

## All'interno

### EDITORIALE

- Non c'è solo il superbonus (pag. 2)
- 19/10 la Consulta decide sul blocco sfratti (2)
- Costituzione e stop sfratti (2)
- Codice Beni culturali (3)
- IN NOME DELLA PROPRIETÀ a cura di Sandro Scoppa (3)
- Bonifica, obbligo contribuzione (3)
- Un nuovo Catasto che spinga la crescita (5)
- L'ossessione della sinistra chiamata patrimoniale (7)
- Ordinanza deiezioni liquide cani (8)
- Decreto "Semplificazioni", testo definitivo (9)
- Superbonus 110%, quesiti e informazioni (10)
- Adempimenti antincendio e termine per lavori "trainati" (11)
- CINGUETTII (12)
- Tasse e benemerenzia (13)
- Inflazione alla porta, guardare il mattone (15)
- Decreto Sostegni-bis come convertito (16-17)
- Imu e diversa residenza dei coniugi (21)
- Inverno 2021, accensione riscaldamenti (22)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 28-31)

Maggioranza relativa, semplice, assoluta e qualificata - Assemblee condominiali con green pass? - Spese targhetta dati amministratore - Condominio e canne fumarie - Oneri condominiali e prescrizione - Il superbonus rilancia le agevolazioni - Casi clinici di condominio - Animali in condominio - Posti auto su area esclusiva - Manutenzione parti comuni - Amministratori e società - Innovazione superfici esterne edificio

# REPORT SUPER-ECOBONUS

## ENEA-MINISTERO TRANSIZIONE ECOLOGICA

(dati aggiornati al 31 agosto 2021)

		TOTALE NAZIONALE		
		% lavori realizzati	% edifici	% Invest.
N. di asseverazioni/edifici		37.128		
Totale investimenti ammessi a detrazione		5.685.136.399,19 €		
Totale investimenti lavori conclusi ammessi a detrazione		3.910.461.424,26 €	68,8%	
Detrazioni previste a fine lavori		6.253.650.039,11 €	Onere a carico dello Stato	
Detrazioni maturate per i lavori conclusi		4.301.507.566,69 €		
di cui	<b>Condomini</b>			
	N. di asseverazioni condominiali	4.844	13,0%	46,6%
	Tot. Inv. Condominiali	2.650.594.251,95 €		
	Tot. Lavori Condominiali realizzati	1.585.897.583,68 €	59,8%	
	<b>Edifici unifamiliari</b>			
	N. di asseverazioni in edifici unifamiliari	19.072	51,4%	33,0%
	Tot. Inv. in edifici unifamiliari	1.874.091.151,86 €		
	Tot. Lavori in edifici unifamiliari realizzati	1.429.072.894,74 €	76,3%	
	<b>U.I. funzionalmente indipendenti</b>			
	N. di asseverazioni in unità immob. Indipendenti	13.212	35,6%	20,4%
Tot. Inv. in unità immob. indipendenti	1.160.450.995,38 €			
Tot. Lavori in unità immob. indipendenti realizzati	895.490.945,84 €	77,2%		
		INVESTIMENTO MEDIO		
<b>CONDOMINI</b>		547.191,22 €		
<b>EDIFICI UNIFAMILIARI</b>		98.264,01 €		
<b>U.I. FUNZIONALMENTE INDIPENDENTI</b>		87.833,11 €		

Il superbonus al 110% per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici inizia ad essere utilizzato (anche se i condomini non arrivano a 5.000)

## È ARRIVATA L'ORA DI RINNOVARE E ORDINARE TUTTO IL SISTEMA DEGLI INCENTIVI PER GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

Non c'è solo il superbonus

I nuovi dati forniti dall'Enea e dal Ministero della transizione ecologica (in copertina il quadro nazionale, sul nostro sito Internet le tabelle regionali) indicano che la detrazione del 110% per gli interventi di efficientamento energetico degli edifici (il cosiddetto super-ecobonus) inizia ad essere utilizzata, anche se i condomini interessati non arrivano a 5.000 in tutta Italia.

L'auspicio è che anche i lavori di miglioramento sismico (il cosiddetto super-sismabonus) riescano – a più di un anno dal varo dell'incentivo del 110% – a decollare. In un Paese con la conformazione territoriale dell'Italia, infatti, gli interventi finalizzati alla sicurezza degli immobili hanno perlomeno pari importanza rispetto a quelli di tipo energetico, e in molte zone certamente superiore.

Come Confedilizia ha più volte rilevato, il superbonus soffre di alcuni difetti di fondo: per alcuni di essi – come l'obbligo della doppia conformità urbanistico-edilizia e la questione dei piccoli abusi (es. verande) – si è tentato di porre rimedio con il "decreto semplificazioni". Altri sono tuttora presenti, come le lungaggini nelle procedure per la cessione del credito e le difficoltà nel reperimento di imprese disponibili allo sconto in fattura.

C'è poi il delicato tema dei controlli: per un intreccio fra disposizioni diverse e una recente sentenza della Cassazione, i proprietari rischiano di subire contestazioni dall'Agenzia delle entrate, magari per un errore involontario, anche 15 anni dopo l'avvio dei lavori. Un tempo francamente eccessivo, che non può scoraggiare chi si accinge ad attivare le complesse procedure previste.

Peraltro, va detto che il nuovo modello della Cila-Superbonus, reso disponibile già agli inizi di agosto (è scaricabile dal sito Internet), recepisce le novità apportate alla normativa del superbonus dal "decreto semplificazioni", rendendo più agevole l'accesso all'incentivo, nella maggior parte dei casi bloccato dall'impossibilità di ottenere le certificazioni di regolarità urbanistico-edilizia degli immobili. Il fatto che il modulo sia stato approvato con celerità farà sì che le assemblee condominiali potranno affrontare la fattibilità degli interventi connessi al superbonus con un'ottica diversa.

In vista della legge di bilancio, comunque, è importante richiamare l'attenzione sulla necessità di rinnovare tutti gli incentivi per gli interventi sugli immobili, per ciascuno confermando la possibilità di avvalersi della cessione del credito e dello sconto in fattura. Le altre detrazioni (come, ad esempio, quella del 90% per i lavori sulle facciate) non sono infatti meno importanti del superbonus, specie considerando tutti quegli immobili e quei soggetti che non possono accedere al 110%.

Dopodiché, quando l'esperienza del superbonus – necessariamente – terminerà, occorrerà porre mano a un riordino e a una stabilizzazione dell'intero sistema degli incentivi, così da dare certezze a proprietari, professionisti e imprese e, al contempo, non replicare quelle tensioni sul mercato (in termini di prezzi e non solo) che l'esperienza di questi mesi ci ha mostrato in modo evidente.

g.s.t.

Nuovi servizi web dell'Agenzia delle entrate

A luglio sono stati attivati tre nuovi servizi sul sito dell'Agenzia delle entrate.

Si tratta del servizio "Consegna documenti e istanze" e dei servizi per la richiesta del certificato di attribuzione del codice fiscale e del certificato di attribuzione della partita Iva, nonché del servizio di compilazione della dichiarazione di successione.

Il nuovo servizio "Consegna documenti ed istanze" è accessibile tramite l'area riservata del sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) e permette di inviare direttamente on-line alcune tipologie di documenti ed istanze agli uffici delle Entrate, senza recarsi fisicamente agli sportelli.

Con i servizi per il rilascio dei certificati di attribuzione del codice fiscale e di attribuzione della partita Iva, è possibile richiedere e ottenere entrambi senza recarsi presso gli uffici.

Il servizio "Successione online" consente – con il via libera in tempo reale del Fisco sui singoli dati inseriti e la possibilità per l'utente di caricare direttamente le informazioni degli immobili registrate in Catasto – di inviare via web la dichiarazione e la domanda di voltura catastali tramite l'area riservata del sito dell'Agenzia.

I tre nuovi servizi web non richiedono che venga installato e configurato in remoto alcun software, ma solo che l'utente acceda tramite credenziali "Spid" (identità digitale pubblica), oppure "Cie" (carta d'identità elettronica) o "Cns" (carta nazionale dei servizi), o, se ne è in possesso, con le proprie credenziali [Fisconline/Entratel](http://Fisconline/Entratel).

CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato	25 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	2 ottobre,	ore 9.30	Piacenza
Sabato	30 ottobre,	ore 15	Fermo
Mercoledì	24 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	11 dicembre,	ore 15	Trieste

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno.

Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.

Eventuali spostamenti di date necessitati da speciali esigenze saranno per tempo comunicati sui siti Confedilizia e La Tribuna.

Il 19 ottobre decisione della Consulta sul blocco sfratti

La Corte costituzionale si pronuncerà il prossimo 19 ottobre sull'ordinanza con la quale il Tribunale di Trieste, su impulso di Confedilizia, ha sollevato questione di legittimità della normativa sul blocco sfratti per violazione di ben 6 articoli della nostra Carta fondamentale. Com'è noto, l'eccezione di costituzionalità è stata sollevata anche in diverse altre città, fra cui Piacenza e Savona. Al di là di tutto, speriamo che sia la volta buona. Già nel 1984 (cioè, più di 37 anni fa), la Consulta – nel tenere in vita un'altra proroga – aveva detto (e scritto) che il provvedimento non caducato sarebbe stato "l'ultimo anello" del passaggio al mercato libero...

L'epidemia

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 inverno di panico assoluto, sembrerà scomparire completamente per altri 10 anni, rendendo ancora più difficile scoprire la sua causa e la sua cura.

Alberto Brambilla

di Corrado Sforza Fogliani\*

La lente sulla casa

Costituzione e stop sfratti

La dichiarazione di incostituzionalità della sospensione delle esecuzioni aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore dovrebbe indurre governo e maggioranza ad aprire gli occhi sull'iniustizia del blocco degli sfratti, in atto dal 17 marzo 2020 e appena prorogato al 30 settembre e al 31 dicembre 2021. Come noto, infatti, già diversi giudici hanno rimesso alla Consulta la questione di legittimità delle disposizioni sulla reiterata sospensione delle esecuzioni di rilascio degli immobili in caso di morosità.

È di poche settimane fa, in particolare, l'ordinanza con la quale il Tribunale di Savona ha messo in dubbio la costituzionalità delle disposizioni emanate durante i governi Conte 2 e Draghi «quantomeno nella parte in cui precludono al giudice ogni margine di prudente apprezzamento del caso concreto, sotto il profilo della valutazione comparativa delle condizioni economiche di conduttore e locatore e della meritevolezza dei contrapposti interessi». Essendo evidente che – come si legge nel provvedimento – «il sacrificio imposto al proprietario locatore si aggrava progressivamente con la proroga della sospensione e diventa particolarmente significativo ove questi si trovi in stato di difficoltà economica». In precedenza, era stato il Tribunale di Trieste a censurare la normativa sul blocco sfratti «sia nella parte in cui sospende i provvedimenti di rilascio anche per situazioni estranee all'emergenza sia nella parte in cui, prevenendo ipso iure la sospensione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, impedisce al giudice dell'esecuzione di deliberare e valutare».

