 80 anni. John Henderson ha 106 anni e Charlotte Curtis 105. Il *Guinness* dei primati ha omologato il record come coppia vivente più longeva del mondo. Si sono conosciuti nel 1935 all'università del Texas e si sono sposati il 22 dicembre 1939, con appena 2 invitati e un viaggio di nozze di pochi giorni a San Antonio, in un albergo a 7 dollari per notte. Non hanno mai avuto figli".

È quanto riporta *La Verità* del 24.12.'19.

Un buon sonno aiuta a difendersi dall'Alzheimer

"Potrebbe essere il tassello che mancava del puzzle il cui disegno si è delineato negli ultimi anni: quello del meccanismo che lega il sonno con la memoria e le malattie neurodegenerative, specialmente la malattia d'Alzheimer. Durante il sonno, il cervello si libera delle tossine prodotte durante la veglia che, se non eliminate, sarebbero corresponsabili dell'insorgenza delle patologie cognitive degenerative. Già nel 2013 uno studio pubblicato su *Science* aveva dimostrato l'esistenza del sistema glinfatico che drena in modo veloce i rifiuti dal cervello. E che il sistema nervoso è bagnato dal liquido cerebrospinale (Lcr) che con vere e proprie maree drena le tossine (...) durante il sonno. Adesso, i ricercatori americani (...) hanno scoperto come avvengono queste grandi pulizie notturne nel cervello (...). Nelle fasi Nrem (sonno profondo) ondate di liquido cerebrospinale nascono nel cervello e, come le maree, vi si riversano ogni 20 secondi a grande velocità in un modo non comparabile con quello che possiamo vedere durante la veglia. In pratica, nella fase di sonno profondo viene realizzata una grande operazione di pulizia del cervello dalle tossine (...). Dunque, anche dai potenziali depositi di beta amiloide e di proteina tau coinvolti nell'insorgenza della malattia di Alzheimer (...). Lo studio conferma la necessità di un buon sonno per una buona funzione del sistema glinfatico (...) eccellente pista per la prevenzione e cura della malattia di Alzheimer".

Così *ItaliaOggi* del 12.11.'19.

Più morti sulle strade con l'ora legale

"L'ora legale provoca più vittime della strada. Una ricercatrice dell'università di *Colorado Boulder* (Usa) ha analizzato i dati sugli incidenti automobilistici mortali negli Stati degli Usa che applicano il cambio di orario e ha osservato che aumentano del 6% nella settimana lavorativa successiva, con 627 decessi nei 22 anni (1996-2017) coperti dallo studio che ha riguardato 732.835 sinistri mortali. Si ipotizza che ciò sia dovuto alla mancanza di sonno e al fatto che in qualche caso ci si reca al lavoro ancora con il buio. L'anomalia scompare dopo la prima settimana dall'entrata in vigore dell'ora legale".

È quanto scrive *La Verità* del 28.4.'20.

Patologie croniche, il 40 per cento delle persone non segue le indicazioni mediche

Secondo i dati del Comitato italiano per l'aderenza alla terapia, quasi quattro persone su dieci non seguono le indicazioni mediche per la cura delle patologie croniche, un dato che peggiora con l'avanzare dell'età. Soltanto il 57,7% dei pazienti aderisce ai trattamenti antipertensivi, il 65,4% alle terapie ipoglicemicizzanti per la cura del diabete, circa uno su quattro alle cure antidepressive e si arriva addirittura sotto il 20% riguardo i trattamenti con i farmaci per le sindromi ostruttive delle vie respiratorie".

Così *La Verità* del 26.4.'20

Secondo uno studio americano l'astinenza da tabacco non spinge a mangiare

"L'astinenza dalle sigarette non spinge verso il cibo: un nuovo studio sfa la credenza che chi smette è destinato a ingrassare. Lo studio dell'università di Buffalo, pubblicato sulla rivista *Drug and alcohol dependence*, ha preso in esame 50 partecipanti, tutti fumatori che si erano astenuti per 12 ore e che in un'altra fase dell'esperimento non lo hanno invece fatto, a cui sono stati dati soldi da spendere per le loro scelte. Il cibo è stata l'opzione meno gettonata".

Lo riporta *La Verità* del 29.4.'20

**L'imposizione immobiliare va vincolata
all'effettiva capacità contributiva di ogni soggetto.**

**Un presupposto fondamentale
di un Fisco onesto, che possa pretendere l'onestà**



Le ricette Confederali di Marco Fantini

Uova in camicia con... pullover

Ingredienti per 6 persone

6 uova, 6 fettine di goletta, grana padano grattugiato, trito di rosmarino e salvia, aceto, sale e pepe, spinaci, aglio, olio, peperoncino.

Procedimento

In padella mettere olio, aglio e peperoncino; unire, in seguito, gli spinaci e cuocerli nella loro acqua (se necessario aggiungere un poco di acqua calda) fintanto che non risulteranno asciutti.

Alla fine mantecarli con burro e grana padano e tenerli in caldo. In una casserruola larga e alta, portare a bollore l'acqua, con aggiunta di un poco di aceto, cuocere le uova in camicia per circa 5 minuti cadauna. Stendere le fettine di goletta, appoggiare le uova in camicia precedentemente passate nel grana grattugiato mescolato con gli odori tritati fini. Salare e pepare. Chiudere le fettine.

In una teglia da forno imburata, mettere le uova; cuocere in forno a 180° per 20 minuti. Impiattare con gli spinaci.

Crescita del prelievo fiscale

Nel caso dei parlamentari medievali sussisteva una diversa suddivisione dei poteri, da un lato il potere esecutivo aveva il potere di spesa, dall'altro il parlamento aveva il potere di imporre le tasse: il potere impositivo era disgiunto da quello di spesa e ciò determinava un maggior controllo del potere esecutivo. Nelle attuali democrazie parlamentari dove c'è commistione tra potere legislativo ed esecutivo non esiste più questa suddivisione e questo è un altro dei motivi della crescita spropositata del prelievo fiscale con livelli mai raggiunti nella storia umana.

Vito Foschi

L'Italia nella seconda guerra mondiale

Quando durante la seconda guerra mondiale l'Italia si spaccò in due con la formazione della Repubblica di Salò nel nord, alcuni cittadini non ne riconobbero la legittimità e imbracciarono le armi per combatterla e nacque la cosiddetta resistenza. La vittoria delle forze alleate e del governo rifugiato nel sud Italia rese i resistenti degli eroi. Se avessero vinto le forze dell'Asse sarebbero stati considerati dei semplici criminali.

Vito Foschi

La parola

ANTICORPI

I test sierologici sono eseguiti a partire dal sangue e dicono se il soggetto è già venuto a contatto con il Sars-CoV-2 e dunque se l'organismo ha sviluppato gli anticorpi in risposta al virus. Gli anticorpi che i test cercano sono essenzialmente di due tipi: IgM (Immunoglobuline M) e IgG (Immunoglobuline G).

da *Corriere della Sera*, 24.4.'20

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

L'uomo e la comunità

L'uomo per sua natura è un essere individuale che non può annullarsi nella comunità come vorrebbe una certa visione statalista comune all'estrema destra e all'estrema sinistra, ma non è neanche la monade autosufficiente a sé: l'uomo ha bisogno di una comunità in cui vivere, ma senza perdere la sua individualità. Tutti i partiti statalisti hanno voluto distruggere le comunità intermedie, perché un individuo isolato è più facilmente manipolabile e ricattabile.

Vito Foschi

L'ANTIVIRUS E' IL MATTONI

Fuga dalla città, rifugio in campagna, case sempre più avveniristiche. Che cosa è stato il Covid e quale sarà il nostro modo di abitare dopo la pandemia. Tra prototipi futuribili, invenzioni vere o farlocche, come cambieranno architettura, design e urbanistica nella (nuova) normalità

di Michele Masneri

Andrem tutti a vivere in campagna, come cantava il Poeta? Come cambierà il nostro modo di abitare, la casa e la città, da oggi, dall'inizio cioè della famigerata fase 2, che non è "una fase 1 con le maniche corte" (cit.), ma qualcosa di più serio? Come torneremo cioè alla normalità? Nelle ultime settimane si sono susseguiti appelli e inviti, lettere aperte e manifesti, delle meglio architetture nazionali. Nei giorni del corona, i più noti architetti e urbanisti si sono cimentati in previsioni quasi apocalittiche: da Borsari, papà del Borsari, a Massimo Fusco, che ha parlato di borghi interni, ai borghi. Massimiliano Fuksas dice che bisogna ripopolare gli Appennini e abbandonare i monocalci. In realtà le ricerche degli italiani su

Internet dicono il contrario. "Non cambierà quasi niente", sostiene Immobiliare.it, la più grande casa di annunci online. L'architetto della Nuvola sostiene che bisognerebbe vietare per legge le vendite più piccole.

dice Giordano. "Secondo i dati di Immobiliare.it, in questi due mesi di lockdown non c'è stato nessun cambiamento nelle ricerche delle case degli italiani. Tra gli 8,7 milioni di ricerche che si fanno sul nostro sito non abbiamo notato nessuna fuga verso la campagna, anzi". E le famigerate aree interne? "Ma Roma è un'area interna di suo. E da Milano uno dove va? Ad Assago? In quei posti che ci metti un'ora di macchina? Poi con la tua, di macchina, perché non ci arriva neanche l'Enjoy. Poi la sera che fai?".

Milano e Roma
E visto che dobbiamo rimanere dove

da: *IL FOGLIO*, 4.5.'20

Mossa di Palazzo Marino In città 180 stabili abbandonati Il Comune minaccia i proprietari

Ultimatum della giunta: «Ristrutturazioni entro 18 mesi o dovrete demolire»
Critiche del centrodestra: «Sì agli incentivi, ma non si espropriano gli edifici»

da *LiberòMilano*, 11.2.'20

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - LUGLIO 2020

16 Luglio – 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.

31 Luglio – Venerdì

Tosap e Cosap - Versamento rata

Ultimo giorno per il versamento della terza rata (se l'importo complessivamente dovuto è superiore a 258,23 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.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia* notizie gennaio 2020.

