

## All'interno

- Cambiano le regole dei condomini (pag. 2)
- LA PANDEMIA FU PREVISTA. LA PRIMA GRANDE VERITÀ MANCATA (3)
- **Chi (non) l'ha detto** (5)
- SUPERBONUS: Attestazioni - Regolarità urbanistica - Assemblee di condominio - Burocrazia assassina - Accordo con Assopopolari - Abitazioni in A1/A8/A9 - Accordo con Federlavoro (6-9)
-  (10)  
- Bianca, il cane che aspetta da un mese la proprietaria morta
- Riunioni per frequentanti corsi on line condominiali (11)
- Riclassamento catastale, motivazione (11)
- Decreto ingiuntivo e mediazione (11)
- Accensione riscaldamento (12)
- Decreto "Ristori" (13)
- Clausola penale, tassazione aggiuntiva (15)
- DECRETO AGOSTO PRINCIPALI NOVITÀ (16-17)
- Chi sono i congiunti (17)
- LA GIOVINEZZA, STATO DELLA MENTE (19)
- Ue, aumentare la patrimoniale sugli immobili (21)
- Il diritto di proprietà e il vescovo di Trieste (23)
- Torniamo indietro, ancora blocco sfratti (24)
- Tasse, Italia ultima della classe (26)

## TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

L'altrui pari uso - Caratteri innovazione - Furto e ponteggi - Più confusione con norme teleassemblea - Casi clinici di condominio - Convocazione e forma scritta - Condomini inquieti

# DECRETO RISTORI

## IL DECRETO RISTORI NON SI OCCUPA DI TUTTI COLORO CHE AVREBBERO BISOGNO DI AIUTO

Editoriale a pag. 2



EDITORIALE

I "ristori" che mancano

Il decreto "ristori", come altri provvedimenti precedenti, non si occupa di tutti coloro che avrebbero bisogno di aiuto.

A mancare all'appello, ad esempio, sono gli interventi in favore dei tanti proprietari di case e locali commerciali che da mesi non ricevono più il reddito da locazione (spesso la loro unica o principale entrata, neppure elevata) per assenza di inquilini (si pensi ai turisti e agli studenti) o per situazioni di morosità negli affitti di lunga durata.

Non sono stati previsti aiuti, anche se in questo caso dovrebbe parlarsi di risarcimento, neppure in favore dei proprietari che stanno subendo il blocco generalizzato degli sfratti: di fatto, l'espropriazione dell'immobile per quasi un anno. Per loro non sono stati disposti neanche sgravi dell'Imu, una patrimoniale sempre più insopportabile che necessiterebbe invece di un'estesa opera di riduzione, mentre continua ad essere dovuta persino sugli immobili sfitti.

Vi è poi da chiedersi come non possa essere considerata ormai ineludibile, di fronte a questa situazione drammatica, l'eliminazione della norma che impone la tassazione reddituale (Irpef) persino dei canoni di locazione non percepiti dai proprietari.

Ma anche le due misure di nostro interesse presenti nel decreto dovrebbero essere ricalibrate.

La prima è il credito d'imposta per gli affitti commerciali in favore degli esercenti-conduttori, cedibile ai proprietari-locatori. Si tratta, in sostanza, del meccanismo in forza del quale il Governo si fa carico del 60% del canone a determinate condizioni (un meccanismo che servirebbe anche negli affitti abitativi). E' stato previsto per i mesi di ottobre, novembre e dicembre per le sole attività interessate dall'ultimo dpcm, dopo che precedenti provvedimenti lo avevano previsto, per il periodo marzo-giugno, per la generalità delle attività economiche.

Occorrerebbe investire più risorse su questa misura, che insieme a Confcommercio, già prima della nuova ondata di contagi e dei conseguenti provvedimenti restrittivi, avevamo chiesto di estendere sino a fine anno, senza interruzioni, per tutti. Alcuni mesi (luglio, agosto e settembre) rimarranno scoperti e le attività commerciali non toccate dal nuovo dpcm si fermeranno ai quattro mesi iniziali.

La seconda misura che necessiterebbe di correttivi è quella che prevede la cancellazione della seconda rata dell'Imu per gli immobili nei quali si esercitano le attività limitate dal nuovo dpcm, ma "a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate".

A parte le considerazioni già fatte sulla necessità di una ben più estesa opera di riduzione dell'imposta, perché insistere con questa discriminazione nei confronti del proprietario che dà in affitto il locale a chi esercita l'attività limitata? Se l'esercente smette di pagare il canone o ne chiede la riduzione, situazioni ormai frequentissime, a soffrire, e a necessitare il "ristoro", non è anche quel proprietario?

g.s.t.



da: L'Espresso, 11.10.'20

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

NUOVA DATA PER ESAMI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI CORSI ON-LINE

Per venire incontro alle esigenze da molti interessati rappresentate, informiamo che è stata organizzata una nuova sessione straordinaria di esami (con più Commissioni) per:

Sabato 14 novembre 2020, ore 9,50 - PIACENZA

Le ISCRIZIONI alla sessione sono da farsi con le modalità ordinarie (direttamente sul sito [www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)).

Tutte le precedenti date di esame 2020 si intendono cancellate e sostituite dalla attuale.

È obbligatorio l'uso del dispositivo protettivo della mascherina.

L'effettuazione della sessione è subordinata al fatto che le normative contro il contagio CORONA VIRUS lo consentano e per coloro ai quali lo consentano.

A BREVE IL CALENDARIO ESAMI 2021

FESTIVAL DELLA LIBERTÀ PIACENZA

PALAZZO GALLI DELLA BANCA DI PIACENZA

30/31 GENNAIO 2021

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

» di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

I condomini e le regole

Nella legislazione emergenziale si sono infiltrate due modifiche, non transitorie, alla normativa condominiale (nel D.L. 14.8.'20 n. 104 come convertito). La prima. Si è stabilito che le delibere assembleari per lavori riguardanti il Superbonus 110% e il loro finanziamento nonché per le cessioni di credito o lo sconto in fattura «sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo dell'edificio». In pratica, si è facilitato il varo di tali delibere e stabilito un quorum certo. La seconda. Si è stabilito che le assemblee condominiali possono tenersi con modalità a distanza «anche ove non espressamente prevista dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condòmini».

La norma parla «di tutti i condòmini», ed è quindi chiarissima, per cui - secondo l'antico broccardo *in claris non fit interpretatio* - di essa non è possibile interpretazione alcuna, tanto più con accompagnamento di ginnici esercizi interpretativi. «Tutti i condòmini» significa tutti i partecipanti al condominio. Se il legislatore avesse voluto far riferimento ai condòmini presenti in una data assemblea, lo avrebbe scritto. La norma prevede che nella convocazione dell'assemblea debba essere indicata la piattaforma elettronica da utilizzare e l'ora della riunione. Il verbale assembleare di un'assemblea a distanza, sottoscritto da presidente e segretario, deve essere trasmesso a tutti i condòmini con le modalità fissate per la convocazione.

Resta da confermare che, allo stato, non esiste alcun divieto di tenere le assemblee in presenza, osservato il distanziamento. E che l'adesione dei condòmini alla modalità elettronica di svolgimento dell'assemblea deve essere manifestata per iscritto e personalmente, trattandosi di rinuncia a tempo indeterminato all'applicazione del Regolamento, che non prevede per le assemblee la modalità elettronica (differentemente, non vi sarebbe problema alcuno).

\*Presidente Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 2.11.'20

**IN G.U.**

**Programmazione  
dei flussi di ingresso**

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12.10.2020, n. 252 il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 7.7.2020 recante la programmazione transitoria dei flussi d'ingresso dei lavoratori non comunitari nel territorio dello Stato per l'anno 2020.

**Riduzione  
del numero  
parlamentari**

È stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21.10.2020, n. 261 la legge costituzionale 19.10.2020, n. 1 contenente modifiche agli artt. 56, 57 e 59 della Costituzione in materia di riduzione del numero dei parlamentari.

**TORNIAMO  
AL LATINO**

*Difficiles nugae*

Sciocchezze (anche bazzecole, cose inutili) difficili, complicate. Da un epigramma di Marziale, che critica il fatto di faticare per delle inutili, ma difficili, sciocchezze, complicazioni. E già che siamo a Marziale (e alle sue *nugae*, plurale, pronuncia rigorosamente dal latino antico, senza dittongo), non c'entra niente, ma non voglio privare i lettori del piacere intellettuale di conoscere questo epigramma: Poco fa Diaulo era un medico, ora è un becchino: ciò che fa da becchino, lo aveva fatto da medico (Marziale epigramma; 147).

**LOCAZIONI IN PILLOLE**

**Durata  
degli accordi**

Qual è la durata degli accordi locali fra organizzazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato? Alla domanda risponde l'art. 7, co. 4, del d.m. 16.1.17, che la rinvia alle previsioni contenute nell'accordo locale, in cui si stabiliscono altresì "le modalità per il suo rinnovo".

**PERSONALITÀ**

**Francesco Perfetti  
storico, accademico  
e pubblicitario**



Francesco Perfetti nasce a Roma il 14 agosto 1945. Laureato in scienze politiche a indirizzo storico, svolge un'intensa attività accademica, professando varie discipline. Vince l'ordinariato in storia contemporanea e insegna altresì storia moderna, storia delle relazioni internazionali, storia e istituzioni dell'America settentrionale. Opera al Ministero di Genova, di cui è pure preside, e alla Luiss. Tiene corsi presso vari atenei esteri. Presiede il Comitato ordinatore della facoltà di lingue presso la libera Università S. Pio V.

Capo del Servizio storico, archivi e documentazione del Ministero degli Esteri, dirige l'Istituto storico italiano per l'età moderna e contemporanea, presiede la Fondazione il Vittoriale degli Italiani e la Fondazione Ugo Spirito. Allievo di Renzo De Felice, ne prosegue idealmente l'attività fondando e dirigendo la rivista *Nuova Storia contemporanea* e i *Quaderni del Vittoriale*, oltre che collane di studi storici. È considerato fra i maggiori studiosi del nazionalismo, del fiumanesimo e del fascismo.

Ampia è la sua attività giornalistica, sia sulla carta stampata (da ultimo *il Giornale*), sia in trasmissioni televisive della Rai. Nella sua immensa ed eminente produzione di libri e di studi su riviste si segnalano scritti su Hilaire Belloc, il nazionalismo, la storiografia sul fascismo, sindacalismo e corporativismo, l'impresa di Fiume e Gabriele d'Annunzio, Giovanni Gentile, Vittorio Emanuele III, Umberto II, la diplomazia, Giovanni Ansaldo.

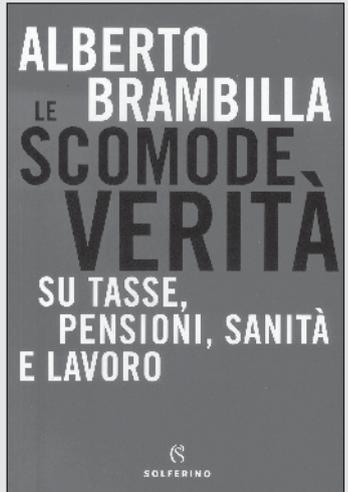
**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

**PANDEMIA, LA VERITÀ CHE NON VI DICONO  
Era prevista**

Entro il 2020 diventerà di prassi indossare in pubblico mascherine chirurgiche e guanti di gomma, a causa di un'epidemia, di una grave malattia simile alla polmonite, che attaccherà sia i polmoni sia i canali bronchiali e che sarà refrattaria a ogni tipo di cura. Tale patologia sarà particolarmente sconcertante perché dopo aver provocato un inferno di panico assoluto, sembrerà scomparire completamente per altri 10 anni, rendendo ancora più difficile scoprire la sua causa e la sua cura.

Sylvia Browne, *Profezie*, 2004.



**Perse settimane utili - Piacenza**

A fine 2019 e prima della scoperta del virus, in Italia, secondo il *data room* del «Corriere», i primi casi di polmonite anomala vengono segnalati già a fine dicembre; il 30 dicembre a Piacenza c'è un picco di 40 polmoniti in una settimana; il 7 gennaio a Milano si segnalano più polmoniti della media: da 50 a 80 in più al giorno al San Paolo e 70 al giorno in più al Niguarda; a Como l'11 gennaio gli ospedali evidenziano un sovraccollamento per polmonite. Secondo altre fonti il virus della polmonite anomala potrebbe essere in circolazione da molti più mesi, ma anche supponendo che lo fosse solo da dicembre, avremmo perso settimane utili nelle quali il virus ha potuto diffondersi negli ospedali, soprattutto in quelli lombardi, fino alla scoperta della dottoressa Annalisa Malara del 21 febbraio. Nessuna delle tante (troppe) autorità scientifiche si è mossa.

**La prima grande verità mancata**

La Cina ha taciuto l'esistenza del virus forse per qualche mese (novembre e dicembre 2019) e questo è stato il primo gravissimo problema per l'Italia e il mondo. La prima notizia arriva infatti solo il 9 gennaio dall'*Organizzazione mondiale della sanità* che dichiara: «Le autorità sanitarie cinesi hanno individuato un nuovo ceppo di coronavirus della stessa famiglia di influenza Sars e Mers, chiamato 2019-nCoV (classificato poi come SARS-CoV-2), associato a un focolaio di casi di polmonite registrati dal 31 dicembre 2019 nella città di Wuhan, metropoli di 11 milioni di abitanti e capoluogo della provincia di Hubei»; notizia giunta dall'Oms probabilmente a seguito del discorso di Xi Jinping al comitato del Partito comunista del 7 gennaio in cui si accennava al virus e alle contromisure da prendere. Molto probabilmente il virus circolava da qualche mese ma le autorità cinesi hanno coperto la verità al punto da far tacere con la forza il giovane medico Li Wenliang, poi dichiarato eroe (postumo, come sempre). L'11 gennaio è confermata la prima vittima a Wuhan e il 13 gennaio il primo decesso in Thailandia di un cinese proveniente dalla provincia di Hubei.

Brambilla, *Le scomode verità su tasse, pensioni, sanità e lavoro*, Solferino ed.

**FASCISMO CONTINUO**

**LA PROPOSTA DI MANFREDI**

**Esame di Stato verso l'addio:  
professioni sanitarie apripista**

Addio all'esame di Stato per tutti (e quasi) le Chigi. I primi a veder coincidere l'addio all'esame di Stato con l'addio all'Esame di Stato sono i medici. L'addio all'esame di Stato è il primo passo verso l'addio all'esame di Stato.

## QUI ESPERANTO

*La revo de la historiaj patroj de la ideo de Eŭropo restis malsukcesinta kaj, krome, ĝis la inkubo de la nunaj eŭropaj popoloj.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase dello studioso di filosofia Renato Cristin: "Il sogno dei padri storici dell'idea di Europa è rimasto irrealizzato e, per di più, è diventato l'incubo dei popoli europei di oggi".

a cura del

Centro esperantista romano

tf. 333 824 8 222

e-mail:

esperanto.roma@esperanto.it

## Il lockdown

I mesi duri del coronavirus nel 2020 hanno finito con il contrapporre la salute alla libertà, mettendo in crisi un modello di vita che credevamo intangibile. Il lockdown, lo stare chiusi in casa, l'auto-certificazione necessaria per uscire anche solo per fare la spesa. E ancora: i droni sulla testa di chi se ne andava da solo a fare una corsetta. I tanti - troppi - sindaci-sceriffo, con megafoni al seguito per tenere chiusa in casa la popolazione a colpi di annunci al grido di "guai a uscire". E poi il terrore come sentimento collettivo, l'informazione incentrata su questo registro della paura con titoli impensabili sino a poco prima del coronavirus, del genere "troppa gente in giro". Il ritorno delle delazioni di quartiere, o di vicinato, su chi usciva troppo di casa nei giorni del lockdown.

Massimiliano Lenzi

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Sospensione pignoramento e inadempimento

"In tema di locazione di immobili, il conduttore può sollevare l'eccezione di inadempimento, ai sensi dell'art. 1460 cod. civ., non solo quando venga completamente a mancare la prestazione del locatore, ma anche nell'ipotesi di suo inesatto inadempimento, tale da non escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, purché la sospensione del pagamento del canone appaia giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo all'incidenza della condotta della parte inadempiente sull'equilibrio sinallagmatico del contratto, in rapporto all'interesse della controparte". Nella specie, in applicazione del principio, la Suprema Corte di Cassazione ha accolto il ricorso proposto dal conduttore, che aveva lamentato l'erroneità della decisione di merito nella parte in cui aveva ritenuto illegittima la sospensione, da parte sua, del pagamento dei canoni, a fronte dell'inadempimento del locatore all'obbligo assunto di ottenere dalla pubblica amministrazione il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile da "magazzino" a "locale commerciale", nonché per le infiltrazioni d'acqua e gli allagamenti verificatisi. (Cass. sent. inedita, n. 20322/19).

### Villa con giardino

"In tema di benefici fiscali per l'acquisto della cd. prima casa, deve considerarsi «abitazione di lusso», come tale esclusa dall'indicato beneficio, ai sensi del d.m. 2 agosto 1969, quella realizzata su area qualificata dallo strumento urbanistico comunale come destinata a «ville con giardino», rilevando, ai fini della spettanza dell'agevolazione, non già le intrinseche caratteristiche dell'immobile, bensì la sua ubicazione, in quanto indicativa di particolare prestigio e idonea, di per sé, a qualificare l'immobile come «di lusso», al momento dell'acquisto e non a quello della sua costruzione". Nella specie, la Suprema Corte (sent. n. 29975/19, inedita) ha ritenuto che l'immobile, benché porzione di edificio plurifamiliare, fosse "abitazione di lusso" in quanto ubicato su area urbanistica destinata a "villa con giardino" secondo le previsioni di piano, al momento dell'acquisto.

### Classamento DOCFA e classamento d'ufficio

"In tema di classamento di immobili, l'attribuzione della rendita catastale mediante procedura c.d. DOCFA - ha detto la Cassazione nella sentenza n. 30166/19, inedita - si distingue dal riclassamento operato su iniziativa dell'Ufficio ai sensi dell'art. 1, comma 335, della l. n. 211 del 2004: nel primo caso, trattandosi di procedura collaborativa, l'obbligo di motivazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza con la rendita proposta derivi da una diversa valutazione tecnica sul valore economico dei beni; nel secondo caso, invece, dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione".

### Muro perimetrale, apertura di un varco

"In tema di uso della cosa comune, è illegittima - ha detto la Cassazione (sentenza n. 32437/20, inedita) - l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini".

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA

## COMUNICATO STAMPA

Roma, 14 ottobre 2020

### ESTENDERE CREDITO D'IMPOSTA PER LOCAZIONI COMMERCIALI E AFFITTI D'AZIENDA FINO A DICEMBRE 2020

Estendere sino alla fine dell'anno il credito d'imposta per i canoni di locazione commerciale e degli affitti d'azienda è la richiesta avanzata, congiuntamente, da Confcommercio e Confedilizia sulla base dell'esperienza maturata sinora e in considerazione delle perduranti difficoltà economiche in cui versano imprese e proprietari di immobili.

Il credito d'imposta - osservano in una nota congiunta le due organizzazioni - è una misura che ha avuto un positivo impatto economico sugli operatori, anche grazie alla possibilità della cessione del credito a terzi ed agli stessi locatori, ma la sua limitazione a poche mensilità non è sufficiente a risolvere la situazione di crisi in cui continuano a versare le imprese.

Confcommercio e Confedilizia auspicano, quindi, che, in uno dei prossimi provvedimenti che saranno emanati dal Governo per fronteggiare la grave crisi economica e sociale derivante dall'emergenza sanitaria da COVID-19, venga inserita l'estensione generalizzata del credito d'imposta fino al 31 dicembre 2020.

*Qualsiasi citazione trovata due volte su Internet avrà due diverse formulazioni, due diverse fonti o entrambe le cose.*

*Corollario: se l'enunciazione e la fonte sono coerenti in due siti, allora saranno entrambi sbagliati*

ARTHUR BLOCH  
(La legge di Murphy,  
Perigee Books,  
New York, 2005)

**CASI CLINICI  
DI LOCAZIONE**

**62**

a cura di Flavio Saltarelli

**Comodato anche con rimborso spese?**

La gratuità del comodato non viene meno qualora il comodatario corrisponda una somma periodica a titolo di rimborso spese. L'inserimento, infatti, di pattuizioni accessorie di carattere economico nel contratto di comodato non è di per sé incompatibile con tale figura negoziale qualora le stesse siano tali da non poter essere considerate una controprestazione per il godimento dell'immobile oggetto del contratto. Ciò poiché nella locazione la prestazione imposta al beneficiario è corrispettiva dell'attribuzione del godimento del bene, mentre nel comodato la prestazione economica eventualmente imposta al beneficiario deve mantenere limiti funzionali subordinati e meramente accessori, senza divenire una vera, surrettizia, controprestazione.

Appare, pertanto, incompatibile con la nozione di comodato unicamente il vantaggio conseguito dal comodante quale corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento di una somma periodica a titolo di mero rimborso spese: in buona sostanza, il carattere di sostanziale gratuità del comodato cessa esclusivamente qualora il vantaggio conseguito dal comodante si ponga quale vero e proprio corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese (in questo senso anche la recente sentenza Tribunale Cagliari, 05/08/2020, n. 1557).

**Il conduttore è responsabile per danni causati al divano ed alle tende dal proprio gatto?**  
Il conduttore proprietario di un gatto che ca-

giona gravi danni all'immobile in locazione ed al suo contenuto è tenuto a risarcire i pregiudizi arrecati dallo stesso felino se il contratto vieta di tenere animali domestici. In tale ipotesi, infatti, non si può ritenere che i graffi sul divano e la rilevante usura delle tende possano in qualche modo essere conseguenza dell'ordinario utilizzo dei medesimi.

**Aggiornamento canone su base Istat solo se previsto in contratto**

L'art. 52 della L. 28.07.78 n. 392 statuisce che "...le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere d'acquisto della lira (oggi euro)...". Il locatore ha, pertanto, la facoltà di chiedere l'adeguamento del canone sulla scorta degli indici Istat solo se tale facoltà risulta espressamente prevista in contratto.

**Chi paga le spese di riverniciatura delle ringhiere del balcone?**

Se nel contratto nulla è specificatamente previsto in merito, il deterioramento della verniciatura delle ringhiere del balcone deve essere ritenuto conseguente all'uso ordinario. Ne deriva che il costo di riverniciatura spetterà all'inquilino.



**Comodato e rimborso spese**

**Danni ai mobili causati dal gatto del conduttore**

**Adeguamento canone Istat**

**Spese riverniciatura ringhiere balcone**

**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**

**Gotha**

"Gotha" si usa comunemente per indicare coloro che rappresentano la massima autorità o che rivestono il maggior prestigio in un determinato campo.

Il termine deriva dalla città tedesca di Gotha, in cui venne pubblicato, dal 1765 e il 1944, l'*Almanacco di Gotha*, che conteneva, in origine, le genealogie dei sovrani d'Europa e di nobili tedeschi, poi quelle dell'aristocrazia di altri Paesi, e ordini cavallereschi. Così, per estensione, con questa parola si iniziò ad indicare l'insieme dei nobili e degli aristocratici i cui nomi figuravano in tale annuario, successivamente, in senso figurato, i notabili di uno specifico settore.

**Webinar**

"Webinar" è un seminario condotto sul web. In particolare è una sessione, in genere di carattere formativo ed informativo, alla quale si partecipa a distanza tramite connessione internet. Il termine è un neologismo nato nella lingua inglese dalla fusione di *web* e *seminar* (seminario). In lingua italiana è traducibile come "seminario in rete", "teleseminario".

**CHI (NON) L'HA DETTO**

**Aggreditus non tenet staderam in manu**

ANONIMO

«L'aggredito non tiene in mano la bilancia».

Benché Silvio Berlusconi, leader di Forza Italia, sia laureato in Giurisprudenza, non ha avuto fortuna nel citare il brocardo ben noto a intere generazioni di avvocati. È la condanna dei politici quando si avventurano nel latinorum. In un dibattito televisivo a *Matrix*, il 10 marzo 2006, mentre parlava del diritto alla legittima difesa, gli scappò «stadera».

Il comunista Oliviero Diliberto lo corresse prontamente «Staderam». E non tanto perché fosse ordinario di Diritto romano all'Università La Sapienza di Roma, o perché fosse stato per due anni ministro della Giustizia, quanto perché insegna in latino e in italiano alla Zuel (Zhongnan university of economics and law) di Wuhan, 1.200 chilometri a sud di Pechino, 10 milioni di abitanti, la capitale cinese delle università: ne conta ben 200. Così esperto in diritto romano da aver convinto il governo di Xi Jinping ad adottarlo nel proprio codice civile.

All'osservazione, il Cavaliere replicò stizzito: «Sarà latino maccheronico, ma è quello che mi hanno insegnato nelle aule dell'università che ho frequentato con profitto». Replica di Diliberto: «Non sembra».