«Il governo e la maggioranza – rileva il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – non attendano che la Corte Costituzionale dichiari illegittime le disposizioni sul blocco degli sfratti e agiscano autonomamente. I proprietari vogliono giustizia».

\*Presidente Centro studi Confedilizia

## Codice dei Beni culturali



Questa nuova edizione del (presto esaurito) *Codice dei Beni culturali* continua, completa ed aggiorna ad oggi la precedente, ultima edizione. Nella logica di sempre che caratterizza l'Editrice: quella di riuscire ogni volta a fornire ai pratici un valido strumento di lavoro o di studio.

Non ci siamo mai nascosti la difficoltà di affrontare una materia come quella dei Beni culturali, nella quale le norme di legge si intersecano ed incrociano con quelle di tipo amministrativo. Ma ci siamo riusciti, si direbbe. Almeno, a giudicare dal successo che ha arrivato al Codice nelle librerie giuridiche (e non solo).

Non crediamo naturalmente di aver fatto opera perfetta. Per questo rinnoviamo l'appello agli operatori del settore a non negarci la loro collaborazione (così come molti di loro hanno fatto, in questi anni), segnalandoci manchevolezze e dandoci suggerimenti.

Insieme, continueremo a fare opera difficile (non per niente non ci risultano in commercio Codici del tipo), ma di grande soddisfazione.

### LOCAZIONI IN PILLOLE

#### Locazioni e animali domestici

È possibile portare con sé, anche quando la presenza di animali sia consentita e prevista nel contratto di locazione, soltanto animali domestici, delle specie tradizionali in Italia, di piccola e media taglia, di peso non superiore ai 15 kg e che abitino coi loro proprietari. La Confedilizia ha al riguardo predisposto un regolamento conforme alle principali norme in vigore e alle esigenze di civile convivenza.

## PERSONALITÀ

### Roberto Garofoli sottosegretario a palazzo Chigi



Personaggio altrettanto poco noto al grande pubblico quanto influente nella vita pubblica, Roberto Garofoli partecipa regolarmente alle sedute del Consiglio dei ministri: infatti è segretario delle riunioni, dal febbraio scorso, a sostegno di Mario Draghi.

Nasce a Taranto il 20 aprile 1966, si laurea in giurisprudenza a Bari nel 1987, entrando poi in magistratura. Giudice sia penale sia civile, passa prima al Tar e poi al Consiglio di Stato, sezioni giurisdizionali e consultive. Dirige l'ufficio legislativo degli Esteri con Massimo D'Alema e lavora per l'elaborazione del nuovo codice del processo amministrativo.

Dirige il mensile *NelDiritto*, che pubblica molti suoi volumi, fra i quali: *I tre assi* (con Giuliano Amato); *Casi di penale* (con Giulia Bongiorno); *Manuale di diritto penale*; *Principi e tracce di amministrativo*; *Codice amministrativo ragionato*. Altri suoi libri escono presso Giuffrè ed Esselibri-Simone. Sono testi ampi, ricchi di legislazione e dottrina, di riferimenti e annotazioni.

Nell'esecutivo Monti Garofoli è capo di gabinetto alla Funzione pubblica. Nel governo Letta è segretario generale della Presidenza del Consiglio, nel Renzi, nel Gentiloni e nel Conte I è capo di gabinetto dell'Economia. Fra i numerosi temi di cui si occupa un posto rilevante occupa la corruzione. A seguito di una campagna di accuse rivoltagli dai grillini per un finanziamento alla Croce rossa si dimette, tornando nel dicembre 2018 al Consiglio di Stato come presidente di sezione. Riemerge subito dopo a palazzo Chigi.

(fonte wikipedia)

## In nome della proprietà

Mai come in quest'ultimo periodo la parola libertà è stata innalzata a simbolo di teoremi sbagliati e di pregiudizi antiscientifici. Il riferimento è all'agguerrito, almeno a parole, quanto sparuto battaglione di chi si oppone non solo e non tanto al *green pass*, ma anche alla vaccinazione antiCovid e a qualunque altra ingerenza di carattere sanitario nella vita quotidiana.

Uno spirito anarcoide ha come coinvolto persone di tradizionale pacatezza e ha di fatto creato le condizioni perché vengano messi in crisi gli obiettivi di immunità diffusa della campagna di vaccinazioni.

In nome della libertà si stanno commettendo i peggiori affronti alla ragione e alle conquiste della scienza. Dimenticando come una società libera sia una società in cui poche e chiare regole garantiscano che la libertà dei singoli si possa esprimere fino a quando non mette in pericolo la libertà degli altri.

Certo, non sempre lo Stato si muove imponendo «poche e chiare regole». Come guidare l'automobile con la patente, tenendo la destra e rispettando i semafori. Ma quando si impone la scelta dell'auto, come avveniva nella Germania Est, o si gravano di eccessive tasse gli automobilisti forse qualche ragione per protestare ci potrebbe essere.

La libertà è un valore altrettanto importante quanto fragile e delicato. Un valore che è proprio della prospettiva umana, un valore che non può viaggiare da solo, ma che deve continuamente e giustamente fare i conti con il tema della responsabilità. Così come è altrettanto collegato alla dimensione della proprietà privata, una dimensione che se è vero che non può essere assoluta, è altrettanto vero che troppo spesso è ingiustamente limitata e compromessa.

«In nome della proprietà» è, a questo proposito il libro curato da Sandro Scoppa (Ed. Rubbettino, pagg. 142, € 14) in una collana, promossa da Confedilizia, che ha proprio come titolo «Biblioteca della libertà». Questo volume, introdotto da Giorgio Spaziani Testa e completato da Corrado Sforza Fogliani, raccoglie i testi riveduti e corretti delle lezioni tenute alla undicesima edizione della Scuola di liberalismo di Catanzaro, promossa e guidata dallo stesso Sandro Scoppa.

Il percorso di questi interventi mette in luce come, sia da un punto di vista teorico, che dall'osservazione empirica della realtà, quello che fa crescere l'economia insieme alla società, è un'armonia virtuosa tra l'iniziativa dei singoli e una costruzione statale fatta di regole semplici e fatte rispettare. Il pericolo dello statalismo peraltro appare sempre attuale, uno statalismo che rischia di limitare insieme libertà e diritto di proprietà. «L'esistenza di tale nesso - spiega Scoppa - è indiscutibile, perché soltanto la protezione della proprietà è in grado di assicurare a ogni individuo quella sfera di autonomia che l'espansione dei poteri pubblici e delle burocrazie finisce per dissolvere?».

Gianfranco Fabi

*Perfetta la copertina, impreziosita da un disegno di Angela Fidone*

## BONIFICA, OBBLIGO CONTRIBUZIONE

In tema di contributi di bonifica, il contribuente, anche qualora non abbia impugnato innanzi al giudice amministrativo gli atti generali presupposti (cioè il perimetro di contribuzione, il piano di contribuzione ed il bilancio annuale di previsione del consorzio), riguardanti l'individuazione dei potenziali contribuenti e la misura dei relativi obblighi, può contestare, nel giudizio avente ad oggetto la cartella esattoriale dinanzi al giudice tributario, la legittimità della pretesa impositiva dell'ente, assumendo che gli immobili di sua proprietà non traggono alcun beneficio diretto e specifico dall'opera del consorzio. In tal caso, però, quando vi sia un piano di classifica, approvato dalla competente autorità, l'ente impositore è esonerato dalla prova del predetto beneficio, che si presume in ragione della comprensione dei fondi nel perimetro d'intervento consortile e dell'avvenuta approvazione del piano di classifica, salva la prova contraria da parte del contribuente. Cass. civ. sez. V, 25 aprile 2020, n. 8079.



## REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

### DALLA PARTE DELLA PROPRIETÀ

#### L'ISCRIZIONE AL REGISTRO NAZIONALE AMMINISTRATORI

- CHE AVVIENE A RICHIESTA DEI SINGOLI ISCRITTI AI REGISTRI LOCALI -

#### DÀ DIRITTO, SENZA ALCUNA SPESA

A CARICO DEGLI INTERESSATI:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto da Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms
- a ricevere il periodico mensile "Confedilizia notizie"
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente di Confedilizia e dal Presidente del Coram
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram
- a specificare richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet di Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori
- ad ottenere dalla Sede centrale di Confedilizia la *password* per l'accesso del sito Internet della Confederazione
- all'invio, a richiesta, delle pubblicazioni curate da Confedilizia edizioni
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata a Confedilizia
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione "Iscritto al n. ... del Registro nazionale amministratori Confedilizia"
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali di Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia

### COME PARLARE

DA EVITARE	DA USARE
Un handicappato Una persona handicappata Un disabile, un diversamente abile Una persona disabile Una persona diversamente abile	Una persona con disabilità (prima di tutto si è una persona, una ragazza, un ragazzo, una bambina, un bambino, un atleta ecc. Metti sempre la persona al primo posto invece che riferirti solo alla sua disabilità)
Handicappato fisico, mentale	Persona con disabilità fisica, con disabilità intellettiva e/o relazionale
Persona normale Persona normodotata	Persona senza disabilità o non disabile o che non ha disabilità
Un paraplegico, un tetraplegico	Una persona con paraplegia, tetraplegia
Un cieco o un sordo, non vedente o non udente, un ipovedente o ipoacusico	Una persona cieca, una persona sorda, una persona ipovedente, ipoacusica Evitare il «non»
Un ritardato Un Down, una persona Down, mongolo, mongoloide	Una persona con disabilità intellettiva Una persona con sindrome di Down (condizione genetica e non malattia)
Anormale, subnormale, difettoso, deforme (termini negativi e fortemente discriminatori)	Specificare la disabilità
Spastico Cerebroleso	Persona con una paralisi cerebrale, persona cerebrolesa
Afflitto da, sofferente per	Una persona con... (disabilità)
Confinato, costretto, relegato in carrozzina	Usa una carrozzina (la carrozzina aiuta a muoversi e non limita)
Menomato oppure invalido o storpio	Persona con disabilità fisica
Malattia (la disabilità è una condizione)	Disabilità o condizione o indebolimento
Carrozzella (la guidano i cavalli)	Carrozzina o sedia a rotelle, con ruote
Tronco, moncone	Una persona amputata o con una amputazione
Sofferente per, sofferenza (una persona con disabilità non è per forza sofferente)	Persona con... (disabilità)
Nano	Persona nana, con nanismo, acondroplasia
Vittima (le persone con disabilità non sono necessariamente vittime e non è giusto farle percepire come tali)	Persona con... (disabilità)
Disabili (anche se utilizzato al plurale non è termine considerato scorretto)	Persone con disabilità; in ambito sportivo: paralimpici (anche per sport che sono alla Paralimpiade)

Da: *RIBELLI PERSONAGGI E STORIE DELLA PARALIMPIADE* di Claudio Arrigoni, prefazione di Elisabetta Soglio - *Corriere della Sera BUONENOTIZIE*

## L'intervento

# UN NUOVO CATASTO NON FISCALE MA CHE SPINGA LA CRESCITA

di Corrado Sforza Fogliani

L'OBIETTIVO

Occorre uno strumento che crei fiducia e che premi chi vuole rinnovare le case

La notizia che, in un modo o nell'altro, si intende porre mano al catasto, non è di quelle che possano passare inosservate. L'Unione europea preme, lo sappiamo, in questo senso e, specie in un momento topico come questo (fondi in arrivo), non si può certo fare orecchio da mercante. Ma, allora, al catasto va posto mano seriamente, da capo a coda. Gli "aggiornamenti", dal Dopoguerra in poi, si sono sempre risolti in aumenti di imposte e parlare di aggiornamenti non è proprio un bel segnale, che apra le porte a quella fiducia di cui si ha oggi bisogno (come ha sottolineato in un'intervista a questo giornale anche il presidente dell'Abi Antonio Patuelli).