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.

*Lo scadenziario **annuale** è presente – continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito – sul sito della Confedilizia (www.confedilizia.it)*

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – LUGLIO 2020

Ferie

Compatibilmente con le esigenze del datore di lavoro, il dipendente domestico può godere del periodo di ferie nei mesi estivi. Sulla base del Contratto Collettivo Nazionale del lavoro domestico si ha diritto a 26 giorni lavorativi da frazionarsi in non più di due periodi l'anno, purché concordati fra le parti.

Versamento

contributi Inps e Cassa Cof
Venerdì 10 luglio è l'ultimo giorno per il ver-

samento dei contributi Inps e Cassa Colf relativi al trimestre aprile-giugno 2020.

Predisposizione prospetto paga

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

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

Norme & Tributi

Il cappotto termico difettoso va denunciato entro un anno

LA RESPONSABILITÀ

Il difetto nella tamponatura va comunque rilevato entro dieci anni dalla realizzazione

Impresa condannata a risarcire 38mila euro + Iva e alle spese di giudizio

Giulio Benedetti

L'appaltatore risarcisce il condominio per la mancata realizzazione del cappotto termico, e il termine per denunciare il «vizio» è quello di un anno, come per i difetti di costruzione.

È il tema trattato dalla Corte di cassazione (ordinanza 22093/2019, relatore Antonio Scarpa) che ha rigettato il ricorso di un appaltatore (condannandolo al pagamento delle

spese processuali e del doppio del contributo unificato) contro una sentenza che lo aveva condannato al risarcimento di 38mila euro + Iva per i danni da omessa realizzazione di un cappotto termico.

La sentenza del Tribunale rigettava la domanda presentata da un gruppo di acquirenti di parti di un immobile nei confronti del venditore - appaltatore, per ottenere il risarcimento dei danni a seguito dei gravi vizi emersi nelle parti comuni e negli appartamenti.

Otto giorni per gli «acquirenti»

Il Tribunale di Bari aveva rigettato la domanda affermando che i condomini avevano agito come acquirenti, quindi la denuncia dei vizi degli appartamenti acquistati ricadeva nel breve termine, otto giorni dalla scoperta del vizio, previsto dall'articolo 1495 del Codice civile. In questo caso, quindi, la denuncia sarebbe stata tardiva.

Un anno per l'isolamento

La Corte d'Appello di Bari, invece, riqualificava la domanda come azione di responsabilità dell'appaltatore (articolo 1669 del Codice civile) in relazione alla costruzione del porticato, dell'androne e al difetto di isolamento delle strutture edilizie, in particolare perché aveva omesso la realizzazione di un cappotto di isolamento termico dell'edificio.

La Corte di cassazione condivideva la decisione del giudice di appello che, sulla base della conclusione della consulenza, rilevava come l'omessa realizzazione del cappotto costituiva per l'edificio un grave difetto, che riduceva del 50% la resistenza climatica delle pareti.

La Cassazione osservava che l'articolo 1669 configura una responsabilità extracontrattuale e afferma che il costruttore risponde dei difetti che, anche se non compromettono la stabilità degli edifici, possono essere comunque qualificati gravi. E in

questo caso il vizio deve essere denunciato entro un anno dalla scoperta che deve avvenire entro dieci anni dall'ultimazione dell'opera.

I difetti possono essere carenze costruttive dell'opera che ne pregiudicano in modo grave il normale godimento o l'abitabilità: tali ipotesi ricorrono se la realizzazione è avvenuta con materiali inidonei o non a regola d'arte, anche se incidenti su elementi secondari.

Proprio questo è il caso di difetti costruttivi nella tamponatura delle pareti esterne dell'edificio nel condominio che hanno causato la riduzione termica del 50 per cento. Tale elemento incide così negativamente sulla qualità della vita nel condominio, anche in relazione alla sua destinazione economica, da rendere necessaria l'adozione di opere di manutenzione ordinaria, con opere di riparazione e di sostituzione delle finiture dell'edificio.

da 24Ore, 3.3.20

IL PREZZO DELL'ILLEGALITÀ

I titolari degli immobili costretti anche a pagare l'Imu e le utenze per anni chiedono risarcimenti milionari

I mancati sgomberi ci costano 70 milioni

ROMA

È il prezzo che pesa sulle spalle dei contribuenti per quattro edifici. I locali spesso non vengono liberati perché non c'è un'alternativa abitativa

FRANCESCA MUSACCHIO

... Gli occupanti non sgomberano e il Viminale continua a risarcire i proprietari di immobili da anni in ostaggio di abusivi. Il palazzo

Roma. Nella sentenza, inoltre, il giudice ha avvertito: «L'occupazione abusiva di un intero compendio immobiliare non lede i soli interessi della parte proprietaria, ma lede anche il generale interesse dei

re di tutti quei proprietari che da anni non possono disporre dell'immobile e che devono anche continuare a pagare le spese come Imu e altre utenze. I privati

Ma non solo. A porre ulteriormente l'accento sul problema, a fine gennaio, la Corte

da IL TEMPO, 9.2.20

Confedilizia: tutelare la locazione per poter rilanciare l'immobiliare

L'APPELLO

ROMA Un appello al governo a salvaguardare le imprese e le famiglie che svolgono l'indispensabile funzione economica e sociale dell'affitto, è quello che giunge da Confedilizia, la Confederazione della proprietà immobiliare, e da Aspesi, che nel sistema Confedilizia rappresenta le società di investimento immobiliare. «Con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale del decreto Liquidità, un altro tassello si è aggiunto nel sostegno alle attività di impresa, tale da rappresentare - attraverso la garanzia dello Stato ai finanziamenti bancari - un ausilio rilevante, fra l'altro, per il pagamento dei canoni di locazione da parte delle im-



Giorgio Spaziani Testa

prese. In precedenza - aggiunge la nota dell'associazione presieduta da Giorgio Spaziani Testa - con il decreto Cura Italia, un'ampia platea di operatori aveva ottenuto uno specifico supporto costituito dal credito di imposta pari al 60 per cento dell'ammontare del canone di locazione relativo al mese di marzo in favore dei conduttori di locali commerciali rientranti nella categoria catastale C/1», spiegano le due associazioni in una nota. Sottolineando, però, che «si può fare di più nell'interesse di entrambe le parti dei contratti e dell'intera economia, senza esborso di denaro pubblico». Per cui Confedilizia e Aspe-

si propongono di estendere il credito d'imposta di cui al decreto Cura Italia per gli utilizzatori di immobili colpiti dalla chiusura forzata (ora limitato ai negozi) a tutte le asset class non residenziali, sempre a condizione dell'avvenuto pagamento del canone; di attribuire tale credito d'imposta alle proprietà, qualora i conduttori non abbiano invece corrisposto nei termini il canone; infine, di estendere l'applicazione della norma, ora limitata alla mensilità di marzo, anche al mese di aprile.

Si sottolinea che l'attribuzione del bonus fiscale alle proprietà danneggiate dal blocco delle attività non implica nuova spesa, e quindi non richiede una specifica copertura finanziaria, in quanto è lo stesso credito di imposta che potrà essere concesso solo ad una parte del rapporto locativo, quella effettivamente danneggiata.

L. Ram.

da Il Messaggero, 10.4.20

La pervasività dello Stato

Un ulteriore passo verso una pervasività dello Stato sempre più spinta fu originato dalla prima guerra mondiale quando lo sforzo bellico impose agli stati una militarizzazione della nazione con un controllo degli uomini e delle risorse economiche il tutto finalizzato alla guerra totale.

Vito Foschi

Non fare ciò che non sia esplicitamente concesso...

In una società libera è tutto permesso a meno che non sia esplicitamente vietato. In una società pianificata, e verrebbe da dire sovietica, nulla è permesso se non esplicitamente previsto. Ci troviamo in questa seconda situazione. La legge non prevede esplicitamente il pur odioso divieto di andare nelle seconde case, ma non prevedendolo esplicitamente, ciò non è concesso. Vi rendete conto che si tratta di un germe pericolosissimo. Le nostre libertà, compresa quella di detenere e utilizzare un immobile, non sono comprimibili a piacimento, ma soprattutto non sono per definizione limitate se non esplicitamente concesse. La parola chiave è proprio questa: concessione.

Il presidente del Consiglio, e con lui piccoli sceriffi locali che sono in ascesa, pensano di concedere ai cittadini ciò che è già loro. Il sindaco di Roma Raggi è riuscito a dire nei giorni scorsi che dobbiamo «meritarci» la frequentazione di parchi pubblici. Insomma, ci troviamo nella drammatica condizione che non sappiamo bene come muoverci, è il caso di dirlo: e ci atteniamo non al principio liberale per cui possiamo andare ovunque non sia esplicitamente vietato, ma ci siamo ridotti a temere di fare ciò che non sia esplicitamente concesso. Roba da Mosca degli anni '60.

Nicola Porro
9.5.20

L'organizzazione statale

L'esplosione burocratica non ha solo conseguenze sulla efficienza dell'organizzazione statale e sul prelievo di risorse dai cittadini, ma ne riduce anche gli spazi di libertà.

Vito Foschi

ITALIA NOSTRA

45 luoghi da salvare: la Lista Rossa

Nelle settimane di emergenza Coronavirus, sono stati tanti gli eventi culturali che abbiamo visto sbarcare sul web per permettere alle persone costrette a rimanere a casa di continuare a visitare musei e monumenti attraverso video e tour virtuali.

Tra gli appuntamenti approdati in Rete c'è anche la campagna di primavera della Lista Rossa di Italia Nostra, dedicata al recupero del nostro patrimonio storico e culturale.

Lanciata nel primo fine settimana di maggio sulla pagina Facebook dell'associazione, la Giornata Virtuale dei Beni in pericolo ha portato per circa un mese i visitatori virtualmente in viaggio alla scoperta di 45 luoghi italiani nascosti che necessitano di attenzioni e cura, raccontati attraverso foto, video e schede.