Siparietto ripetuto in un'intervista, la prima dopo cinque anni di silenzio, che l'ex guardasigilli mi rilasciò nel 2018 per il *Corriere della Sera*. Gli chiesi se odiasse ancora Berlusconi. «No», rispose. «Ho recuperato la giusta distanza. Però mi fa sempre incazzare. Come quando in campagna elettorale s'è vantato d'essere stato assistente universitario di diritto romano. Una balla. E per fortuna, dato che ha attribuito il *Digesto* a Ulpiano». Lo disse tenendo fra le mani un volume che aveva in copertina un'immagine dell'imperatore bizantino Giustiniano nel mosaico della basilica di San Vitale a Ravenna e leggendomi ad alta voce gli ideogrammi da cui era sormontata: «*Corpus iuris civilis* di Giustiniano. *Digesto*. Libro *Delle cose nuziali*. Traduzione in cinese di Huang Meiling».

(da: S. Lorenzetto, *Dizionario delle citazioni sbagliate*, Marsilio ed.)

**Le nostre libertà sospese**

Questo è l'elenco di tutte le nostre libertà sospese: limiti alla circolazione (art. 16 Costituzione), divieti di riunione (art. 17), chiusura di scuole (art. 33 Cost.), chiese (art. 19 Cost.) e tribunali (art. 24 Cost.) limitazioni alla proprietà privata, con divieto di raggiungere le seconde case (art. 42 Cost.), chiusura di cinema, teatri, musei, bar, ristoranti, imprese e attività commerciali e professionali (art. 41 Cost.) oltre alle note - ed è il punto tragico di partenza - limitazioni alla libertà personale (art. 13 Cost.). "Su entrambe le sponde dell'Atlantico" scrive Vargas Llosa "risorgono lo statalismo, l'interventismo e il populismo con un impeto che fa pensare a un cambio di modello lontano dalla democrazia liberale e dall'economia di mercato".

Massimiliano Lenzi

**INDISCRETO**
**“Forse il test atomico Trinity ha provocato dei tumori...”**

“A 75 anni dalla prima bomba atomica e a 57 anni dalla firma del trattato che ha messo al bando gli esperimenti nucleari in superficie, nel mare e nell'aria, lo statunitense *National Cancer Institute* ha affermato che “alcune persone probabilmente hanno avuto il cancro a causa della ricaduta radioattiva” che ha coinvolto l'intero Stato del Nuovo Messico dopo il primo esperimento nucleare, il 16 luglio 1945. Secondo lo studio è impossibile dire il numero esatto delle persone che si sono ammalate a causa dei test. L'istituto ha divulgato le sue conclusioni in una serie di articoli scientifici sulla rivista *Health Physics* circa le dosi di radiazioni e sui rischi di cancro derivanti dall'esplosione della prima bomba nucleare, *The Gadget*, nell'ambito dell'esperimento chiamato *Trinity*, il 16 luglio 1945 (...). «La detonazione nucleare ha esposto i residenti del Nuovo Messico a vari livelli di radiazioni da ricadute radioattive, a seconda di dove vivevano nello Stato, quanto tempo hanno trascorso all'interno delle strutture protettive nei mesi immediati dopo il test e quanto le radiazioni sono penetrate nei loro corpi attraverso cibo e acqua contaminati», afferma un riassunto della ricerca. Nei 75 anni trascorsi da allora, alcune residenti hanno intentato azioni legali contro il governo degli Usa per il riconoscimento dei danni subiti, affermando che generazioni di persone hanno affrontato gli effetti dell'esplosione. La ricerca dell'istituto arriva mentre il Congresso sta valutando una proposta di legge che includerebbe chi viveva «sottovento» nel Nuovo Messico in un programma federale di risarcimento per le persone esposte alle radiazioni rilasciate durante gli esperimenti atmosferici o per i dipendenti dell'industria dell'uranio”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di ottobre 2020.

**Quali responsabilità per i professionisti che rilasciano le attestazioni per Superbonus 110 % e Sismabonus**

di PIER PAOLO BOSSO\*  
@PierPaoloBosso

Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2 mila a euro 15 mila per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. L'art. 119 del D.L. “Rilancia Italia”, in tema di incentivi per efficientamento energetico, sismabonus, fotovoltaico, colonnine di ricarica di veicoli elettrici, etc.. prevede il Superbonus del 110 per cento, per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1°luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021 (per ora, salvo proroghe). Ai fini della detrazione, gli interventi “trainanti” (coibentazioni e riqualificazione degli impianti di riscaldamento) devono rispettare precisi requisiti e, nel loro complesso, devono assicurare, anche congiuntamente agli interventi “trainati”, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio, ovvero, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E), ante e post intervento, rilasciato da tecnico abilitato con dichiarazione asseverata. I tecnici abilitati asseverano il rispetto dei requisiti previsti dai decreti e la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati. Egualmente per gli interventi legati al “Sismabonus”, la riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti abilitati ed incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza. Rientrano tra le spese detraibili per gli interventi di cui al Superbonus quelle sostenute per il rilascio delle suddette attestazioni e asseverazioni. Il visto di conformità fiscale è rilasciato dai professionisti contabili abilitati e dai responsabili dell'assistenza fiscale (CAF). Il proprietario di casa che dispone gli interventi, il condominio, i condomini, in caso di revoca dei benefici fiscali (per mancanza dei requisiti o irregolarità varie) in sede di controllo da parte dell'Agenzia Entrate, possono contare sull'applicazione delle sanzioni penali (in capo al professionista) ove il fatto costituisca reato previsto dal codice penale (False attestazioni, art. 481 e Truffa ai danni dello Stato, art. 640 bis). Ai soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni infedeli si applica la sanzione amministrativa pecuniaria

da euro 2.000 a euro 15.000 per ciascuna attestazione o asseverazione infedele resa. Ma, soprattutto, il contribuente può contare su una rivalsa verso il professionista e sulle specifiche coperture assicurative obbligatorie previste. I professionisti devono infatti stipulare una polizza di assicurazione della responsabilità civile, con massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli

importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500 mila euro, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

\*Presidente di Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Coordinamento legali Confedilizia



**DUBBI SUL  
SUPERBONUS 110%  
E SUGLI ALTRI BONUS?**

**I SOCI CONFEDILIZIA  
SANNO QUELLO CHE FANNO**

**CONFEDILIZIA: CONOSCERE PER DELIBERARE**

Informazioni, consulenze, assistenza in tutta Italia (oltre 200 sedi)

www.superbonus110percento.info  
www.confedilizia.it - t. 06.679.34.89



**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

www.confedilizia.it  
www.confedilizia.eu

**SE TANTI PROPRIETARI CHE NON SONO ISCRITTI  
SAPESSERO COSA FA PER LORO LA CONFEDILIZIA  
SENTIREBBERO IL DOVERE DI CORRERE AD ISCRIVERSI**

## L'aspetto della regolarità urbanistica negli interventi di Superbonus e Sismabonus del 110 %

di PIER PAOLO BOSSO\*  
@PierPaoloBosso

L'articolo 49 del Testo unico edilizia stabilisce che "gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello stato o di enti pubblici". La questione preoccupa proprietari, condòmini, amministratori di condominio, tecnici incaricati delle verifiche, degli studi di fattibilità, delle attestazioni ed asseverazioni; nonché commercialisti, tributaristi e Caf incaricati dei visti e delle trasmissioni all'Enea delle pratiche relative alla cessione del credito, banche ed operatori che intendono acquistare il credito. Il timore, per chiunque intervenga nell'iter procedurale che porta a beneficiare dei bonus, è di dover incorrere in responsabilità per non aver controllato tali aspetti, ed a problemi legali un domani, quando avverranno i controlli dell'Enea. Il Superbonus, pubblicati i decreti attuativi con i decreti Mise (Decreto requisiti tecnici e decreto Asseverazioni) ha chiamato i tecnici ad assolvere un ruolo fondamentale in termini di responsabilità. I controlli di Enea saranno relativi (anche) al fatto che il beneficiario rientri tra i soggetti ammessi, che l'edificio rientri tra le tipologie previste, che vi sia la regolarità e la completezza dei dati della polizza assicurativa alla data di presentazione dell'asseverazione. Il Mise potrà procedere con sanzioni amministrative tra 2 mila e 15 mila euro per ogni attestazione irregolare, procedendo anche nei confronti del tecnico che ha sottoscritto l'asseverazione falsa con la contestazione ai sensi della legge 689 del 1981. L'elenco delle attestazioni infedeli dovrà essere trasmesso all'Agenzia delle entrate per le attività che comportano la decadenza dal beneficio fiscale e l'eventuale risarcimento dei danni con battaglie legali; salvo il caso di reati. E' difficile, per tecnici ed operatori, dar pareri in contesti di immobili realizzati nelle aree periferiche delle città, che presentano trasformazioni di varia entità, il più delle volte non supportate dai necessari (regolari) titoli edilizi. Molti scelgono comunque (prudentemente) la via della sanatoria, in attesa di un provvedimento del ministro o del governo alla luce delle norme approvate recentemente. Le pratiche da presentare per fruire

dei bonus vanno corredate da un'asseverazione che riguarda anche la regolarità urbanistica dei beni immobili sui quali si interviene; le pressioni sul legislatore hanno portato ad una modifica normativa utile a separare gli interventi sulle parti comuni del condominio dal regime urbanistico delle singole unità immobiliari che si giovano di tali parti comuni. Con un nuovo comma (15 ter all'articolo 119 del Dl 34/2020) si è ora stabilito che le asseverazioni dei tecnici che dichiarino lo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (cioè le dichiarazioni sulla regolarità urbanistica delle singole unità immobiliari) sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici che chiedono di fruire del bonus; un'asseverazione che riguarda l'involucro esterno degli edifici plurifamiliari e che serve solo per ottenere il bonus statale. Per gli interventi sulle facciate, il tecnico potrà asseverare la regolarità edilizia della sola facciata, elemento che difficilmente presenta abusi edilizi tali da generare sanzioni; si consiglia di allegare vecchie fotografie atte a dimostrare l'epoca di realizzazione della facciata stessa, per fare sì che il condominio ottenga il bonus. Anche in presenza di (non previste) vetrate, verande, logge chiuse, potrà ottenersi il bonus, chiedendo una sanatoria, ricorrendo al principio secondo il quale è possibile ottenere un titolo edilizio (e quindi anche il

bonus) su un immobile abusivo, se vi è un'istanza di sanatoria, ma un eventuale successivo diniego di sanatoria genererà la restituzione del bonus, quindi meglio ottenerla prima (la sanatoria). In tale situazione, se non interviene - a breve - il legislatore, sarà importante il ruolo delle amministrazioni comunali: per situazioni consolidate di interventi abusivi sulle facciate (verande, logge chiuse, etc.), i comuni potrebbero, ad esempio, decidere che le stesse si considerino non rilevanti dal punto di vista urbanistico. Ragionamento analogo per altri luoghi che hanno una "facciata", come i box nei cortili interni: si potrebbe pensare ad un'asseverazione semplificata, considerando i box nella loro complessiva dimensione condominiale. Si consiglia, quindi, di monitorare l'evoluzione che verrà, probabilmente per favorire il massimo dei lavori e dei cantieri. Bisogna vagliare, caso per caso, consigliati dai tecnici: abusi dondonati, abusi sanati con le cosiddette Cila/Scia tardive o mediante l'accertamento di conformità (ai sensi del testo unico edilizia, Dpr 380/2001), abusi non sanati né sanabili; domande di sanatoria pendenti o negate, tolleranze di abusi parziali, situazioni di cantiere ed errori procedurali.

\*Presidente di Confedilizia Piemonte e Valle d'Aosta, Coordinamento legali Confedilizia

## Governo ladro, piove

Non è un caso che proprio nel 1861 veda la luce la prima insolenza su larga scala dell'Italia unita, un motto che si diffonde rapidamente nella penisola: «Piove, governo ladro!».

La sua popolarità risale a una vignetta umoristica, quando le opposizioni mazziniane e radicali (minoritarie e impossibilitate a far sentire adeguatamente la propria voce in Parlamento) organizzarono una manifestazione antigovernativa.

Ma nel giorno fissato piove, e la protesta salta. La rivista satirica *Il Pasquino* pubblica allora un disegno, firmato dal principe dei caricaturisti piemontesi, **Casimiro Teja**, con tre mazziniani al riparo dalla pioggia battente e, sotto, la didascalia: «Governo ladro, piove!».

Il successo è tale che l'esclamazione diventa subito un mezzo per svillaneggiare il ladrocinio di qualunque governo in carica.

(M. Magno, ItaliaOggi, 17.9.2020)

La citazione più preziosa è quella di cui non riesci a trovare la fonte

ARTHUR BLOCH  
(fonte irreperibile)

## SUPERBONUS: DALLE ASSEMBLEE DI CONDOMINIO RICHIESTE DI CHIARIMENTO (E MODIFICA) DELLA NORMATIVA

Dalle assemblee di condominio emerge, con forza, la necessità di chiarimenti e modifiche su alcuni aspetti della normativa relativa al Superbonus del 110 per cento. Durante lo svolgimento delle riunioni, infatti, vengono frequentemente sollevati interrogativi e problemi tali da rallentare, se non addirittura ostacolare, le delibere sugli interventi antisismici e di riqualificazione energetica.

È il risultato di un'indagine condotta da Confedilizia, attraverso le sue Associazioni territoriali, presso proprietari di casa e amministratori di condominio.

Un primo aspetto è che, in attesa della pubblicazione dei decreti attuativi, annunciata nei giorni scorsi dal Sottosegretario all'economia Villarosa, occorre ancora rifarsi a provvedimenti datati, non in linea con l'attuale normativa, per determinare la fattibilità degli interventi.

Vi è poi la questione della presenza in uno stesso fabbricato di unità immobiliari appartenenti a categorie catastali differenti. I proprietari degli appartamenti A/1 non possono infatti - per legge - avvalersi del Superbonus. E lo stesso problema hanno i proprietari di locali commerciali e di uffici: se i loro immobili superano la superficie delle unità residenziali presenti nel condominio, il Superbonus non è per essi applicabile neanche per le spese sulle parti comuni. Ciò, peraltro, non in base alla legge (che non opera alcun distinguo) ma per effetto dell'interpretazione restrittiva che l'Agenzia delle entrate ha dato della normativa nella sua circolare dell'8 agosto. Con la conseguenza che molti proprietari - pur volendo effettuare interventi antisismici o di riqualificazione energetica - sono costretti, loro malgrado, ad opporsi ad eventuali deliberazioni in questo senso, onde evitare di farsi carico di spese che non sono in grado, specie in questo periodo, di sostenere.

Più in generale, proprietari e amministratori di condominio invocano uno snellimento delle regole e la certezza - sin da subito - dell'estensione temporale dell'incentivo, in modo da poter programmare in tranquillità interventi di così grande rilevanza come sono quelli interessati dal Superbonus.

## DIRITTO & ROVESCIO

*Il terrorista rosso **Cesare Battisti** è un pluriassassino con varie sentenze all'ergastolo, già passate in giudicato. Per fuggire alla giustizia italiana era emigrato in Francia dove il governo locale lo proteggeva perché sosteneva scandalosamente (as usual) che Battisti era un perseguitato dalla giustizia italiana, anche se quest'ultima è espressione di un Paese che, come la Francia, fa parte dell'Unione europea e al quale la Ue non ha mai mosso una censura al riguardo. Cambiata l'aria in Francia, Battisti è, da anni, fuggito altrove ed è infine attraccato in Brasile ai tempi di **Lula**. Cambiato il governo anche qui e sentendo che si avvicinava il momento dell'estradizione è fuggito via un'altra volta. Siccome Battisti, come scrittore, non vende un tubo e per di più non fa niente, chi è che lo mantiene, da vent'anni, in giro per il mondo? E soprattutto perché? Questo è il vero quesito.*

da ItaliaOggi, 2.1.'19

## DIRITTO & ROVESCIO

*Il 25 ottobre sciopero dei trasporti a Milano. Il comunicato dice che è stato indetto «per l'aumento dei salari, delle pensioni e salario medio garantito, per la riduzione delle aliquote fiscali su salari e pensioni, per il recupero dell'evasione fiscale e istituzione della patrimoniale, per la riduzione dell'orario settimanale di lavoro a parità di salario, per il superamento del Jobs Act e dei contratti precari, per un piano nazionale di risanamento e difesa dell'ambiente e del territorio, per la pensione a 60 anni o con 35 anni di contributi, per la libertà di sciopero, per la rappresentanza sindacale con elezioni libere, democratiche, contro i decreti 1 e 2 di Salvini, per il diritto alla salute, alla scuola, alla mobilità politica e alla sicurezza sul lavoro, contro le guerre, nonché contro le spese militari, per abolire le disegualianze salariali, sociali, economiche, di genere e quelle nei confronti degli immigrati, per la regolarizzazione di tutti gli immigrati, Ius soli». Neanche una parola contro il meteorismo e l'aerofagia. Non ci sono più i sindacati di una volta.*

da ItaliaOggi, 23.10.'19

## SUPERBONUS 110% E BUROCRAZIA ASSASSINA

Il superbonus 110% è la star del momento, la grande star.

Nato da una felice intuizione, volge a favore pubblico (il rinnovamento dell'edilizia italiana, uccisa dalla tassazione statale e locale, nonché rovinata dalla caduta dei valori: il più grande furto che lo Stato abbia mai commesso in danno degli italiani) volge a favore pubblico – si diceva – l'interesse dei singoli, secondo la più squisita formula del liberalismo classico. Fatto, quest'ultimo, di realismo – la grande tradizione del pensiero di Smith – e quindi fermo nel metodo, concreto nei (e per) i risultati. Ponendo così a vantaggio di tutti il desiderio (ormai, di pochi) di migliorare con un onesto impegno la propria condizione sociale, al di là di appelli al volontarismo solidale, al solidarismo, al buonismo: tutti incantesimi, lasciati comunque – quando reali – alla coscienza privata, e sui quali può ben basarsi una dottrina sociale per l'individuale (per il bene singolo, fatto dai singoli); non, un metodo di governo che prenda l'uomo per quel che è (e non per quello che dovrebbe essere, o si vorrebbe fosse).

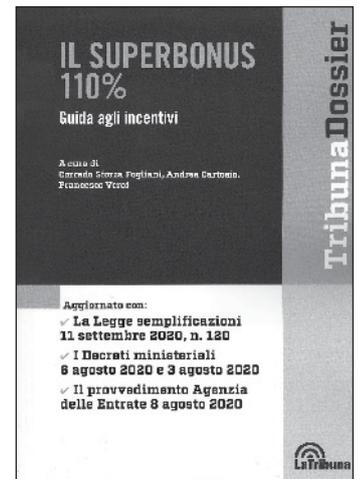
Ottimi, dunque, i propositi. Ottimo, anche, il metodo. L'attuazione, meno.

La nostra legislazione è – per così dire – sempre più “moralistica”: vuole evitare questo e quello, vuole ottenere questo e quello, vuol fare in modo che questo avvenga e quello no. Cade, così, nello specifico e nel dettaglio (e questa è la burocrazia) in modo intollerabile, come se si potesse sostituire con norme regolamentatrici del minimo dettaglio pratico o possibile una giustizia che non funziona e una (ormai inesistente) moralità specie tributaria, piegata dallo spreco fatto sistema, in un momento in cui non l'utile e neanche il necessario i pubblici poteri dovrebbero fare, ma (come disse Einaudi, così avviando e compiendo la ricostruzione nel secondo dopoguerra del secolo scorso) solo l'indispensabile. Non, in particolare, aumentando il debito pubblico a centinaia di miliardi di euro al mese. Così sottraendo risorse al settore privato e alla privata iniziativa, in ispecie.

Di questo “vizio” (di cui non risentiva la legislazione ottocentesca, perlopiù legislazione di principi) risente – e appieno – anche la normativa sul superbonus. Caratterizzata da pagine e pagine di Gazzetta ufficiale destinate solo a enumerare le condizioni dei finanziamenti e della cessione dei crediti d'imposta, tanto da far venire a qualcuno il dubbio che così si sia fatto deliberatamente, per far – cioè – desistere gli interessati dalla ricerca dell'ottenimento delle previste agevolazioni, dei previsti risparmi, delle previste premialità.

Questo Dossier vuole venire incontro alle esigenze dei pratici, nella consueta tradizione – peraltro – di piena aderenza alla caratteristica di ineccepibilità (sul piano scientifico) che caratterizza da sempre l'Editrice.

Corrado Sforza Fogliani



da ItaliaOggi, 24.7.'20



## SUPERBONUS 110%: ACCORDO TRA ASSOPOPOLARI E CONFEDILIZIA A SOSTEGNO DEL COMPARTO IMMOBILIARE

Assopopolari-Associazione nazionale fra le banche popolari e Confedilizia-Confederazione italiana della proprietà edilizia hanno sottoscritto un accordo per sostenere i proprietari di casa, i condominii e i condòmini, con varie forme di finanziamento per l'acquisto degli immobili e per la loro valorizzazione. Tra queste forme di finanziamento, di particolare importanza è l'acquisto del credito bancario per promuovere gli interventi antisismici.

### Abitazioni in A1/A8/A9 e Superbonus 110%

La disposizione che esclude dal Superbonus le abitazioni di categoria catastale A/1, A/8 e A/9 (in quest'ultimo caso, solo per le unità immobiliari non aperte al pubblico) ha subito suscitato perplessità. In particolare, il riferimento è a quelle della categoria catastale A/1, impropriamente considerate di lusso, che rischia di compromettere l'uso del Superbonus in condominio, per gli evidenti effetti divisivi che può avere sulle decisioni delle assemblee in caso di compresenza di abitazioni di categorie diverse.

Sul punto si è recentemente pronunciata, con una semplice Faq pubblicata sul suo sito, l'Agenzia delle entrate che, dando della norma un'interpretazione condivisibile, ha evidenziato che i possessori o detentori delle unità immobiliari di categorie catastali A/1, A/8 e A/9 possono fruire della detrazione per le spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio in condominio.

Nell'ambito dell'interlocuzione che sta avendo con il Governo (in merito alle criticità da risolvere e ai possibili miglioramenti da apportare alla normativa sul Superbonus) Confedilizia, tra le altre cose, ha evidenziato che tale importante interpretazione dovrebbe avere una veste più formale di quella di una mera pubblicazione sotto forma di domanda e risposta (tra l'altro, non firmata da alcuno).

Peraltro, resta l'impossibilità per tali soggetti di fruire del Superbonus per interventi "trainati" e "trainanti" realizzati sulle proprie unità atteso che il comma 15-bis dell'articolo 119 del dl Rilancio stabilisce che il Superbonus non si applica "alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8, nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico".

A parere di Confedilizia, la soluzione migliore sarebbe quella di eliminare *in toto* detta esclusione.

### Specifiche tecniche approvate per Superbonus ed altri bonus

Con provvedimento del 12 ottobre 2020 (che si può scaricare dal sito [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info)), l'Agenzia delle entrate ha effettuato alcune modifiche al modello (e di conseguenza alle relative istruzioni per la sua compilazione) per la comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, già approvato con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate dell'8 agosto 2020 (scaricabile anch'esso al sito sopra indicato).

Con lo stesso provvedimento sono state approvate anche le specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione anzidetto.

### Accordo Confedilizia-Federlavoro (anche per il visto di conformità Superbonus 110%)

Confedilizia ha sottoscritto con Federlavoro un accordo con la finalità di promuovere la stipula di convenzioni locali fra le sue Associazioni territoriali e le Sedi associate a Federlavoro nell'ottica di sviluppare utili sinergie tra le stesse.

Federlavoro è un'associazione sindacale di categoria tra imprenditori, rappresentante società, ditte individuali e lavoratori autonomi, che opera con proprie strutture territoriali organizzate in più di trenta province e che eroga tutti i servizi riservati ai Centri di assistenza fiscale, quali per esempio il visto di conformità di cui agli artt. 119 e 121 del decreto "Rilancio" (Superbonus 110%).

Gli accordi potranno prevedere condizioni di miglior favore, guardanti rispettivamente sia i servizi di Federlavoro a favore degli iscritti Confedilizia (rilascio del visto di conformità previsto dall'articolo 121, d.l. n. 34/2020, come convertito in legge; attività d'intermediario fiscale; predisposizione di dichiarazioni fiscali ed invio telematico all'Agenzia delle entrate) sia i servizi tipici delle Associazioni territoriali a favore degli iscritti Federlavoro (assistenza e consulenza in materia immobiliare; assistenza nella stipula di contratti di locazione; rilascio di attestazioni di conformità per i contratti di locazione).

Per maggiori informazioni contattare la sede di Confedilizia cui si è iscritti.

### Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

### Webinar su Superbonus

La Casa editrice La Tribuna – con il patrocinio di Confedilizia – ha realizzato il 14, il 21 e il 28 ottobre tre specifici seminari sul Superbonus al 110% dai seguenti titoli:

- Lavori privati, lavori in condominio, lavori in comunione e il condominio "residenziale": le delibere necessarie
- Ecosismabonus, bonus facciate, bonus ristrutturazioni, la cessione del credito o lo sconto in fattura
- Analisi dei decreti requisiti Ecobonus, Sismabonus e asseverazioni

Per chi non avesse potuto seguire gli eventi in diretta, è comunque possibile (andando sul sito de La Tribuna) acquistare la video-registrazione degli eventi. Gli associati Confedilizia godono di uno sconto sul prezzo del singolo webinar o del pacchetto composto dai tre eventi. Per beneficiare dello sconto anzidetto è necessario richiedere alla propria Associazione il relativo codice da inserire in fase di acquisto.