Il vigente catasto, è un catasto patrimoniale. Di questo tipo erano i catasti preunitari. Quando, col nuovo Stato, andò al governo la classe dirigente liberale, la prima riforma che essa mise in cantiere fu quella di provvedere all'erazione di un catasto reddituale, di redditi cioè. Nacque così il termine di "rendite", che persiste tuttora, peraltro in perfido spregio della realtà, che è quella di un catasto che – provvisoriamente (si veda la sentenza della Corte Costituzionale in tema) da più di 20 anni – misura non i redditi, ma i valori. Era semplice trasformare i redditi in valori con coefficienti fissi (1, 2 e 3) e inventati di sana pianta e così si fece. Ma sarebbe stato (e sarebbe anche oggi) altrettanto facile fare quanto aveva fatto il Parlamento

dello Stato unitario: disporre che tutti i proprietari di casa autodichiarassero – anche ai fini impositivi – quanto rendessero in un anno le loro proprietà urbane, sotto comminatoria penale.

Anni fa, si tentò di rifare il catasto e si partì subito male e sempre allo stesso modo. Dicendo che si volevano eliminare sperequazioni, cancellare errori, fare opera di giustizia. In realtà, si partì stabilendo – su insistenza dell'agenzia delle Entrate – che si sarebbe fatto un catasto patrimoniale (anche contro l'insistenza della Confedilizia per un catasto reddituale, come avevano fatto i Padri fondatori dell'Italia unita), per lo più basato su algoritmi anziché sopralluoghi come si fece nel bel tempo antico (l'unica cosa, in tema di trasparenza, che si riuscì ad ottenere fu che l'algoritmo di ogni zona censuaria sarebbe stato reso noto!). Tutto questo, comunque, senza che fosse ben chiaro che nessuno avrebbe recitato – come si suol dire – due parti in commedia, da tassatore cointeressato e da terzo indipendente. Il risultato fu che si insediassero persino le Commissioni censuarie provincia per provincia (convocate e controllate dall'Agenzia ed in cui si era dovuto sudare per inserire anche solo le rappresentanze, minoritarie, dei contribuenti diretti, sia urbani che rurali) ma dopo che l'Agenzia ebbe inviato tutte le carte all'Economia il processo si bloccò. Si spaventarono degli effetti che il nuovo catasto avrebbe avuto sulle

tasche degli italiani.

Oggi, in un momento in cui occorre soprattutto che si crei, come si diceva, fiducia (primo motore immobile per una vera crescita), perché ripartano esportazioni e risparmio interno dall'estero (come ha scritto Paolo Savona: le nostre vere risorse), bisogna stare molto attenti a non fare passi falsi.

Bisogna anzi dare – anche con il catasto – un segnale positivo, rassicurante. La riforma del catasto (voluta là dove si puote, a Bruxelles, ma anche da tutti gli italiani che conoscono l'attuale realtà catastale, come già descritta) può anche essere lo strumento giusto. Ma non dicendo che si aggiornerà un ferro vecchio (da quando lo si è reso patrimoniale) com'è l'attuale catasto. Ma dicendo anzi, bel chiaro che lo si rifarà ex novo, ne più ne meno come lo si fece nell'800. Un catasto che la classe liberale volle addirittura come strumento di crescita anziché meramente fiscale.

Uno strumento, quindi, che premiava chi rinnovasse le case (dando lavoro) e chi – nel catasto rurale in particolare – avesse messo a reddito terreni incolti. Così che più si produceva, e si guadagnava, più si abbassavano le imposte, esattamente in senso inverso di quanto capita con – al posto di una mentalità realistica, tipicamente ottocentesca – la mentalità giustizialista che oggi va alla grande, insieme ad un pauperismo esibito e proclamato.

da Il Sole 24 Ore, 22.8.'21

Una casa la tua la più protetta



## Unico proprietario di un piccolo edificio: calcolo delle unità immobiliari

Rispondendo all'interrogazione n. 5-06256, il Ministero dell'economia e delle finanze, nella persona del parlamentare Claudio Durigon, ha illustrato come conteggiare le unità immobiliari residenziali ai fini della modifica alla disciplina del superbonus 110% dalla legge di bilancio 2021 che ha incluso tra i soggetti beneficiari dello stesso anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche (cioè non in condominio).

Il Ministero, dopo, aver sottolineato che la detrazione nella misura del 110% in questo caso si applica alle spese sostenute a partire dall'1.1.2021, ha precisato (confermando l'interpretazione già data dall'Agenzia delle entrate, cfr. *Cn mag.* '21) che ai fini del computo delle unità immobiliari che compongono l'edificio non in condominio, le pertinenze non devono essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. A titolo esemplificativo può fruire del superbonus anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio. Le pertinenze rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al superbonus nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi. In sostanza, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.

## CHI (NON) L'HA DETTO

### L'importante non è vincere, ma partecipare

COUBERTIN, PIERRE DE (Parigi, 1865 – Ginevra, 1937)

Alzi la mano chi, almeno una volta nella vita, di fronte a un fallimento non abbia ripetuto questa frase come se fosse un premio di consolazione, prendendola a prestito da Pierre de Coubertin, il pedagogista francese cui si deve la rinascita, nel 1896, delle Olimpiadi. Lo fece lo stesso de Coubertin, ben conscio però che non era sua. E infatti, citandola, ne indicò anche la paternità: Ethelbert Talbot (1848- 1928), presidente della Chiesa episcopale protestante, che da vescovo di Bethlehem, in Pennsylvania, la pronunciò durante un'omelia in occasione dei Giochi olimpici del 1908. La frase originale era questa: «L'importante nella vita non è solo vincere, ma aver dato il massimo. Vincere senza combattere non è vincere».

Nel caso del simpatico Giovanni Malagò, imprenditore e tombeur de femmes che fu amico di Gianni Agnelli, il motto andrebbe così corretto: «L'importante non è partecipare, ma presiedere». La seconda volta che lo intervistai, nel marzo 2013, era stato appena eletto presidente del Comitato olimpico nazionale italiano. La prima domanda che gli posi fu: «Contento della nomina? L'anno prossimo toccherà a lei celebrare il centenario del Coni». Risposta: «A me non risulta nel modo più assoluto». Assalito da un dubbio, alzò la cornetta del telefono e chiese raggugli ai collaboratori: «Scusate, ma nel 2014 ricorre il centenario del Coni?» Reso edotto della situazione, riprese con indifferente nonchalance: «Ah, sì. Ricorrenza di alto valore simbolico. Farò di tutto perché lo sport dia una spinta propulsiva al nostro Paese».

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

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Bobbio (Pc)

**Il monastero di San Francesco può darci ancora tanto**

*Pur abbandonato nel degrado, conserva fascino e imponenza medievali*

Vorrei sottoporre alla vostra attenzione un monastero di particolare bellezza, quello di San Francesco nel borgo medievale di Bobbio. Anche il turista più distratto non può non notare questo antico edificio che abbraccia l'omonima piazza circondata da un bellissimo giardino di fichi e castagni. Venne costruito insieme all'attigua chiesa nel 1230, su un terreno donato dai monaci di San Colombano allo stesso San Francesco giunto, secondo la leggenda, per dirimere delle dispute sorte all'interno del clero locale. Il complesso doveva essere imponente, circondato da possenti mura, abbattute all'inizio dell'Ottocento in seguito alla soppressione napoleonica degli ordini monastici, e dominato da un'alta torre campanaria quadrata. Si articola intorno a due piccoli chiostri del XV secolo. Il primo è caratterizzato da un porticato su due piani, pilastri che sostengono campate dalle volte a crociera e una loggia con copertura lignea sorretta da colonnine con capitelli riccamente decorati in stile gotico; il secondo chiostro, adiacente alla chiesa, porta all'antico refettorio dei frati francescani, sala che ancora conserva un affresco raffigurante la Crocefissione. Purtroppo i vari passaggi di proprietà e l'utilizzo improprio hanno lasciato il segno, ma il monastero merita di essere rivitalizzato e reso visitabile.

Anna Cella  
(da *Giornale dell'arte*)

84

Collaborano i lettori  
Segnalazioni alla redazione

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Uso non autorizzato della cosa comune

Particolare, interessante fattispecie esaminata dalla Cassazione (sent. n. 4439/20, inedita). "In tema di condominio negli edifici, qualora uno dei condòmini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., faccia uso della cosa comune, la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno, riflettendosi tale carenza esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione, salvo che si deduca e dimostri che, in concreto, l'inosservanza di una norma ordinata a garantire parametri di sicurezza si sia tradotta nel pregiudizio degli interessi perseguiti dalla normativa in materia condominiale".

### Lavori eseguiti dal conduttore

Importante decisione della Cassazione (sent. 516/20, inedita) su un punto che non risulta ancora affrontato dalla giurisprudenza di legittimità. "Il proprietario e locatore di un immobile, che ha autorizzato il conduttore ad eseguire opere di ristrutturazione del bene, a quest'ultimo altrimenti vietate in base alla disciplina legale della locazione, è legittimato e obbligato, ai sensi degli artt. 832, 1576 e 2043 cod. civ., ad ingerirsi e a sorvegliare l'attività autorizzata o, comunque, consentita, allo scopo di evitare che da essa possa derivarne un ingiusto danno ai terzi, dovendo altrimenti rispondere in solido con il conduttore ex art. 2055 cod. civ."