La Giornata Virtuale dei Beni in pericolo ha dedicato inoltre un focus ai tesori culturali presenti sulle coste dalla Sardegna, dalle torri di avvistamento alle fortificazioni, dalle stazioni semaforiche e fari agli antichi insediamenti storici di alto valore paesaggistico e storico, che purtroppo si trovano spesso in condizione di grave degrado e abbandono (a tal proposito si ricorda il crollo nel 2012 della Torre di Scau'e Sai sul litorale di San Vero Milis).

L'obiettivo del tour virtuale proposto da Italia Nostra non è solo quello di elencare e far conoscere i siti in pericolo, ma di proporre al contempo soluzioni per il loro recupero, indicando un percorso virtuoso e sostenibile che metta al centro la bellezza, per contribuire così alla ricostruzione sia materiale che sociale del Paese.

"L'Italia ha maestranze nell'edilizia artigianale di altissimo valore e capacità che sarebbe doveroso sostenere attraverso il potenziamento dell'offerta formativa degli Istituti d'Arte e delle Scuole di Mestieri artigiani", si legge sul sito dell'associazione.

"Purtroppo - continua Italia Nostra - i crolli e i problemi di manutenzione del nostro Patrimonio ottengono sempre le prime pagine dei giornali e poco si sa invece delle tante storie di recuperi splendidi e di ricostruzioni a tempi di record. Basti pensare al Grande Progetto Pompei, finanziato dalla Ue nella programmazione 2014-2020 con 105 milioni, con tante domus messe in sicurezza e restaurate, tutta la rete viaria percorribile e l'avvio di nuovi scavi vicino alla necropoli. Oppure, la ricostruzione in tempi record della chiesa di San Giuseppe dei Falegnami al Foro Romano, realizzata da poco tempo grazie alle positive sinergie tra il Vicariato, la Soprintendenza e le maestranze qualificate (inaugurazione e apertura saltate a causa del Coronavirus). Non ci mancano le capacità, bisogna solo crederci".

45 luoghi da salvare: l'elenco dei beni per provincia

1. ROCCA MONTEVARMINE, Fermo (AP), Castello/Fortificazione
2. VILLA GIUSTINIANI e IPOGEO, Quartiere San Pasquale, Bari (BA), Villa e Ipogeo
3. GRANAIO DI VILLA BUZZATI, Belluno (BL), Villa
4. CANALE NAVILE DI BOLOGNA, EDIFICI E CONCHE DI NAVIGAZIONE, Bologna, Castelmaggiore, Bentivoglio, Malalbergo (BO), Archeologia industriale
5. VILLA ALDINI, Bologna (BO), Villa
6. MONUMENTO A GIOSUÈ CARDUCCI, Bologna (BO), Statua/Monumento
7. LANIFICIO MARTINO, Sepino (CB), Archeologia industriale
8. ABBAZIA DELLA FERRARA, Vairano (CE), Complesso religioso
9. CASTELLO DI GORZEGNO, Gorzegno, (CN), Castello/Fortificazione
10. PARCO ARCHEOLOGICO DI SIBARI, Sibari (CS), Sito archeologico
11. PALAZZO DEL MERENDA, Forlì (FC), Palazzo/Biblioteca
12. EREMI DI PULSANO, Monte S. Angelo (FG), Archeologia rupestre
13. PONTE ROMANO DI PALINO, Sant'Agata di Puglia (FG), Area archeologica
14. BORGO GIARDINETTO, Orsara di Puglia (FG), Borgo/Centro storico
15. STEMMA MONUMENTALE DI CARLO V, Crotone (KR), Fortificazioni e Monumento
16. CHIESA DI SAN NICOLÒ, San Piero in Campo, Isola d'Elba (LI), Edificio di culto
17. VILLA CAETANI E IL SUO GIARDINO, Borgo di Fogliano (LT), Villa e parco
18. CHIESA DI SAN MAURIZIO, Mantova (MN), Edificio di culto
19. EX ALBERGO SAN MARCO, Piacenza (PC), Edificio residenziale
20. CHIESA SCONSCRATA DI SAN DIONIGI, Mortara (PV), Edificio di culto
21. SUPERCINEMA ORCHIDEA DI REGGIO CALABRIA, Reggio Calabria (RC), Sala cinematografica
22. GROTTA DEL MONASTERO SS CATERINA E BAR-
23. BARA, Santarcangelo di Romagna (RN), Complesso religioso
24. MULINO E CARTIERA A LE VENE DI ONCI, Colle Val d'Elsa (SI), Archeologia industriale
25. CHIESA DI SAN GIORGIO, Tellaro, Lerici (SP), Edificio di culto
26. MEGARA HYBLAEA, Augusta (SR), Area archeologica
27. BASILICA DI SAN SEBASTIANO, Melilli (SR), Edificio di culto
28. EX CONVENTO DI SAN GIACOMO IN SAVONA, Savona, loc. Valloria (SV), Edificio di culto
29. VILLA ZANELLI, Savona (SV), Villa
30. MURA DI AMELIA, Amelia (TR), Fortificazioni
31. PINETA DI LIGNANO SABBIA, Lignano Sabbiadoro (UD), Ecosistema forestale
32. CASCINA DEL PIANO GRANDE, Fondo Toce, Verbania (VB), Archeologia rurale
33. BORGO LERI CAVOUR, Trino (VC), Borgo
34. LAGUNA DI VENEZIA, Venezia (VE), Ecosistema lagunare
35. PORTA SANTA CROCE, Vicenza (VI), Fortificazione
36. VILLA PULLE E IL SUO PARCO, Chievo (VR), Villa e parco
37. VILLA ZAMBONI, Valeggio sul Mincio (VR), Villa
38. TORRE DI CALA DOMESTICA, Buggerri (CI), Fortificazioni
39. TORRE DI COLUMBARGIA, Tresnuraghes (OR), Fortificazioni
40. TORRE DI ISCHIA RUJA, Tresnuraghes (OR), Fortificazioni
41. TORRE DI SEU, Cabras (OR), Fortificazioni
42. STAZIONE SEGNALI DI CAPO SPERONE, Sant'Antioco (CI), Archeologia industriale
43. STAZIONE DI VEDETTA DI MARGINETTO, La Maddalena (SS), Archeologia industriale
44. STAZIONE SEMAFORICA DI CAPO FERRO, Arzachena (SS), Archeologia industriale
45. STAZIONE DI VEDETTA DI CAPO FIGARI, Golfo Aranci (SS), Archeologia industriale
46. STAZIONE SEGNALI DI PUNTA FALCONE, Santa Teresa di Gallura (SS), Archeologia industriale

DELEGAZIONI CONFEDILIZIA ITALIANA ALL'ESTERO

ARGENTINA

General las Heras, 1381 - La Falda - 8000
Bahia Blanca (Argentina)
Asperio Clementi
asperioclementi@hotmail.com

BELGIO

Mktg & Sales Int.
Rue P. Hap Lemaître, 42 - 1040
Bruxelles (Belgium)
Salvatore Conte
contesalva@skynet.be

CINA

14/F, Hua Qi Building, n. 969 Wuding Road
Shanghai, 200040 (China)
Nicola Aporti
naporti@htgip.com

FRANCIA

200 Boulevard Voltaire 92600 Asnieres
Paris (France)
Daniel Gioia
danielgioia@aol.com

GERMANIA

Ottlienstr. 35a - 81827
München (Deutschland)
Claudio Saverino
dr@claudiosaverino.com

INGHILTERRA

134 Clerkenwell Rd, EC 1 R 5DL
London (England)
Lorenzo Losi
lolosi@acliuk.idps.co.uk

REPUBBLICA Ceca

Francouzská 31
12000 Praha 2 (Czech Republic)
Massimo Lardera
m.lardera@seznam.cz

SPAGNA

San Sebastián, 10 Jimena de la Fra - 11330
Cadiz (España)
Juan Luis Ruiz Lobillo
manawyddan@live.com

SVIZZERA

Via Magoria, 9 - 6500 Bellinzona
(Svizzera)
Paolo Gasparini
confedilizia-ch@bluewin.ch

U.S.A.

722 Burns Street - 11375 - Forest Hills
New York (U.S.A.)
Silvana Chiappelloni

Burocrazia e repressione

La burocrazia che dovrebbe servire al cittadino è facilmente trasformabile in uno strumento di repressione. Si pensi ad uno strumento come l'anagrafe dei conti correnti, ufficialmente nata per combattere l'evasione, come potrebbe trasformarsi in uno strumento di repressione: al nemico politico si bloccano tutti i conti e lo si fa morire di fame.

Vito Foschi

CERTIFICAZIONE QUALITÀ IMMOBILI

Rivolgersi alla Confedilizia

Illy e le successioni

ANSA 11:55 19-04-20

==Coronavirus: Illy, serve un miracolo. Riaprire a maggio

Situazione di inaudita gravità per Paese ma riscatto è possibile (ANSA) - ROMA, 19 APR - All'Italia ora serve un miracolo. Obbligatorio riaprire a maggio. Questi i due principali elementi del pensiero di Riccardo Illy, imprenditore ed ex governatore del Friuli-Venezia Giulia, in un'intervista alla Stampa in cui dice che "la situazione è di inaudita gravità per l'economia e la tenuta del Paese. Ma resto persuaso che un riscatto sia possibile".

"Il freno maggiore alla crescita è la burocrazia. Dobbiamo liberare gli animal spirits imprenditoriali - osserva - stimo che vi siano almeno 40 mila leggi che avviluppano la vita delle imprese e la rendono incerta. La semplificazione è necessaria e urgente; propongo dieci testi unici da approvare con legge delega al governo. Altrimenti in Parlamento si impantana tutto. Dieci università potrebbero scrivere le bozze dei testi unici nelle materie fondamentali. E poi lo Stato dovrebbe impegnarsi in un grande piano di investimenti nelle infrastrutture per telecomunicazioni, energia, trasporti e a sostegno della ricerca e della scuola". Poi, per reggere, "dobbiamo aumentare le entrate, ma non credo ci sia spazio sulle aliquote Irpef e per una patrimoniale. L'unica imposta bassissima è quella di successione ed è l'unica non recessiva. E avrebbe il vantaggio di mettere sul mercato una gran quantità di immobili oggi chiusi o sotto-utilizzati". (ANSA).