### Superbonus: attivo il sito Enea

Dal 27 ottobre è possibile inviare all'Enea tramite il sito [detrazionifiscali.enea.it](http://detrazionifiscali.enea.it) anche le asseverazioni e i documenti previsti nell'ambito della normativa sul Superbonus 110%, ai sensi dell'art. 119, del decreto "Rilancio", come convertito in legge, e dei decreti 6 agosto 2020 (decreto cd. "Requisiti Ecobonus" e decreto cd. "Asseverazioni"). La compilazione delle asseverazioni potrà essere effettuata direttamente sul sito anzidetto che consente pure di allegare la documentazione prevista.

Dal 27 ottobre – come precisato dall'Enea con un apposito comunicato stampa – decorrono i 90 giorni entro i quali occorre caricare i documenti relativi ai lavori iniziati e conclusi prima della data della messa online del nuovo portale dell'Enea.



tutte le novità  
dal mondo  
dell'immobiliare

**EMERGENZA COVID**

**Si pensi ai proprietari di immobili**

■ Signor direttore, sono tanti i soggetti che hanno ottenuto ristoro per alleviare gli effetti della pandemia. Ci piacerebbe che i proprietari di immobili non venissero dimenticati, perché tra di loro ci sono tante famiglie che hanno negli affitti una forma di reddito che con l'emergenza Covid è venuta meno.

**Giorgio Spaziani Testa**  
Presidente nazionale di Confedilizia

da: *La Provincia*, 07.10.'20

**I diritti umani**

Anche l'Alto Commissario delle Nazioni unite per i diritti umani Michelle Bachelet ha ammonito i Paesi a rispettare lo stato di diritto, limitando nel tempo le misure eccezionali, al fine di evitare una "catastrofe" dei diritti umani: "Danneggiare i diritti come la libertà di espressione può causare danni incalcolabili. Data la natura eccezionale della crisi è chiaro che gli Stati hanno bisogno di ulteriori poteri per rispondervi. Tuttavia, se lo Stato di diritto non è rispettato, l'emergenza sanitaria può diventare una catastrofe per i diritti umani, i cui effetti dannosi supereranno a lungo la pandemia stessa. I Governi non dovrebbero usare i poteri di emergenza come arma per mettere a tacere l'opposizione, controllare la popolazione o rimanere al potere".

*Massimiliano Lenzi*

**Amministratore condominiale**

**UN LAVORO SICURO E SUBITO PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA  
800.400 762

**Il modello cinese**

Purtroppo oggi il modello cinese più che un riferimento sanitario sembra essere diventato una scelta politica. Ma noi siamo uomini liberi, italiani, occidentali. E rivendichiamo le nostre libertà e i nostri diritti.

*Massimiliano Lenzi*

**I PARADOSSI DELLA SPESA PUBBLICA**

**UN ANNO PER (NON) PIANTARE UN ALBERO NEL PAESE CHE PUNTA A 209 MILIARDI UE**

di Gianni Trovati

da: *24Ore*, 12.10.'20



**ASSOCIAZIONE AMICI VERI**  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

**"Bianca, il cane che aspetta da un mese davanti a una libreria la proprietaria morta"**

"Ha gli occhi tristi. Il suo sguardo scruta l'orizzonte nella speranza di rivedere la sua proprietaria. Un'attesa che rimarrà per sempre vana perché Bianca non incontrerà mai più la sua proprietaria: la proprietaria (...) si chiamava Eugenia Franco, una donna di 80 anni morta a metà settembre per un arresto cardiaco. Ma Bianca, una meticcina di taglia media e dal pelo color senape, non si è mai arresa e ogni giorno l'aspetta davanti alla libreria in cui la donna lavorava. Questa storia, di amore e fedeltà, arriva dall'Argentina ma in poco tempo ha fatto il giro del mondo grazie alle foto pubblicate su *Twitter* dall'utente Nerina, una donna che ha un'attività vicino alla libreria della signora Eugenia. Bianca non è però rimasta sola: un vicino di casa di Eugenia ha adottato il cane, ma il quattrozampe continua a non arrendersi al suo dolore e passa le sue giornate davanti alla libreria che ora viene gestita dai nipoti della 80enne. Una storia di profondo amore che ancora una volta ci insegna quanto profondi possano essere i sentimenti che gli animali sono in grado di provare verso gli umani".

Così *La Stampa* in un articolo dell'11.10.'20, pubblicato sul suo sito internet ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

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

**GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA**

**Federico Filippo Oriana**



Laureatosi in Giurisprudenza con lode presso l'Università di Genova, si specializza conseguendo il Master of laws cum laude nella University of Chicago. Rientrato nel 1976 all'Università di Genova diventa assistente, prima, nell'Istituto di Diritto Privato e, poi, nell'Istituto di Teoria Generale del Diritto.

Entrato in Confindustria ancora studente nel 1974 come Segretario dei Giovani Industriali di Genova, diventa a 25 anni - dopo il Master - Segretario Generale di Confindustria Liguria e vi rimane per 10 anni, facendo parte anche della Commissione Rapporti Interni di Confindustria (e in questo incarico redige una parte dello Statuto tuttora vigente). Dal 1985 al 1987 è Presidente della Finanziaria regionale ligure, promuovendo in particolare le celebrazioni genovesi del 500° della scoperta dell'America. Nello stesso periodo, come attività professionale privata, fonda insieme a investitori genovesi la Cifin spa (società di promozioni immobiliari e frazionamenti edilizi che in seguito si fonderà con la Gabetti) di cui diventa il Presidente. Lasciata Genova, dal 1988 al 1993 è dirigente dell'industria pubblica prima come Amministratore Delegato della Bosco spa e poi come Direttore Centrale Rapporti Internazionali del gruppo EFIM per cui segue, in particolare, la conversione dell'industria militare nei Paesi ex-comunisti. Terminata nel 1993 l'attività nelle Partecipazioni Statali per scioglimento delle stesse, si sposta a Milano ed entra nel settore immobiliare costituendo un gruppo di società insieme ad investitori esteri. Del Gruppo Federimmobili segue personalmente i problemi contrattuali e legali fino alla sua cessione da parte degli azionisti ad una società quotata in borsa nel giugno 2012.

Nel ventennio di lavoro immobiliare ricopre anche incarichi pubblici, tra i quali: Consigliere economico del Sindaco di Terni, prof. Gianfranco Ciaurro, poi Assessore al Coordinamento dell'azione amministrativa dello stesso Comune; Consigliere d'Amministrazione di Alitalia e Presidente del Comitato per l'internal audit e la corporate governance del Gruppo Alitalia. Dal 2001 al 2007 è Presidente del CORECOM Liguria, organo regionale dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, nonché membro della Commissione per l'assetto radiotelevisivo presso il Ministero delle Comunicazioni.

Attualmente è Presidente e Amministratore Delegato dell'ASPESI-Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, Vicepresidente di FIABCI ITALIA, capitolo italiano della FIABCI, International Real Estate Federation, membro della Giunta di Confedilizia, membro della Società Italiana di Filosofia Giuridica e Politica, membro del Comitato d'Onore di Aristocrazia Europea,

È avvocato cassazionista, specializzato in problematiche contrattuali e finanziarie del settore immobiliare.

Numerose le collaborazioni culturali con istituzioni nazionali ed internazionali e altrettanto numerose le pubblicazioni scientifiche di cui è autore.

## La *Renovation Wave* è un vero tsunami per i proprietari di casa europei

La Commissione Europea ha diramato la cosiddetta *Renovation Wave* (letteralmente: “ondata di rinnovamento”), atto che delinea la strategia ed il piano d’azione per la decarbonizzazione del patrimonio edilizio. Il documento programmatico è stato definito in previsione della revisione di molteplici direttive nel corso del 2021.

L’Uipi ha accolto con favore l’iniziativa, ma ha messo in discussione alcune proposte che potrebbero recare notevoli danni ai proprietari immobiliari europei.

Pietra angolare della strategia è l’introduzione obbligatoria di standard minimi di rendimento energetico nell’ambito della revisione della direttiva sul rendimento energetico degli edifici entro la fine del 2021. Non sono ancora certi né il “quando” né il “come”, ma non ci sono dubbi sull’obbligatorietà di detti standard.

Dal documento si evince inoltre che tali disposizioni, e quindi l’obbligatorietà, riguarderanno tutti gli edifici esistenti.

Verranno altresì indicate dalla Commissione delle linee guida per la ristrutturazione degli edifici pubblici e privati in previsione della completa decarbonizzazione del patrimonio edilizio entro il 2050.

La Commissione non aveva mai osato tanto...

Con tale iniziativa, in pratica, viene richiesto alle famiglie ed ai proprietari europei di rinnovare la loro casa e le loro proprietà per soddisfare determinati standard. Se, da una parte, si comprende l’urgenza della situazione e la necessità di incentivare fortemente la ristrutturazione degli edifici con strumenti come gli sportelli unici o i programmi di sostegno, dall’altra, si dubita che questa disposizione invii il giusto segnale ai cittadini dell’UE. Ovviamente questo non può essere attuato in modo omogeneo in tutti i segmenti edilizi, da Helsinki a La Valletta, sapendo che in un certo numero di Stati membri dell’UE il reddito netto medio annuo delle famiglie è inferiore a 10.000 euro.

L’Uipi accoglie con favore le risorse da mettere in atto per dare il via alla ristrutturazione, come il *Recovery fund*, aumentando il volume e l’impatto dei finanziamenti UE e rafforzando l’accesso a finanziamenti privati. Ma si tratta di quasi 500 miliardi di euro che sarebbero necessari per rinnovare il parco immobiliare ogni anno per raggiungere il nuovo obiettivo di riduzione delle emissioni proposto per il 2050. In confronto, l’intero bilancio dell’Unione Europea – per coprire tutto ciò che l’UE fi-

nanzia – così come il programma di recupero è di 1,825 miliardi di euro per sette anni. Non vi è alcuna risorsa, però, destinata in modo specifico alla ristrutturazione degli edifici. Solamente settori edilizi molto specifici e le fasce più povere della popolazione saranno sostenute direttamente. Quindi, anche se l’intenzione è lodevole, sarebbero necessari finanziamenti molto più consistenti per coprire il fabbisogno e stimolare gli investimenti privati.

La strategia mira a rendere accessibile l’edilizia abitativa decarbonizzata. Ma è lecito chiedersi come sia possibile rag-

giungere tale obiettivo attraverso l’obbligatorietà di determinati requisiti standard minimi di rendimento energetico, l’aggiornamento del quadro EPC, l’introduzione del *Digital Building Logbooks*, il potenziale requisito dell’utilizzo di livelli minimi di energie rinnovabili negli edifici.

Ci troviamo di fronte a sfide senza precedenti e sono necessarie azioni senza precedenti, anche da parte dei cittadini dell’UE e del settore immobiliare! L’Onda di rinnovamento è l’occasione per affrontare queste sfide, ma va fatto con e per i cittadini, con un migliore equilibrio tra mezzi e obblighi.

### CINGUETTIO

*Risponde  
colpo su colpo  
a chi  
attacca  
il risparmio  
in edilizia*

www.confedilizia.it  
(home page)

## RIUNIONI PER FREQUENTANTI CORSI ON LINE E AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

È risultata estremamente positiva – al fine di aumentare il numero degli iscritti all’Associazione specie di condòmini, condominii e amministratori condominiali – l’esperienza di organizzare (in giorni e ora fissi, es.: l’ultimo lunedì del mese, ore ...) riunioni destinate a coloro che stanno frequentando un Corso on line (i nominativi degli iscritti della propria zona territoriale, con relativa mail, potranno essere richiesti alla Segreteria generale e verranno aggiornati automaticamente ogni 3/4 mesi, così che si possa provvedere (almeno per la prima volta) ad invitarli, per chiarire agli stessi – da parte dei consulenti Ape – ogni eventuale dubbio che fosse loro non stato a sufficienza chiarito dal Corso on line). Le stesse riunioni potranno essere destinate contemporaneamente anche agli iscritti ai Registri CORAM, che potranno così essere di continuo aggiornati e, fra di loro, anche discutere dei problemi locali afferenti ai condòmini.

### GIURISPRUDENZA CATASTALE

#### Obbligo di motivazione per il riclassamento catastale

Cassazione, Pres. De Masi, Rel. Reggiani - Ord. n. 33031 del 14 dicembre 2019

Se il Fisco intende procedere alla revisione del classamento catastale per microzone comunali deve seguire un iter scomponibile, sul piano funzionale, in due fasi. Nella prima, ha l’onere di accertare i presupposti di fatto che legittimano la c.d. riclassificazione di massa. Nella seconda l’Amministrazione deve individuare e applicare i parametri, i fattori determinativi e i criteri di riclassificazione della singola unità immobiliare. Nel rispetto di tale obbligo motivazionale, la revisione del classamento ai sensi dell’art. 1, comma 355, della Legge n. 311/2004 impone all’Amministrazione finanziaria di specificare in modo chiaro, nell’avviso di accertamento, le ragioni della modifica effettuata con riferimento ad entrambe le fasi valutarie sopra menzionate.

### GIURISPRUDENZA

#### Niente IVA per l’indennità di perdita di avviamento commerciale

Cassazione, Pres. Manzoni, Rel. D’Aquino - Sent. n. 29180 del 12 novembre 2019

Nell’ambito della locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l’indennità per la perdita d’avviamento dovuta al conduttore dell’immobile commerciale, nell’ipotesi di cessazione del rapporto di locazione, non è soggetta ad IVA. Tale indennità, infatti, non rientrando nel sinallagma contrattuale, ha natura meramente risarcitoria, con la conseguenza che la stessa rientra nell’ipotesi di esclusione espressa dalla base imponibile dell’imposta.

### DECRETO INGIUNTIVO E MEDIAZIONE

CASSAZIONE, (Sez. Unite) Pres. Mammone, 18.9.20 n. 19596

Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi del D. Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l’onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo.

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Fosdinovo (MS)

È vergognoso lo stato in cui versa l'Oratorio di Santa Maria Assunta, detto dei Bianchi, risalente al 1726, situato a Pulica, frazione di Fosdinovo: a lanciare l'allarme sono gli abitanti, decisi a fare il possibile pur di recuperare un bene che fa parte della tradizione, della fede religiosa e della ricchezza sociale di tutta la popolazione. Per questo (scrive Giovanni Belli sul *Giornale dell'arte*) hanno avviato, con contributi personali, le procedure per la progettazione degli interventi, ottenendo il benestare della Soprintendenza. Hanno anche supportato l'onere delle spese tecniche e delle relative procedure per i due lotti di interventi (la Parrocchia è davvero povera). La priorità è sistemare la copertura dell'edificio: il tetto è infatti completamente deteriorato, le travi che lo sostengono sono marce e la cupola sottostante, in muratura intonacata e affrescata, è un colabrodo sottoposto agli eventi meteorici che si infiltrano causando fenomeni di marcescenza sulle pareti interne. Il bel campanile a vela sovrasta una facciata dove le decorazioni stanno scomparendo. Il fregio a doppia ala posto sopra il portone d'ingresso, in pietra locale, presenta segni di cedimento. L'Oratorio ha anche subito sommovimenti dovuti al terremoto del 2015.

75

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

PER NON  
PERDERE  
TEMPO

Ogni cosa al suo posto,  
un posto per ogni cosa

## Accensione riscaldamento

Si segnala che dal 15 ottobre, è possibile l'accensione dei riscaldamenti per gli abitanti di Alessandria, Aosta, Arezzo, Asti, Bergamo, Biella, Bologna, Bolzano, Brescia, Campobasso, Como, Cremona, Enna, Ferrara, Frosinone, Gorizia, L'Aquila, Lecco, Lodi, Mantova, Milano, Modena, Monza, Novara, Padova, Parma, Pavia, Perugia, Piacenza, Pordenone, Potenza, Ravenna, Reggio Emilia, Rieti, Rimini, Rovigo, Sondrio, Torino, Treviso, Trieste, Udine, Urbino, Varese, Venezia, Verbania, Vercelli, Verona, Vicenza e, in generale, di tutti i Comuni situati nelle zone climatiche contraddistinte dalla lettera "E". I Comuni siti nelle zone climatiche "F" (quali - per esempio - Belluno, Bormio, Brennero, Brunico, Cortina d'Ampezzo, Courmayeur, Cuneo, Ovindoli, Pescasseroli, Stelvio), invece, non hanno limitazioni temporali (potendo in qualsiasi momento accendere i propri impianti), mentre nel resto d'Italia per attivare

i riscaldamenti si dovrà ancora attendere. Infatti, la loro accensione non è libera, ma è regolata dalla legge a seconda della zona climatica di appartenenza (cfr. Tabella riepilogativa in calce). Al proposito, si ricorda che il territorio nazionale è stato suddiviso in sei zone climatiche, con indicazione nella tabella A allegata al D.P.R. n. 412/93 (non abrogata dal D.P.R. n. 74/13), della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune. I Comuni che non sono stati inseriti nella tabella anzidetta o nelle sue successive modificazioni ed integrazioni sono disciplinati da apposito provvedimento del Sindaco. Al di fuori dei periodi previsti dalla legge, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria. È sempre comunque opportuno informarsi anche presso il proprio Muni-

cipio in quanto in alcuni Comuni possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo legale.

L'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, le varie eccezioni (per esempio, all'orario consentito) ed altre utili informazioni, si trovano sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) dove è presente anche un'ampia sezione dedicata agli obblighi di termoregolazione e contabilizzazione di calore, con illustrazione tramite video-guida contenenti informazioni e suggerimenti per proprietari di casa e amministratori di condominio.

Si segnala infine che - in alcuni casi - anche la sostituzione della vecchia caldaia potrebbe dar diritto al superbonus al 110%. Per la normativa, i provvedimenti, la prassi, gli esempi di casi concreti già risolti dall'Agenzia delle entrate, si può visitare il sito [www.superbonus110percento.info](http://www.superbonus110percento.info)

Tabella zona climatica, periodo di accensione, orario giornaliero

Zona climatica (1)	Periodo di accensione	Orario consentito (2)
A	1° dicembre - 15 marzo	6 ore giornaliere
B	1° dicembre - 31 marzo	8 ore giornaliere
C	15 novembre - 31 marzo	10 ore giornaliere
D	1° novembre - 15 aprile	12 ore giornaliere
E	15 ottobre - 15 aprile	14 ore giornaliere
F	nessuna limitazione	nessuna limitazione

(1) Il territorio nazionale è stato suddiviso in 6 zone climatiche (il dpr n. 74/13 ha confermato la divisione già effettuata dal dpr n. 412/93 ed ha lasciato in vigore la tabella A, contenente l'indicazione della zona alla quale appartiene ogni singolo Comune; i Comuni che non sono stati inseriti in tale tabella o nelle sue successive modificazioni, sono disciplinati da apposito provvedimento del sindaco)

(2) Eccezioni su sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Comunione legale tra i coniugi, interessante disegno di legge

La Commissione giustizia del Senato ha iniziato la discussione di un disegno di legge, a firma della senatrice Unterberger del Gruppo parlamentare delle Autonomie, in materia di comunione legale tra i coniugi.

In particolare il testo della proposta mira a risolvere la controversa questione della tutela del coniuge in regime di comunione legale dei beni nel caso della costruzione realizzata, in costanza di matrimonio, sul suolo di proprietà esclusiva di uno dei due.

La giurisprudenza più volte si è interrogata sulla questione e, specialmente, sull'automatica caduta in comunione legale della costruzione realizzata sul suolo di proprietà esclusiva di uno dei due coniugi. Le Sezioni Unite della Corte di cassazione, con una pronuncia del 27 gennaio 1996, n. 651, hanno ritenuto di escludere l'automatico acquisto di metà della proprietà dell'immobile da parte dell'altro coniuge, riconoscendo tuttavia a quest'ultimo una tutela sul piano obbligatorio, consistente in un diritto di credito relativo alla metà del valore dei materiali e della manodopera impiegati nella costruzione.

Giurisprudenza successiva ha introdotto variabili sempre diverse, variegando il panorama delle pronunce di diritto a tal punto da rendere assai meno nitida e da indebolire la certezza della soluzione approntata dalla sentenza delle sezioni unite citata.

Proprio al fine di assicurare una chiara tutela del coniuge economicamente più debole, all'interno del regime di comunione legale scelto dai coniugi all'atto del matrimonio, il disegno di legge che ci occupa è volto a modificare il testo dell'articolo 192 del codice civile. E al riguardo si dispone che ciascuno dei coniugi è tenuto a rimborsare alla comunione le somme spese durante il matrimonio per la realizzazione o ristrutturazione di una costruzione realizzata su suolo di proprietà esclusiva.

Con l'articolo 2 della proposta, inoltre, viene sancita l'immediata applicazione della nuova disciplina ai procedimenti in corso alla data di entrata in vigore della legge.

Si darà conto su questo notiziario dell'iter del provvedimento.

## Decreto "Ristori"

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 161 del 28.10.2020 il decreto-legge n. 157 del 28.10.2020, contenente "Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19", noto come decreto "Ristori".

Di seguito si evidenziano le norme di nostro maggiore interesse.

### Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo

Per le imprese operanti nei settori riportati nella tabella di cui all'Allegato 1 al decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'art. 28 del decreto-legge n. 54/2020, come convertito in legge, viene esteso anche per i mesi di ottobre, novembre e dicembre. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al già citato art. 28.

### Cancellazione (limitata) della seconda rata Imu

Si dispone l'esenzione, per l'anno 2020, della seconda rata dell'Imu per gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività indicate nella tabella di cui all'Allegato 1 al decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate. Restano ferme le disposizioni di esenzione previste dall'art. 78, decreto-legge n. 104/2020, come convertito in legge (c.d. decreto "Agosto").

### Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa

Viene sospesa fino al 31 dicembre 2020, differendo così la precedente scadenza fissata dal decreto-legge n. 18/2020 come convertito in legge, "ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare", ex art. 555 c.p.c., "che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore". Diviene altresì "inefficace ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore", effettuata dal 25.10.2020 alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento.

### Proroga del termine per la presentazione del modello 770

Viene prorogato al 10 dicembre 2020 il termine per la presentazione – da parte, ad esempio, del dominio – della dichiarazione dei sostituti d'imposta (mod. 770) relativa all'anno di imposta 2019.

### Proroga divieto di licenziamento e sospensione procedure pendenti

Vengono prorogati fino al 31 gennaio 2021, con alcune limitazioni, il divieto di licenziamento (collettivo o individuale per giustificato motivo oggettivo) e la sospensione delle procedure pendenti avviate alla data del 25 febbraio 2020, regolati da ultimo con il decreto-legge n. 104/2020, come convertito in legge.

### Attività giurisdizionale a distanza

Si prevedono misure per agevolare lo svolgimento dell'attività giurisdizionale a distanza.

## Prezziari Dei con lo sconto

Per favorire gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia che avessero necessità di acquistare i "Prezziari per il Superbonus 110%" della Dei (la tipografia del Genio civile), Confedilizia ha sottoscritto con la stessa un'apposita convenzione di sconto, variabile a seconda della tipologia di prodotto: in versione visualizzatore, con banca dati su Cloud del prezzario completo e possibilità di estrapolazione/importazione fino a 100 voci per sessione operativa; acquisto copia del prezzario in formato cartaceo o in formato PDF (e-book); acquisto dei prezziari in versione file, in un formato a scelta (xls, dcf, xml, doc, mdb, bluprz).

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (74)

Palinuro (SA)

Palinuro ebbe il nome dal pilota di Enea che qui, nei versi dell'*Eneide*, lasciò la vita; ma l'insenatura del golfo cela spiaggette tropicali che credo uniche in Europa. Sono tratti di sabbia lieve, chiusi da una muraglia di piante grasse e di fiori selvaggi, e dietro ancora, sul pendio, da boschi fitti di grandi olivi contorti; banchi di roccia, su cui giocano le piccole onde e le spume, portano alle acque del mare un azzurro denso. Pensavo specialmente a Palinuro affermando che la Campania è poco nota in quanto ha di più bello. So che, dicendolo, farò dispiacere a qualcuno. Coloro che conoscono Palinuro sono amanti gelosi, che cercano di sottrarla alla conoscenza dei più; e mi è stato detto di una signora che vi andava ogni anno, ma non ne parlava mai nemmeno con gli amici intimi, per paura che questo idillio fosse guastato dal turismo. Fino ad oggi vi ha gravitato una piccola aristocrazia di abitudini semplici e d'indole contemplativa, specie di stranieri e di artisti, quasi una compagnia monastica che aborre gli intrusi e mantiene il segreto.

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

## DALLE RIVISTE...

### Regolamenti condominiali e tabelle millesimali B&B e affittacamere in condominio Locazioni non abitative transitorie Bonus facciate e superbonus

#### Ai lettori

Alcuni lettori ci segnalano che, in questa rubrica, molte testate di riviste vengono "per errore" pubblicate con l'iniziale minuscola.