### Deliberazioni nulle e deliberazioni annullabili

In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini che mancano *ab origine* degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico – dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" – e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.. Sentenza della Cassazione n. 9839/21, inedita.

### Sopraelevazione, condizioni

"Il limite delle condizioni statiche dell'edificio, cui l'art. 1127 cod. civ. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano, è espressione di un divieto assoluto, al quale è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condòmini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione. Ne consegue che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato". Decisione della Cassazione (sent. n. 2000/20, inedita) da condividersi.

### Comproprietà delle parti comuni

"La comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 cod. civ. sorge nel momento in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, sicché per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva – i quali comprendono "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni – la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità". Lo ha stabilito la Cassazione nella sentenza n. 3852/20, inedita.

### Terzo responsabile e diritto del conduttore

"Il conduttore – ha detto la Cassazione (sent. n. 8466/20, inedita) – ha diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che, con il proprio comportamento, gli arrechi danno nell'uso o nel godimento dell'immobile locato, avendo un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità contro l'autore di tale danno, ai sensi dell'art. 1585, comma 2, cod. civ."

### Condòmino ricorrente e condòmino assente

"Il condòmino regolarmente convocato – ha detto la Cassazione (sent. n. 10071/20, inedita) – non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condòmino, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti".

### Inadempimento conduttore e risarcimento danni

La Cassazione ha fissato un chiaro principio in materia di inadempimento del conduttore e risarcimento danni. "Il locatore – recita la massima della sentenza n. 8482/20, inedita – che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore. L'ammontare del danno risarcibile costituisce valutazione del giudice di merito, che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto".

### Deterioramento dell'immobile locato

"L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se, in concreto, non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, neppure nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1590 cod. civ.. Ne consegue che il conduttore non è tenuto al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della stessa in conformità del contratto, per particolari circostanze non è conseguito un danno patrimoniale al locatore". Nella specie, di cui alla sentenza inedita n. 8526/20 della Cassazione, la riconsegna era avvenuta per consentire che l'immobile, destinato ad attività alberghiera, fosse sottoposto a ristrutturazione, sulla quale il deterioramento non aveva avuto alcuna incidenza economica.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

**CONFEDILIZIA**  
**ON LINE**

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

**Incendio dell'appartamento: risponde il conduttore?**

In ipotesi d'incendio dell'appartamento locato, il conduttore risponde della perdita o deterioramento del bene, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, ponendo l'articolo 1588 del Codice civile a suo carico una presunzione di colpa, superabile solo con la dimostrazione di avere adempiuto diligentemente i propri obblighi di custodia e con la prova positiva che il fatto da cui sia derivato il danno o il perimento della cosa è addebitabile a una causa esterna al conduttore a lui non imputabile, da individuarsi in concreto, ovvero al fatto di un terzo.

**Locazione commerciale e recesso conduttore per gravi motivi: vanno specificati?**

Il recesso titolato del conduttore per gravi motivi ex art. 27 L. 392/78 non può prescindere dalla specificazione delle ragioni, la quale inderogabilmente perfeziona la dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (cfr. in punto anche Cassazione civile sez. III, 03/11/2020, n. 24266).

**Si può rinunciare a compensare canoni impagati e deposito cauzionale?**

La Corte di cassazione ritiene che la rinuncia alla compensazione del deposito cauzionale rientri nella piena autonomia negoziale delle parti contraenti (cfr. in punto Cassazione

civile sez. VI, 01/10/2020, n. 20975).

**Come si esercita la prelazione urbana?**

La comunicazione dell'intenzione di vendere l'immobile di cui all'articolo 38 della legge 392/1978 – cosiddetta “*denuntiatio*” – deve provenire dal locatore proprietario ed essere effettuata con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, fatta salva la possibilità che risultino accertate, in concreto ed in modo univoco, modalità equipollenti di comunicazione che abbiano posto il conduttore in condizione di esercitare la prelazione e che siano tali da consentire la verifica della tempestività di tale esercizio.

L'esercizio della prelazione di cui all'articolo 38 della legge 392/78 deve essere effettuato dal conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario o con atto che, in concreto e univocamente, sia accertato come idoneo a informare il locatore, in modo certo e documentato, della volontà del conduttore e che consenta di verificare la tempestività della comunicazione e del successivo versamento del prezzo.

In difetto di “*denuntiatio*” non può riconoscersi al conduttore il diritto al trasferimento del bene, che potrà essere fatto valere unicamente a mezzo dell'esercizio del succedaneo diritto di riscatto, una volta che sia avvenuto il trasferimento a terzi in violazione della prelazione.

**Appartamento incendiato  
Locazione commerciale e recesso per gravi motivi  
Compensazione tra canoni impagati e deposito cauzionale  
Prelazione urbana**

**LALENTE  
DI INGRANDIMENTO**

**Culo e camicia**

“Culo e camicia” è una curiosa e colorita locuzione utilizzata nel linguaggio informale per far riferimento a un rapporto di grande compattezza e familiarità fra due persone, alla loro estrema vicinanza ed empatia. L'origine di questo modo di dire risale ad epoche in cui non era diffuso l'uso di indumenti intimi come le mutande, e le camicie, più lunghe di quelle attuali, erano quindi a contatto diretto con il sedere (più familiarmente, culo). Ha il medesimo significato l'espressione francese *cul et chemise*.

**Noblesse oblige**

*Noblesse oblige* è un'espressione francese (in italiano: la nobiltà comporta obblighi) attribuita al duca Pierre-Marc-Gaston de Lévis, che la riporta nella sua raccolta (1808) di *Maximes et réflexions sur différents sujets de morale et de politique*. Indica i doveri che i titoli nobiliari impongono a chi li possiede e, in senso più ampio (anche in tono ironico), i doveri di comportamento che ogni uomo sente come derivanti dal proprio stato sociale e dall'opinione di cui gode o ch'egli ha di sé stesso.

**RIFORMA FISCALE**
**L'ossessione della sinistra chiamata patrimoniale**

La riforma fiscale sta per diventare il tema del giorno. Lo sarà subito dopo la pausa estiva, quando per il governo Draghi scatterà il turno del dossier fisco, che arriva dopo quelli più urgenti del piano vaccinale, la giustizia, il lavoro, e in parallelo con la prossima legge di bilancio del 2022. Di sicuro è un dossier tra i più divisivi all'interno della maggioranza che va da Lega e Leu, da Renzi a Grillo, da Forza Italia a Pd. Lo dimostra la posizione di Tito Boeri e Roberto Perotti, su *Repubblica*. I due economisti, in buona sostanza, non esitano ad avvertire che, per ridurre il carico fiscale sulla classe media e per spostare la pressione dal lavoro ad altre basi imponibili, c'è un solo sistema: aumentare altre tasse. Viceversa le due operazioni non possono avvenire a costo zero, cioè senza nuovo deficit. E queste nuove imposte sono essenzialmente di natura patrimoniale: l'aumento delle tasse sui redditi da capitale e di quelle di successione. Si tratta di una posizione – i due stessi economisti dicono priva di una maggioranza politica – che è rimasta praticamente intatta negli anni, pur essendo transitata tra gli enormi e repentini cambiamenti politici, economici e finanziari dell'ultimo decennio, Covid compreso. E che per questo suona come sempre più stanca, anche al netto della sua matrice ideologica. Nuove tasse di tipo patrimoniale non sono qui considerate esecrabili in assoluto. Dipende da molte variabili. Ma di certo lo sono in questa fase storica post-pandemica, segnata dalle nuove politiche espansive comunitarie, quella economica della Commissione e quella monetaria della Bce. E, soprattutto, dalla linea dettata dallo stesso Draghi e sintetizzata in quel suo «non è tempo di prendere soldi, ma di darli». Nel merito, un tesoretto di maggior gettito da cui attingere per allentare la pressione fiscale arriva proprio dalla crescita: è una questione aritmetica, non un sogno liberale. E non è un caso che una forte spinta verso lo sviluppo sia una costante dell'azione del premier e del suo ministro del Tesoro, Daniele Franco. E ancora: se si vuole mettere in circolazione un po' di quei 1.800 miliardi (nove volte i fondi Next Generation destinati all'Italia) lasciati nei depositi bancari dagli italiani, bisogna fare il contrario di quanto suggerito da *Repubblica*: non alzare, bensì tagliare la tassazione sui redditi da capitale per i risparmiatori, distinguendo la natura di questi da quella degli speculatori, proprio come proposto sul *Giornale* dal presidente dell'Abi, Antonio Patuelli. Quei 1.800 miliardi oggi rendono circo lo 0,05% annuo, di cui lo Stato preleva il 26%: una cifra irrilevante rispetto al gettito potenziale che deriverebbe da un'aliquota agevolata sui rendimenti del capitale di rischio per investimenti a lungo termine. Questo ci sembra un punto di partenza attuale e virtuoso.

Tutto il contrario di una patrimoniale, anacronistica e minoritaria.

**Marcello Zacché**  
Da: *il Giornale*, 10.8.'21

**Perché  
non produrre  
mascherine?**

Ma vi pare possibile che la seconda potenza manifatturiera d'Europa, leader nel tessile, non sia riuscita a fare quello che hanno fatto molte semplici sartine: produrre mascherine? C'è un motivo ed è sempre la burocrazia ottusa del Paese: l'articolo 15 del Dl n. 18 del 17 marzo prevede che «è consentito produrre o importare, anche in deroga alle disposizioni vigenti, fino al 31 luglio mascherine chirurgiche e indumenti protettivi».

*Alberto Brambilla*

## ASSOCIAZIONI

### Confederazione nazionale Misericordie d'Italia

La Confederazione nasce nel 1899 a Pistoia, dove si svolse il primo congresso nazionale, cui aderirono quarantacinque confraternite delle "Misericordie". In quella occasione venne nominato anche il primo presidente nazionale nella persona di Cesare Sardi di Lucca, che ricoprì la carica per oltre vent'anni.

Da otto secoli l'azione delle "Misericordie" è diretta a soccorrere chi si trova nel bisogno e nella sofferenza, con ogni forma di aiuto possibile, sia materiale che morale. Assistenza e aiuto alla persona sono da sempre gli scopi principali: in particolare, le attività che le "Misericordie" offrono alla comunità, collaborando in molte occasioni ed altre realtà di volontariato, vanno dal trasporto sanitario alla protezione civile, dall'assistenza sociale alle onoranze funebri.