Forse è il caso che si occupi solo di caffè.

Il pregiudizio anti-immobiliare

DICHIARA

- ☐ che nessun componente del proprio nucleo familiare ha presentato domanda presso altro Municipio di Roma Capitale, né presso altri Comuni italiani
- ☐ di avere la residenza nel Municipio a cui viene inoltrata la presente richiesta
- ☐ di essere impossibilitato/a a raggiungere la propria residenza
- ☐ per i cittadini stranieri non UE, di essere in possesso di un titolo di soggiorno in corso di validità
- ☐ che il proprio nucleo familiare convivente è composto da n. ____ persone di cui: n. ____ minori da 0 a 3 anni
- ☐ che nessun componente del nucleo familiare percepisce o forme di sostegno al reddito erogate da Enti Pubblici
- ☐ di percepire forme di sostegno economico quali: Reddito di Cittadinanza, REI, Contributo per l'affitto, sussidio economico
Specificare _____ dell'importo mensile di € _____
- ☐ di non percepire altre forme di sostegno
- ☐ di non essere proprietario di immobili (con esclusione della casa di abitazione)

A Roma se sei proprietario - poniamo - di un localino commerciale sfitto da dieci anni, sul quale paghi anche l'Imu, non puoi avere i buoni spesa neanche se muori di fame.

Ma non c'entra la politica. Sono riflessi, avrebbe detto Pannella. Frutto di ignoranza e pregiudizio.

Il parlamento oggi

Oggi il parlamento non ha più il compito di frenare e contenere le pretese del governo, perché teoricamente con il meccanismo democratico risulta espressione della volontà del popolo. Ciò determina nei fatti un potere con ridotti meccanismi di controllo, se non il consenso del popolo che difficilmente riesce ad organizzarsi e comunque resta imbrigliato nei meccanismi elettorali che ne depotenziano la capacità d'azione.

Vito Foschi

UN PO' DI TRIBUTARIO

Società controllate e società collegate

Come le persone fisiche, anche le società si aggregano tra loro per rafforzarsi sul mercato, per conquistare importanza o semplicemente per ragioni fiscali. Il codice civile disciplina le principali forme di aggregazione che consistono nel controllo e nella colleganza. L'art. 2359 codice civile stabilisce che sono considerate società controllate:

- le società in cui un'altra società dispone della maggioranza dei voti esercitabili nell'assemblea ordinaria;
- le società in cui un'altra società dispone di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante nell'assemblea ordinaria;
- le società che sono sotto influenza dominante di un'altra società in virtù di particolari vincoli contrattuali con essa.

Sono considerate collegate le società sulle quali un'altra società esercita una influenza notevole; l'influenza si presume quando nell'assemblea ordinaria può essere esercitato almeno un quinto dei voti ovvero un decimo se la società ha azioni quotate in mercati regolamentati.

(da: Bartolini-Savarro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)



Ragionare di politica

Quando si ragiona di politica, per quanto retorica si possa fare, si ragiona di come organizzare la violenza. La ricetta statalista prevede la concentrazione dell'uso della violenza in un unico soggetto monopolista entro un ben preciso territorio.

Vito Foschi



FEduF
Fondazione per l'Educazione
Finanziaria e al Risparmio

Il punto

Perché conviene occuparsi di Economia

del Prof. Beppe Ghisolfi - Vicepresidente e Tesoriere di ESBG, il Gruppo Europeo delle Casse di risparmio

Quando incontro gli studenti mi stupisce sempre l'attenzione che prestano ai miei interventi. Le domande sono numerose e il desiderio di apprendere si evidenzia con osservazioni molto pertinenti. Molto spesso i ragazzi vogliono sapere perché oggi è così importante conoscere l'economia e quali sono i comportamenti corretti in relazione al denaro e al risparmio delle famiglie.

Le pagine dei giornali, come pure i servizi televisivi, abbondano di notizie che riguardano la finanza ma una gran parte delle persone, non avendo le conoscenze di base, stentano a capirne il significato. Quante volte al giorno sentiamo il termine "spread"? Eppure l'aumento di questo differenziale (o il suo calo) non provocano grandi reazioni perché pochi comprendono in pieno le conseguenze di questa variazione e come possa incidere nella nostra vita.

Tutti conoscono l'importanza del risparmio ma quando ci si addentra nei prodotti finanziari la nebbia si fa fitta. La differenza tra azioni ed obbligazioni rimane un mistero e l'andamento dei mercati un gioco che molti reputano manovrato da misteriosi gnomi di Zurigo.

Conoscere i termini della finanza significa capire il mondo che ci circonda ed essere più consapevoli nelle nostre scelte quotidiane.

La verità è che nella vita conviene occuparsi di economia perché se noi non lo facciamo, sarà lei ad occuparsi di noi con conseguenze non sempre piacevoli.

dalla home page del sito della FEduF
(Fondazione per l'Educazione Finanziaria) www.feduf.it

Lo Stato indebolisce la società

Lo Stato indebolisce lo spirito di iniziativa della società e pertanto interviene per sopprimere, ma così facendo infiacchisce ancora di più la restante capacità di iniziativa della società che alla fine ne è del tutto privata.

Vito Foschi

Come nasce lo "Stato"

Lo Stato è un'organizzazione politica relativamente recente che ha all'incirca cinque secoli, che nasce dal tentativo dei monarchi medievali di spezzare i vincoli pazzici feudali e assurgere a sovrani assoluti assumendo su di sé tutti i poteri.

Vito Foschi

La natura delle leggi

Il fatto che sia un sovrano o un'assemblea eletta a scrivere le leggi, poco cambia sulla loro natura di regole calate dall'alto e non sviluppatasi dal basso dalle libere interazioni degli individui.

Vito Foschi

Il diritto consuetudinario

Il diritto consuetudinario nasce nella società e ne registra la situazione, mentre il diritto positivo calato dall'alto ha spesso lo scopo di cambiare la società e di forzare comportamenti non spontanei negli individui.

Vito Foschi

Le assemblee medievali

All'origine dei moderni parlamenti c'erano le assemblee medievali che avevano il compito di approvare gli aumenti delle tasse richieste dal sovrano per sostenere le sue spese.

Vito Foschi

TUTTOCONDOMINIO

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

La tutela dei dati personali

Il Garante per la protezione dei dati personali ha messo a disposizione sul proprio sito le istruzioni sul Registro delle attività di trattamento, previsto dal Regolamento Ue numero 679/2016 in materia di protezione dei dati personali.

Il Registro, che deve essere predisposto dal titolare e dal responsabile del trattamento dei dati, è un documento contenente le principali informazioni (specificamente individuate dall'articolo 30 del Regolamento) relative alle operazioni di trattamento svolte da un'impresa, un'associazione, un esercizio commerciale, un libero professionista.

L'obbligo di redigere il Registro costituisce uno dei principali elementi di «accountability» cioè di «responsabilizzazione» del titolare, poiché rappresenta uno strumento idoneo a fornire un quadro aggiornato dei trattamenti in essere all'interno di ogni organizzazione, indispensabile ai fini della valutazione o analisi del rischio e dunque preliminarmente rispetto a tale attività. Il Registro deve avere forma scritta, anche elettronica, e deve essere esi-

bito su richiesta al Garante. Come specificato dal Garante, sono tenuti a redigere il Registro le imprese o le organizzazioni con almeno 250 dipendenti e - al di sotto di tali numeri - qualunque titolare o responsabile che effettui trattamenti che possano presentare rischi, anche non elevati, per i diritti e le libertà delle persone o che effettui trattamenti non occasionali di dati oppure trattamenti di particolari categorie di dati (come i dati biometrici, i dati genetici, quelli sulla salute, sulle convinzioni religiose, sull'origine etnica eccetera), o anche di dati relativi a condanne penali e a reati.

Tra i soggetti obbligati, il Garante ha individuato anche il condominio ove tratti «categorie particolari di dati (esempio delibere per interventi volti al superamento e all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge numero 13/1989; richieste di risarcimento danni comprensive di spese mediche relativi a sinistri avvenuti all'interno dei locali condominiali)».

*Presidente

Centro studi Confedilizia

Twitter @SforzaFogliani

Nuda proprietà e spese

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

Si domanda se un regolamento di condominio possa derogare al principio secondo cui il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento delle spese condominiali.

La risposta è negativa. L'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del codice civile che disciplina la materia - prevedendo, al suo ultimo comma, la solidarietà tra nudo proprietario e usufruttuario per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale - è, ai sensi del successivo art. 72, inderogabile.

da metro, 18.2.'20

LE LINEE GUIDA DI CONFEDILIZIA

Le assemblee di condominio sono ripartite

Al via dal 18 maggio le assemblee di condominio. Il decreto-legge n. 33 del 16 maggio 2020 prevede, infatti, all'art. 1, comma 10, con riguardo alle riunioni in genere, che queste si possano svolgere «garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro». Quindi via libera anche alle riunioni condominiali.

Per l'occasione la Confedilizia ha predisposto apposite Linee Guida, di modo che condomini e amministratori possano

Tale luogo è dotato di un numero di sedie idonee a consentire a tutti i partecipanti di presenziare seduti a distanza di sicurezza ed è preventivamente pulito e igienizzato. All'ingresso sono, inoltre, resi disponibili liquidi igienizzanti.

Le Linee Guida di Confedilizia specificano anche che l'accesso al luogo dell'assemblea avviene in forma individuale e in modo tale da evitare ogni «assembramento». A tal fine sono utilizzati, ove presenti, più ingressi, eventualmente distinguendo quelli riservati all'entrata e quelli riservati all'uscita.