Ringraziamo i nostri affezionati (ed attenti) lettori. Ma non si tratta di errori: le testate vengono pubblicate esattamente quali sono. E molte riviste (forse, solo per complicarsi – e complicarci – la vita) usano l'iniziale minuscola, che noi – quindi – correttamente rispettiamo.

Sul n. 6 de *il fisco*, Nicola Forte si occupa del bonus facciate e della proroga dei bonus casa. Ancora sui bonus immobili l'articolo di Matteo Balzanelli e Giovanni Valcarengi per chiarire il concetto di bonus facciate.

Dei fondi immobiliari e dell'attività di costruzione e ristrutturazione scrive Mario del Vaglio sul *Fisco* n. 13/20.

Da ultimo, un completo articolo di Annibale Dodero sul superbonus, tra i chiarimenti delle entrate e criticità.

Il *Corriere tributario* (n. 2/20) pubblica un interessante articolo di Francesco Porpora sul tema: "Conferimento in trust di beni immobili e agevolazioni prima casa: una difficile convivenza?"

Sul *il fisco* (n. 2/20) Stefano Baruzzi tratta di numerosi problemi inerenti la risoluzione per mutuo dissenso di atti traslativi di immobili.

Sempre molti gli articoli da segnalare sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, la rivista specializzata nelle materie di cui al suo titolo, diretta dal presidente del nostro Centro studi Corrado Sforza Fogliani, che vi pubblica in ogni numero una nota di aggiornamento sui più attuali problemi giuridici ed economici dell'immobiliare. Sul n. 5/20, articoli riguardanti le attività di B&B e affittacamere (Domenico Cigna), la cessione di cubatura (Antonino Coppolino), la locazione non abitativa e transitoria (Paolo Scalettaris). Sul n. 4/20 articoli sull'assemblea condominiale in periodo di Covid (Corrado Sforza Fogliani), Gianmarco Maiavacca (Clausola di continuità e sentenze di bonifica), Vincenzo Nasini (Regolamento condominiale e tabelle millesimali).

a cura dell'UFFICIO STUDI della Confedilizia

## Se l'esercente smette di pagare l'affitto anche il proprietario merita il suo «ristoro»

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA\*

**I**l decreto «ristori», come altri provvedimenti precedenti, non si occupa di tutti coloro che avrebbero bisogno di aiuto. A mancare all'appello, ad esempio, sono gli interventi in favore dei tanti proprietari di case e locali commerciali che da mesi non ricevono più il reddito da locazione (spesso la loro unica o principale entrata, neppure elevata) per assenza di inquilini (si pensi ai turisti e agli studenti) o per situazioni di morosità negli affitti di lunga durata.

Non sono stati previsti aiuti, anche se in questo caso dovrebbe parlarsi di risarcimento, neppure in favore dei proprietari che stanno subendo il blocco generalizzato degli sfratti: di fatto, l'espropriazione dell'immobile per quasi un anno. Per loro non sono stati disposti neanche sgravi dell'Imu, una patrimoniale sempre più insopportabile che necessiterebbe invece di un'estesa opera di riduzione, mentre continua ad essere dovuta persino sugli immobili sfritti.

VI è poi da chiedersi come non

possa essere considerata ormai ineludibile, di fronte a questa situazione drammatica, l'eliminazione della norma che impone la tassazione reddituale (Irpef) persino dei canoni di locazione non percepiti dai proprietari. Ma anche le due misure di nostro interesse presenti nel decreto dovrebbero essere ricalibrate.

La prima è il credito d'imposta per gli affitti commerciali in favore degli esercenti-conduttori, cedibile ai proprietari-locatori. Si tratta, in sostanza, del meccanismo in forza del quale il governo si fa carico del 60% del canone a determinate condizioni (un meccanismo che servirebbe anche negli affitti abitativi). È stato previsto per i mesi di ottobre, novembre e dicembre per le sole attività interessate dall'ultimo dpcm, dopo che precedenti provvedimenti lo avevano previsto, per il periodo marzo-giugno, per la generalità delle attività economiche.

Occorrerebbe investire più risorse su questa misura, che insieme a Confcommercio, già prima della nuova ondata di contagi e dei conseguen-

ti provvedimenti restrittivi, avevamo chiesto di estendere sino a fine anno, senza interruzioni, per tutti. Alcuni mesi (luglio, agosto e settembre) rimarrebbero scoperti e le attività commerciali non toccate dal nuovo dpcm si fermerebbero ai quattro mesi iniziali.

La seconda misura che necessiterebbe di correttivi è quella che prevede la cancellazione della seconda rata dell'Imu per gli immobili nei quali si esercitano le attività limitate dal nuovo dpcm, ma «a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate». A parte le considerazioni già fatte sulla necessità di una ben più estesa opera di riduzione dell'imposta, perché insistere con questa discriminazione nei confronti del proprietario che dà in affitto il locale a chi esercita l'attività limitata? Se l'esercente smette di pagare il canone o ne chiede la riduzione, situazioni ormai frequentissime, a soffrire, e a necessitare il «ristoro», non è anche quel proprietario?

\* Presidente Confedilizia

da: ItaliaOggi, 30.10.20

### Incontro con il Ministro Bonafede, focus sul blocco sfratti

Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, è stato ricevuto dal ministro della Giustizia, Alfonso Bonafede. Al centro del colloquio, in particolare, il tema del blocco degli sfratti, disposto sino al 31 dicembre 2020 nell'ambito della sospensione dell'esecuzione di tutti i provvedimenti di rilascio degli immobili.

Il presidente Spaziani Testa - che era accompagnato dal responsabile del Coordinamento legali Confedilizia, Cesare Rosselli - ha illustrato al ministro Bonafede i drammatici effetti sociali che il blocco continua a determinare in tante famiglie di proprietari che, sovente, hanno nel reddito da locazione l'unica o la principale fonte di sostentamento e che in questo periodo non sono neppure esentati dal pagamento dell'Imu e di altre tasse.

A giudizio di Confedilizia, il blocco generalizzato degli sfratti è una disposizione inaccettabile sul piano di principio, per il suo essere palesemente lesiva del diritto di proprietà e conseguentemente in contrasto con la Costituzione, ma la sua gravità potrebbe essere almeno attenuata se fosse limitata a situazioni di comprovata difficoltà degli inquilini, esclusa per i casi risalenti a periodi precedenti alla pandemia e accompagnata da adeguati indennizzi in favore dei locatori. Condizioni, quelle citate, assenti dalla misura introdotta.

Nel corso dell'incontro col ministro Bonafede è stato affrontato anche il tema del disegno di legge delega di riforma del processo civile, in relazione al quale Confedilizia ha formulato osservazioni, fra l'altro, in tema di contenzioso condominiale.

### Commissione UE sul sistema giudiziario italiano

Dal Rapporto della Commissione europea sulle violazioni dello Stato di diritto nei ventisette Paesi dell'UE, l'Italia non è stata sottoposta a critiche in merito all'indipendenza dei propri sistemi giudiziari.

L'incipit della nota di sintesi della relazione riconosce la presenza di un solido quadro legislativo a salvaguardia dell'indipendenza della magistratura. Ma da un'attenta analisi del documento di lavoro dei servizi della Commissione emerge una situazione non proprio entusiasmante sullo stato dell'efficienza del sistema giudiziario nostrano. Secondo la Commissione, esso continua a scontare notevoli difficoltà dal punto di vista dell'efficienza.

In particolare, desta preoccupazione la mancata riforma degli organi della giurisdizione tributaria di primo e secondo grado. Un forte aumento dei casi in entrata nella sezione dei contenziosi tributari in ultima istanza solleva preoccupazioni in merito alla qualità della giustizia tributaria nel primo e secondo grado di giudizio.

Il sistema giudiziario continua a far registrare gravi difficoltà legate alla durata dei procedimenti. Nel settore civile, il tempo stimato per risolvere i contenziosi rimane tra i più lunghi dell'Ue (527 giorni in primo grado, 865 in secondo grado e 1.266 dinanzi alla Corte di cassazione).

L'Italia rimane soggetta alla sorveglianza rafforzata del Comitato dei ministri del Consiglio d'Europa per la durata dei procedimenti amministrativi e di quelli penali. Nel 2019 i tribunali amministrativi, invertendo una tendenza negativa, hanno iniziato a ridurre i tempi di trattazione dei procedimenti in tutti i gradi di giudizio, che comunque rimangono superiori alla media (820 gironi per il primo grado e 692 per l'ultimo).

Link alla relazione 2020 sullo Stato di diritto nell'Unione europea

[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication\\_2020\\_rule\\_of\\_law\\_report\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/communication_2020_rule_of_law_report_en.pdf)

Link al capitolo sulla situazione dello Stato di diritto in Italia

[https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/it\\_rol\\_country\\_chapter\\_it.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/it_rol_country_chapter_it.pdf)

### SEGNALAZIONI

Francesco Tundo, *Le 99 piaghe del fisco. Una democrazia decapitata*, Bononia University Press, pp. 222

La crisi del fisco attraverso analisi acute e perfino crudeli di errori e incongruenze, assurdità e contraddizioni, che spaziano anche oltre i confini del diritto tributario soffermandosi su ulteriori aspetti nella formazione delle leggi.

Maria Pellegrini, *Antica gara tra un cuoco e un fornaio*, Giuliano Ladolfi ed., pp. 258

Partendo dal poemetto latino che dà il titolo a questo curioso volume, l'autrice si sofferma sulla gastronomia sia greca sia romana, con riferimenti letterari che trattano ora di inviti a cena, ora di parassiti, ora di topie culinarie.

Emanuele Ghikas, *Il primato romano alla luce dei dati storici*, Aracne ed., pp. 444

La tormentata, lenta e contestata affermazione del primato di Roma nell'orbe cattolico, nei primi quattro secoli, con analisi dei «prolungamenti storici» nel V secolo, fra concili e contrasti fra metropolitani, con interventi degli imperatori.

Giovanni Sallusti, *Politica-mente corretto*, Giubilei Regnani ed., pp. 134

Ironiche e pungenti polemiche contro la «dittatura democratica» che pervade la società occidentale, sconvolta da una foga di autolesionismo che colpisce chi non si adegua al pensiero radical chic dominante mediaticamente.

Alexandre Dumas, *Ingénue*, intr. di Marco Catucci, Robin ed., pp. 572

Prima integrale e corretta versione italiana di un appassionato romanzo storico di Dumas, ambientato nella Parigi dei mesi precedenti la rivoluzione del 1789, fra Danton e Marat, casa reale e lo scrittore Rétif de la Bretonne.

Carlotta Scozzari, *False verità*, Goware ed., pp. 174

Temi fondamentali per l'economia, dall'oro alle banche, dagli immobili al petrolio, dal verde all'inflazione, sono esaminati alla luce degli eventi legati alla pandemia, fornendo spesso analisi inattese e controcorrente.

## CONFEDILIZIA

l'organizzazione in grado di assistere condòmini e proprietari di casa  
IN TUTTA ITALIA  
Informazioni sulle sedi  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## Tassazione aggiuntiva per la clausola penale nel contratto di locazione

Con la sentenza n. 279 del 25.6.2020, la Commissione tributaria provinciale di Varese ha annullato l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle entrate di pagamento dell'imposta suppletiva di registro (pari a 200 euro) per la clausola penale prevista nel contratto di locazione per il caso d'inadempimento.

Con l'avviso impugnato, le Entrate avevano liquidato una maggiore imposta di registro in quanto nel contratto di locazione era contenuta una clausola penale, ritenuta soggetta ad autonoma imposizione, trovando applicazione, per analogia, la normativa degli atti sottoposti a condizione sospensiva (secondo cui gli atti soggetti a tale condizione sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa ex art. 27, testo unico sull'imposta di registro).

I giudici tributari, dopo aver riepilogato la disciplina dettata dall'art. 21 del testo unico anzidetto (che così dispone: "1. Se un atto contiene più disposizioni che non derivano necessariamente, per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, ciascuna di esse è soggetta ad imposta come se fosse un atto distinto. 2. Se le disposizioni contenute nell'atto derivano necessariamente per la loro intrinseca natura, le une dalle altre, l'imposta si applica come se l'atto contenesse la sola disposizione che dà luogo alla imposizione più onerosa. 3. Non sono soggetti ad imposta gli accolti di debiti ed oneri collegati e contestuali ad altre disposizioni nonché le quietanze rilasciate nello stesso atto che contiene le disposizioni cui si riferiscono"), hanno ritenuto che nel caso in esame la clausola penale è collegata e complementare al contratto, la cui invalidità o inefficacia travolge anche la clausola penale medesima. Per cui – si legge nella sentenza – correttamente deve affermarsi che l'anzidetta clausola deriva dal contratto cui accede e non può esistere prescindendo da esso. In definitiva, la fattispecie rientra nel secondo comma dell'art. 21 più volte citato e, pertanto, non è soggetta ad autonoma tassazione.

Oltre alla sentenza anzidetta – la cui causa è stata curata dal presidente della Confedilizia di Varese, avv. Vincenzo Brianza, che sta assistendo gratuitamente gli associati – di recente è stata emanata, sempre sulla stessa questione (tassazione suppletiva della clausola di un contratto di locazione con cui si prevede che, in caso di mancato o ritardato pagamento del canone da parte del conduttore, quest'ultimo sia tenuto a corrispondere un importo a titolo di interessi di mora pari al tasso di interesse maggiorato di un tot), la sen-

tenza della Commissione tributaria regionale della Lombardia n. 1498 del 22.6.2020.

La Commissione regionale, rigettando l'appello dell'Agenzia delle entrate avverso la decisione della Commissione provinciale di Milano, dopo aver ricordato che sulla fattispecie la giurisprudenza è "ondivaga e oscillante", ha ritenuto (in estrema sintesi) che la pattuizione in esame non abbia vita autonoma e non possa considerarsi una disposizione distinta tale da giustificare una imposizione indiretta separata rispetto a quella che grava sul contratto ospitante.

Anzitutto – hanno evidenziato i giudici – "se anche si avvertisse una esigenza di catalogazione dogmatica della pattuizione, non si ritiene che questo tipo di clausola possa, a rigore e così serenamente ricondursi in modo pacifico al *genus* della clausola penale (art. 1382 cc) in senso strettamente tecnico-giuridico. Deve infatti rilevarsi che nel caso di specie la pattuizione non trova una giustificazione e

una *ratio* in termini causali in sé, e a prescindere dalla obbligazione principale del contratto in cui è inserita; piuttosto si pone in necessaria derivazione causale rispetto all'obbligo di pagare il canone che grava sul conduttore ed è da essa estrinsecamente discendente". Peraltro – sottolinea inoltre la Commissione lombarda – volendosi porre nella logica della clausola penale, deve anche rilevarsi che questo tipo di clausola concretizza la fissazione convenzionale della misura degli interessi di mora che trovano comunque fonte nella legge all'art. 1284 c.c. in ottica essenzialmente risarcitoria; ed anche da questo punto di vista non sembra possibile considerarla disposizione autonoma.

Le due sentenze di cui sopra si collocano nel filone giurisprudenziale favorevole al contribuente, nell'ambito del quale si segnala anche la sentenza n. 4690/2019 sempre della Commissione tributaria regionale della Lombardia.

## Le grandi rinascite

In ogni epoca del nostro Paese le grandi rinascite sono nate sempre dalla mancanza di paure, compresa la paura suprema. Quella di morire. È stato così nel Rinascimento, con il ritorno al centro dell'uomo e della ragione, fuori da ogni superstizione o timore possibili. È stato così nel Risorgimento, quando giovani italiani furono pronti a morire per l'idea dell'Italia unita. È stato così nella guerra di Liberazione dal nazionalsocialismo e pure negli anni del boom dove libertà e coraggio portarono alla ricostruzione dell'Italia. Oggi la paura ci ha intrappolati, misuriamo i nostri passi dagli altri, ci guardiamo in cagnesco. Mascherinati. Più che un boom, se non passerà la paura, arriverà uno sboom. E con il botto.

Massimiliano Lenzi

## L'URLO DEI PROPRIETARI DI CASA: MASSACRATI DAL TRUCCO DI CONTE

I giallorossi hanno bloccato gli sfratti fino al 31 dicembre. Gli affittuari non pagano e chi ha casa resta con le tasche vuote

L'urlo dei proprietari di casa comincia a farsi sentire. Il governo come è noto ha bloccato fino al 31 dicembre gli sfratti. La storia è per farvi capire bene il problema fate mol-

da: Notiziario APE Belluno, settembre-ottobre 2020

## Riqualificazione immobili storici, interrogazione al Ministro Franceschini

Dal primo rapporto dell'Osservatorio del patrimonio culturale privato (cfr. altro articolo su questo numero) emergono dati molto significativi. Almeno la metà delle dimore prese in esame si trovano in piccoli Comuni o in borghi rurali nelle aree interne del Paese, dove la ricettività turistica rappresenta la principale realtà economica. Il numero di dimore private aperte al pubblico, la cui stima è del 64 per cento per un totale di oltre 9.000, supera il numero dei Comuni italiani. Di queste, il 54 per cento è situato in Comuni sotto i 20.000 abitanti e, di questi, il 29 per cento si trova in Comuni con meno di 5.000 abitanti, molti dei quali in aree interne.

I numeri emersi dal rapporto testimoniano il potenziale di questo patrimonio privato e proprio per tale motivo alcuni parlamentari del Gruppo del Pd, prima firmataria Piccoli Nardelli, sollecitano il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, con un'interrogazione parlamentare, per sapere come l'Esecutivo intenda attivarsi al fine di sostenere la riqualificazione degli immobili storici privati, considerati parti integranti della nostra identità, che contribuiscono all'attrattività culturale e turistica del nostro Paese.

## DOPO LA PANDEMIA SARÀ TUTTO UN ALTRO MATTONE

Spazi flessibili, hubs&clubs, logistica last mile, alberghiero e retail: ecco come il coronavirus sta ridisegnando il mercato immobiliare e le strategie degli operatori. Che non si aspettano nessuna crisi, anzi...

da: Economy

**DOVE  
LA VOCE  
DEL BUONSENSO  
SOPRAVVIVE  
AL TERRITORIO**
**Alto Adige  
Kompatscher**
**«Noi autonomi  
Qui mascherine  
solo se manca  
la distanza»**

**BOLZANO** Mascherine sì ma solo se non si rispettano le distanze. Questa la linea del governatore altoatesino Arno Kompatscher che non vuole inasprire le regole ma far rispettare quelle che già ci sono. **Il nuovo Dpcm sarà applicato in Alto Adige?**

«Il Dpcm contiene delle norme che sono già previste da noi in Alto Adige. Prescrive infatti l'obbligo di indossare le mascherine all'aperto ma solo "in prossimità di altre persone non conviventi". Noi l'abbiamo introdotto

da: *Corriere della Sera*, 8.10.'20

**La citazione**
**MANZONI**


Ieri in Aula Conte ha citato Alessandro Manzoni: «In molti hanno evocato le pagine sulla peste nei *Promessi sposi*, dove è ricordato anche un antico proverbio, "del senno del poi ne son piene le fosse"». La frase, che indica l'inutilità della previsione del passato a chi dopo un evento dice cosa si poteva o non si doveva fare, è nel capitolo XXIV dell'opera (la peste è nei capitoli XXXI e XXXII)

da *Corriere della Sera*, 26.5.'20

**Nuove maggioranze condominiali**

Come evidenziato su *Confedilizia notizie* di settembre, il decreto "Agosto" ha previsto che le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui all'art. 119 del decreto "Rilancio" (n. 54/2020, come convertito) siano valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. Gli interventi in questione sono quelli che permettono di usufruire della detrazione del 110% (cosiddetto Superbonus) per alcuni lavori di efficientamento energetico e per tutti quelli di miglioramento sismico che, in precedenza, godevano di detrazioni più basse (fino al 75% nel caso dell'Ecobonus, fino all'85% nel caso del Sismabonus e in caso di lavori combinati Eco-Sismabonus).

In questo contesto, la legge di conversione ha introdotto, ora, anche una specifica maggioranza per approvare gli eventuali finanziamenti finalizzati agli interventi in argomento nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto in fattura, così risolvendo le incertezze sul punto che avevano portato parte dei commentatori ad ipotizzare il ricorso al disposto dell'art. 1108, quarto comma, c.c. (cfr. Cn sett.'20). Il provvedimento ha previsto, a tal fine, la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le tabelle sulle maggioranze assembleari, aggiornate con le novità legislative, sono disponibili sul sito Internet confederale.

**Partecipazione all'assemblea in videoconferenza**

Viene modificato l'art. 66 disp. att. c.c. aggiungendo la seguente previsione: «Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione». In linea con quanto precede, viene disposto anche, intervenendo sul contenuto dell'avviso di convocazione (sempre disciplinato dal citato art. 66 disp. att. c.c.), che detto avviso debba contenere, in caso di assemblea a distanza, l'indicazione "della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la

**DECRETO "AGOSTO", COME CONVERTITO**

(D.L. 14 agosto 2020, n. 104, convertito)

riunione e l'ora della stessa". La nuova formulazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ., con riguardo alla convocazione, viene così ad essere, per quanto di interesse, la seguente: «L'avviso di convocazione (...) deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa».

La modifica legislativa, per garantire un'effettiva e consapevole partecipazione, fissa due precise condizioni: l'indicazione, nell'avviso di convocazione, della piattaforma elettronica sulla quale si svolgerà la riunione (il cui verbale sarà da trasmettersi all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime modalità previste per la convocazione e, quindi, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano); il preliminare consenso di tutti i condomini all'utilizzo di tale modalità alternativa di riunione.

**Rinvio termine per approvazione rendiconto condominiale**

Viene previsto che il termine di centottanta giorni di cui all'art. 1130, primo comma, n. 10), in tema di redazione del rendiconto annuale della gestione e convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione, sia sospeso "fino alla cessazione dello stato di emergenza da Covid-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei Ministri del 29 luglio 2020" (che lo aveva stabilito fino al 15.10.2020).

**Rinvio adempimenti antincendio**

È stato disposto il rinvio di 6 mesi dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei Ministri (allo stato stabilito fino al 31.1.2021), il termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendio previsti dal d.m. 25.1.2019 per lo scorso 6.5.2020.

**Superbonus e Comuni colpiti da eventi sismici**

Vengono introdotte due specifiche norme per la fruizione del Superbonus nei Comuni colpiti da eventi sismici. Con la prima viene chiarito che nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici, l'incentivo del Superbonus al 110% di cui al comma 1, art. 119, citato, spetta per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione. Con la seconda, viene disposto che i limiti delle spese ammesse alla fruizione degli

incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus, sostenute entro il 31.12.2020, sono aumentati del 50% per gli interventi di ricostruzione riguardanti i fabbricati danneggiati dal sisma nei Comuni di cui agli elenchi allegati al decreto-legge 17.10.2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15.12.2016, n. 229, e di cui al decreto-legge 28.4.2009, n. 59, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.6.2009, n. 77. La normativa specifica che "in tal caso, gli incentivi sono alternativi al contributo per la ricostruzione e sono fruibili per tutte le spese necessarie al ripristino dei fabbricati danneggiati, comprese le case diverse dalla prima abitazione, con esclusione degli immobili destinati alle attività produttive".

**Modifiche al Superbonus del 110%**

Viene chiarito che - ai fini della normativa sul Superbonus - per accesso autonomo dall'esterno si intende "un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva".

Inoltre, al fine di semplificare la presentazione dei titoli abitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dall'art. 119, d.l. 54/2020, come convertito è stato precisato che "le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi".

Infine, è stata data la possibilità di usufruire del Superbonus anche per i lavori effettuati sulle unità immobiliari di categoria catastale A/9 aperte al pubblico.

**Un mese in più di credito d'imposta locazioni non abitative**

Viene esteso di un mese (e ampliato alle strutture termali) l'ambito di applicazione del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, introdotto dall'articolo 28 del decreto "Rilancio". Ai mesi di marzo, aprile e maggio si aggiunge - infatti - il mese di giugno (per le strutture turistico-ricettive con attività solo sta-

## ITO IN LEGGE: LE PRINCIPALI NOVITÀ

tito dalla L. 13 ottobre 2020, n. 126)

gionale, invece, ai mesi di aprile, maggio e giugno si aggiunge il mese di luglio).

Per le strutture turistico-ricettive la percentuale del credito d'imposta relativo all'affitto d'azienda viene innalzata al 50% e viene chiarito che, qualora in relazione alla medesima struttura turistico-ricettiva siano stipulati due contratti distinti, uno relativo alla locazione dell'immobile e uno relativo all'affitto d'azienda, il credito d'imposta "spetta per entrambi i contratti".

Per le imprese turistico-ricettive, infine, il credito d'imposta anzidetto viene esteso fino al 31.12.2020

### Esenzione seconda rata Imu settori turismo e spettacolo

Si dispone l'esenzione della seconda rata dell'Imu 2020 relativamente a:

- immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case e appartamenti per vacanze, dei bed & breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate (e viene previsto che l'esenzione per le pertinenze di immobili rientranti nella categoria catastale D/2 si applichi anche alla prima rata dell'Imu);
- immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;
- immobili rientranti nella categoria catastale D/3 destinati a spettacoli cinematografici, teatri e sale per concerti e spettacoli, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate; per questi immobili, l'Imu non è dovuta neppure per gli interi anni 2021 e 2022;
- immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night-club e simili, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

### Termine per la deliberazione del bilancio di previsione

Viene differito al 31 ottobre 2020 il termine per la deliberazione del bilancio di previsione dei Comuni in deficit strutturale (come definito dall'articolo 55 del decreto "Agosto").