Il Movimento è aperto a tutti: uomini e donne dai sedici anni in su che vogliono dare il loro contributo, ispirato al Vangelo e alle "Opere di Misericordia", possono diventare confratelli e consorelle e far parte della Confederazione nazionale che riunisce oltre settecento confraternite, diffuse in tutta la penisola.

Le "Misericordie" operano in molteplici servizi nell'ambito socio-sanitario, avvalendosi di strutture moderne e di oltre duemilacinquecento automezzi.

I principali settori di intervento sono: trasporti sanitari e sociali; emergenza/urgenza e pronto soccorso, operatività h 24; protezione civile, con gruppi attrezzati e addestrati; onoranze funebri; gestione di ambulatori specialistici e di case di riposo; servizi emodialisi autogestiti; assistenza domiciliare ed ospedaliera; telesoccorso e teleassistenza; assistenza a carcerati, anziani, immigrati, portatori di handicap, tossicodipendenti, malati di Aids; prevenzione dell'usura; consultori familiari; servizio di telefono amico; raccolte di aiuti e missioni umanitarie internazionali.

L'associazione è presente su Internet <https://www.misericordie.it/>

## CONFEDILIZIA PIACENZA AL COMUNE

### FACCIA OSSERVARE L'ORDINANZA SULLE DEIEZIONI LIQUIDE DEI CANI

*Il provvedimento prevede che i conduttori di cani debbano munirsi di una bottiglietta d'acqua per diluire le deiezioni liquide dei loro animali*

Far osservare una volta per tutte l'ordinanza comunale con la quale si prescrive ai proprietari di cani di lavare le deiezioni liquide prodotte dai loro animali, dotandosi di adeguati contenitori d'acqua.

È quanto ha chiesto la Confedilizia al Comune di Piacenza evidenziando come dal 2015 ad oggi tale ordinanza, che prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa in caso di inosservanza, non sia mai stata fatta rispettare.

Il provvedimento fu emesso a seguito delle pressanti richieste della stessa Confedilizia ed i più entusiasti si erano dichiarati i proprietari di casa e negozi che fronteggiano le strade, che si auguravano che, in questo modo, non sarebbero più stati, insieme ai passanti tutti, costretti a subire – specie quando c'è scarsità di piogge, come accade, in genere, durante la stagione estiva – il cattivo odore della pipì dei cani sui loro fabbricati.

Ma – come detto – ad oggi la situazione non è cambiata e le deiezioni liquide sono ancora sotto gli occhi di tutti e imbrattano non solo vasi privati e fioriere comunali ma anche i marciapiedi ed i muri dei palazzi storici della nostra città e capita continuamente, passeggiando per il centro, di imbattersi in veri e propri siti maleodoranti. I gestori dei negozi del centro continuano, dal canto loro, ad essere obbligati a lavare con acqua e candeggina i muri esterni dei propri esercizi commerciali per eliminare le macchie ed i cattivi odori causati dall'urina dei cani.

L'ordinanza del Comune impone in particolare a coloro che conducono animali «di pulire immediatamente le deiezioni liquide prodotte dagli animali su marciapiedi, strade, piazze, pubblici o di uso pubblico, ecc., portando con sé opportuni contenitori d'acqua». La stessa prevede inoltre che «l'inosservanza delle disposizioni contenute nel provvedimento adottato comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di cui all'art. 7 bis, comma 1 bis del D.Lgs n. 267/2000, da € 25,00 a € 500,00, fatta salva l'applicabilità dell'art. 650 del Codice Penale (inosservanza di provvedimenti dell'Autorità)» disponendo che «alla vigilanza sull'osservanza della presente ordinanza, all'accertamento ed all'irrogazione delle sanzioni provvedano, per quanto di competenza, il Corpo di Polizia Municipale, nonché ogni altro agente od ufficiale di polizia giudiziaria a ciò abilitato dalle disposizioni vigenti».

La Confedilizia in questi ultimi anni è più volte intervenuta sul problema, a salvaguardia del decoro della città e a protezione dei proprietari di immobili, interessando anche l'Assessore alla Polizia urbana dell'attuale Giunta e sollecitando la sorveglianza dei Vigili urbani in considerazione soprattutto del fatto che non risultano essere state irrogate sanzioni per l'inosservanza del suddetto provvedimento. L'Assessore, interpellato anche dal consigliere dei Liberali Piacentini Antonio Levoni, aveva risposto che il Comune avrebbe fatto una specifica campagna di sensibilizzazione e informazione, in quanto era preferibile – diceva – agire in prevenzione piuttosto che sanzionando. Il risultato dell'azione preventiva è sotto gli occhi di tutti.

La Confedilizia piacentina fa appello pertanto alla Giunta comunale affinché finalmente intervenga in modo deciso – anche presso l'IREN, che beneficia di un contributo annuale di 20 milioni per tenere pulita la città! – per risolvere il problema, sanzionando coloro che, per menefreghismo ma soprattutto maleducazione, non portano con sé e non utilizzano la bottiglietta d'acqua violando l'Ordinanza comunale tuttora in vigore.

## Contributo per riduzione canone locazione abitativa

L'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 6.7.2021, tempestivamente segnalato alle Associazioni territoriali dalla Sede centrale di Confedilizia, ha definito il contenuto informativo, le modalità applicative e i termini di presentazione dell'istanza per il riconoscimento del contributo a fondo perduto per la riduzione dell'importo del canone di locazione (contributo di cui all'art. 9-quater, d.l. n. 137/2020, come convertito).

Si tratta, specificano le Entrate nel provvedimento anzidetto, del contributo che spetta al locatore a condizione che: la locazione abbia una decorrenza non successiva al 29.10.2020 e risulti in essere alla predetta data; l'immobile adibito ad uso abitativo sia situato in un Comune ad alta tensione abitativa e costituisca l'abitazione principale del locatario (ossia, ha chiarito l'Agenzia delle entrate, "quella nella quale il conduttore dimora abitualmente, e ciò risulti dalla residenza anagrafica"); il contratto di locazione sia oggetto di rinegoziazione in diminuzione del canone previsto per tutto l'anno 2021 o per parte di esso; la rinegoziazione con riduzione del canone sia comunicata, entro il 31.12.2021, all'Agenzia delle entrate tramite il modello RLI; la rinegoziazione abbia una decorrenza pari o successiva al 25.12.2020.

L'istanza, che deve contenere il codice fiscale del locatore, l'Iban del conto corrente su cui ricevere le somme e i dati del contratto oggetto di rinegoziazione, con data di inizio e fine del nuovo canone rinegoziato, l'importo del canone annuo prima e dopo la rinegoziazione e l'indicazione della quota di possesso del locatore richiedente il contributo, va predisposta in modalità elettronica esclusivamente mediante "un servizio web disponibile nell'area riservata del sito Internet dell'Agenzia delle entrate". Tale istanza, che deve essere inviata dal 6 luglio fino al 6 ottobre 2021 (il termine iniziale del 6 settembre è stato prorogato con un successivo provvedimento), può essere trasmessa direttamente dal richiedente o tramite un intermediario autorizzato ad accedere al cassetto fiscale del locatore. Per ciascun locatore può essere presentata una sola istanza, anche in presenza di più contratti di locazione o di più rinegoziazioni per il medesimo contratto.

Il contributo è un importo pari al 50% dell'ammontare complessivo delle rinegoziazioni in diminuzione, spetta per un importo massimo di 1.200 euro per ciascun locatore e verrà erogato solo dopo il 31.12.2021, in base alle rinegoziazioni indicate nelle istanze e poi effettivamente accordate e debitamente comunicate. Nel caso in cui le risorse stanziare siano inferiori all'ammontare complessivo dei contributi da erogare, l'Agenzia delle entrate provvederà al riparto proporzionale delle risorse.

## Il decreto “Semplificazioni”, testo definitivo

È stata approvata la legge n. 108 del 29.7.2021, di conversione del d.l. n. 77 del 31.5.2021, (“Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure”), meglio noto come decreto “Semplificazioni” o “Recovery”.

Di seguito si segnalano le norme di maggior interesse per il nostro settore.

### *Cessione di aree con alloggi di edilizia residenziale pubblica (art. 22-bis)*

Relativamente alla cessione di aree nelle quali siano stati edificati alloggi di edilizia residenziale pubblica si dispone che “la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà” su tali aree possa avvenire “a seguito di proposta da parte del Comune e di accettazione da parte dei singoli proprietari degli alloggi, e loro pertinenze, per la quota millesimale corrispondente”. Si prevede, inoltre, che, “trascorsi cinque anni dalla data di prima assegnazione dell’unità abitativa, indipendentemente dalla data di stipulazione della relativa convenzione”, i soggetti interessati possano presentare, “di propria iniziativa, istanza di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà”. Tale trasformazione dovrà avvenire dietro pagamento di un corrispettivo calcolato sulla base di criteri predeterminati. Ancora, si prevede, in materia, che i vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e delle loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, contenuti nelle convenzioni, possano essere rimossi, “dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con atto pubblico o scrittura privata autenticata, stipulati a richiesta delle persone fisiche che vi abbiano interesse, anche se non più titolari di diritti reali sul bene immobile, e soggetti a trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale”.

### *Modifiche al superbonus 110% (artt. 33 e 33-bis)*

Viene integralmente sostituito il comma 15-ter dell’art. 119, del decreto “Rilancio”, prevedendosi che – in relazione al superbonus 110% – gli interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico – “anche qualora riguardino le parti strutturali degli edifici o i prospetti”, ma con esclusione di quelli comportanti la demolizione e la ricostruzione degli edifici – costitui-

scano “manutenzione straordinaria” e siano “realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila)”. Nella Cila occorre attestare “gli estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto d’intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione” ovvero che “la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967”. Tale comunicazione, inoltre, “non richiede l’attestazione dello stato legittimo” (ex art. 9-bis, comma 1-bis, d.p.r. n. 380/2001), mentre, con riguardo alla decadenza dal beneficio fiscale (prevista dall’art. 49 del predetto d.p.r. n. 380/2001), essa si verificherà “esclusivamente” nei seguenti casi: a) mancata presentazione della Cila; b) interventi realizzati in difformità dalla Cila; c) assenza dell’attestazione dei dati che deve contenere la Cila (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto dell’intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione o attestazione che la costruzione sia stata completata antecedentemente all’1.9.1967); d) non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi del comma 14 sempre dell’art. 119. Resta, comunque, “impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell’immobile oggetto di intervento”.