Principale compito dell'amministratore di condominio sarà quindi trovare un luogo idoneo per lo svolgimento dell'assemblea, che sia opportunamente igienizzato

I partecipanti indossano le mascherine, mentre sono messi a disposizione guanti monouso, con i quali toccare l'eventuale documentazione che venisse esibita o comunque posta a disposizione dei presenti.

Particolare attenzione, infine, viene dedicata agli aspetti informativi. Da un lato, si prevede che sia cura dell'amministratore rendere noti a tutti i condomini i contenuti delle Linee Guida, allegandole all'avviso di convocazione

dell'assemblea. Da un altro lato, si dispone che all'ingresso del luogo in cui avrà svolgimento l'assemblea ne venga affissa una copia, con avvertenza della necessità del rispetto delle prescrizioni in esse contenute.

Principale compito dell'amministratore sarà quindi trovare un luogo idoneo per lo svolgimento dell'assemblea, opportunamente igienizzato. Non si intravedono altre responsabilità. Del resto, è appena il caso di ricordare che l'intervento dell'amministratore, in assemblea, non è previsto da alcuna disposizione di legge. E se di norma vi presenza, ciò comunque non può certo comportare a suo carico obblighi di vigilanza sul rispetto delle misure di sicurezza interpersonale. Eguale discorso per il presidente dell'assemblea: figura che la legge di riforma della disciplina condominiale ha addirittura cancellato e la cui elezione, comunque opportuna, ha, com'è noto, ben altre finalità. Di eventuali comportamenti inappropriati tenuti da uno o più condomini nel corso delle riunioni di condominio, anche con riguardo al rispetto delle misure di sicurezza anti-Covid, non potranno che essere chiamati a rispondere, dunque, gli stessi autori.

Antonio Nucera

TUTTOCONDOMINIO

LEGGI & SENTENZE

IL GASOLIO AVANZATO RIMANE AL CONDOMINIO

di Cesare Rosselli

Come ci si comporta con l'avanzo di combustibile a fine gestione, quando è stato fatto un contratto di «gestione calore»?

La sentenza del Tribunale di Milano 12035 ha affrontato il caso di una società fornitrice che aveva chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo sulla base di una sua fattura emessa per un certo quantitativo di litri di gasolio rimasti nel serbatoio condominiale.

Il condominio si era opposto sostenendo che il contratto stipulato con il fornitore poi sostituito non era aveva a oggetto la fornitura di combustibile, ma la «gestione calore a grado giorno» e che, quindi, la fornitura di combustibile non era immediatamente fatturabile nell'ambito del contratto stesso; inoltre aveva sostenuto che la misura del residuo combustibile non era stata determinata in contraddittorio e che, comunque, aveva offerto la restituzione dello stesso alla società fornitrice.

In sintesi, l'opposizione era fondata in fatto sulla mancanza di prova della quantità e del prezzo del residuo ed in diritto sull'inesistenza di un'obbligazione contrattuale di pagamento del combustibile.

La società fornitrice aveva formulato anche domanda subordinata di «arricchimento senza causa» sostenendo che il condominio avrebbe utilizzato il residuo gasolio nella gestione successiva con altro fornitore.

Il Tribunale ha dato ragione al condominio: da un lato, infatti, il contratto «gestione calore a grado giorno» non prevedeva e in genere non prevede un corrispettivo separato e specifico per la fornitura del combustibile ma un meccanismo di calcolo fondato appunto sul grado/giorno ed il suo costo uni-

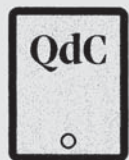
tario, dall'altro la effettiva quantificazione delle rimanenze di gasolio non era stata fatta in contraddittorio, ma neppure era stata data prova dei calcoli attraverso i quali erano stati determinati i litri rimanenti risultando così del tutto incerte le quantità.

La decisione del Tribunale, a fronte di pretese analoghe (e frequenti) dei fornitori condominiali, spesso ingiustificate o comunque indimostrate, mostra quindi un strada di tutela per i condomini.

—A cura di Assoedilizia

© RIPRODUZIONE RISERVATA

QUOTIDIANO
DEL CONDOMINIO



ASCENSORI Senza collaudo rischia l'amministratore

Obblighi severi per gli amministratori derivano dall'applicazione della specifica normativa tecnica prevista in materia di ascensori e apparecchi assimilati, che regolamenta le procedure per la messa in esercizio degli impianti elevatori in servizio privato, nonché per il controllo della conformità e della funzionalità degli ascensori e delle relative verifiche.

— Michele Orefice

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.it/sole24ore.com

da 24Ore, 21.1.'20

Lo Stato moderno

La principale divinità che ha sostituito il Dio cristiano è lo Stato moderno, per molti entità astratta dotata di onnipotenza e onniscienza. Con il sorgere dell'uno è tramontato l'altro, perché come insegna il Vangelo non si possono servire due padroni.

Vito Foschi

La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Condominio e assemblee, arriva l'ok

Sulla base dell'ultimo decreto legge governativo (n. 33/'20) in materia di contenimento del contagio virus Corona, le assemblee di condominio, dal 18 maggio scorso, si possono tenere anche con modalità di presenza (oltre che in modalità audio/video, com'era finora, sempre nell'ambito dell'emergenza), con il solo vincolo - stabilito dall'articolo 1, comma 10, del predetto provvedimento - dell'osservanza della «distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro» (quindi, non sono necessari i dispositivi di protezione individuale, come mascherine e guanti).

La norma in parola supera ogni disposizione eventualmente contenuta nei regolamenti condominiali sulle modalità di svolgimento delle assemblee sia straordinarie che ordinarie (in difetto, infatti, nessuna assemblea si potrebbe tenere, perlomeno fino all'emanazione di una nuova normativa). È solo da precisare che questa normativa (nazionale) vale purché non contrasti con più restrittive regolamentazioni, regionali o comunali. La Confedilizia ha elaborato precise Linee guida (disponibili per i soci in ogni sua sede locale, provinciale o meno)

tali da risolvere - anche in via molto cautelativa - ogni problematica anche pratica. Nelle stesse, sono anche analiticamente indicate le nuove mansioni (e responsabilità) che dalla normativa discendono per gli amministratori condominiali. Il tutto, tenendo presente che i termini per l'impugnazione delle delibere non sono sospesi (i 30 giorni costituiscono infatti un termine sostanziale: non, processuale).

È da ritenersi che nella forma di presenza (l'unica legittima, per la vigente normativa) possano tenersi anche gli esami dei corsi condominiali di formazione, sia iniziale che periodica, per corsi sia online che di persona. E, trattandosi di adempimento che condiziona l'esercizio dell'attività lavorativa dell'amministratore, si ritiene pure che quella di recarsi a una sessione di esami alla quale ci si sia iscritti (come da documento da prodursi) costituisca esimente dall'obbligo - attualmente ancora vigente, e salve eccezioni locali - di non uscire dai confini delle proprie Regioni.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 25.5.'20

Ultimissime di giurisprudenza

Balconi e rifacimento della pavimentazione

L'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni. Pertanto, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, è nulla la deliberazione che disponga in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione.

Cass. ord. n. 7042 del 12.5.'20

Impianto di riscaldamento e presunzione di condominialità

La presunzione di proprietà comune dell'impianto di riscaldamento 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 ai componenti radianti che vengono installati nelle unità immobiliari di proprietà individuale, anche se collegati tramite tubi alla caldaia comune, sicché è il proprietario dell'appartamento che deve curarne la manutenzione.

Cass. sent. n. 6735 del 10.5.'20

TUTTOCONDOMINIO

Art. 1135 cod. civ. e iniziative condominiali

L'art. 1135 cod. civ., nell'elen-care i compiti dell'assemblea del condominio, prevede anche, al terzo comma, che questa possa autorizzare "l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promosse dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nella zona in cui il condominio è ubicato".

La norma – introdotta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. n. 220/12) – non è di facile interpretazione. E' bene quindi fare chiarezza.

Innanzitutto, vi è da chiedersi se fosse necessaria una specifica previsione per consentire all'assemblea di assumere le decisioni anzidette o se, anche prima della riforma, l'assemblea avesse potuto deliberare la partecipazione ad iniziative quali quelle indicate. Al riguardo si può rilevare, tuttavia, che, senza la nuova previsione, le eventuali delibere dell'assemblea di adesione a molte delle iniziative indicate si sarebbero potute considerare nulle perché concernenti argomenti non inerenti alla gestione condominiale.

Quanto al *quorum* assembleare richiesto, si osserva che il quarto comma dell'art. 1136 prevede per le delibere in questione la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod. civ.: maggioranza dunque sufficiente in ogni caso ad adottare delibere della natura prevista, anche se le iniziative cui il condominio aderisse comprendessero l'esecuzione di opere per le quali – in base ad altre norme – sarebbero invece richieste maggioranze più elevate.

Relativamente al contenuto specifico delle ipotesi previste, le iniziative che si possono immaginare sono diverse: le feste di quartiere, le iniziative culturali di qualsiasi genere, le sagre a tema, i progetti di recupero giovanile contro la tossicodipendenza o la dispersione scolastica o altri progetti di solidarietà sociale. E il fatto che si richiami la possibilità di interventi di carattere edilizio sulle parti comuni porta a ritenere che le iniziative possano avere anche contenuti diversi da quelli ora indicati.

Circa i possibili promotori, questi potrebbero essere individuati nelle circoscrizioni territoriali, nelle parrocchie, nei vigili urbani, nella prefettura,

nei commissariati di P.S., e – tra i soggetti privati – nelle associazioni culturali, nelle fondazioni, nei circoli ricreativi, ed anche in organizzazioni di natura diversa, quali le associazioni o i consorzi di proprietari di immobili.