In merito, si segnala che, con apposito decreto del Ministero dell'interno del 30 settembre 2020, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 244 del 2.10.2020, è stato disposto il differimento al 31 ottobre 2020 del termine anzidetto per tutti gli Enti locali.

Tali proroghe fanno slittare anche il termine per l'approvazione delle delibere dei tributi locali, fra cui quelle dell'Imu.

### Maggiorazione ex Tasi

Con una modifica alla formulazione della norma contenuta nella legge di bilancio per il 2020 istitutiva della cd. "Nuova Imu", si dispone che la maggiorazione dell'Imu dello 0,08 per cento (rispetto all'aliquota massima per la singola fattispecie) possa applicarsi, per i Comuni che l'hanno già adottata e confermata negli anni precedenti come maggiorazione Tasi, anche alle abitazioni principali di categoria catastale A1/A8/A9, ai fabbricati merce e ai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D (come peraltro previsto finora).

### Rivalutazione beni d'impresa

Si prevede, a favore delle società di capitali e degli enti commerciali che non adottano i principi contabili internazionali, la possibilità di effettuare la rivalutazione dei beni d'impresa e delle partecipazioni risultanti dal bilancio dell'esercizio in corso al 31 dicembre 2019, anche in deroga alle disposizioni del codice civile e alle norme speciali, ad esclusione degli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività di

impresa (cd. immobili merce), mediante il pagamento di una imposta sostitutiva.

### Proroga divieto di licenziamento

Viene prorogato, con alcune limitazioni, il divieto di licenziamento (collettivo o individuale per giustificato motivo oggettivo) già previsto dal decreto "Cura Italia" ed esteso dal decreto "Rilancio", per i datori di lavoro che non abbiano integralmente fruito dei trattamenti di integrazione salariale riconducibili all'emergenza epidemiologica da COVID-19 di cui all'articolo 1 del decreto "Agosto" o dell'esonero dal versamento dei contributi previdenziali di cui al successivo articolo 5. Sono, altresì, dichiarate sospese di diritto le procedure di licenziamento già avviate successivamente al 25 febbraio 2020 e le procedure già avviate inerenti l'esercizio della facoltà di recesso dal contratto per giustificato motivo oggettivo.

### Fondo casalinghe/i

Viene istituito il "Fondo per la formazione personale delle casalinghe e dei casalinghi", con una dotazione di 3 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2020, "finalizzato alla promozione di attività di formazione, svolte da enti pubblici e privati, di coloro che svolgono attività nell'ambito domestico, in via prioritaria delle donne, senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, finalizzate alla cura delle persone e dell'ambiente domestico, iscritte e iscritte all'Assicurazione obbligatoria, di cui all'articolo 7 della legge 5 dicembre 1999, n. 495".

I criteri e le modalità di riparto del Fondo saranno stabiliti con apposito decreto del Ministro per le pari opportunità e la famiglia da emanarsi entro il 31 dicembre 2020.

di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Il pasticcio «congiunti»

I provvedimenti relativi alla situazione sanitaria del virus Corona fanno riferimento ai «congiunti». Ma nessuno sa chi esattamente siano o si debba ritenere che siano. Sottolineiamo, anzitutto, che davanti a un giudice vale solo, con certezza, quanto stabilito da una legge o da un atto con forza di legge (non contano, dunque, se non in via interpretativa, le Circolari - vincolanti solo per i dipendenti delle P.A. nell'ambito della quale sono emanate - o l'altro strumento dell'attuale paradigmatica decadenza normativa che sono le «Faq» -, dinosauri inventati dalla burocrazia che compaiono sui siti ministeriali per rispondere a quesiti e che non sono firmate, per quanto risulta, da alcuno che se ne assuma la responsabilità).

Ad oggi i «prossimi congiunti» sono dunque considerati nell'art. 307,3° comma, Cod. pen., che al 3° capoverso individua come tali «gli ascendenti, i discendenti, il coniuge, la parte di un'unione civile tra persone dello stesso sesso, i fratelli, le sorelle, gli affini nello stesso grado, gli zii e i nipoti», con precisazione che nella denominazione «non si comprendono gli affini, allorché sia morto il coniuge non vi sia prole». L'affinità è «il vincolo tra un coniuge e i parenti dell'altro coniuge», così come la parentela è «il vincolo tra le persone che discendono da uno stesso stipite». I «congiunti» sono poi citati nel Decr. pres. Cons. (Dpcm) 26 aprile 2020 per consentire gli spostamenti «per incontrare congiunti», senza peraltro specificare chi essi siano. Va ricordato che la Cassazione (sent. 10.11.2014, n. 46.351) ha ampliato il concetto di «prossimi congiunti» - richiamando la sentenza Cass. Sez. Un. 26.972/08 - comprendendo negli stessi i soggetti collegati «da saldo e duraturo legame», non considerando come elemento necessario la convivenza. In sostanza, una gran confusione. Che non è il miglior modo per tornare ad un vero stato di diritto liberale. Anzi.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da il Giornale, 12.10.20

## Camminando...

Camminando in avanti,  
bisogna ogni tanto  
voltarsi indietro per essere  
certi di essere sulla via giusta

## SISTEMA CONFEDILIZIA



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

### Alloggi di edilizia residenziale pubblica e riparto di giurisdizione

“In materia di edilizia  
residenziale pubblica, la

giurisdizione del giudice amministrativo sussiste soltanto avuto riguardo alla prima fase dell'individuazione del soggetto con cui l'amministrazione dovrà stipulare il contratto, che è caratterizzata da atti amministrativi pubblici (quali il bando recante i requisiti per l'assegnazione, la graduatoria e l'assegnazione), a fronte dei quali nascono posizioni di interesse legittimo. Una volta stipulato il contratto, sorgono posizioni di diritto soggettivo, con conseguente attrazione nella sfera della giurisdizione del giudice ordinario in ordine a tutte le vicende che si verificano, quali il subentro, la risoluzione, la decadenza, il rilascio dell'alloggio o lo sgombero”.

Così il Tar del Lazio (Roma, sez. II *quater*) con pronuncia n. 5381 del 21.5.'20.

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Osservatorio del patrimonio culturale privato

Il 16 ottobre è stato presentato, nel Salone Spadolini presso il Ministero per i beni e le attività culturali, l'Osservatorio del patrimonio culturale privato del nostro Paese, nato dalla collaborazione fra l'Associazione dimore storiche italiane (Adsi) e la Fondazione Bruno Visentini, con il coinvolgimento di Confagricoltura e Confedilizia, e grazie al supporto di Banca Consulia.

L'Osservatorio non solo rappresenta la fonte di riferimento per la corretta definizione del ruolo economico, culturale e sociale del sistema degli immobili privati di interesse storico-artistico in Italia, ma vuole anche divenire un valido supporto per le istituzioni, aiutandole nella definizione delle politiche da adottare per far sì che il patrimonio privato concorra all'effettiva ripartenza tanto del turismo quanto dell'artigianato.

I numeri del primo studio condotto dall'Osservatorio sono consultabili al [link: www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/rapporto-2020](http://link:www.osservatoriopatrimonioculturaleprivato.org/rapporto-2020).



**FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI**

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Fiaip e Agestanet rafforzano la loro partnership

Fiaip punta decisamente a rafforzare la sua offerta di servizi tecnologici a favore dei propri associati e, con l'accordo con Agestanet, la Federazione scommette sul continuo miglioramento dei Gestionali GestiFiaip e GestiFiaipLight e sull'offerta di nuovi servizi ad alto valore aggiunto per gli agenti immobiliari.

L'accordo consolida una *partnership* nata nel 2009, che ha permesso ad oltre 2.000 associati Fiaip l'utilizzo di servizi tecnologicamente avanzati e perfettamente integrati con il mondo e l'attività che ruota attorno all'attività dell'agente immobiliare. Grazie a GestiFiaip, tutti gli associati Fiaip hanno a disposizione una piattaforma unica e indipendente che consente di gestire al meglio la propria attività, fidelizzare i propri clienti e collaborare con altri colleghi all'interno di un network MIs regolamentato e di qualità.

“La scelta di rafforzare la partnership con Agestanet si inserisce nella riorganizzazione di tutte le attività tecnologiche di Fiaip, volte ad aumentare il livello e la competitività dei servizi offerti agli associati, ha dichiarato il Vicepresidente Fiaip Nicola Bombonati. Il nostro obiettivo è quello di creare un ecosistema tecnologico che permetta agli agenti immobiliari di offrire ai propri clienti un servizio ad alto valore aggiunto”.



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

### Domestici con figli in quarantena scolastica

Non sarà la famiglia datrice di lavoro domestico a pagare il congedo indennizzato Covid-19 per quarantena scolastica dei figli dei lavoratori assunti come colf, badanti o baby sitter. La precisazione arriva direttamente dall'Inps che – rispondendo ad uno specifico quesito formulato da Assindatcolf – ha chiarito come tale misura straordinaria contemplata all'articolo 5 del decreto-legge 8 settembre 2020, n. 111, debba essere direttamente pagata dallo stesso Istituto.

Oltre a ciò, con la circolare n. 116 del 2 ottobre, l'Inps ha fornito ulteriori chiarimenti validi per il settore domestico. Fra queste, proprio il fatto che anche colf, badanti e baby sitter hanno diritto a fruire di questo congedo indennizzato in caso di quarantena scolastica dei figli minori di 14 anni. E questa è un'importante novità poiché il decreto “Cura Italia”, che per primo aveva introdotto nei mesi scorsi la possibilità di fruire di congedi straordinari, al contrario, lasciava fuori i genitori assunti come domestici, così come avveniva per il bonus baby sitter.

### Presentato il nuovo Dossier statistico immigrazione

“Il lavoro domestico al tempo del coronavirus: l'impatto dell'emergenza sanitaria sulla forza lavoro e le previsioni per il futuro”. È questo il titolo del capitolo curato da Assindatcolf e contenuto nel Dossier statistico immigrazione 2020 del Centro studi e ricerche Idos e di Confronti, presentato lo scorso 28 ottobre. Un focus, a firma del presidente Andrea Zini, che analizza le conseguenze che la pandemia da Covid-19 ha generato nel *welfare* familiare e sull'occupazione. I contenuti del capitolo redatto da Assindatcolf saranno illustrati nelle settimane a venire in 3 differenti eventi le cui date, alla luce delle restrizioni imposte dai recenti provvedimenti governativi, restano ancora da stabilire.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Una proposta sulle permutate

La proposta storica di Aspesi è l'attivazione di un nuovo mercato (cd. di sostituzione) della casa attraverso l'incentivo alla permuta del proprio appartamento vecchio con uno nuovo (o interamente ristrutturato).

Chi possiede una abitazione non più idonea alle proprie esigenze per poterne acquistare una nuova deve prima vendere la vecchia. La società immobiliare o impresa di costruzioni che deve vendere il prodotto nuovo potrebbe anche acquistare a scomputo dal prezzo il vecchio alloggio che poi ristrutturerebbe per rimetterlo sul mercato, ma i costi fiscali – imposta di registro al 9% – sulla intestazione (temporanea) del bene vecchio da ristrutturare rendono impossibile questa operazione. In sintesi, quindi, l'attivazione delle cd. permutate rappresenta l'unica strada immediata per rivitalizzare il mercato al dettaglio del “nuovo”, ossia dell'acquisto di case nuove o ristrutturate. E questo è possibile con la sospensione dell'imposta di registro per cinque anni fino alla rivendita dell'alloggio originario ristrutturato. Con nessun onere aggiuntivo sulle casse pubbliche perché oggi le permutate non si fanno (e quindi lo Stato non introita niente), mentre attivandole lo Stato incasserebbe da subito l'Iva sulle vendite degli appartamenti nuovi, oltre a tutte le Iva sulle transazioni accessorie cioè le forniture di mobili e impianti, la parcella del notaio, la provvigione dell'agente, le utenze elettriche e telefoniche della nuova casa. E all'Iva futura sulla vendita dell'alloggio ristrutturato che se non avvenisse entro 5 anni determinerebbe l'esborso a carico dell'operatore dell'intera imposta di registro del 9% sospesa.

(tratto dall'intervento del Presidente di Aspesi, Federico Filippo Oriana, alla Giornata nazionale della casa organizzata da Scenari Immobiliari e svoltasi a Milano lo scorso 1 ottobre)

**SISTEMA CONFEDILIZIA**

**COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**
**Imposta in misura fissa per il trust**

Il mero conferimento di beni in un *trust* non configura alcun trasferimento di ricchezza ed è soggetto a corresponsione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

In questi termini la terza sezione della Commissione tributaria regionale del Veneto nella sent. n. 244/20, nel solco della più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione (sent. n. 15456 e n. 16701/19), intesa ad escludere che dall'inciso costituzione di vincoli di destinazione di cui all'art. 2 comma 47 del dl 262/06 si possa trarre il fondamento normativo di un'autonoma imposta intesa a colpire *ex se* la costituzione di vincoli di destinazione indipendentemente da qualsivoglia evento traslativo, in senso proprio, di beni e diritti.

Così, anche in sede di merito, sembra formarsi quell'orientamento prevalente di legittimità che considera fiscalmente neutro il trasferimento dei beni al *trustee* (mero amministratore/gestore degli stessi in funzione e nell'interesse dei beneficiari del *trust*), rinviandosi l'imposizione proporzionale indiretta all'ipotesi residuale ed eventuale del vero e proprio trasferimento dei beni a favore del beneficiario finale. Solo allora si manifesterebbe il presupposto impositivo e un effettivo indice di ricchezza ai sensi dell'art. 53 Cost.


**I REGISTRI AMMINISTRATORI SONO ISTITUITI PRESSO LE ASSOCIAZIONI TERRITORIALI CONFEDILIZIA**
**Precompilata 2021: pubblicate le bozze delle specifiche tecniche**

L'Agenzia delle entrate, il 7 ottobre scorso, ha pubblicato sul proprio sito Internet le bozze delle specifiche tecniche per la trasmissione dei dati relativi alle spese per interventi su parti comuni degli edifici residenziali e relative cessioni o contributi mediante sconto riguardanti l'anno d'imposta 2020 da inviare entro il 16 marzo 2021.

L'aggiornamento - ha precisato l'Agenzia - si è reso necessario al fine di implementare il tracciato con le novità introdotte dalle nuove disposizioni normative sul Superbonus del 110% (*ex* decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, come convertito).

Agli amministratori iscritti al Coram, lo stesso giorno della pubblicazione da parte dell'Agenzia delle entrate delle specifiche anzidette, è stata inviata un'apposita segnalazione.

**AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO**
**AMMINISTRATORI SEMIPROFESSIONISTI**
**La Confedilizia si rivolge a voi, specificamente**
**La Confedilizia ha apprestato per voi APPOSITI SERVIZI**
**RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÙ VICINA**
**Elenco e indirizzi sedi sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**
**I tipi di esame**
**I più attendibili: i molecolari**

✓ In Lombardia sono il metodo più utilizzato e affidabile. Possono essere fatti sia nella sanità pubblica che in quella privata. Sono gratis, con esenzione dal ticket, per chi risulta positivo ai sierologici

**Gli antigenici: rapidi e economici**

✓ Il Lazio, da alcuni giorni e in anticipo rispetto ad altre regioni, consente ai laboratori di fare i tamponi rapidi antigenici nasali. Sono un po' meno attendibili, ma utili per evitare le lunghe attese ai «drive through». Costano 22 euro, senza ricetta

**I prezzi più diversi per i sierologici**

✓ In Sardegna costano tra i 30 e i 90 euro. A Roma per il test sugli anticorpi Igg (dicono se si è venuti in contatto con il virus) l'Usi chiede 40 euro, che diventano 87 se si vuole anche la ricerca sugli Igm (indicano se la malattia è in corso o recente)

 da: *Corriere della Sera*, 11.10.'20

**“Ho tre negozi e mi ritrovo con venti euro in tasca”**

di Sara Scarafia

A settembre ha festeggiato cinquant'anni di attività. Cinque mesi dopo si ritrova con 20 euro in tasca, debiti per 40mila euro e l'incubo di non sapere come dare da mangiare alle figlie, di 10 e 13 anni. Per Marco Di Giovanni, 44 anni, proprietario con il padre e il fratello di tre negozi di abbigliamento non lontano dal centro di Palermo, l'emergenza coronavirus significa un tuffo nel baratro. «Mi sono ritrovato povero. Ho un mutuo per il mio negozio, il terzo della nostra catena "La Camise". Il 13 marzo sono andato in banca per chiedere la sospensione delle rate. Ma mentre parlavo il direttore mi ha addebitato quella di marzo, mandandomi in scopertura».

 da *la Repubblica*, 31.3.'20

**LA GIOVINEZZA È UNO STATO DELLA MENTE**

...La giovinezza non è un periodo della vita: è uno stato della mente, è la tempera della volontà, è una qualità della immaginazione, il vigore delle emozioni, la predominanza del coraggio sulla timidità, del desiderio di avventure sull'apatia. Nessuno invecchia solo per il fatto di aver vissuto un numero di anni: l'individuo invecchia perché ha disertato i suoi ideali. Gli anni arrugginiscono la pelle, ma abbandonando l'entusiasmo si raggrinzisce l'animo.

Preoccupazioni, dubbi, pusillanimità, paura e disperazione: questi sono i lunghi anni che fanno piegare il capo e inceneriscono lo spirito: siano sessanta o sedici, vi può essere in ogni cuore l'amore per lo stupendo, dolce meraviglia delle stelle, la brillantezza delle cose e dei pensieri, la coraggiosa sfida degli eventi, l'immane curiosità infantile e la gioia di vivere.

Tu sei giovane come la tua fede e vecchio quanto le tue paure: giovane come le tue speranze e vecchio quanto il tuo abbandono. Fin quando il tuo cuore riceve messaggi di bellezza, di gioia, di coraggio, di grandezza e di potenza, sia dalla terra, sia dall'uomo, sia dall'infinito... tu sarai giovane.

Quando i figli sono tutti recisi e il tuo cuore è ricoperto dalla neve del pessimismo e dal ghiaccio del cinismo, allora tu sei vecchio davvero e il buon Dio abbia misericordia della tua anima.

Dal messaggio del Comandante delle Forze delle Nazioni Unite in Corea, 1951  
gen. Mc. Arthur

**Disposizioni per la riproduzione e la fotocopiatura di questo notiziario**

La riproduzione, anche parziale, di articoli di *Confedilizia notizie* è consentita purché venga citata la fonte.

La fotocopiatura anche di semplici parti di questo notiziario è riservata ai suoi destinatari, con obbligo - peraltro - di indicazione della fonte sulla fotocopia.

## Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2020

16 Dicembre - Mercoledì

### Imposte e contributi

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

### Addizionali Irpef

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

### Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

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

### Nuova Imu - Versamento saldo

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

21 Dicembre - Lunedì

### Versamento della ritenuta del 4%

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

31 Dicembre - Giovedì

### Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito - derivante da detrazione fiscale per interventi (risparmio energetico, interventi antisismici, manutenzione, pittura facciate ecc.) effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2020 - se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati personali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

### 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 - DICEMBRE 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](http://www.confedilizia.it)*



## Le ricette Confederali di Marco Fantini

### Risotto nella mela assassina

#### Ingredienti per 4 persone

320 gr. di riso Vialone nano, 1 limone, brodo vegetale, olio, vino bianco, scalogno, Martini Dry, peperoncino, filetti di trota, 4 mele, grana padano, taleggio, aglio, olio, pepe, prezzemolo e sale.

#### Procedimento

Preparare un brodo vegetale. Pelare il limone ed immergere le bucce nel brodo. Spremere il limone e conservare il succo. Tagliare a dadini i filetti di trota e condirli con olio, aglio, prezzemolo e le bucce del limone. Lasciare macerare per circa 30 minuti (il tempo di cottura del brodo).

Tagliare le mele nel senso orizzontale; con lo scavino togliere la polpa ed irrorarla col limone. Decorare le parti alte delle mele a forma di bocca con denti. Soffriggere lo scalogno ed il peperoncino in olio, aggiungere la polpa di mele. Profumare col Martini, aggiungere un poco di brodo e cuocere per 10 minuti.

Immettere il riso, tostarlo; sfumare col vino ed aggiungere i filetti di trota. Continuare la cottura col brodo. Quasi al termine mettere il taleggio a dadini. Mantecare col grana.

Servire il risotto nel piatto sormontato dalla mela riempita di risotto.

#### Variante

Sostituire i filetti di trota con lamelle di bottarga da mettere a fine cottura nella mantecatura.

#### Vino consigliato

Ortugo dei Colli Piacentini.

Un foglietto trasparente segnalava le case vuote  
Preso banda di georgiani  
«Hanno invaso Milano»  
Furti a ripetizione, gli inquirenti: sembrano cavallette

da: *Corriere della Sera*, 9.10.'20



Passa questo notiziario ad un amico

iscrivi un tuo amico alla Confedilizia

L'UNIONE FA LA FORZA

## La Ue vuole che l'Italia aumenti la patrimoniale sugli immobili

Lo scorso 30 luglio, la Lega ha presentato un'interrogazione alla Commissione europea nell'ambito del Parlamento Ue. Le premesse erano fondate: "Tra le indiscrezioni in merito alle raccomandazioni dell'Unione europea all'Italia c'è anche una modifica delle tasse sulla casa", si legge nell'interrogazione, a firma dell'on. Silvia Sardone. Che così proseguiva: "Le raccomandazioni dell'Ue pubblicate a seguito dell'ultima riunione dell'Ecofin dell'anno scorso segnalavano che l'esenzione dell'Imu sull'abitazione principale (prima casa) non è molto apprezzata. La sensazione è che la Commissione non valuti positivamente questa esenzione ma anche il fatto che non sia stato introdotto un meccanismo impositivo progressivo sul mattone in base al reddito familiare". Quindi le tre domande: "Si chiede alla Commissione: 1. se intende chiedere all'Italia di ripristinare la tassa sull'abitazione principale; 2. se tra le sue richieste all'Italia ci sia l'introduzione di una patrimoniale; 3. di indicare la sua posizione sulla fiscalità in Italia".

Il 15 ottobre, è arrivata la risposta della Commissione, comunicata dal Commissario all'Economia Paolo Gentiloni. "Il documento di lavoro dei servizi della Commissione 'Relazione per Paese relativa all'Italia 2020' – si legge – comprende un'analisi del sistema fiscale italiano. Nel complesso, i principali problemi individuati dalla Commissione sono l'elevato carico fiscale che grava sul lavoro e l'elevato livello di evasione fiscale. L'analisi dimostra che, abolendo l'esenzione dell'Imu sull'abitazione principale (con diversi gradi di progressività) e utilizzando le entrate supplementari per ridurre la tassazione sul lavoro, si fornirebbero maggiori incentivi a lavorare, determinando ripercussioni positive sulla crescita economica. Le raccomandazioni specifiche per Paese rivolte all'Italia dal 2012 al 2019 nell'ambito del semestre europeo, adottate dal Consiglio in base a una proposta della Commissione, consigliavano di trasferire il carico fiscale dal lavoro verso imposte meno penalizzanti per la crescita, come quelle sul patrimonio. Le raccomandazioni formulate nell'ambito del semestre europeo 2017 specificavano che quest'obiettivo doveva essere raggiunto anche 'con la reintroduzione dell'imposta sulla prima casa a carico delle famiglie con reddito elevato'. Le raccomandazioni specifiche per Paese relative all'Italia non contengono riferimenti a imposte patrimoniali aggiuntive".

Abbiamo riportato integralmente la risposta della Commissione per consentire a chi legge di farsi un'idea compiuta della questione, vista anche la successiva (mezza) smentita. I documenti da tenere presenti, però, sono anche altri. *In primis*, quello citato nella parte iniziale della replica, vale a dire la "Relazione per Paese relativa all'Italia 2020". In esso, si legge fra l'altro la seguente affermazione: "Vi è margine per aumentare il gettito delle imposte patrimoniali ricorrenti e aggiornare la corrispondente base imponibile".

Dipende dai punti di vista, verrebbe da rispondere: di "margine" per pagare altre tasse le famiglie italiane non ne hanno di certo, a maggior ragione ora che la pandemia ha eliminato gli ultimi miraggi di redditività dei loro immobili, molti dei quali espropriati dallo Stato sino alla fine dell'anno per effetto del blocco generalizzato degli sfratti.

Detto questo, è disarmante continuare a leggere, nei documenti della Commissione europea, l'invito all'Italia ad aumentare la già spropositata tassazione patrimoniale sugli immobili. La tesi è sempre la stessa: "Le imposte patrimoniali ricorrenti – scrive la Commissione, riprendendo le argomentazioni da anni portate avanti da Ocse e Fmi – sono una fonte di entrate più favorevole alla crescita rispetto alle imposte sul lavoro".

Si tratta di una tesi che – come

ha dimostrato più di uno studio – non ha solide fondamenta ed è, anzi, smentita da analisi empiriche più rigorose.