Sempre in argomento, viene poi previsto che, in caso di opere già classificate come attività di edilizia libera, per la Cila “è richiesta la sola descrizione dell’intervento” e che “in caso di varianti in corso d’opera queste sono comunicate a fine lavori e costituiscono integrazione della Cila presentata”. Inoltre, che non è necessaria, “alla conclusione dei lavori, la segnalazione certificata di inizio attività” di cui all’art. 24 d.p.r. n. 380/2001. Si dispone, infine, che “gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell’altezza, in deroga alle distanze minime riportate all’articolo 873 del codice civile”.

La nuova disposizione prevede altresì che “le violazioni meramente formali che non arrecano pregiudizio all’esercizio delle azioni di controllo non comportano la decadenza delle agevolazioni fiscali limitatamente alla irregolarità od omissione riscontrata”, mentre “nel caso in cui le violazioni riscontrate nell’ambito dei controlli da parte delle autorità competenti siano rilevanti ai fini dell’erogazione degli incentivi, la decadenza dal beneficio si applica limitatamente al singolo intervento oggetto di irregolarità

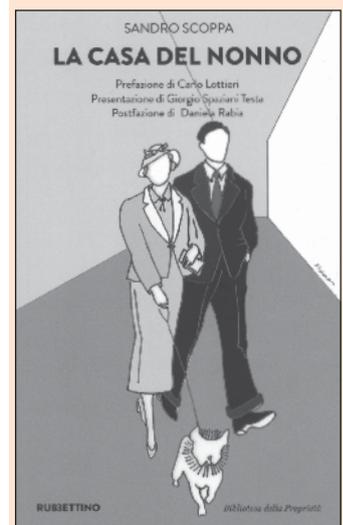
od omissione”. Ancora, altre novità riguardano l’inserimento degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (anche a favore di soggetti ultrassessantacinquenni) tra gli interventi “trainati” dalle opere di miglioramento sismico (e non solo da quelle di efficientamento energetico, come finora previsto) oggetto di superbonus e l’innalzamento del tetto di spesa – a determinate condizioni – per i soggetti di cui al comma 9, lett. d-bis, dell’art. 119 più volte citato (e cioè organizzazioni non lucrative di utilità sociale, organizzazioni di volontariato e associazioni di promozione sociale).

Da ultimo viene disposto che, in caso di acquisto di immobili sottoposti ad uno o più interventi trainanti di miglioramento energetico di cui all’art. 119, comma 1, lettere a), b) e c), per il riconoscimento delle agevolazioni “prima casa” (nota II-bis all’art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 131/1986), il termine per stabilire la residenza nel Comune in cui è ubicata l’abitazione è di 30 mesi dalla data di stipula dell’atto di compravendita (anziché gli ordinari 18 mesi). Parallelamente, con riguardo al sismabonus “acquisti”, viene allungato da 18 a 30 mesi dalla data di fine lavori, il periodo di tempo entro il quale le imprese debbano vendere o assegnare l’immobile oggetto di interventi di miglioramento sismico per beneficiare di tale agevolazione fiscale.

### *Deroghe per immobili vincolati (art. 51)*

In deroga alle disposizioni del decreto del Ministro della sanità 5.7.1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, si prevede che: “a) l’altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli; b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l’ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all’1% e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento”; c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili in questione e della segnalazione certificata della loro agibilità, “si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d’uso”.

## La casa del nonno



La ridente città di Salerno è il teatro delle vicende raccontate nel libro, che si immergono in una storia più vasta, che attraversa per intero il XX secolo e arriva alle soglie dei nostri giorni. Il racconto si snoda con un ritmo che coinvolge e appassiona, attraverso un susseguirsi di eventi che muovono dall’iniziale rapporto tra Gustavo Ferrari e Antonino Moscato e coinvolgono i loro discendenti. Essi ruotano attorno all’affitto di una casa nel centro appartenuta a un barone, e si muovono in parallelo con i fatti che hanno investito la società italiana nel medesimo periodo considerato e hanno determinato trasformazioni politiche, economiche e sociali al suo interno.

Il romanzo induce a riflettere sulle logiche profonde della società, sull’importanza dei rapporti umani e sulla centralità della proprietà, che non è una ricchezza statica, ma è dinamica, che vive e si trasforma anche in funzione del suo utilizzo. Essa è al servizio di finalità proprie e altrui, nell’ambito di uno scambio volontario che reca benefici a tutte le controparti ed è creatore di reddito per l’intera collettività. È inoltre associata al rispetto per l’altro, all’idea stessa di diritto, e consente tante cose, tra le quali il dispiegarsi della generosità umana con il dono e la condivisione.

*Perfetta la copertina, impreziosita da un disegno di Angela Fidone*

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

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

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (83)

Torre Pellice

Torre Pellice è la capitale dei valdesi, chiamata da essi La Torre. È una graziosa cittadina, linda, fiorita dei gerani, con una bella libreria e casa editrice. La Chiesa valdese conta nelle tre valli alpine, Pellice, del Chisone e della Germanasca, tra Pinerolo e il confine francese, un po' meno di 20.000 proseliti, cui si aggiungono naturalmente quelli sparsi nel mondo. È l'unico importante nucleo protestante in Italia, e l'unica zona d'Italia dove sia protestante la maggioranza. I protestanti a Torre Pellice sono un po' più della metà; molto più alta è la loro percentuale nei piccoli villaggi alpini, da alcuni dei quali il parroco è stato ritirato perché senza fedeli. Le relazioni *in loco* tra cattolici e protestanti sono eccellenti. Con una parte della Valle d'Aosta, questa è l'unica zona del Piemonte dove si parla prevalentemente il francese, ritirati sulle montagne fin dal Sei-Settecento, poi quasi del tutto estinto. A differenza della Valle d'Aosta non vi è però qui autonomismo politico, benché i valdesi si dichiarino legati intellettualmente alla Francia, dove il movimento ebbe origine.

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

## Dove è stata la medicina in questi 100 anni?

Sono trascorsi oltre 100 anni dai tempi della «spagnola» e i consigli e le misure protettive contro il Coronavirus che ci vengono impartiti dalle autorità sanitarie e politiche, anche se nel frattempo siamo andati sulla Luna e abbiamo sviluppato straordinarie tecnologie, sono sempre gli stessi, riassumibili in questa frase: «Stare a casa». Com'è possibile? Ma dove è stata la medicina in questi 100 anni? E l'OMS, l'Iss (Istituto Superiore di sanità italiano) e gli altri?

Alberto Brambilla

## SUPERBONUS 110%, quesiti e informazioni

### Tempistiche

Il periodo di fruibilità del superbonus 110% è già stato ampliato rispetto alla previsione originaria (dall'1.7.2020 al 31.12.2021), prima dalla legge di bilancio 2021, poi dal d.l. 6.5.2021, n. 59, convertito nella l. 1.7.2021, n. 101.

L'efficacia di tali proroghe era subordinata all'approvazione da parte del Consiglio dell'unione europea: approvazione arrivata il 13.7.2021 con l'autorizzazione europea al Piano nazionale di resistenza e resilienza.

Quindi riassumendo, la possibilità per usufruire del bonus in questione, per la generalità dei soggetti è fissato al 30.6.2022, mentre per i condomini è al 31.12.2022.

Inoltre, per l'unico proprietario (anche in comproprietà) di un piccolo edificio (da 2 fino a 4 unità immobiliari) in cui i lavori al 30.6.2022 siano stati eseguiti al 60%, il termine è entro il 31.12.2022. Per gli IACP, infine, sono stati previsti termini più ampi, fino al 31.12.2023, nel rispetto di determinate condizioni.

### Nuovo Modulo "CILA-SUPERBONUS"

Nel mese di agosto è stato reso disponibile il nuovo modulo della "CILA-SUPERBONUS" (scaricabile dal sito confederale) per avviare i lavori oggetto dell'incentivo del 110%.

Tale modulo - unificato e standardizzato per la presentazione della Cila, adottato con accordo fra Governo, Regioni ed Enti locali del 4 agosto 2021 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 23.8.2021, n. 201) - raccoglie le ultime novità normative in materia di superbonus 110% (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) rendendo, così, più agevole l'accesso allo stesso.

### Modificato il modello per la comunicazione dell'opzione per cessione del credito o sconto in fattura

Con il provvedimento del 20.7.2021 l'Agenzia delle entrate ha modificato le istruzioni per la compilazione del modello per la comunicazione dell'opzione per la cessione del credito o lo sconto in fattura relativa agli interventi riguardanti recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica e ha aggiornato le relative specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione.

Ciò al fine di tener conto delle novità introdotte per il superbonus 110% con l'art. 1,

comma 66, lettera d) e lettera l), della legge di bilancio 2021 e con l'art. 35 del d.l. n. 77/2021 "e di altri aggiornamenti delle specifiche tecniche già pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle entrate".

In particolare, si tratta: della possibilità di avvalersi del superbonus 110% pure per gli interventi di rimozione delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni, nel caso in cui siano eseguiti congiuntamente (c.d. interventi trainati) ad almeno uno degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 119 del decreto "Rilancio" (risparmio energetico) ovvero al comma 4, primo periodo, sempre dell'art. 119 anzidetto (antisismici); dei nuovi limiti di spesa per gli interventi di installazione delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, alle condizioni previste dalle relative disposizioni.

### Necessario il riscaldamento

Con la risposta all'interpello n. 557 del 25.8.2021 l'Agenzia delle entrate, in tema di superbonus 110%, affronta (nel senso dell'impossibilità di avvalersi della detrazione) la questione della mancanza di riscaldamento nell'immobile da sottoporre ad un intervento di efficientamento energetico, anche a seguito della modifica normativa che ha previsto che possono accedere al superbonus, a determinate condizioni, pure gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi.

La mancanza del riscaldamento nell'edificio oggetto dell'intervento di ristrutturazione, infatti, risulta essere una condizione preclusiva all'ammissione dei lavori di efficientamento energetico alla disciplina dell'ecobonus. A nulla rilevando l'introduzione, con la legge di bilancio 2021, del comma 1-*quater* dell'articolo 119 del decreto "Rilancio" che prevede, in determinati casi, il solo esonero dal produrre l'attestato di prestazione energetica iniziale. E ciò in quanto il comma 1 dell'articolo 119 anzidetto espressamente dispone l'incremento al 110% della "detrazione di cui all'art. 14" d.l. n. 63/2015. E ai fini dell'ecobonus (la cui disciplina deve essere rispettata), per gli edifici nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'immobile è co-

munque dotato di un impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. n. 192/2005 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

### Pertinenza non riscaldate

Rispondendo all'interrogazione n. 5-06256, il Ministero dell'economia e delle finanze, nella persona del Sottosegretario Claudio Durigon, in merito al quesito concernente la possibilità di ammettere al superbonus 110% anche le spese "per interventi realizzati sull'involucro di pertinenze, ovvero di unità immobiliari destinate a cantina/sgombero oppure di unità immobiliari non climatizzabili, quali i box" ha osservato che ai sensi del comma 1, lettera a), dell'art. 119 del decreto "Rilancio", il superbonus 110% spetta per le spese sostenute per "interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno".