Proprio con riguardo a questa possibilità si possono ipotizzare eventuali delibere condominiali di adesione ad iniziative con finalità di promuovere, per esempio, la costituzione di consorzi o di associazioni sul modello dei L.D.C. ("local development corporation") oppure dei B.I.D. ("business improvement district"), figure che hanno diffusione nel mondo anglosassone. In particolare il B.I.D. è un sistema nato negli Stati Uniti ed assai diffuso per esempio nella città di New York (si pensi alla oramai "sto-

rica" Union Square Partnership costituita nel 1984): sistema caratterizzato dall'imposizione "dal basso" di una tassa di scopo agli esercenti le attività economiche in una determinata area con il fine di assicurare una fonte di finanziamento e consentire l'organizzazione di servizi ed ulteriori benefici riservati ai gestori – ed indirettamente anche ai fruitori – di tali attività economiche. Anche se le iniziative di questa natura hanno originariamente interessato principalmente gli esercenti di attività di commercio il modello può essere esteso anche all'ambito dei proprietari degli immobili facenti parte di uno specifico quartiere o di una via o di una piazza per raggiungere obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

CONDOMINIO IN PILLOLE

Gestione di iniziativa individuale

La denominazione "Gestione di iniziativa individuale" ha sostituito, con la riforma del condominio, la precedente rubrica dell'art. 1134 cod. civ. Si prevede che il singolo condòmino che abbia "assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea" non abbia diritto al rimborso delle spese sostenute, "salvo che si tratti di spesa urgente".

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATOCASI CLINICI
DI CONDOMINIO

15

a cura di Flavio Saltarelli

Covid 19 e attività sportiva nelle parti comuni - Pavimento androne bagnato e responsabilità - Ostruzione accesso condominiale - Panni stesi sul terrazzo - Tari e parti comuni - Riparazione o sostituzione citofono

È possibile svolgere attività sportiva nelle parti comuni del condominio nel periodo d'emergenza Covid 19?

Il divieto di svolgere attività sportiva all'aperto, la chiusura di palestre e piscine può spingere gli sportivi ad allenarsi su scale condominiali, terrazze a livello di uso comune e cortili.

L'art. 1102 del Codice civile – ove recita che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condòmini di farne pari uso – pare non porre ostacoli ad un utilizzo più intenso, quale quello dell'allenamento.

Tali attività motorie, per essere legittime, debbono però essere possibili senza infrangere le disposizioni introdotte dalla normativa d'urgenza anti Covid 19 in merito alle distanze minime da tenersi tra le persone in caso d'incontro con altri condòmini transitori e non debbono produrre immissioni di rumore superanti la normale tollerabilità.

Chi risponde dei danni da caduta sul pavimento dell'androne bagnato?

Condominio ed impresa di pulizie rispondono dei danni patiti dai condòmini o da terzi in seguito alla caduta nell'androne del palazzo se il pavimento è bagnato, non vi è segnalazione di tale pericolo e se la situazione di rischio non è facilmente evitabile. E lo stato di pericolo, secondo la giurisprudenza, è ancora maggiore qualora il danneggiato non risieda nell'immobile e pertanto non conosca i giorni in cui si svolgono le pulizie.

Ostruire l'ingresso del condominio con un veicolo può configurare reato?

Per la Corte di Cassazione costituisce fattispecie di violenza privata ostruire l'ingresso al condominio con un veicolo. Lo ha confermato anche

recentemente la V Sezione della Suprema Corte, con sentenza del 19 dicembre 2019 n. 51256.

Si possono stendere i panni sui terrazzi?

Solitamente sono i regolamenti condominiali a porre limiti per salvaguardare estetica e decoro del condominio. In assenza di specifiche prescrizioni del regolamento o di polizia urbana, deve ritenersi che in generale lo stendimento dei panni su di un balcone condominiale, constando non in un'opera materiale ma in un'attività comportamentale che viene posta in essere occasionalmente, non possa essere considerato come un elemento che deturpa il decoro architettonico, per il quale si richiede il compimento di opere materiali idonee a modificare stabilmente le linee strutturali del fabbricato.

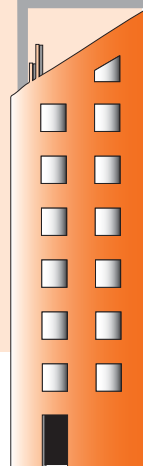
Assoggettate a Tari le parti comuni?

Non sono soggette alla Tari le aree comuni condominiali di cui all'articolo 1117 del Codice civile che non siano detenute o occupate in via esclusiva.

Riparazione citofono: chi paga?

Le riparazioni dell'impianto citofonico connesse all'uso sono certamente addebitabili al conduttore, non invece quelle cagionate dalla mera vetustà dell'impianto. In sostanza, se è necessario intervenire per aggiustare il citofono non perché lo si è utilizzato da tanto tempo, ma perché un componente datato ha originato il guasto, allora la spesa grava sul proprietario.

Nella diversa ipotesi di sostituzione del citofono con un videocitofono il costo non sarà certo addebitabile al conduttore, in quanto trattasi d'intervento migliorativo dell'impianto (in punto cfr. anche Cassazione civile sez. III, 13/11/2019, n. 29364).



TUTTOCONDOMINIO

Il giudice competente per le controversie condominiali

In caso sorga una controversia in ambito condominiale qual è il giudice competente a conoscere della questione?

Dell'argomento si è interessata tanto la giurisprudenza quanto la dottrina. La conclusione è, in sostanza, che ogni azione condominiale deve proporsi dinanzi al Tribunale, salvo il caso si tratti delle controversie menzionate nell'art. 7, terzo comma, n. 2, cod. proc. civ. – a mente del quale il giudice di pace è competente, “qualunque ne sia il valore”, per le cause relative “alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case” – nonché di quelle – sempre demandate sulla base del citato art. 7 cod. proc. civ. al giudice di pace – non superiori a 5mila euro (cfr. A.A.V.V., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1066). In quest'ultimo caso tuttavia – è stato precisato – a condizione che il diritto di proprietà non sia stato oggetto di una esplicita richiesta di accertamento da parte di una delle parti (cfr. Cass. Sez. Un. ord. n. 21582 del 19.10.'11).

Giudici ed interpreti hanno anche avuto modo di chiarire che rientrano nell'ambito della “misura” d'uso dei servizi condominiali le cause riguardanti le riduzioni o le limitazioni quantitative del diritto dei singoli condòmini, mentre sono riconducibili alle “modalità” d'uso quelle concernenti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione. Esulano, invece, da queste due ipotesi le controversie aventi ad oggetto il diritto stesso del condòmino ad un determinato uso della cosa comune (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 17660 del 2.9.'04, e Cass. sent. n. 7547 del 31.5.'11; in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *Il nuovo condominio*, Giappichelli editore, 2013, 1088).

Sulla base dei suddetti principi sono state, così, ritenute rientrare nella competenza del giudice di pace le liti relative, ad esempio, alla misura del godimento del servizio comune di riscaldamento (cfr., ancora, Cass. sent. n. 17660/'04) oppure al diritto di installare su parti comuni cavi elettrici od antenne tv (cfr. Cass. sent. n. 14527 del 19.11.'01) o, ancora, in tema di adozione dell'uso della chiave per l'utilizzo dell'ascensore (cfr. Cass. sent. n. 4256 del 24.2.'06).

Da parte della giurisprudenza è arrivata anche un'interessante precisazione per ciò che attiene alla connessa questione della determinazione della competenza per valore in occasione dell'impugnazione di una delibera condominiale di approvazione del rendiconto annuale e di ripartizione dei contributi. È stato osservato, infatti, che in un caso del genere occorre far riferimento

(non all'importo globale deliberato ma) soltanto all'entità della spesa specificamente contestata. E questo, seppure l'attore abbia chiesto la dichiarazione di nullità o l'annullamento dell'intera delibera (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 6363 del 16.3.'10, e, più recentemente, Cass. ord. n. 16804 del 24.7.'14).

Completiamo il quadro sottolineando che anche le liti attinenti ai “rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni” (fumo, calore, esalazioni, rumori ecc.) rientrano – sulla base del più volte citato art. 7 cod. proc. civ. – nella competenza del giudice di pace, indipendentemente dal loro valore; inoltre, che – in base all'art. 23 cod. proc. civ., come da ultimo modificato dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/2012) – per le cause tra condòmini, ovvero tra condòmini e condominio, è competente “il giudice del luogo dove si trovano i beni comuni o la maggior parte di essi”.

Precisiamo, infine, che – ai sensi dell'art. 82 cod. proc. civ. – per le cause davanti al giudice di pace di valore fino a 1.100 euro le parti possono stare in giudizio personalmente (senza, quindi, l'assistenza di un difensore), mentre se si supera tale importo spetta al giudice di pace valutare, “in considerazione della natura ed entità della causa”, se autorizzare o meno la parte a stare in giudizio da sola.

Da ultimo è da tener presente che il d.lgs. n. 116 del 13.7.'17 – emanato in attuazione della legge n. 57 del 28.4.'16 – ha previsto, per quanto di interesse, l'attribuzione di tutte “le cause in materia di condominio” (come definite ai sensi dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ.), nonché dei procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia, alla competenza del giudice di pace, a partire dal 31.10.'25.

Occorre considerare, quindi, che, alla suddetta data, il quadro relativo alla competenza a conoscere delle liti condominiali muterà in modo significativo.

Ultimissime di giurisprudenza

Conflitto di interessi in ambito condominiale

Le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono sempre inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, compresi i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (ma non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio.

Cass. ord. n. 8774 del 12.5.'20

Covid e partecipazione all'assemblea a mezzo di rappresentante

Dal 18 maggio, come scriviamo in altra parte di questo notiziario, si possono svolgere le riunioni condominiali. In questa fase alcuni condòmini, tuttavia, potrebbero preferire farsi rappresentare piuttosto che intervenire di persona. Una questione da chiarire, allora, è se l'intervento in assemblea, a mezzo rappresentante, possa essere vietato.