Ma c'è un'altra osservazione da fare. Anche ammesso che la tesi Ocse-Fmi-Ue sulle tasse buone (sugli immobili) e le tasse cattive (le altre) fosse fondata, possibile non porsi il problema di un limite? Lo sa, la Commissione, che fino al 2011 l'imposta patrimoniale sugli immobili (Ici) pesava per 9 miliardi l'anno e quella attuale (l'Imu) ne vale 22? Questi dati non hanno un senso per la dirigenza europea (ammesso che siano loro la fonte della spinta a tassare di più gli immobili e non ci sia un effetto ping pong con l'Italia)?

Del tutto inaccettabile, poi, è l'affermazione secondo la quale "l'utilizzo delle entrate supplementari per ridurre le imposte sul lavoro migliorerebbe gli effetti distributivi e aumenterebbe gli incentivi al lavoro, sostenendo la crescita economica". In primo luogo, come avviene sempre in questi casi, mentre l'aumento delle tasse sulla casa sarebbe certo, la riduzione di quelle sul "lavoro" sarebbe ipotetica. In secondo luogo, siamo alle solite: invece di pensare a ridurre le tasse, si suggerisce di spostarle. E non è questa la strada da seguire per ridare slancio a un'economia in crisi come quella italiana.

Giorgio Spaziani Testa

## La cedolare funziona, lo dice il Governo

La relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale e contributiva allegata alla Nadeff (Nota di aggiornamento al Documento di economia e finanza), predisposta dal Ministero dell'economia e approvata dal Governo, segnala che la cedolare secca sugli affitti abitativi ha determinato – si legge – "un cambiamento nei comportamenti dei contribuenti, orientati verso una maggiore compliance fiscale", vale a dire l'adempimento spontaneo alle norme fiscali.

Si tratta di una nuova conferma della validità di un regime tributario essenziale per garantire l'accesso all'abitazione di moltissime famiglie. Un Governo che fosse conseguente estenderebbe la cedolare al più presto agli affitti commerciali, come era stato previsto per i contratti stipulati nel 2019, così da favorire la ripresa di un settore che era in grande difficoltà già prima della pandemia e che ora sta vivendo un periodo di gravissima crisi.

**La CONFEDILIZIA  
è forte di oltre  
200 sedi territoriali**

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

## Soluzioni intelligenti per la casa, ventilazione controllata con recupero di calore

Sul mercato sono presenti molteplici tecnologie "green" innovative e utili anche per l'efficientamento energetico e non solo. Tra queste segnaliamo i dispositivi di "Ventilazione meccanica controllata con recupero di calore" della società Prana, utili per risolvere le problematiche legate alla "sindrome da edificio malato", come la muffa sui muri, l'eccessiva umidità causa di finestre appannate e anche, qualche volta, di problemi di salute. Tali sistemi di ventilazione permettono, infatti, di espellere le sostanze nocive contenute nei locali, gli odori, i batteri della muffa, il fumo rendendo salubre e migliore l'aria che si respira. L'ambiente viene, così, bonificato dalle sostanze dannose, l'aria interna viene aspirata e espulsa all'esterno ma il calore viene trattenuto mentre viene immessa aria nuova dall'esterno tramite canaline separate.

L'altra tecnologia nuova, sempre della Prana, è rappresentata dalle prime veneziane frangisole e fotovoltaiche che generano l'energia dal sole, chiamate "SolarGaps". In pratica sono delle tapparelle fotovoltaiche intelligenti, in grado di seguire automaticamente il sole, producendo energia pulita e rinnovabile e al tempo stesso mantenendo fresco l'ambiente in cui vengono installate. Queste tapparelle, installate esternamente agli edifici ed agli uffici, in estrema sintesi, inseguono automaticamente il sole, fornendo l'oscuramento attivo ed allo stesso tempo generando abbastanza energia da diminuire il costo delle bollette energetiche.

Senza considerare che i meccanismi oscuranti hanno diritto (nel rispetto di tutte le condizioni previste dalla legge) a specifiche detrazioni fiscali per l'efficientamento energetico e potrebbero rientrare tra gli interventi "trainati" in caso di esecuzione congiunta con gli interventi trainanti per il Superbonus del 110%.

È attiva a favore degli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia un'apposita convenzione di sconto con la Prana. Per avere maggiori informazioni e per visionare tutte le convenzioni in atto, si può consultare il sito Internet confederale.

**Ricordare quel che è vivo in noi del passato giova a conoscere il presente ed a preparare l'avvenire**

Luigi Einaudi, *La condotta economica e gli effetti sociali della guerra italiana*. Bari 1933

## MECENATI, BENEFATTORI E FILANTROPI COI SOLDI DI TUTTI...

Roversi Monaco – storico presidente della Fondazione di Bologna – mi accolse nel tripudio rinascimentale del salone dei ricevimenti di palazzo Saraceni. Ordinò subito di servirci i due Garibaldi (metà Bitter Campari e metà spremuta di arancia), eppure aveva già intrapreso l'opera di persuasione, esaltando gli innumerevoli servizi offerti alla città nella veste di mecenate che ogni presidente di fondazione indossa. Ribattere che in assenza di controllo e trasparenza fosse un po' troppo facile infilarsi i panni del filantropo, con in tasca i soldi di tutti, risultò ovviamente inutile. Giusto il tempo di bere perché l'incontro doveva

### I Signori delle città

La prima inchiesta completa sul potere e i segreti delle fondazioni bancarie

Alessandro di Nunzio  
Diego Gandolfo

PONTE ALLE GRAZIE

continuare per strada: doveva considerarmi un osso duro e ci teneva a mostrarmi il suo ultimo regalo a Bologna. A un centinaio di passi c'è palazzo Pepoli, un altro dei gioielli della Carisbo, dove stava per inaugurare «Bob e Nico», la grande mostra evento dedicata a Roberto Benigni e Nicoletta Braschi: 18 sale a tema, installazioni e proiezioni tridimensionali per celebrare la carriera del premio Oscar e di sua moglie dentro lo schermo virtuale più bello e incredibile, fra stucchi, volte e affreschi. Niente da dire, ma il punto continuava a essere un altro e la parte dell'osso duro la recitava il presidente: come sono decisi i finanziamenti? Quali sono i controlli? E gli obblighi? Perché non dobbiamo sapere cosa nasconde la vita di una fondazione? Cosa può nascondersi anche dietro a una maestosa mostra d'arte?

E invece l'impresa artistica di «Bob e Nico», indiscutibile, doveva essere sufficiente a spegnere ogni tentativo di discussione. Basta domande: un tempo le banche praticavano la beneficenza, oggi grazie a Dio ci sono le fondazioni che supportano i territori, con i loro presidenti eterni, incontrastabili benefattori. Invece sappiamo che le cose non stanno così, per fortuna, perché se no davvero torniamo indietro di secoli, trasformando in beneficenza l'erogazione di soldi della collettività.

Alberto Nerazzini (Bologna 4.1.2020)

Introduzione a *I Signori delle città*, Ponte alle Grazie

## PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE  
PERIODICA 2020-21 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA  
LA FORMAZIONE  
2020-21

## LO STATO E IL GELATO

Il modo migliore per insegnare ai tuoi bambini cosa sono le tasse è mangiare il 70% del loro gelato

TEA PARTY ITALIA  
www.teapartyitalia.it

## La patrimoniale sugli immobili è arcaica e regressiva

“Una patrimoniale sarebbe un modo per tassare i ricchi o finirebbe per colpire solo la classe media?”

Bisogna avere una visione ampia della tassazione della ricchezza. La tassa sul patrimonio immobiliare, ad esempio, ne è una forma arcaica e regressiva. Colpisce solo gli immobili, che sono una grande frazione della ricchezza per la classe media e una piccola per i ricchi, il cui patrimonio è in gran parte fatto di attività finanziarie e partecipazioni industriali. Una tassa sugli immobili colpirebbe soprattutto la classe media”.

L'imposta sul patrimonio immobiliare è una forma “arcaica e regressiva” di tassazione della ricchezza, che colpisce soprattutto la classe media, ha spiegato al *Fatto quotidiano* l'economista Gabriel Zucman.

Il problema è che c'è a chi piace colpire la classe media.

## Fabbisogno

Ogni anno il fabbisogno dello Stato aumenta e aumenta ancora di più il costo degli interventi.

(R. Reagan 27.10.'64)

## ASSOCIAZIONI

### Fare Verde Onlus

L'associazione “Fare Verde” viene costituita ufficialmente a Roma nel 1987, mentre le sue prime iniziative vengono realizzate subito dopo l'incidente di Chernobyl (nell'aprile 1986) e sono dedicate all'uscita dell'Italia dal nucleare e alla critica del modello di sviluppo ad alta intensità energetica. Nello stesso anno, Alex Langer, nella prefazione al libro “La politica dei Verdi”, sottolinea come i valori del movimento verde siano una sintesi di valori e idealità sia di sinistra che di destra. Langer diventa un punto di riferimento culturale per “Fare Verde” e per Paolo Colli, fondatore e vera anima dell'associazione, scomparso prematuramente il 25 marzo 2005.

La mobilitazione antinucleare di “Fare Verde” continua in vista dello storico referendum, tenutosi l'8 e il 9 novembre dell'87, in cui circa l'80% degli elettori italiani si è dichiarato contrario all'uso del nucleare come fonte di approvvigionamento energetico.

L'esperienza di “Fare Verde” comincia ad estendersi ad altre città: nel 1988-89, “Fare Verde” è presente in 15 località e allarga il proprio impegno dalla battaglia antinucleare ad altri temi ambientali, in particolare i rifiuti.

Nel 1991 si celebra la prima “assemblea nazionale” (che da allora in poi si terrà almeno ogni due anni in conventi o ostelli del centro Italia) e parte il tesseramento nazionale.

Viene individuato nel volontariato per l'ambiente lo strumento caratterizzante l'associazione, che si basa da sempre esclusivamente sul volontariato dei propri aderenti. Cominciano ad aderire all'associazione giovani di ogni provenienza politica e culturale accomunati dal principio del volontariato e della critica al modello di sviluppo “occidentale”.

L'Associazione ha tra i propri scopi: la difesa dell'ambiente e della biodiversità da tutti i degradi; la diffusione di una cultura ecologica; la promozione di una società più sobria, impegnata in un consumo responsabile delle risorse della terra, attento ai diritti delle generazioni future e alla preservazione degli ecosistemi; il sostegno e la divulgazione dei principi etici, filosofici e culturali, che riaffermano, nel recupero di una concezione tradizionale della vita e del mondo, il senso del sacro, i legami solidaristici e comunitari, i valori non materiali dell'uomo, il rapporto organico ed integrale con la natura; la diffusione di forme di cittadinanza attiva; l'attività di vigilanza per il rispetto delle norme poste a tutela degli ecosistemi.

Ad oggi, “Fare Verde” ha realizzato decine di iniziative nazionali di volontariato, campagne di sensibilizzazione, percorsi di educazione ambientale, proteste e centinaia di azioni locali in tutta Italia.

Attualmente è presente in 15 Regioni: Trentino Alto Adige, Veneto, Lombardia, Emilia Romagna, Liguria, Toscana, Umbria, Lazio, Abruzzo, Molise, Campania, Puglia, Calabria, Sicilia e Sardegna.

L'associazione è presente su Internet  
[www.fareverde.it](http://www.fareverde.it)

## Aumentare il gettito delle imposte sulla casa?!!

*Interrogazione a risposta scritta dei seguenti parlamentari della Lega*

GUSMEROLI, BITONCI, CANTALAMESSA, CAVANDOLI, COVOLO, GERARDI E TARANTINO. – Al Ministro dell'economia e delle finanze. – Per sapere – premesso che:

il 15 ottobre 2020 il commissario europeo all'economia, Paolo Gentiloni, ha risposto ad una interrogazione dell'europarlamentare, onorevole Silvia Sardone (ID), circa le raccomandazioni dell'Unione europea pubblicate a seguito della riunione dell'Ecofin di luglio 2020 (rif. E-004440/2020 alla Commissione, articolo 138 del regolamento);

in particolare, è stato chiesto un chiarimento su quanto contenuto nell'allegato "Documento di lavoro dei servizi della Commissione – Relazione per Paese relativa all'Italia 2020" (cfr. SWD (2020) 511 final) che comprende un'analisi del sistema fiscale italiano, nonché le possibili azioni da essa derivanti;

nel predetto documento è dichiarato "Vi è margine per aumentare il gettito delle imposte patrimoniali ricorrenti e aggiornare la corrispondente base imponibile. La riduzione delle imposte ricorrenti sull'abitazione principale nel 2014 ha portato a un calo considerevole delle entrate. L'esenzione non è giustificata da motivi di efficienza, in quanto le imposte patrimoniali ricorrenti sono una fonte di entrate più favorevole alla crescita rispetto alle imposte sul lavoro" (cfr. § - 4.1.3. Fiscalità);

il commissario Gentiloni ha quindi confermato le intenzioni comunitarie: "L'analisi dimostra che, abolendo l'esenzione dell'Imu sull'abitazione principale (con diversi gradi di progressività) e utilizzando le entrate supplementari per ridurre la tassazione sul lavoro, determinando ripercussioni positive sulla crescita economica";

a parere degli interroganti, è incomprendibile – ancorché ingiustificata – una eventuale misura che disponga l'imposizione fiscale sugli immobili, sì da determinare effetti devastanti sull'economia del Paese -;

se non ritenga urgente e necessario al fine di fugare ogni dubbio ed ambiguità, chiarire quali iniziative intenda intraprendere per scongiurare il ripristino dell'Imu sull'abitazione principale (già abolita nel 2014, oltre che confermare la non tassazione Irpef sempre sull'abitazione principale, nonché quale sia l'orientamento circa la suggerita riforma catastale, così come indicata nelle raccomandazioni dell'Esecutivo europeo. (4-07181)

## Il diritto di proprietà secondo mons. Crepaldi La ripresa del centralismo statalistico

Tra i principi fondamentali della dottrina sociale della Chiesa c'è il diritto naturale alla proprietà privata, da sempre presente nel Magistero sociale da Leone XIII fino a Papa Francesco. Prevedendo sue possibili deformazioni, Leone XIII aveva suggerito di considerare i beni come propri per quanto riguarda il possesso, ma come comuni per quanto riguarda il loro uso. Questa distinzione è di ordine morale ed è propria della persona e della sua creatività. Inoltre deve essere attuata nel rispetto dell'ordine sociale, per esempio passando prima di tutto dalla famiglia e dai corpi intermedi. Quando invece l'uso sociale della proprietà viene imposto dall'alto di un sistema politico centralistico, quando si pensa di attuarlo mediante un sistema fiscale ingiusto o perfino di rapina, quando per farlo si costruisce un sistema burocratico il cui scopo è a propria conservazione e magari a proprio ampliamento, allora il principio del diritto alla proprietà privata viene coperto dall'ideologia.

Capita così anche quando esso viene contrapposto al principio della destinazione universale dei beni, oppure quando viene inteso come uno strumento nei suoi confronti, privo di una propria dignità se non come semplice mezzo per realizzare la destinazione universale. I due principi della proprietà privata e della destinazione universale dei beni vanno intesi come sullo stesso piano, oserei dire come due facce di uno stesso principio. È vero che la proprietà privata è la principale via per realizzare la destinazione universale dei beni, ma ciò non significa che debba essere intesa solo come uno strumento dalla dignità non originaria ma derivata. Esso, infatti, è presente perfino nel Decalogo, è un elemento di diritto naturale e rivelato.

Faccio queste osservazioni non per celebrare l'exasperazione individualistica della proprietà privata, ma perché ho l'impressione che l'attuale gestione ideologica della pandemia miri a ridimensionare questo principio attraverso due strade apparentemente contrapposte ma oggi combinate insieme. La prima è la ripresa del centralismo statalistico. La debolezza della popolazione, l'allarme sociale spesso indotto e l'isolamento alimentano un bisogno di protezione che offre allo statalismo uno spazio inatteso.

Dalla *lectio magistralis* di mons. Giampaolo Crepaldi,  
Vescovo di Trieste, alla terza Giornata  
della dottrina sociale della Chiesa.

## Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

Con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 12.8.2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6.10.2020, n. 247, è stato incrementato di 160 milioni di euro il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione".

Le nuove risorse saranno ripartite tra le Regioni secondo la tabella allegata al decreto anzidetto. Al fine di rendere più agevole l'utilizzo di tali risorse, l'accesso ai contributi è stato ampliato anche ai soggetti in possesso di un indice della situazione economica equivalente non superiore a 35.000 euro, che presentino una autocertificazione nella quale dichiarino "di aver subito, in ragione dell'emergenza COVID-19, una perdita del proprio reddito Irpef superiore al 20% nel periodo marzo-maggio 2020 rispetto all'analogo periodo dell'anno precedente e di non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o degli oneri accessori".

Le risorse assegnate alle Regioni possono essere utilizzate, anche in forma coordinata con le risorse del "Fondo inquilini morosi incolpevoli" e possono pure essere utilizzate per sostenere le iniziative intraprese dai Comuni e dalle Regioni attraverso la costituzione di agenzie, istituti per la locazione o Fondi di garanzia tese a favorire la mobilità nel settore della locazione anche di soggetti che non siano più in possesso dei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 5, legge n. 451 del 1998.

**L'imposizione immobiliare va vincolata all'effettiva  
capacità contributiva di ogni soggetto.  
Un presupposto fondamentale di un Fisco onesto,  
che possa pretendere l'onestà.**

Informati presso l'Associazione della tua provincia  
Elenco Associazioni territoriali: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



**CONFEDILIZIA  
ON LINE**

Gli organi centrali della Confedilizia

*Indirizzi, telefoni e responsabili  
delle sedi territoriali Confedilizia*

Notizie utili per il proprietario di casa

*Tabelle per paghe e contributi  
colf e portieri*

Rassegna tematica di giurisprudenza  
locatizia e condominiale

*Aggiornamento continuo  
sulle decisioni rilevanti  
degli organi giudiziari*

Riscaldamento:  
gli orari di accensione  
Comune per Comune

*Certificazione qualità immobili*

Aste giudiziarie

**CONSULTA LA MAPPA DEL SITO  
e ne scoprirai tutti i preziosi contenuti**

**SU INTERNET  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)**

## TORNIAMO INDIETRO

### Ancora un blocco sfratti...

**FASSINA e FORNARO.** – Al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti. – Per sapere – premesso che:

il rapporto annuale relativo agli sfratti ha rilevato che nel 2019 sono state 48.543 le sentenze di sfratto emesse, per il 90 per cento motivate da morosità; 100.595 le richieste di esecuzione; 25.930 gli sfratti eseguiti con la forza pubblica;

risultano 650.000 le famiglie collocate nelle graduatorie per l'accesso ad alloggi di edilizia residenziale pubblica;

l'emergenza sanitaria derivata dal Covid ha ulteriormente aggravato la precarietà abitativa nelle grandi aree urbane ma anche nei medi/piccoli Comuni. Si calcola che siano almeno 600.000 le famiglie che hanno richiesto un contributo affitto, nella maggior parte dei casi non ancora percepiti o percepiti con somme insufficienti;

la crisi economica derivante dal Covid ha visto migliaia di famiglie colpite da licenziamenti, riduzioni di reddito a causa di cassa integrazione, chiusura delle attività commerciali e artigianali;

in sede di discussione del "DEF 2020 – P.N.R." è stata approvata una risoluzione che, tra l'altro, impegnava il Governo a "definire un piano pluriennale di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, basato sul recupero degli immobili pubblici e privati inutilizzati, senza consumo di suolo, per affrontare concretamente i segmenti del disagio abitativo", come affermato al punto 8 del programma di Governo;

la Relazione sull'individuazione delle priorità nell'utilizzo del *Recovery Fund*, appena approvata con risoluzione dalla Camera, prevede l'impegno di risorse del *Recovery Fund* per un Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica a canone sociale;

recentemente è stato firmato il decreto attuativo del Piano di Innovazione Urbana che, parzialmente, affronta il disagio abitativo attraverso piani di rigenerazione di immobili inutilizzati con sinergie pubbliche e private, a canone convenzionato, dotato di 853 milioni di euro dal 2020 al 2033;

**la proroga degli sfratti non può essere una soluzione**, come non possono essere soluzione strutturale i contributi agli affitti, ma possono avere un senso soltanto in via transitoria per definire, con tutti i soggetti interessati (Ministeri competenti, Regioni, Anci, Federcasa, Sindacati inquilini, urbanisti), un piano che aumenti la disponibilità di case popolari -:

se il Ministro interrogato non ritenga necessario affrontare la precarietà e la sofferenza abitativa, ulteriormente aggravata dall'emergenza sanitaria, definendo un piano di edilizia residenziale pubblica pluriennale, senza consumo di suolo, basato sul recupero di immobili in disuso, da promuovere attraverso un apposito tavolo presso il Ministero delle infrastrutture e trasporti e da finanziare con quota parte delle risorse derivanti dal *Recovery Fund*, nonché ricorrendo ai 970 milioni di euro di risorse ex *Gescal* che sembrerebbero ad oggi inutilizzati. (3-01811)

"La proroga degli sfratti non può essere una soluzione", scrivono i deputati Stefano Fassina e Federico Fornaro in un'interrogazione parlamentare. Ma i proprietari stanno subendo dal marzo scorso le drammatiche conseguenze di questo tipo di intervento (per effetto proprio di un emendamento dell'on. Fassina).

### 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.

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### Presentazione dichiarazione

La dichiarazione dei redditi e la dichiarazione IVA devono essere presentate nell'anno successivo al periodo di imposta al quale esse si riferiscono. La data fissata per questo adempimento ha subito modifiche nel tempo, a seconda dei bisogni di cassa dello Stato e di manovre finanziarie. Per le persone fisiche non obbligate alla tenuta delle scritture contabili la data è stata in passato fissata al periodo tra il 1° maggio e il 30 giugno. Per i soggetti IRES la scadenza era prevista all'ultimo giorno del settimo mese successivo a quello di chiusura del periodo di imposta. Di recente l'obbligo è stato mantenuto con periodicità annuale mentre il pagamento delle imposte è stato sdoppiato nel versamento di un acconto e nel pagamento di un saldo. In sostanza, occorre ogni anno controllare. *Il ritardo nella presentazione della dichiarazione costituisce un illecito punito con sanzione amministrativa.* Si considerano, però, omesse le dichiarazioni presentate con un ritardo superiore a novanta giorni e l'accertamento della relativa violazione è effettuato dall'amministrazione d'ufficio. Ai fini di questo accertamento, le dichiarazioni con ritardo superiore ai 90 giorni costituiscono comunque titolo per riscuotere le imposte secondo quanto in esse indicato, quali ammissioni del contribuente a suo danno e delle quali l'amministrazione può avvantaggiarsi. Il fatto che la dichiarazione è comunque stata presentata, sia pure tardivamente, esclude possa ravvisarsi il delitto di omessa dichiarazione.



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



da: *ItaliaOggi*, 31.8.20

Leggendo per intero questo notiziario

**SIETE INFORMATI**

su tutte

**LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ E CURIOSITÀ**

**SFRATTI: BOTTA E RISPOSTA**
**“L’esproprio legalizzato”**

Impossibile sfrattare gli inquilini morosi da anni anche prima della pandemia. Trovo questo provvedimento iniquo e ingiustificato, fortemente punitivo per i cittadini onesti che pagano le tasse! Infatti così il cittadino è di fatto espropriato del proprio immobile, in quanto non può rientrarne in possesso, anche quando l'inquilino non paga e il giudice ha ordinato lo sfratto. Il mio caso lo dimostra. Il mio unico appartamento, in via dei Banchi Nuovi, è stato affittato a un professionista che non paga l'affitto dal febbraio 2019. L'ordine di sfratto esecutivo è del 14 luglio 2019, ma non è stato eseguito perché prima non è stato possibile ottenere la Forza Pubblica, e quando finalmente è stata ottenuta per il 7 aprile, il provvedimento del governo ha sospeso gli sfratti esecutivi, anche se per morosità, addirittura anche se precedente alla pandemia! Ma quello che è ancora peggio, e che non solo non incasso l'affitto, ma devo pagare l'Imu e il condominio. A questo si aggiunge che ho 87 anni e devo vivere ospite da mio figlio perché non posso più pagare un affitto.

Lucio Macchia

**Affitti non pagati “con l’ok del giudice”**

Si rassereni il sig. Macchia. Anche senza pandemie, è sempre stato difficile per i cittadini rientrare in possesso di un appartamento occupato da un inquilino che non paga.

Dopo circa un anno di morosità, in udienza dal giudice civile, il mio inquilino ha presentato un provvedimento di un giudice penale, già presidente dell'Anm, con cui veniva autorizzato a restare nell'appartamento, avendo subito pratiche di usura, beneficiando pure di un congruo contributo dello Stato per pagarmi (ero citato nel provvedimento) i canoni arretrati e quelli dei prossimi 2 anni. Alla mia richiesta di far fronte ai suoi obblighi, l'inquilino mi rispose che i soldi li aveva usati in altro modo. Alla mia contestazione il suddetto giudice penale, con l'avallo del Gip, rispose che per legge non poteva interferire sull'uso della somma in questione. Pertanto per circa 3 anni l'inquilino, confortato dalla legge, è rimasto in casa mia senza pagare affitto, condominio e riscaldamento, questi ultimi rimasti a mio carico, con l'Imu.