La norma, dunque, ha precisato il Sottosegretario, "ammette alla detrazione solo le spese per la coibentazione delle strutture opache effettivamente disperdenti, vale a dire delle strutture opache che racchiudono il volume lordo riscaldato confinanti con l'esterno (per esempio una parete verticale che delimita lo spazio riscaldato dall'esterno), con vani freddi (per esempio il pavimento di un vano riscaldato confinante inferiormente con un box non riscaldato) oppure un pavimento di un locale riscaldato a piano terra che confina inferiormente con il terreno". Ai fini dell'applicazione del superbonus, inoltre, è necessario, tra l'altro che l'intervento di coibentazione dell'involucro opaco riguardi almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio.

In presenza di tutti i requisiti previsti dalla norma agevolativa, il superbonus spetta solo con riferimento alle spese per la coibentazione delle strutture opache disperdenti, restando, invece, escluse dalla predetta detrazione le spese riferite all'intervento realizzato sull'involucro di unità immobiliari non riscaldate quali, ad esempio, cantine o box.

## Non c'è solo il superbonus 110%

Rispondendo a un'interrogazione parlamentare dell'on. Cattaneo (FI), il ministro delle infrastrutture Giovannianni ha confermato che il Governo provvederà in sede di legge di bilancio – dopo aver valutato i dati – alla proroga al 2023 del superbonus 110 per cento.

Considerato il fatto che, per via delle note difficoltà applicative, sinora non è stato impegnato neppure il 20 per cento dei 18 miliardi di euro stanziati, pensiamo che la proroga possa essere data per certa.

Essenziale è che la legge di bilancio provveda a prorogare – e possibilmente a stabilizzare – anche gli altri incentivi per gli interventi sugli immobili (sismabonus, ecobonus, bonus ristrutturazioni, bonus facciate), non meno importanti del superbonus, specie considerando tutti quegli immobili e quei soggetti che non possono accedere alla detrazione del 110 per cento”.

### Alcuni dati citati dal ministro Giovannianni nel *question time* alla Camera in merito agli effetti dei diversi incentivi per interventi sugli immobili

Tra il 1998 ed il 2020:  
oltre 21 milioni di interventi  
investimenti per oltre 346 miliardi di euro (28,7 nel 2019)

Media annua occupati diretti in più:  
255mila

## LA POSTA



### Massimo Fracaro

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

### SUPERBONUS DEL 110%

## Il termine per finire i lavori «trainati»

*Nel mio condominio è stato deliberata la realizzazione del cappotto termico e il cambio della caldaia per usufruire del superbonus. Starei pensando di approfittarne per cambiare gli infissi. Trattandosi di lavori in un condominio è vero che ho tempo per farlo entro il 31 dicembre del prossimo anno, sempre che non intervenga un'ulteriore proroga dei termini nei prossimi mesi?*

Lettera firmata — via email

In un condominio con più di quattro unità immobiliari il termine ultimo per finire i lavori (salvo la possibile proroga) è appunto il 31 dicembre 2022; nei condomini con un numero di unità da due a 4 la data del 31 dicembre 2022 vale solo a condizione che, entro il 30 giugno 2022, lo stato di avanzamento lavori sia almeno del 60%. È fondamentale che i lavori trainati, come il cambio degli infissi, si concludano entro la stessa data o meglio un po' in anticipo. In questi casi il superbonus si ottiene, secondo le faq dell'Agenzia delle Entrate, se «le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti». Quindi il bonifico parlante per gli infissi non potrà essere effettuato dopo quelli del condominio alle imprese che realizzano il cappotto e sostituiscono la caldaia. Si tratta di una regola logica perché, ricordiamo, l'ottenimento del superbonus è vincolato alla presenza di due attestati di prestazione energetica, il primo fornito in data antecedente all'inizio dei lavori, il secondo al termine. Se l'installazione degli infissi avvenisse dopo l'ultimazione dei lavori non si potrebbe dimostrare che l'opera ha portato al miglioramento di due classi energetiche, conditio sine qua non per avere il bonus del 110%. Per esemplificare se il condominio finisce i lavori a luglio 2022, non può cambiare gli infissi a settembre.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

da: *Corriere della Sera*, 2.8.'21

### IN G.U.

## Crisi d'impresa e risanamento aziendale

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 24.8.2021, n. 202, il d.l. 24.8.2021, n. 118, recante misure urgenti in materia di crisi d'impresa e di risanamento aziendale, nonché ulteriori misure urgenti in materia di giustizia.

## Registro pegni mobiliari non possessori

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.8.2021, n. 190, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 25.5.2021, n. 114, con il Regolamento concernente il registro dei pegni mobiliari non possessori.

## Contributi acquisto tv

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 7.8.2021, n. 188, il decreto del Ministero dello sviluppo economico 5.7. 2021, contenente le modalità di erogazione dei contributi per l'acquisto di apparecchiature di ricezione televisiva, previo avvio a riciclo degli apparecchi obsoleti.



## Polpo nel nido

### Ingredienti per 4 persone

3 Kg. polpo, olio, aglio, prezzemolo, alloro, 1 limone (succo), sale, pepe, 4 patate, olio, prezzemolo, maionese, polvere di caffè.

### Procedimento

Preparare gli spaghetti di patate con l'apposito attrezzo.

Battere bene il polpo per snervarlo, lavarlo. In una casseruola far bollire acqua salata, aglio e alloro, immergere il polpo e dall'ebollizione calcolare 1 ora di cottura (la forchetta dovrà entrare facilmente nella carne).

Spegnere il fuoco e lasciare il polpo nell'acqua finché non è tiepida. Togliere il polpo e tagliarlo a listarelle; condirlo con olio, sale, pepe, succo di limone e prezzemolo.

Preparare i nidi di patate (sbollentate e condite con olio, aglio e prezzemolo) e metterli in forno a 180° per 30 minuti.

Servire mettendo il polpo nei nidi di patate.

Decorare con salsa di maionese spruzzata di polvere di caffè.

## Ulteriore proroga dello stato di emergenza e adempimenti antincendio

Il d.l. 25.7.2021, n. 105, contenente “Misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e per l'esercizio in sicurezza di attività sociali ed economiche” (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 25.7.2021, n. 175), ha – fra le altre cose – prorogato fino al 31 dicembre 2021 lo stato di emergenza dichiarato con deliberazione del Consiglio dei ministri del 31.1.2020 e più volte prorogato. Tra gli effetti di questa previsione vi è anche l'ulteriore differimento del termine di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del decreto del Ministro dell'interno 25.1.2019 in tema di sicurezza antincendi per le abitazioni.

Ricordiamo, infatti, che la l. n. 126/2020, di conversione del cosiddetto “decreto agosto” (d.l. n. 104/2020), ha disposto il rinvio di sei mesi – dalla fine dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei ministri – del termine per gli adempimenti ed adeguamenti antincendio previsti per il 6.5.2020 dalla lett. b), comma 1, art. 3 del predetto decreto ministeriale. Deriva da quanto precede che la nuova data entro cui provvedere è, allo stato e salvo ulteriori proroghe, il 30.6.2022 (sei mesi dal 31.12.2021, data della fine dello stato di emergenza).

Per un approfondimento dell'argomento si rinvia a quanto pubblicato su *Cn* feb. '21.

CINGUETTII  
www.confedilizia.it

## Questa rubrica

Questa rubrica è fatta dai cinguettii pubblicati in prima pagina sul sito della Confedilizia nei 30 giorni precedenti l'uscita del notiziario.

## AGOSTO

## LUNEDI 2

1-2) La Rai si è fatta fregare una galleria d'arte. Sono quasi 120 le opere, tra dipinti e sculture, sparite dalle sedi della tv di Stato. Il sospetto è che siano state trafugate da dipendenti infedeli, come dimostra il caso di un quadro sottratto da un impiegato. L'inchiesta è nata per caso (La Verità 12.6.'21)

## MARTEDI 5

1-2) L'educazione dei bambini palestinesi alla jihad. L'Europa paga i manuali per uccidere gli ebrei. Nei libri scolastici adottati dall'Anp si incita alla violenza contro Israele, che però è scomparso dalle cartine geografiche (Libero 13.6.'21)

## MERCOLEDI 4

1-2) "Brunetta fatica a trovare i 2.800 tecnici pubblici". Per fortuna a salvarci c'è almeno la tecnica (Libero 15.6.'21)

## GIOVEDI 5

1-2) Prodi, il Quirinale e pure il Vaticano. Ecco i filo cinesi che contano davvero. Grillo, Conte e D'Alema sono solo alcuni degli amici della dittatura rossa ad essere usciti allo scoperto. La «lunga marcia» di Pechino per penetrare il nostro Paese era iniziata già ai tempi dell'Ulivo (La Verità 17.6.'21)

## VENERDI 6

1-2) È arrivata l'ora di riaprire i MANICOMI? La sanità dimentica le malattie psichiatriche, come dimostra la strage di Ardea. E riformare la legge Basaglia non è più un tabù (La Verità 19.6.'21)

## LUNEDI 9

1-2) La decrescita infelice. «Pil giù del 15%. Bisogna ripensare le tasse». Dal governatore di Bankitalia previsioni fosche: una bocciatura indiretta del governo. Faro sulle imposte: «Serve un cambiamento della struttura fiscale per ricomporre il carico a beneficio dei fattori produttivi. L'evasione si traduce in una pressione troppo alta» (La Verità 30.5.'20)

## MARTEDI 10

1-2) Anche per i giudici con il Covid bastano tachipirina e attesa. Sospesa l'ordinanza del Tar che annulla il protocollo Aifa: «I medici possono scegliere» (La Verità 24.4.'21)

## MERCOLEDI 11

1-2) Ideologia al potere. La guerra alla cultura degli «antirazzisti» fa solamente il gioco dei super ricchi. Per lottare contro la supremazia dei bianchi negli Usa, gli atenei cancellano i classici e così disintegrano la società (La Verità 23.4.'21)

## GIOVEDI 12

1-2) La storia in tavola. Arbereshe, l'«invasione» di cinque secoli fa. Gli albanesi d'Italia costituiscono un insieme di isole etnico-linguistiche storicamente stanziate nel Sud del Paese e soprattutto in Calabria. Una cucina semplice ed essenziale, ricca di tradizioni antiche e sapori legati a un territorio che ne rispetta le peculiarità (La Verità 24.4.'21)