Al riguardo occorre sapere che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. cod. civ. – norma definita inderogabile dal successivo art. 72 – il quale in particolare, al primo comma, dispone espressamente che “ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante”, precisando, altresì, che, “se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

Discende da quanto precede, quindi, che non si può vietare ad un condòmino di delegare qualcun altro a partecipare, in sua vece, all'assemblea. E ciò quand'anche il divieto in questione sia contenuto in un regolamento di origine contrattuale.

Va, tuttavia, evidenziato come, secondo la giurisprudenza formatasi in relazione al previgente testo del citato art. 67, un regolamento di condominio (anche assembleare) ben possa limitare il numero delle deleghe di cui può essere portatore, in assemblea, un singolo condòmino (Cass. sent. n. 853 del 28.3.'75 e, più recentemente, Cass. sent. n. 5515 del 29.5.'98). E siccome si tratta di una conclusione che – per il suo carattere generale – può ritenersi valida anche dopo la riforma, conseguenza di tutto questo è che il diritto di farsi rappresentare in assemblea se non può essere escluso può ritenersi comunque oggetto di regolamentazione.

Naturalmente, ove i condòmini siano più di venti e il regolamento preveda un limite più alto rispetto a quello previsto dalla legge (non limitandosi, quindi, a disciplinare la materia entro i confini individuati dal legislatore, ma superando tali confini), si applicherà la regola secondo cui – come abbiamo visto – “il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale”.

Ultimissime di giurisprudenza

Lastrico solare ad uso esclusivo

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condòmini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono – salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno – il proprietario, o l'usuuario esclusivo, del lastrico (o della terrazza a livello) e il condominio secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.

Cass. ord. n. 6088 del 4.5.'20

Terrazza a livello e ripartizione delle spese

L'art. 1125 cod. civ., che prevede la ripartizione in parti uguali delle spese tra i proprietari dei piani l'uno all'altro sovrastanti, è applicabile solo alla manutenzione e alla ricostruzione dei solai e delle volte e non della terrazza a livello per la quale si applica invece il disposto dell'art. 1126 cod. civ., in tema di lastrici solari ad uso esclusivo. E ciò, pur se a tale terrazza sia sottoposto un solo locale, perché in questo caso la funzione di copertura non viene meno.

Trib. Roma sent. 4.5.'20

TUTTOCONDOMINIO

Bonus facciate Gli infissi sono esclusi dagli sconti fiscali

Il punto

● Il bonus facciate, varato nell'ambito della Legge di Bilancio 2020, prevede una detrazione Irpef del 90% per interventi di ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici. L'agevolazione può essere fruita per opere che riguardino strutture opache della facciata, balconi, ornamenti e fregi, ed esclude invece impianti ed elementi come gli infissi. E ancora, il bonus facciate non è ammesso in alcune aree a bassa intensità di urbanizzazione. L'agevolazione è stata estesa anche alle società, rispondendo ad una richiesta che Confedilizia aveva avanzato in sede di audizione parlamentare sul disegno di legge di Bilancio, come ha ricordato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, la convention dell'immobiliare organizzata da Monitorimmobiliare e Monitorrisparmio in Borsa Italiana, a Milano.

«L'estensione - ha aggiunto - consentirà infatti di accrescere gli effetti virtuosi di una misura di grande importanza, anche se occorre ancora valutare, soprattutto per gli immobili vincolati, le conseguenze degli obblighi di integrazione con interventi di risparmio energetico». E ancora Spaziani Testa ha rimarcato: «Le società immobiliari tuttavia hanno urgente necessità di ulteriori misure, a partire dal superamento del distorto trattamento tributario dei beni strumentali, che penalizza fortemente operatori che, altrimenti potrebbero contribuire in modo esteso ad ampliare l'offerta di abitazioni in affitto. Più in generale la politica deve rendersi conto - ha concluso il presidente di Confedilizia - delle enormi potenzialità che il settore immobiliare potrebbe esprimere, a vantaggio della crescita e dello sviluppo del nostro Paese, se solo fosse liberato dai pesanti gravami, soprattutto fiscali, che lo comprimono». E ha chiosato: «Ma non vanno in questa direzione né la conferma della patrimoniale Imu da venti due miliardi l'anno né la cancellazione della cedolare secca sugli affitti dei locali commerciali». //

da *Giornale di Brescia*, 8.2.20

Animali in condominio

Una questione di particolare interesse per condòmini ed amministratori è quella posta dall'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ., il quale prescrive che le norme del regolamento di condominio non possano «vietare di possedere o detenere animali domestici».

Al riguardo - precisato anzitutto che si tratta di una previsione inserita (dalla legge n. 220/12 di riforma del condominio) in un articolo derogabile e di una norma che non incide, all'evidenza, su eventuali accordi di divieto intervenuti su questo argomento fra locatori e conduttori - deve evidenziarsi che già la Cassazione, con sentenza n. 3705 del 15.2.'11 (confermando peraltro un suo precedente orientamento: cfr. sent. n. 12028/93), aveva avuto modo di sottolineare come il divieto di tenere nelle unità immobiliari i comuni animali domestici non potesse essere contenuto negli «ordinari» regolamenti condominiali: quelli, cioè, approvati a maggioranza e disciplinati nel predetto art. 1138 cod. civ. Secondo la giurisprudenza, infatti, il divieto in questione poteva essere previsto solo nei regolamenti di origine contrattuale, vale a dire nei regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposti dal costruttore e accettati dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

L'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. deve ritenersi, pertanto, recepire un principio riconosciuto pacificamente dalla giurisprudenza. Collocandosi, infatti, nell'ambito di una norma che disciplina solo i regolamenti «ordinari», conferma il fatto che tali tipi di regolamenti non possano incidere sul diritto dei singoli condòmini e, quindi, vietare agli stessi di possedere o detenere animali domestici. Di conseguenza, e in estrema sintesi, l'eventuale divieto di detenere animali nelle unità immobiliari non può essere opposto a norme in contrario contenute in regolamenti contrattuali, così come può essere inserito - con l'unanimità dei condòmini - nei regolamenti assembleari (o contrattuali). Posizioni sul punto diverse che pure si registrano (cfr., fra le altre, Trib. Cagliari ord. del 22.7.16) non possono, pertanto, essere condivise.

Quanto al richiamo agli «animali domestici» di cui al testo della norma, deve ritenersi che il riferimento sia agli animali comunemente accomunati al «focolare domestico» e non certo a quelli pur ritenuti «di compagnia» o, addirittura, esotici.

L'Impero romano

Peter Heather, «l'Impero romano era sostanzialmente un mosaico di comunità locali che in buona misura si autogovernavano, tenute insieme da una combinazione di forza militare e partito politico: in cambio dei tributi il centro amministrativo si occupava di proteggere le élite locali».

Vito Foschi

Installazione sul lastrico solare condominiale di un ripetitore

Interessante chiarimento delle Sezioni Unite della Cassazione (sent. n. 8434 del 30.4.'20) in ordine ad una questione molto dibattuta in ambito condominiale: se sia necessario o meno il consenso di tutti i condòmini per l'approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti per l'esercizio del servizio di telefonia mobile. Operazione che comporta, all'evidenza, la trasformazione dell'area in questione e che in genere si concretizza anche nel diritto dell'interessato di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti nel corso del rapporto così come alla fine dello stesso.

Al riguardo i Supremi giudici hanno precisato, anzitutto, che «il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerlo per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto per l'interessato di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto, ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali». La riconduzione del contratto all'una o all'altra delle suddette categorie rappresenta quindi una «questione di interpretazione contrattuale».

Ciò posto, la Corte sottolinea che «lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti reali è senz'altro da individuarsi in «quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie», mentre «lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti obbligatori è riconducibile a «quello del contratto atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale». Un contratto, quest'ultimo che «costituisce, al pari del diritto reale di superficie, titolo idoneo ad impedire l'accessione ai sensi dell'art. 934, primo comma, cod. civ.», e che è soggetto alla disciplina dettata - oltre che dai patti negoziali - «dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1325 cod. civ.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione», tra cui quelle dettate dall'art. 1599 cod. civ. (in tema di opponibilità del contratto al terzo acquirente) e 2643, n. 8, cod. civ. (in tema di trascrizione dei contratti di locazione immobiliare di durata superiore ai nove anni).

Deriva da tutto quanto precede - secondo le Sezioni Unite - che, in applicazione del dettato di cui all'art. 1108, terzo comma, cod. civ., un contratto con cui un condominio costituisca in favore di altri un diritto di superficie, anche temporaneo, sul lastrico solare del fabbricato condominiale, finalizzato alla installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, «richiede l'approvazione di tutti i condòmini». Diversamente, un contratto atipico di concessione *ad aedificandum* di natura personale stipulato da un condominio per le stesse finalità «richiede l'approvazione di tutti i condòmini solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni».

CONFEDILIZIA
ON LINE

www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

TUTTOCONDOMINIO

Amministratori, gli esami solo in presenza

Il ministero della Giustizia risponde a un quesito posto dal Sole 24 Ore

Glauco Bisso
Saverio Fossati

Vanno svolti «in presenza» gli esami ai corsi per amministratore condominiale, anche durante la pandemia. Eventualmente posticipati se lo svolgimento è incompatibile con le disposizioni del Governo per l'emergenza.

Il Dipartimento Affari di giustizia - Direzione generale Affari interni, ha risposto così alle domande del Quotidiano del Sole24 Ore - Condominio. E anche a interrogativi analoghi posti nelle scorse settimane da alcune associazioni di categorie. Alcune delle quali, del resto, hanno già avviato da tempo i corsi online: il termine, non prorogato, per effettuare l'aggiornamento obbligatorio annuale di 15 ore è infatti il 7 ottobre, come stabilito dall'applicazione del Dm Giustizia 140/2014.

Competenze ristrette

Anzitutto, come già anticipato dal Sole 24 Ore del 14 aprile scorso, la Giustizia ha chiarito che non si occupa degli amministratori, tranne, appunto, che per le modalità di svolgimento dei corsi.