Giuseppe Carlizzi

(dal *Corriere della Sera* del 16.10.2020 e del 18.10.2020)



**ISCRIVITI DA NOI,  
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO**

 di **Corrado Sforza Fogliani\***  
**La lente sulla casa**
**Tassare valore o reddito?**

**L**a dittatura del relativismo ha avuto, a succederle, la dittatura del pensiero unico. Ormai molti organi informativi diffondono l'idea che la proprietà immobiliare sia statica, che vive di rendita, come vuole la teorizzazione marxista. Noi, invece, constatiamo come la proprietà non sia mai acquisita ma vada riconquistata giorno per giorno, come si dice della libertà. Ciascuno di noi avverte sulla propria pelle la tassazione. Ebbene, il pensiero unico vuole la tassazione del valore anziché dei redditi.

Confedilizia ha organizzato a Firenze un convegno per celebrare l'anniversario del varo in Italia dell'imposta reddituale. Lo Stato liberale è sempre ricorso a un'imposizione fiscale di carattere reddituale, proprio facendo riferimento a quel concetto che è consacrato nella Costituzione della Repubblica tedesca e che non è invece consacrato nella Costituzione della Repubblica italiana. Il principio per cui un bene non può essere tassato oltre il reddito che produce, non è stato introdotto nella nostra Costituzione, lasciando una breccia attraverso cui passano tutte le peggiori offese alla proprietà.

Invocare una tassazione sul valore è auspicare sempre una tassazione complessivamente espropriativa, perché non rispetta il limite di tassazione del reddito che il bene produce. Diversamente da quel che avviene in Germania (la cui economia non a caso è più solida) abbiamo un'espropriazione surrettizia. Il vero nemico, oggi, della proprietà è l'espropriazione surrettizia, attraverso queste forme di tassazione che vengono insinuate da teorie fortemente progressiste e fintamente scientifiche, ma che in realtà sono solo teorizzazioni politiche di una volontà espropriativa che sottosta a questo pensiero unico dominante. Sono interessi di carattere internazionale contro la proprietà immobiliare e i diritti immobiliari, e a favore degli investimenti finanziari, perché tutti gli organismi internazionali, che hanno tutti la stessa cultura burocratica e latamente marxista, sono adagiati su questo tipo di tassazione che invocano reiteratamente.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
@SforzaFogliani

da *il Giornale*, 23.7.'18

**IL DEVOTO OLI «PRENDE» IL MES**
**Se il vocabolario è più veloce di Conte**

**U**n governo lento, un vocabolario veloce. Così lesto da anticipare Conte e Gualtieri nella presa del Mes, il salvifico fondo Salva Stati da 36 miliardi che Palazzo Chigi evita di richiedere per non sfidare i veti grillini. E così il Mes, acronimo di Meccanismo europeo di stabilità, è stato «incassato» dal dizionario Nuovo Devoto-Oli (Le Monnier) e subito inserito tra i 600 neologismi della lingua italiana che compariranno nell'edizione 2021.

Lo studieranno a scuola quando

di **Gabriele Barberis**

magari l'esecutivo giallorosso non avrà ancora deciso come uscirne. A buon senso, sarebbe una follia rinunciare a un finanziamento a tasso praticamente azzerato, vincolato alla sanità, nel momento in cui il Paese è sotto flagello Covid con strutture sanitarie spesso obsolete. Ma quando gli interlocutori sono Di Maio, Grillo e compagnia grillina cantante si cozza contro la logica M5s, che equipara automaticamen-

te l'accettazione del fondo Ue a uno scenario da bancarotta greca.

E poi questi sarebbero il nuovo che avanza. Moderni a parole, antichi nelle convinzioni anti sviluppo. Magari abili a «parlamentizzare» un certo spirito «denatalista» tra un «aperisushi» e una necessaria «auto-quarantena», ma poi finisce lì. La lingua italiana è viva e immaginifica, senz'altro più elastica di chi si è arrampicato al governo puntando sullo «sbrilluccichio» di appena cinque stelle.

da *il Giornale*, 12.10.'20

**ATTENZIONE**

La Confedilizia ha istituito il **REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI**. Chi avesse necessità di trovare un **Amministratore nella propria città o in altre** può chiedere **INFORMAZIONI alla SEGRETERIA GENERALE**

## TASSE

## Italia ultima della classe

L'Italia ha il sistema tributario meno competitivo fra i Paesi Ocse (siamo al 36° posto in classifica su 36, subito sotto il Cile). A dirlo è la Tax Foundation, istituto di ricerca sulle politiche fiscali con sede in Washington attivo dal 1937, nel suo annuale rapporto dal titolo *International Tax Competitiveness Index*.

Fra i principali elementi di debolezza rilevati nel rapporto, la nostra "distorsiva" tassazione patrimoniale.

## BREVI

## "Ecco perché bisogna rallegrarsi di una notte piena di incubi"

"Perfino fare brutti sogni avrebbe un suo perché: lo sostiene uno studio svizzero secondo cui sarebbero una sorta di «allenamento» a gestire le paure della vita reale, per poter rispondere meglio a situazioni che ci provocano ansia quando siamo svegli. I ricercatori hanno cercato di capire innanzitutto che cosa succede nel cervello mentre sogna (...); il passo successivo è stato cercare di capire se essere terrorizzati durante il sonno abbia ripercussioni di giorno e così Lampros Perogamvros, il ricercatore dell'università di Ginevra che ha coordinato l'indagine, ha dato a poco meno di cento volontari diari del sonno da compilare per una settimana, per annotare le emozioni provate durante i sogni e se e quando avessero avuto esperienze oniriche paurose. Poi, dopo averli messi in una risonanza magnetica, ha fatto vedere loro immagini neutre oppure emotivamente negative e registrato come si attivava il cervello, soprattutto in aree coinvolte nella gestione delle emozioni come l'amigdala, la corteccia prefrontale, l'insula e la corteccia cingolata. «Più a lungo si prova paura nei sogni, meno si attivano amigdala, insula e corteccia cingolata di fronte a immagini ansiogene (...). «I sogni perciò potrebbero essere una sorta di allenamento: simuliamo situazioni terrificanti mentre dormiamo per prepararci ad affrontare con maggior sangue freddo i pericoli veri, che incontriamo da svegli»".

Così l'inserito *Salute* del *Corriere della Sera* dell'8.10.'20.

## BREVI

## Le "malattie mentali accorciano la vita"

"I malati psichiatrici vivono in media dai 5 ai 17 anni in meno a seconda delle patologie. Una importante mortalità in eccesso colpisce questi pazienti che finiscono spesso per accumulare più patologie. Gli schizofrenici vivono in media 9 anni in meno rispetto alla popolazione generale, le persone depresse o bipolari, 5 anni. La mortalità è particolarmente forte quando il paziente è vittima anche di una dipendenza: alcol, tabacco, droghe".

Così *ItaliaOggi*, in un articolo del 7.8.'20, nel quale si cita uno studio sull'argomento, pubblicato dalla rivista *World Psychiatry*, che ha analizzato i dati di salute dell'intera popolazione danese. Da questi dati, raccolti dall'inizio del 1995 alla fine del 2016, emerge, fra l'altro, che, in Danimarca, ogni anno "9 persone su 1000 si sono viste diagnosticare una malattia mentale" e che, "alla fine dei 22 anni di osservazione, il 40% dei pazienti psichiatrici identificati presentava almeno due patologie mentali". Lo studio mostra, inoltre, che "è comune che le persone sviluppino diverse malattie nel tempo, per esempio, una depressione, poi l'ansia o il contrario".

Così *ItaliaOggi* del 7.10.'20.

## All'ospedale Humanitas di Bergamo le sofferenze si alleviano anche con l'arte

"L'arte è una cura. Che può guarire, lenire il dolore e dare sollievo. A Bergamo l'ospedale *Humanitas* Gavazzeni e Castelli e la pinacoteca Accademia Carrara hanno lanciato il progetto *Opere in parole*, con 12 narratori che interpretano alcuni quadri esposti nei reparti. I dipinti sono appesi alle pareti della terapia intensiva, del pronto soccorso, della dialisi e del *day hospital* oncologico. I pazienti, per un totale di 852 metri quadrati e 51 opere, possono ammirare le riproduzioni dei capolavori di Raffaello, Hayez, Canaletto, Pitocchetto e Carpaccio con i *podcast* di vari autori, tra i quali Tony Laudadio, Michela Murgia e Lella Costa. Accanto a ciascun quadro, sulle pareti o sui libretti consegnati ai degenti, c'è un qr code che consente di sentire o leggere le interpretazioni (...). Il progetto è il proseguimento di un'altra iniziativa, *La cura e la bellezza*, lanciata nel 2018. Che ora, grazie a *Opere in parole*, trova il suo massimo completamento. I 51 dipinti, riprodotti in maxi formato, (...) sono stati testimoni dell'emergenza legata al Covid-19, che ha visto Bergamo tra le città più colpite dalla pandemia".

È quanto riporta *ItaliaOggi* in un articolo del 6.8.'20.

## CORBEILLE

## "Scorda lo zaino pieno di droga in treno e chiama la polizia per riaverlo"

"Era sceso alla stazione Tiburtina di Roma, ma aveva dimenticato lo zaino sul treno. A quel punto un ventisettenne senegalese ha avvisato la polizia ferroviaria. Il bagaglio è stato recuperato a Orte, dove nel frattempo era arrivato il convoglio. Ma i poliziotti avevano aperto la borsa trovando dentro mezzo chilo di marijuana e un centinaio di pasticche di Rivotril, la nuova droga da strada. L'immigrato è stato denunciato".

Così *La Verità* del 3.10.'20.

## Firma petizione contro l'abbandono dei rifiuti ma dopo getta l'immondizia per strada

"Predica bene e razzola male un uomo di 59 anni di Isola Capo Rizzuto (Crotone): è tra i firmatari di una nota inviata ai vigili in cui si lamentava l'abbandono dei rifiuti nella contrada Mazzotta, ma è stato filmato mentre getta sacchi di rifiuti per la strada. All'uomo sono state contestate due violazioni per una multa di 1.100 euro complessivi. «Inutile evidenziare il senso di vergogna che ha pervaso il protagonista di questo incivile gesto», si legge in una nota diffusa dal coman-

dante dei vigili".

È quanto riporta *La Verità* del 10.10.'20.

## In Cambogia premiato con la medaglia d'oro un topo

"Il suo fiuto infallibile nell'individuare le mine antiuomo inesplose e il suo lavoro di artificiere accanto alle forze armate gli hanno fatto guadagnare una medaglia d'oro per aver salvato vite umane. A insignire di questa alta onorificenza il topo gigante Magawa, eroico ratto sminatore, è stata l'organizzazione inglese (...) Pdsa (*The People's Dispensary for Sick Animals*), fondata nel 1917 (...). Magawa è stato decorato in Cambogia. La medaglia d'oro di Pdsa è un premio alla carriera di questo esemplare gigante di ratto della savana perché da quando è in attività ha scovato 67 mine antiuomo e esplosivi vari grazie al suo olfatto sviluppato".

Così *ItaliaOggi* del 15.10.'20.

## "Locale di Londra serve caffè etiope a 65 sterline in calici di cristallo"

"In una caffetteria di Londra, *Queens of Mayfair*, si vende caffè a 65 sterline alla tazza, anzi al calice di cristallo perché è in questi recipienti che viene

servito. La miscela proviene da un lotto di caffè etiope che ha vinto il primo posto al concorso nazionale *Cup of excellence* in cui ha totalizzato 91,08 punti su 95. Questo caffè è in vendita in chicchi a un prezzo che può raggiungere i 2.600 dollari al chilo".

È quanto scrive *La Verità* del 26.9.'20.

## Ufficio anagrafe di Siracusa si perde i dati di un iscritto

"«Non si sa quando e dove è nato»: è la risposta che l'ufficio anagrafe di Siracusa ha dato a un cinquantasettenne che chiedeva il rinnovo della carta di identità e si ritrova oggi «clandestino». L'unico documento di identità oggi in suo possesso è la patente. L'uomo è nato a Sidney, in Australia, da genitori di Palazzolo Acreide (Siracusa). Ha doppia cittadinanza, australiana e italiana; ha vissuto prima a Palazzolo Acreide e poi nel capoluogo, dove è anche registrato il suo atto di matrimonio e gli era stata rilasciata la carta d'identità scaduta, che il cittadino avrebbe voluto rinnovare. All'anagrafe dicono che il problema è sorto con l'informatizzazione del servizio nel sistema unico nazionale".

Così *La Verità* del 26.9.'20.

**BELLITALIA**

**“Alla stazione di Padova ha chiuso l’ultimo negozio gestito da italiani”**

“Alla stazione di Padova ha chiuso l’ultimo negozio gestito da italiani: è una bottega di abbigliamento che per 42 anni ha avuto come titolare Carla Salvan. Nella piazza della stazione tutti gli esercizi commerciali sono in mano a stranieri e anche questo negozio è stato rilevato da un cinese che opera nel settore informatico e lo trasformerà in un locale di cibo cantonese da asporto. «Non aveva senso tenere aperto in perdita, davanti al degrado crescente non avevo altra scelta», dice Carla Salvan: «La piazza è un campo di battaglia di spacciatori, tossicodipendenti e barlordi».

(*La Verità* 29.8.20)

**P.A., dirigenti anziani**

Dirigenti pubblici, solo il 9% “ha meno di 45 anni”.

(*ItaliaOggi* 5.10.20)

**In Italia “pressione fiscale al 48%”**

“Se si considerano anche il sommerso e le attività illegali, la pressione fiscale reale italiana nel 2019 schizza al 48,2%. Ben 5,8 punti percentuali al di sopra di quella apparente (legale) che è pari al 42,4%. In aumento anche, +0,5 punti rispetto al 2018, il peso delle tasse sulle famiglie, che sono state le più colpite dalla crisi economica: dal 2011, infatti, la pressione fiscale sulle stesse è cresciuta di 1,9 punti, mentre quella complessiva di soli 1,1 punti e dal 2013 tale pressione è rimasta invariata contro un calo di quella complessiva di circa un punto percentuale. Questo è la fotografia del sistema tributario italiano descritta nel documento «Analisi della pressione fiscale in Italia, in Europa e nel Mondo» pubblicato (...) dalla Fondazione nazionale dei commercialisti (Fnc). Una ricerca che evidenzia una situazione critica dal punto di vista dell’efficienza del sistema tributario in cui l’Italia, secondo la classifica stilata dal Banca Mondiale, è al 58° posto su 180 Paesi nella classifica generale *Easy of doing business* e addirittura

120° in quella *Paying Taxes*”.  
(*ItaliaOggi* 15.10.20)

**“Il sistema fiscale italiano è la maglia nera dell’Ocse”**

“Il sistema fiscale italiano è il meno competitivo tra tutti quelli dei 36 Paesi più industrializzati aderenti all’Ocse. È quanto emerge dall’ultima edizione dell’indice internazionale sulla competitività fiscale elaborato dal centro studi *Epicenter*. «L’Italia offre il sistema fiscale meno competitivo nell’Ocse – si legge nel documento – a causa del pesante carico amministrativo e del sistema impositivo sulle persone: sono necessarie circa 169 ore per adempiere a tutti gli obblighi fiscali» che incombono su chi porta avanti attività economiche. Anche il sistema delle imposte sui consumi, osserva ancora lo studio, «rivela lacune politiche e di applicazione poiché copre solo il 40% dei consumi finali». La classifica 2020 conferma la posizione assegnata all’Italia già nel 2019, quando il nostro Paese era scivolato dal penultimo posto del 2018 all’ultimo della classifica guidata da Estonia, Nuova Zelanda e Lettonia”.

(*Il Sole 24Ore* 15.10.20)

**Coop sociale “intascava i soldi per i migranti anche se il centro era disabitato”**

“Intascava i fondi per i migranti, ma nel centro di accoglienza non c’era nessuno: per questo è stato denunciato il presidente di una cooperativa sociale di Torino (...) per truffa ai danni dello Stato e sfruttamento del lavoro (...). La coop (...) si era aggiudicata l’appalto per trasformare un cascinale dell’Alta Langa, in provincia di Cuneo, in centro d’accoglienza. Ma la prefettura, durante un sopralluogo, ha trovato la struttura vuota e fatiscente. I migranti erano stati trasferiti in Liguria e messi a lavorare in cantieri edilizi senza contratto e sottopagati in nero. La coop incassava comunque i rimborsi previsti dal ministero per ogni migrante, in tutto 317.000 euro”.

(*La Verità* 26.9.20)

**FACEBOOK E CONTENUTI «LECITI»**

# NON PASSIAMO DAL WEB-GIUNGLA AI DIVIETI BIGOTTI

di **Carlo Lottieri**

**I**l «manifesto» di Mark Zuckerberg pubblicato sul *Washington Post* merita attenzione e il suo contenuto va preso sul serio: specie se si considera quanto la nostra vita sia sempre più intrecciata con internet e i *social network*. In sostanza, l’inventore di Facebook ha chiesto ai governi di intervenire con più decisione per regolare la Rete e mettere sotto controllo quanto lì avviene. Questo è conseguenza del fatto che Zuckerberg è sotto attacco per varie ragioni, accusato - al tempo stesso - d’invadere la privacy e di lasciare veicolare su Facebook ogni genere di contenuto, di non bloccare taluni gruppi e di essere uno spazio libero per le cosiddette *fake news*.

Il giovane tycoon ha quindi capito che non può difendere il proprio business se non si sottrae a questa condizione di responsabilità su quanto transita sulle sue pagine: gli chiedono tutto e il contrario di tutto, e quindi decide di scaricare sulla politica ogni onere. Quello che suggerisce è che gli Stati regolino e ispezionino, così che lui possa condurre il proprio business senza dovere fare i conti con il moralismo montante. Sul banco degli imputati per i contenuti veicolati dai suoi utenti (specie in tema di razzismo e sessismo), Facebook intende allora uscire dall’angolo, caricando sui governi la responsabilità di definire le norme da osservare e controllare la loro applicazione. Ovviamente la Rete non è il luogo dell’innocenza: lì, come ovunque, si possono compiere misfatti di ogni genere. Su internet si può truffare e derubare, così che esso non va immaginato come uno spazio che si colloca fuori dal diritto. Da qui ad auspicare che gli Stati si lancino in una regolamentazione speciale, però, di strada ne corre eccome.

Se poi pensiamo all’Italia e ci rendiamo conto di quanto sia difficile, da noi, accettare il libero confronto - ad esempio - tra chi ha una visione della famiglia e chi ne ha un’altra, come s’è visto in questi giorni, è facile capire che ogni invito a mettere sotto osservazione pubblica la Rete può mettere a rischio ogni forma di pluralismo. Se gli Stati accetteranno l’invito di Zuckerberg (e già si sono mossi in questa direzione), la conseguenza sarà che il dibattito pubblico sarà ancora più controllato e, naturalmente, censurato. Rischiamo davvero di finire nelle mani di qualche «bigotto della tolleranza»: di chi crede che in nome della libertà si debbano moltiplicare regole e divieti.

Dio ce ne scampi e liberi.

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

## TUTTOCONDOMINIO

## Ultimissime di giurisprudenza

## Apertura di un varco nel muro comune

In presenza di un edificio strutturalmente unico, su cui insistono due distinti ed autonomi condomini, è illegittima l'apertura di un varco nel muro divisorio tra questi ultimi, volta a collegare locali di proprietà esclusiva del medesimo soggetto, tra loro attigui ma ubicati ciascuno in uno dei due diversi condomini, in quanto una simile utilizzazione comporta la cessione del godimento di un bene comune, quale è, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., il muro perimetrale di delimitazione del condominio (anche in difetto di funzione portante), in favore di una proprietà estranea ad esso, con conseguente imposizione di una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condòmini.

Cass. ord. n. 20543 del 29.9.'20

## Condominio apparente

In materia condominiale, con riferimento alle azioni promosse dall'amministratore per la riscossione delle spese condominiali di competenza delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva, sono passivamente legittimati soltanto i rispettivi proprietari effettivi di dette unità, e non anche coloro che possano apparire tali, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino, né sussistendo esigenze di tutela dell'affidamento di un terzo in buona fede nella relazione tra condominio e condomino.

Cass. ord. n. 19992 del 25.9.'20

## Impugnazione di delibera assembleare

È nulla la clausola di un regolamento di condominio che stabilisca un termine di decadenza di quindici giorni per chiedere all'autorità giudiziaria l'annullamento delle delibere dell'assemblea, visto che l'art. 1138 cod. civ. vieta che con regolamento condominiale siano modificate le disposizioni relative alle impugnazioni delle deliberazioni di cui all'art. 1137 cod. civ.

Cass. ord. n. 19714 del 21.9.'20

L'uso dei beni comuni in ambito condominiale trova la sua principale fonte normativa nell'art. 1102 cod. civ. Disposizione – dettata in materia di comunione in genere ma dalla giurisprudenza ritenuta applicabile anche in tema di condominio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 2117 del 6.4.'82) – che prevede, in particolare, che “ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca ad altri partecipanti di farne parimenti uso”. Ciò posto, interessa in questa sede soffermarsi proprio su quest'ultimo aspetto, cioè sul divieto di impedire agli altri comproprietari di fare parimenti uso della cosa comune.

In dottrina è stato evidenziato, infatti, come il termine “impedire” possa intendersi in senso lato (nel senso di diminuire o limitare), ovvero stretto (secondo il significato letterale, nel senso di proibire o rendere impossibile) e come dall'accoglimento dell'una o dell'altra interpretazione derivino importanti conseguenze sul piano pratico. La prima porterebbe ad una notevole restrizione dei poteri del singolo condomino, vietando l'uso o il godimento che semplicemente limita il godimento altrui. La seconda permetterebbe, invece, di aumentare i poteri del singolo, proibendo soltanto il godimento che rende impossibile il pari uso degli altri partecipanti (cfr. R. Triola, *Il condominio*, Giuffrè editore, 2007, 138).

In un quadro siffatto è importante sapere, allora, che la giurisprudenza ha mostrato da tempo di preferire questa seconda interpretazione.

Secondo la Cassazione, infatti, “la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ. non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione” (sent. n. 1499 del 12.2.'98). Sicché – ha precisato ancora la Suprema Corte in una sentenza successiva – per applicare la regola stabilita dall'art. 1102 cod. civ., occorre accertare (in base all'esame della destinazione attuale della cosa comune, nonché delle ragionevoli prospettive offerte dalla sua oggettiva struttura e destinazione rispetto alle proprietà individuali e tenendo conto delle aspettative,

desumibili dall'uso che ciascun condòmino faccia della cosa stessa e della sua proprietà, o dei probabili mutamenti) se siano prevedibili modificazioni della cosa comune uguali o analoghe da parte degli altri condòmini e se queste sarebbero pregiudicate dalle modifiche attuate o in via di attuazione (in tal senso, sent. n. 11268 del 9.11.'98).

Gli stessi concetti sono stati ribaditi dalla Cassazione anche in altre occasioni (sent. n. 8808 del 30.2.'03 e sent. n. 4617 del 27.2.'07). Così come, sulla scorta dei principii sopra esposti, la

Cassazione ha ribadito più volte il concetto secondo cui l'uso della cosa comune da parte del singolo condòmino prescinde dal valore della sua quota di proprietà (in tal senso, sent. n. 26226 del 7.12.'06).

Si tratta di precisazioni, tutte queste, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (l. n. 220/'12) e che quindi occorre continuare a tenere in debita considerazione allorché, in un condominio, sorgano discussioni legate all'utilizzo di parti comuni per fini personali.

## Locazioni commerciali e rinnovi

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro

**In una locazione ad uso commerciale le parti hanno stabilito una durata del primo periodo contrattuale di sette anni, mentre nulla hanno convenuto con riferimento al successivo periodo di rinnovo. Si domanda se sia corretto ritenere che il contratto, alla scadenza dei primi 7 anni, si rinnovi per eguale periodo.**

No, non è corretto. La giurisprudenza – sulla base dell'art. 28 della legge 392/'78 – ha escluso che il rinnovo tacito di un rapporto locatizio, ove le parti abbiano previsto una durata del primo periodo contrattuale superiore al minimo fissato dalla legge (6 anni), possa comportare una durata superiore al minimo suddetto, e cioè pari a quella stabilita convenzionalmente all'inizio del rapporto (in tal senso, Cass. sent. n. 2316 del 2.2.'07).

da metro, 15.9.'20

## Ultimissime di giurisprudenza

## Condominio minimo

Allorché i partecipanti ad un condominio siano, da una parte, un proprietario esclusivo di un'unità immobiliare e, da altra parte, due (o più) comproprietari *pro indiviso* di due (o più) unità immobiliari comprese nello stesso edificio, deve ravvisarsi, sotto il profilo dell'elemento personale, un “condominio minimo” (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), per il quale operano le norme in tema di organizzazione (ad es., artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137 e 1138 cod. civ.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, pur essendo impedito il ricorso al principio di maggioranza. Ciò significa che l'assemblea si costituisce regolarmente con la partecipazione di entrambi i condòmini e delibera validamente soltanto con decisione “unanime” di ambedue gli interessati; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condòmini, decida in modo contrastante, oppure perché, alla riunione – benché regolarmente convocata – si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 cod. civ.