Nelle scorse settimane molte erano state le richieste rivolte al ministero su come dovevano essere svolti i corsi di formazione iniziale e di aggiornamento per gli amministratori di condominio. Il Dipartimento ribadisce anche di non svolgere alcuna valutazione sulla legittimità dei corsi. L'unica sua competenza è di ricevere via pec, non oltre la data di inizio del corso, la comunicazione di inizio

del corso di formazione e le sue modalità di svolgimento, da parte del responsabile scientifico.

L'attestato da remoto

Malgrado la pandemia, quindi, il Dipartimento ribadisce che, in assenza di una norma specifica, l'esame non può svolgersi che in presenza. L'esame finale con modalità telematica, infatti, sarebbe in contrasto con l'articolo 5, comma 5, del medesimo decreto ministeriale 140/2014.

Il responsabile scientifico potrà però non essere presente all'esame finale e rilasciare l'attestato con modalità telematiche, come da nota del ministero del 17 giugno 2015.

Questa parte un po' oscura della risposta, di fatto, prevede che l'esaminando debba essere in ogni caso presente nella sede in cui si svolge l'esame finale ma riconosce un'eccezione per il responsabile scientifico, unico assente legittimato. In sostanza, quindi, l'esaminando entra nella stanza dell'esame (si suppone rispettando le norme di sicurezza antivirus) e si sottopone alle prove, cui il responsabile scientifico può non assistere (si suppone quindi che ci siano dei formatori delegati); quest'ultimo poi invierà l'attestato di superamento esame.

Occorre una revisione

Solo l'adozione di una norma specifica (da assumersi anche con semplice decreto ministeriale) può, nella fase dell'emergenza pandemica, autorizzare l'esame online.

Per questo la Direzione generale ha interessato il capo di gabinetto e l'ufficio legislativo per valutare l'eventualità di disporre innovazioni rimesse a scelte non tecniche ma esclusivamente politiche.

da: 24Ore, 12.5.'20

Chi non ha dato esami di presenza, sappia che ha conseguito un titolo non valido, che quindi incide sulla sua attività.

Altrettanto tengano presente i condòmini, per le certezze di validità delle assemblee

» di Corrado Sforza Fogliani* La lente sulla casa

Condomini, dichiarazioni telematiche

Ai sensi dell'articolo 23 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, i condomini - recita un provvedimento dell'Agenzia delle entrate - sono tenuti agli obblighi dei sostituti d'imposta, tra i quali, la trasmissione telematica delle Certificazioni uniche e dei modelli 770. Attualmente, gli amministratori di condominio effettuano le trasmissioni delle dichiarazioni tramite gli intermediari ovvero direttamente; in qualità di gestori o di incaricati della trasmissione per il condominio stesso utilizzando l'utenza di ciascun condominio. In presenza di un numero consistente di condomini amministrati, la trasmissione diretta da parte dell'amministratore presenta la difficoltà di doversi accreditare ai sistemi telematici tante volte quanti sono i condomini cui si riferiscono le operazioni.

Al fine di superare tale difficoltà e di tener conto che l'amministratore riveste la qualifica di rappresentante del condominio stesso, è consentito - ha detto l'Agenzia - trasmettere le dichiarazioni dei condomini per i quali si ricopre la carica di rappresentante, mediante un'unica utenza telematica attribuita all'amministrato-

re. L'associazione tra amministratore e condominio è verificata sulla base dei dati in anagrafe tributaria desunti dai modelli AA5 e AA7 presentati dagli interessati al momento della registrazione, ai sensi degli articoli 3 e seguenti, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605 e dell'art. 35, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. Tale condizione è verificata se il condominio è registrato in Anagrafe Tributaria con la natura giuridica 51 (Condomini) e il rappresentante con il codice carica 13 (Amministratore di condominio). Per i condomini con partita Iva è necessario che il rappresentante sia registrato con codice a carica 1 (Rappresentante legale). I condomini che non sono registrati correttamente possono variare i dati presentando un modello AA5 (AA7 se con partita Iva attiva). La trasmissione telematica dei modelli resta in capo ai condomini secondo le istruzioni alla compilazione o può essere effettuata tramite intermediari o presentata in ufficio.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 18.5.'20

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

CONFEDILIZIA

SEGNALAZIONI

Ugo Ojetti, *I taccuini 1914-1943*, Aragno ed., pref. e cura di Bruno Pischedda, pp. LXXII + 496

Oggi ingiustamente dimenticato, l'autore (1871-1946) fu un grande giornalista (arrivò a dirigere il *Corriere della Sera*), un celebre critico d'arte, un influente intellettuale, un maestro e cultore della lingua italiana, un vivace narratore.

Giustino, *Storie Filippiche*, premessa di Giusto Traina, a cura di Alice Borgna, testo latino a fronte, pp. LXVI + 702

Un'edizione e traduzione nuova delle *Storie* che Giustino derivò da Pompeo Trogo (I secolo a. C.), fornendone un florilegio che presenta secoli di storia, soprattutto nel Mediterraneo Orientale, con ricchezza di episodi e personaggi.

Silvia Stucchi, *Come il latino ci salva la vita*, Ares ed., pp. 312

Come e perché si deve essere riconoscenti alla lingua di Virgilio: attraverso la lettura dei grandi scrittori latini, da Orazio a Petronio, da Seneca a Catullo a Lucrezio, possiamo trovare risposte agli eterni problemi della vita e dell'uomo.

Luciano Regolo, *Margherita di Savoia*, Ares ed., pp. 830 con ill.

Poderosa biografia della prima regina d'Italia, di cui analizza pure il ruolo politico (spesso trascurato), illustrandone la funzione che oggi potremmo definire propagandistica dell'immagine della monarchia sabauda e di re Umberto I.

Luciano Canfora, *Il sovversivo*, Laterza ed., pp. XII + 1.006, 20 tavv. f. t.

Poderosa biografia del latinista Concetto Marchesi, vista sotto l'aspetto politico, dal giovanile socialismo, ai sempre celati cedimenti verso il regime, al passaggio verso un rigido comunismo, culminato nelle legislature da deputato del Pci.

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.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

A agevolazioni fiscali in favore delle imprese insediate nei centri storici urbani e nei piccoli Comuni nonché istituzione di un fondo per la rigenerazione urbana e la riqualificazione abitativa, economica e produttiva dei medesimi sono il tema di una proposta di legge a firma dei deputati **Silvestri** e **De Toma** (Misto).

La deputata **Licatini** (M5S) è la prima firmataria di una proposta di legge nella quale sono contenute modifiche agli articoli 1 e 12 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, n. 380, in materia di presupposti ambientali per il rilascio del permesso di costruire.

La senatrice **Papathéu** (FI) rivolge un'interrogazione al Ministro per i beni culturali e per il turismo e al Ministro del lavoro e delle politiche sociali per sapere cosa intendano disporre, per le rispettive competenze, in termini immediati per favorire la riapertura del settore extra alberghiero e se intendano chiarire quali misure di sicurezza dovranno essere adottate, attraverso linee guida specifiche che possano garantire la sicurezza degli operatori e degli ospiti, ma anche per evitare eventuali sanzioni amministrative e penali che comprometterebbero ancora di più una situazione già di estrema fragilità di tale settore.

Il Presidente del Consiglio dei ministri e il Ministro dell'interno vengono sollecitati da alcuni deputati del Gruppo parlamentare di Fratelli d'Italia, primo firmatario **Deidda**, per sapere quali iniziative intenda assumere l'Esecutivo al fine di consentire ai proprietari di seconde case di recarsi, con cadenza almeno settimanale, presso le medesime, al fine di porre in essere tutte le necessarie attività di manutenzione e controllo, garantendo, così, la tutela del bene anche da eventuali, possibili, azioni criminose.

Con un'interrogazione rivolta al Ministro dell'economia e delle finanze alcuni deputati del Gruppo parlamentare del Pd, primo firmatario **Fiano**, con riferimento alla disciplina relativa alla determinazione del prezzo massimo per la cessione del diritto di proprietà o del diritto di superficie delle singole unità abitative edificate in regime di edilizia residenziale convenzionata (L. n. 448/1998), chiedono di sapere quali urgenti iniziative, anche di carattere normativo, il Ministro intenda assumere per risolvere la questione dei Comuni che avevano deliberato, prima dell'entrata in vigore della modifica del 2018 (d.l. n. 119/18), la percentuale relativa alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative di edilizia residenziale pubblica (Erp), nonché del canone massimo di locazione.

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				Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione novembre	2018	- novembre	2019	0,1 %	0,075%	
Variazione dicembre	2018	- dicembre	2019	0,4 %	0,300%	
Variazione gennaio	2019	- gennaio	2020	0,5 %	0,375%	
Variazione febbraio	2019	- febbraio	2020	0,2 %	0,150%	
Variazione marzo	2019	- marzo	2020	0,1 %	0,075%	
Variazione aprile	2019	- aprile	2020	-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 qui 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				Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione novembre	2018	- novembre	2019	0,2 %	
Variazione dicembre	2018	- dicembre	2019	0,5 %	
Variazione gennaio	2019	- gennaio	2020	0,4 %	
Variazione febbraio	2019	- febbraio	2020	0,2 %	
Variazione marzo	2019	- marzo	2020	0,1 %	
Variazione aprile	2019	- aprile	2020	0,1 %	

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

Citazioni

VITO FOSCHI
LO STATO LIQUIDO

Come il globalismo e la tecnologia insidiano le sovranità nazionali

il Giornale | fuori dal coro

Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *LO STATO LIQUIDO Come il globalismo e la tecnologia insidiano le sovranità nazionali* di VITO FOSCHI, edito da *il Giornale - fuori dal coro*.

Le moderne liberaldemocrazie

Ci si dovrebbe chiedere quanto le moderne liberaldemocrazie si discostano dai totalitarismi novecenteschi e con quanta facilità possano trasformarsi in apparati di repressione delle libertà individuali e scivolare in regimi dittatoriali.

Vito Foschi



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

Anno 30
Numero 6

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
Il 4 giugno 2020

Il numero di aprile-maggio 2020 è stato postalizzato il 15.5.2020