Cass. ord. n. 15705 del 23.7.'20

## CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori dalla parte della proprietà**

## TUTTOCONDOMINIO

### I caratteri dell'innovazione

Sul presupposto che può essere interesse dei partecipanti al condominio migliorare o rendere più comodo l'utilizzo della struttura originaria dell'edificio, l'art. 1120 cod. civ. prevede, al primo comma, la possibilità per i condòmini di disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, deliberando con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1156 cod. civ. Vale a dire con un *quorum*, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (sempre fermi, naturalmente, i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma del medesimo art. 1156 cod. civ.).

Lo stesso articolo prosegue, al secondo comma, elencando una serie di innovazioni che il legislatore ha ritenuto particolarmente meritevoli di tutela, tanto da poter essere deliberate con la maggioranza di cui all'art. 1156, secondo comma, cod. civ. Con un *quorum* deliberativo, cioè, più basso (in quanto costituito, in prima e seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) rispetto a quello ordinario di cui al primo comma.

Il terzo comma dell'art. 1120, prescrive, poi, che l'amministratore convochi l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condòmino interessato all'adozione delle deliberazioni aventi ad oggetto le innovazioni appena elencate. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. Ove così non avvenga, l'amministratore dovrà invitare senza indugio il condòmino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

L'ultimo comma della norma in parola, infine, vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino.

Tanto precisato, ciò che interessa evidenziare, in questa sede, è che per innovazione – secondo la giurisprudenza – non è da intendersi qualsiasi modificazione della cosa comune, ma soltanto una nuova opera che alteri l'entità materiale della cosa, nella forma e nella sostanza, per favorire e aumentare la funzionalità ed il valore dell'edificio in condominio (cfr., fra le altre, Cass.

sent. n. 8622 del 29.8.'98).

È assente, quindi, dal concetto di innovazione, il carattere di necessità che, viceversa, è insito in quello di intervento manutentivo straordinario, che è finalizzato soltanto alla conservazione del bene condominiale e quindi alla garanzia d'uso e di godimento dello stesso da parte di tutti i condòmini.

In questa prospettiva può considerarsi, allora, innovazione l'installazione di un ascensore (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 1529 dell'11.2.'00) ovvero il rifacimento di un androne realizzato con materiali diversi dai preesistenti e nuovi manufatti (Corte App. Milano 9.9.'88). Non può invece ritenersi innovazione la chiusura di un cancello di accesso al sottosuolo ove siano collocati i posti macchina riservati ai condòmini (Cass. sent. n. 875 del 3.2.'99) ovvero la sostituzione di un ascensore usurato con uno nuovo (Cass. sent. 4646 16.7.'81) o, ancora, il rifacimento della facciata di un edificio (Trib. Napoli 26.9.'87).

Nell'ambito di applicazione dell'art. 1120 cod. civ. non possono, peraltro, farsi rientrare neanche le opere dirette alla modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni; opere, queste, che, prima della legge di riforma del condominio (l. n. 220/12), la giurisprudenza considerava

senz'altro riferibili a tale disposizione (cfr., ancora, Cass. sent. n. 8622/98). Ciò, per via dell'introduzione, nel nostro codice civile, dell'art. 1117-ter, il quale prevede espressamente che, "per soddisfare esigenze di interesse condominiale", l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, possa "modificare la destinazione d'uso delle parti comuni". È il caso, ad esempio, della trasformazione del giardino condominiale in parcheggio asfaltato. Per questo tipo di interventi il citato art. 1117-ter cod. civ. prevede, dunque, un *quorum* deliberativo specifico (e più alto) rispetto a quello fissato, in genere, per le innovazioni (fermi restando, anche in tal caso, i *quorum* costitutivi di cui all'art. 1156, primo e terzo comma, cod. civ.). Così come, del resto, prevede un particolare meccanismo di informazione per i condòmini e di convocazione dell'assemblea.

Inutile dire che si tratta di aspetti, quelli che abbiamo in questa sede evidenziato, di cui occorre necessariamente tenere conto, ove si voglia evitare il rischio di possibili contenziosi conseguenti a decisioni assunte senza le prescritte maggioranze o il rispetto delle previste formalità.

## Termini e delibere impugnate

Gli esperti di Confedilizia rispondono ai quesiti dei lettori di Metro.

**Si domanda se una delibera che abbia introdotto un'innovazione vietata possa essere impugnata anche successivamente al termine decadenziale di 30 giorni.**

**Sì. Secondo la giurisprudenza infatti, trattandosi di delibera nulla, l'impugnativa può essere proposta indipendentemente dal termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (in tal senso, Cass. sent. 2586 del 15.10.1973).**

da metro, 22.9.'20

### Furto in condominio e ponteggi - Responsabilità condominio e appaltatori

Il decreto Rilancio (d.l. n. 34/20, come convertito in legge) – di cui abbiamo trattato, da ultimo, su queste colonne lo scorso settembre – ha introdotto una serie di misure fiscali per stimolare il settore edilizio. Se raggiungerà questo scopo, è ipotizzabile che a breve, presso molti edifici condominiali, verranno installati i ponteggi necessari per dar seguito ai lavori deliberati. Ciò, tuttavia, può portare anche a qualche spiacevole inconveniente: ci si riferisce, in particolare, all'ipotesi di furto nell'abitazione di un condòmino commesso con l'ausilio di tali impalcature. Circostanza che solleva la questione di un'eventuale responsabilità del condominio al riguardo.

Occorre allora sapere che la giurisprudenza, in più occasioni, ha precisato che, in un'ipotesi del genere, è configurabile tanto "la responsabilità dell'appaltatore ex art. 2045 cod. civ., per omessa ordinaria diligenza nell'adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi", quanto "la responsabilità del condominio committente, ex art. 2051 cod. civ., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 26900 del 19.12.'14 e, più recentemente, Cass. ord. n. 29648 del 12.12.'17).

Appare, quindi, quanto mai opportuno alla luce di questo orientamento (che, richiamando l'art. 2051 cod. civ. per responsabilità da cose in custodia, pone, all'evidenza, a carico del condominio una presunzione di colpa che può essere vinta esclusivamente dalla prova che il danno sia derivato da caso fortuito) che la compagine condominiale si cauteli nel momento in cui commissioni lavori che implicano l'installazione di ponteggi. Ciò che può avvenire attraverso una clausola che permetta di rivalersi sull'appaltatore per eventuali danni di cui possa essere chiamata a rispondere per effetto di tale installazione.

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Amministratore revocato

L'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condòmino può disporre la revoca dell'amministratore (art. 1129, co. 11°, cod. civ.), se non rende il conto della gestione o per gravi irregolarità. L'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria non può essere di nuovo nominato dall'assemblea (stesso art., co. 13°).

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



La CONFEDILIZIA è l'organizzazione storica della proprietà immobiliare. Gli interessati possono avere ogni informazione sulla sua attività, oltre che sui problemi in genere della proprietà edilizia, dal mensile **Confedilizia notizie** e rivolgendosi alle sedi territoriali dell'organizzazione (oltre 200), presenti in tutti i capoluoghi di provincia e anche nei maggiori centri. Presso le Associazioni aderenti alla Confederazione, i soci possono avere una qualificata e valida assistenza in materia locativa (a cominciare dai calcoli di convenienza o meno per la cedolare secca) e per la stipula e gestione dei contratti di locazione sia liberi che con agevolazioni fiscali nonché ogni consulenza (tributaria, catastale, condominiale, portierato, colf e badanti ecc.) e ogni utile servizio (assistenza fiscale CAF, registrazione telematica contratti ecc.). Tramite le Associazioni territoriali (che curano la tenuta dei Registri locali amministratori) gli amministratori condominiali possono iscriversi al Registro nazionale amministratori della Confedilizia nonché utilizzare il Servizio assistenza amministratori. Presso le stesse Associazioni gli iscritti possono ricorrere al Servizio conciliazione controversie condominiali e al Servizio conciliazione controversie proprietario/inquilino nonché fruire gratuitamente del Servizio di visure catastali on-line, anche ipotecarie, e tutelarsi contro il rischio di morosità del proprio inquilino grazie al Servizio Garanzia Affitto, fornito in collaborazione con INTESA SANPAOLO. Attraverso una convenzione con il RINA, la Confedilizia assicura agli iscritti il Servizio certificazione qualità degli immobili. Presso le Associazioni territoriali ogni informazione sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati CONFEDILIZIA-CGIL, CISL, UIL e sul Contratto collettivo nazionale di lavoro per i lavoratori domestici che la Confedilizia stipula tramite l'aderente Assindatcolf.

Per informazioni sulle strutture locali della Confedilizia  
tel. 06.6792532 (r.a.)

### CONFEDILIZIA dal 1885, a difesa del proprietario di casa

*Presidenza e Segreteria generale*

*Uffici operativi e amministrativi*

Via Borgognona, 47 (2° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.6793489 (r.a.) - fax 06.6796051

*Centro studi*

Via Borgognona, 47 (3° piano) - 00187 Roma  
tel. 06.69942495 (r.a.) - fax 06.6793447

*Uffici Organizzazioni collegate*

Via Principessa Clotilde, 2 - 00196 Roma  
tel. 06.32650952 (r.a.) - fax 06.32650503

*Uffici Enti bilaterali*

Corso Trieste, 10 - 00198 Roma  
tel. 06.44251191 (r.a.) - fax 06.44251456

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

## TUTTOCONDOMINIO

### La riunione di condominio

# La nuova norma sulla teleassemblea moltiplica la confusione

**Antonio Scarpa**

La legge 126/2020 ha introdotto rilevanti novità in materia di condominio. Tra queste due modifiche dell'articolo 66 delle disposizioni attuative del Codice civile in tema di svolgimento delle assemblee «in modalità di videoconferenza». Mancando una espressa previsione di retroattività delle nuove norme, esse serviranno per giudicare sulla validità o sulla invalidità soltanto delle deliberazioni delle assemblee condominiali approvate a far data dal 14 ottobre 2020. L'intervento sul comma 3 dell'articolo 66, disponendo che l'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione «prevista in modalità di videoconferenza», non configura una norma di condotta precettiva primaria, che stabilisce ex se la validità dell'assemblea di condominio in videoconferenza, quanto una norma secondaria che disciplina unicamente gli effetti di quella condotta. È, piuttosto, il comma sesto appena aggiunto dalla legge 126/2020 all'articolo 66 che sembrerebbe dettare la nuova regola di validità dell'assemblea in videoconferenza. Fino all'approvazione delle norme in esame, alcuni interpreti affermavano che gli articoli 1136 del Codice civile, 66 e 67 delle disposizioni attuative del Codice civile non vietassero l'intervento in assemblea e l'espressione di voto dei condomini mediante mezzi di telecomunicazione, ritenendo perciò non «contrarie alla legge», in base all'articolo 1137, comma 2 del Codice civile, le deliberazioni dell'assemblea alle quali avessero partecipato condomini collegati da remoto, e per le stesse ragioni valide le clausole del regolamento di condominio che prevedessero l'intervento all'assemblea in videoconferenza. Non mancavano, tuttavia, coloro che arrivavano a conclusioni del tutto contrapposte. Tale contrasto interpretativo risulta purtroppo destinato addirittura ad acuirsi dopo l'introduzione del comma 6 dell'articolo 66 delle disposizioni attuative. Dalla prima parte della nor-

ma, che riconosce come il regolamento di condominio possa espressamente consentire la partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, si desume che tale modalità di intervento non contrasta con gli articoli 1136 del Codice civile e dall'articolo 72 delle disposizioni attuative del Codice civile, norme assolutamente inderogabili richiamate dall'articolo 1138, comma 4 del Codice civile e dall'articolo 72 delle disposizioni attuative. La seconda parte della nuova norma stabilisce, invece, che, seppur l'assemblea in videoconferenza non sia espressamente contemplata dal regolamento di condominio, essa può ammettersi per la singola riunione col «consenso di tutti i condomini», cioè di tutti i partecipanti al condominio. Non è dato comprendere, allora, a cosa tutti i condomini devono consentire previamente.

Se la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è comunque valida, allora a nulla serve il previo consenso preventivo di tutti i condomini a ciò. Se invece la delibera approvata dall'assemblea con la partecipazione di alcuni aventi diritto mediante strumenti di comunicazione è contraria alla legge, ed allora il previo consenso preventivo di tutti i condomini non scongiura affatto il rischio che tale viziata costituzione venga dedotta dagli stessi consenzienti come motivo di impugnazione ex articolo 1137 Codice civile, visto che il dissenso, che costituisce presupposto di legittimazione all'impugnativa, va comunque considerato con riguardo al contenuto oggettivo di merito della deliberazione e non rispetto alla regolarità del procedimento collegiale. Il consenso unanime preventivo alla partecipazione all'assemblea in modalità di videoconferenza, stabilito dal comma 6 dell'articolo 66 disposizioni attuative non si attegga, dunque, come nuovo requisito di validità di una delibera altrimenti invalida, né può valere come rinuncia anticipata a far valere mediante impugnazione un eventuale vizio di invalidità della futura delibera assembleare.

da 24Ore, 28.10.20

### L'economista e la soluzione più conveniente

La soluzione più conveniente non è sempre quella liberistica del lasciar fare e del lasciar passare, potendo invece essere, caso per caso, di sorveglianza o diretto esercizio statale o comunale o altro ancora. Di fronte ai problemi concreti, l'economista non può essere mai né liberista né interventista, né socialista ad ogni costo.

Luigi Einaudi (dal sito: [www.marcocausi.it](http://www.marcocausi.it))

## TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI  
DI CONDOMINIO

19

a cura di Flavio Saltarelli

**Apertura abbaino - Tutela decoro architettonico da parte del singolo - Delibere e sindacato del giudice - Revoca amministratore condominiale - Derogabilità criterio riparto - Modifica destinazione d'uso e spese - Pagamento forzoso bollette**

**Il proprietario dell'ultimo piano può aprire un abbaino?**

Il condòmino proprietario dell'ultimo piano ha il diritto di aprire a proprie spese un abbaino sul tetto condominiale, per far entrare aria e luce nei locali di sua proprietà. A consentirlo è, infatti, l'articolo 1102 del Codice civile, che statuisce che ciascun condòmino può servirsi della cosa comune, apportando a proprie spese le modifiche necessarie per il suo miglior godimento purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. L'applicazione di tale disposizione non richiede, pertanto, alcuna autorizzazione preventiva da parte dell'assemblea condominiale.

**Il singolo condòmino può agire singolarmente per la tutela del decoro architettonico?**

Le modificazioni apportate da uno dei condòmini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condòmino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (in questo senso anche la recente sentenza del Tribunale Roma sez. V, 08/08/2020, n.11487).

**Il giudice può sindacare merito ed opportunità delle delibere assembleari?**

Ai sensi dell'art. 1155 c.c., l'assemblea dei condòmini può deliberare con riferimento agli oggetti che garantiscono la gestione della cosa comune nel rispetto degli interessi di tutti i condòmini e delle attribuzioni indicate dalla legge (art. 1117 ter e ss. Cod. civ.). Ne consegue che il giudice non può incidere nella valutazione dell'opportunità o meno di una decisione assunta dal consesso dei condòmini, ma può decidere solo in merito alla legittimità della delibera.

**L'amministratore condominiale può essere revocato?**

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1151 Cod. civ. (mancato avviso ai condòmini di una lite intentata contro il condominio relativa ad un contenuto esorbitante le sue funzioni), se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

**È derogabile il criterio di riparto delle spese?**

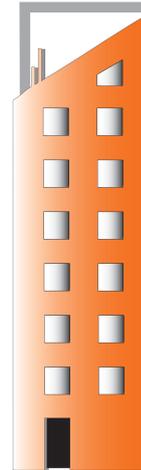
Sono affette da nullità - che anche il condòmino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - le delibere condominiali con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'1125 Cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condòmini.

**Se il condòmino modifica la destinazione d'uso può sottrarsi all'obbligo di contribuzione?**

Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni nemmeno modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

**Quali strumenti ha l'amministratore per il pagamento forzoso delle bollette condominiali?**

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può attivarsi avanti il competente Tribunale con procedimento monitorio al fine di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.



» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

### Assemblee e condòmini inquieti

Che si fa nelle assemblee di Condominio in tempi di Covid19? Vediamo alcuni casi:

1) Condòmino intervenuto tardivamente. La legge non prevede particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze deve tenersi conto del voto espresso dal condòmino intervenuto non oltre la chiusura del processo verbale.

2) Condòmino allontanatosi prima della votazione. Al fine del calcolo delle maggioranze per l'approvazione delle delibere non si può tenere conto del voto del condòmino che, inizialmente intervenuto, si sia poi allontanato dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza, perché soltanto nel momento della votazione le manifestazioni di voto espresse confluiscono nella formazione della volontà dell'assemblea. Ciò, salvo il caso in cui colui che si allontana non rilasci apposita delega scritta a uno dei presenti.

3) Assemblea convocata in orario notturno. In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi (cfr. Cass. sent. n. 697 del 22.1.'00). La decisione della Cassazione va naturalmente interpretata in modo ragionevole.

da il Giornale, 19.10.20

### Avviso di convocazione e forma scritta

Un aspetto da tenere in debita considerazione con riguardo all'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio riguarda la forma che tale avviso deve rivestire.

L'art. 66 disp. att. cod. civ., nel testo precedente l'entrata in vigore della legge di riforma (l. n. 220/12), nulla disponeva, infatti, circa la forma dell'avviso di convocazione, limitandosi a prevedere che esso dovesse "essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Ciò aveva portato la giurisprudenza ad escludere che l'avviso in questione dovesse necessariamente rivestire la forma scritta, potendo assolvere allo scopo - secondo i giudici - anche la semplice convocazione orale (ferma restando, comunque, la necessità della prova della effettiva conoscenza dell'avviso da parte dei condòmini: cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3251 del 25.5.'84).

Ora, invece, il predetto art. 66, al terzo comma, prevede, in particolare, che l'avviso in questione debba essere comunicato (almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione) "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

È evidente che la previsione delle indicate modalità di comunicazione comporti, come logica conseguenza, che l'avviso debba rivestire, adesso, certamente forma scritta, con conseguente esclusione della possibilità di utilizzare altre forme di comunicazione.

### Più ecologia meno spese per la Confedilizia

Ai richiedenti l'invio per e-mail del notiziario sarà inviata una preziosa pubblicazione.

Comunica il tuo indirizzo e-mail a: [confedilizianotizie@confedilizia.it](mailto:confedilizianotizie@confedilizia.it)

**Amministratore  
condominiale**

**UN LAVORO  
SICURO  
E SUBITO  
PRONTO**

Info: CONFEDILIZIA  
800.400 762

SEGNALAZIONI

Daniele Capezone, *Likecrizia*, Piemme ed., pp. 200

Brillante e documentata analisi della comunicazione politica, prima e sotto la pandemia, con argute polemiche verso tronfi moralizzatori che dominano nei mezzi d'informazione (che meglio sarebbe definire di disinformazione).

Andrea Pezzi, *Io Sono*, La nave di Teseo ed., pp. 158

Il volume rappresenta una specie di manifesto dell'omonima associazione, che vuol promuovere un movimento culturale per agevolare "la realizzazione dell'essere umano in senso integrale, come presupposto del bene sociale".

Arthur Conan Doyle, *Il guardiano del Louvre*, Toutcourt ed., pp. 112

Il racconto fantastico che dà il titolo al volume (in cui sono presenti altri quattro racconti), scritto dal creatore di Sherlock Holmes nel 1890, ha ispirato un'ampia produzione cinematografica sul mito della mummia e dell'antico Egitto.

Luciana Benotto, *Sofonisba*, La Vita Felice ed., pp. 472

Questo intenso romanzo storico narra la turbinosa giovinezza della pittrice Sofonisba Anguissola, attraverso varie esperienze che la portano a girare l'Italia con curiosità, passione e spirito d'avventura, incontrando non pochi personaggi.

Silvio Danese, *La pancia lo sa*, Sonzogno ed., pp. 190

In maniera sobria e chiara si spiega come interpretare i messaggi che giungono da stomaco e intestino, col dichiarato scopo di insegnare a vivere meglio, operando anche preventivamente per evitare tante malattie gastrointestinali.

*Il Regno di Vittorio Emanuele III (1900-1946)*, parte I: *Dall'età giolittiana al consenso per il regime (1900-1937)*, a cura di Aldo A. Mola, BastogiLibri ed., pp. 448 con ill.

Frutto d'importanti convegni storici, questo denso volume raccoglie relazioni e comunicazioni di svariati autori, che dell'età vittoriana emanuelina analizzano questioni politiche, militari, economiche, istituzionali, sociali e di altra natura.

Arthur Conan Doyle, *La tragedia del Korosko*, 13 Lab ed., pp. 276

Viene proposto questo quasi sconosciuto romanzo: meritoriamente, va detto, perché, all'interno delle avventure patite da un gruppo di turisti nel deserto nilotico, molti appunti su islamici ed europei suscitano riflessioni per la loro attualità.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Modifica all'articolo 625 del codice penale, in materia di circostanze aggravanti del reato di furto in abitazione è il tema di una proposta di legge del deputato Lacarra (Pd).

Dalla Senatrice Garavini (Iv) proviene un disegno di legge volto a modificare la legge 27.12.'19, n. 160, in materia di esenzione dall'Imu.

L'abrogazione degli articoli 23, 24 e 25 del d.p.r. n. 600/1973, al fine di abolire l'istituto del sostituto d'imposta, è contenuta in una proposta, a prima firma Bitonci (Lega).

Tra le molteplici interrogazioni rivolte al Ministro dell'economia si segnalano:

la sollecitazione proveniente dai deputati Foti, Osnato e Zucconi (Fdi) per sapere se il Governo intenda prevedere l'estensione al 31.12.'20 del credito d'imposta per i canoni di locazione commerciale e degli affitti d'azienda - come richiesto da Confcommercio e Confedilizia - in considerazione delle perduranti difficoltà economiche in cui versano le imprese del commercio e i proprietari di immobili;

l'atto di sindacato ispettivo predisposto dal senatore Dal Mas (Fl) con il quale si chiede se l'Esecutivo sia a conoscenza di un'eventuale decisione della Commissione europea in merito ad una raccomandazione sulla reintroduzione dell'Imu sulla prima casa in Italia e, di conseguenza, se vi sia l'intenzione del Governo di procedere in tal senso;

la domanda di un nutrito gruppo di deputati della Lega, primo firmatario Bitonci, per sapere quali iniziative il Governo intenda adottare per colmare il deficit di competitività esistente con gli altri Paesi europei e se non ritenga necessario adottare iniziative per rivedere l'attuale sistema impositivo al fine di ridurre la già gravosa e complessiva pressione fiscale a carico di cittadini e imprese.

Sul tema del Superbonus 110% il Ministro dello sviluppo economico ed il Ministro dell'economia e delle finanze vengono interrogati dal senatore Dal Mas (Fl) per sapere se ritengono che il contenuto della circolare 24/E dell'8.8.'20 dell'Agenzia delle entrate sia coerente con quanto disposto dall'articolo 119 del decreto-legge n. 54 del 2020 e se abbiano intenzione di assumere iniziative affinché sia consentito l'accesso alle detrazioni maggiorate anche per gli interventi realizzati sulle parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate di un edificio interamente posseduto da un unico proprietario o in comproprietà fra più soggetti.

Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT		75%
Variazione aprile	2019 - aprile	2020	-0,1%	-0,075%
Variazione maggio	2019 - maggio	2020	-0,4%	-0,300%
Variazione giugno	2019 - giugno	2020	-0,3%	-0,225%
Variazione luglio	2019 - luglio	2020	-0,4%	-0,300%
Variazione agosto	2019 - agosto	2020	-0,7%	-0,525%
Variazione settembre	2019 - settembre	2020	-0,6%	-0,450%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE		Dato pubblicato dall'ISTAT	
Variazione aprile	2019 - aprile	2020	0,1%
Variazione maggio	2019 - maggio	2020	-0,3%
Variazione giugno	2019 - giugno	2020	-0,4%
Variazione luglio	2019 - luglio	2020	0,8%
Variazione agosto	2019 - agosto	2020	-0,5%
Variazione settembre	2019 - settembre	2020	-1%

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

Citazioni

MASSIMILIANO LENZI

SHINING ITALIA

La libertà contro la paura



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *SHINING ITALIA La libertà contro la paura*, di Massimiliano Lenzi, edito da *IL TEMPO*.

I padroni cambiano

I padroni, nei tempi, cambiano. Possono essere i peggiori regimi autoritari: violenti, folli, antisemiti. Comunisti, fascisti, nazisti. Può essere la criminalità, in certe zone d'Italia e del mondo. Ma i padroni della nostra paura di vivere possono anche essere i sentimenti che proviamo. I nostri timori. La paura di morire.

Massimiliano Lenzi



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

Anno 30  
Numero 10

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 3 novembre 2020

Il numero di ottobre 2020  
è stato postalizzato il 16.10.2020