## VENERDI 13

1-2) L'intervista a Giancarlo Aleri. «Troppo panico dai virologi da tv. Per fortuna ora il mondo riparte». Il patron del gruppo specializzato in vini e caffè: «Davanti alle telecamere gli esperti hanno fatto danni, oltre alla crisi economica si è diffusa quella psicologica. Finalmente il telefono ha ripreso a squillare» (La Verità 24.4.'21)

## LUNEDI 16

1-2) Nasce il partito islamico italiano. Chiede cibo halal in tutte le scuole. I sedili dei nuovi bus di Roma non sono a norma e causano mal di schiena agli autisti: saranno tutti sostituiti. Surreale incidente stradale nel Padovano: due auto si scontrano e una finisce nel salotto di una pensionata (La Verità 25.4.'21)

## MARTEDI 17

1-2) Oltre la propaganda. Basta con l'ideologia, l'Italia non fu liberata dalle forze partigiane. La retorica della nazione in armi contro l'invasore è bella ma falsa: fu l'esercito americano a sconfiggere i tedeschi (La Verità 25.4.'21)

## MERCOLEDI 18

1-2) La liberazione che serve all'Italia è quella dalla dittatura della paura. I soliti virologi cercano di frenare le micro aperture. Come sempre colpevolizzando i cittadini e approvando divieti sbagliati. Anche più studi bocciano il lockdown (La Verità 25.4.'21)

## GIOVEDI 19

1-2) Viaggi a rischio per la burocrazia. Il centralino del green pass già non va. Migliaia di cittadini non riescono ad ottenere il codice, ma ai numeri di telefono indicati dal ministero non risponde nessuno (Libero 18.7.'21)

## VENERDI 20

1-2) Il fondatore dell'enciclopedia del web rivela «Non fidatevi di Wikipedia è sempre stata di sinistra». Larry Sanger svela i metodi per escludere le notizie scomode: «Riscritti i vecchi testi, come nei libri di Orwell. E anche sul Covid sono nascoste le fonti di destra» (Libero 18.7.'21)

## LUNEDI 25

1-2) Le toghe vanno a spasso. Il Csm si riforma assumendo 8 autisti. Per evitare che qualche consigliere prenda i pericolosi mezzi pubblici della Raggi è stato bandito un concorso d'urgenza (Libero 25.6.'21)

## MARTEDI 24

1-2) «A Wuhan fatte sparire le vere origini del Covid». Scienziato Usa recupera i dati cancellati: «I cinesi hanno nascosto le prime tracce» (Il Giornale 25.6.'21)

## MERCOLEDI 25

1-2) Sinistra in crisi di identità. Dove sono finiti i cattolici del Pd? Nonostante la lettera del Vaticano che chiede un passo indietro sul ddl Zan, il segretario Enrico Letta tira dritto. La verità è che tra i dem è scomparsa l'anima vicina alla Chiesa e prevale su tutto l'ideologia soffocante del politicamente corretto (Libero 26.6.'21)

## GIOVEDI 26

1-2) La laicità dello Stato oggi va difesa dagli ayatollah del pensiero unico. Il politicamente corretto sta instaurando un suo calendario sacro che conta dei santi, dei martiri e, ovviamente, una nuova inquisizione. Di questi tempi «unica blasfemia non tollerabile è quella che riguarda gay e migranti (La Verità 27.6.'21)

## VENERDI 27

1-2) Lezione democratica dell'Ungheria ai nostri Zan. Orban fa il referendum sulla legge gay. Per mettere a tacere le critiche Ue, Budapest si appella al popolo. E subito l'opposizione invita al boicottaggio del voto (Libero 22.7.'21)

## LUNEDI 30

1-2) Nessuna certezza sull'utilità della terza dose per tutti ma il programma è già pronto. «La Stampa» rivela il calendario per l'ulteriore richiamo. Il piano è tenuto in sordina per non alimentare i dubbi sui sieri. E così gli italiani sono trattati ancora da bambini (La Verità 11.8.'21)

## MARTEDI 31

1-2) I rincari ora preoccupano. L'inflazione torna ed è già al 2%. Ma negli Usa è quasi il triplo. I prezzi stanno crescendo più del previsto e l'Istat ricalcola gli aumenti di luglio: +1,9%. Va peggio ad americani (+5,4%) e tedeschi (+3,8%). Ora i falchi chiederanno la stretta (Libero 12.8.'21)

## SETTEMBRE

## MERCOLEDI 1

1-2) Compagni disperati per il successo del centrodestra. Per la sinistra la Meloni è come Hitler. Il quotidiano «Domani» recensisce il libro della leader di Fdi definendola un pericolo per l'umanità. Lei: idiozie su di me (Libero 5.8.'21)

## GIOVEDI 2

1-2) Fra cibo scaduto e sporcizia. Occhio: fuorilegge una spiaggia su tre. Blitz dei Nas in tutta Italia: scoperte 258 irregolarità. Chiuse 21 attività, 17 persone denunciate all'autorità giudiziaria (Libero 5.8.'21)

## VENERDI 5

1-2) Lampedusa presa d'assalto. Immigrati col Covid ma il 60% di loro rifiuta il vaccino. Boom di mini sbarchi anche in Puglia e Sardegna. Il sindacato di polizia Coisp chiede di fermare i flussi per limitare il contagio. Fratelli d'Italia attacca il governo: toglie la libertà solo agli italiani (Libero 1.8.'21)

## il commento ⇨

# PAESE INGESSATO DA TASSE E NORME

di **Francesco Forte**

**G**li occupati in Italia stanno aumentando, grazie alle vaccinazioni, che facilitano la ripresa economica. Ma non ci dobbiamo illudere: nel nostro Paese ci sono ancora 735mila occupati in meno rispetto al 2019 e il tasso di disoccupazione è pari al 10 per cento. L'occupazione è eguale a quella del 1997. Il mercato del lavoro è ingessato, da un eccesso di tasse e regolamenti, che hanno toccato il livello massimo con il Decreto Dignità.

Per risolvere la situazione occorre deregolamentare il mercato del lavoro, ispirandosi alla Legge Biagi e aggiungendo i contratti di produttività. Solo così il Paese arriverà a un mercato davvero flessibile e in grado di accompagnare l'evoluzione della domanda e offerta di lavoro nei diversi settori nel post Covid. Occorre poi, oltre ad accelerare sulle vaccinazioni, adottare i principi del Recovery fund su tutte le opere pubbliche e abbassare le tasse.

Vale la pena ricordare che in Italia il tasso di disoccupazione strutturale poco prima della pandemia era attorno al 9%. Il mercato del lavoro dal 1996 in poi è stato sempre ingessato, con una disoccupazione strutturale al 7-8%, complici le invasive tassazioni e regolamentazioni del mercato del lavoro stabilite dai governi della sinistra, da Prodi in poi, nonché dal potere sindacale dominante, dalle regolamentazioni dell'economia e dal potere giustizialista che bloccavano gli investimenti. Poca libertà dei contratti e nei contratti di lavoro, con un modello che si può definire «neo-corporativo» e fiscalista.

Questo salvo un periodo in cui il governo Berlusconi ridusse la disoccupazione al 6-6,5%, mediante la legge Biagi sui contratti parasubordinati, lo sblocco degli investimenti con la legge Obiettivo e la mitigazione della tassazione della casa. Ma i governi Berlusconi sono stati bloccati dal giustizialismo.

Oltre all'impatto della crisi del Covid sulle nostre imprese, una chiave che aiuta a decriptare la debolezza dell'occupazione è il boom del Reddito di cittadinanza, che ha reso più conveniente non cercare un impiego regolare, essere ufficialmente disoccupati e lavorare in nero. Il numero di famiglie italiane che fruiscono del reddito di cittadinanza sono circa 3 milioni, cui si aggiungono più di 300mila titolari di pensioni di cittadinanza. Nel Sud ce ne sono ben 2 milioni. E ovviamente ciò spiega il successo dei pentastellati nel Mezzogiorno. Ma ora ce ne è un milione anche nel Centro-Nord: 580mila nel Nord e 420mila nell'Italia Centrale.

Considerando una famiglia media di persone, il reddito di cittadinanza dà circa mille euro al mese. Così nelle località turistiche del Centro Nord manca il personale per i servizi connessi al turismo. E quando l'Istat dice che i consumi delle famiglie si sono ridotti del 10%, fornisce la stima dei consumi ufficiali, a cui si aggiungono quelli in nero, generati dal reddito di cittadinanza, dalla fiscalità e dal mercato del lavoro ingessato. Ecco perché abolire il reddito di cittadinanza è il primo passo per far ripartire il Paese.

da: *il Giornale*, 28.7.'21

# Le famiglie allargate (in affitto)

Nonni, fratelli «acquisiti» e studenti fuorisede: quando il mercato delle case diventa solidale. Patto creativo tra chi cerca alloggi e chi li offre

da: *Corriere della Sera*, 11.7.'21

## BREVIARIO #LE TASSE

di **Gianfranco Ravasi**

» *L'arte della tassazione consiste nello spennare l'oca in modo da ottenere il maggior numero possibile di piume col minor numero possibile di strilli.*

Sprezzante e arrogante per temperamento, così illustrava la politica fiscale Jean-Baptiste Colbert, a capo dell'amministrazione statale col re Sole, Luigi XIV. È ovvio che l'imposizione delle tasse sia un'operazione irritante sia per i politici sia per i cittadini, anche se per ragioni diverse. Facciamo, però, due considerazioni. Innanzitutto bisognerebbe essere severi contro i furbi, cultori dell'evasione e dell'elusione fiscale: purtroppo gli Italiani in questo senso sono maestri. È necessario ricordare che si tratta di un atto immorale oltre che asociale. Non dimentichiamo che Cristo non solo paga la tassa al tempio (*Matteo 17, 24-27*) ma formula anche quel famoso principio del «dare a Cesare quel che è di Cesare e a Dio quel che è di Dio» (*Matteo 22, 21*). E tra i suoi discepoli sceglie pure un funzionario delle imposte, Levi-Matteo.

Inoltre bisognerebbe leggere e meditare l'intero paragrafo della *Lettera di Romani* (13, 1-7) in cui Paolo insiste sulla questione fiscale come dovere morale del cristiano. Eppure si trattava dell'erario imperiale di Nerone: «Rendete a ciascuno il dovuto: a chi il tributo, il tributo; a chi le tasse, le tasse». Detto questo, in secondo luogo con fermezza si devono però subito condannare quei gestori della cosa pubblica che sprecano risorse, se le accaparrano, le gestiscono in modo inetto, si lasciano corrompere, creando un altro malcostume italiano (anche se non esclusivo). È, dunque, necessario il ritorno a un'etica politica e sociale e, per il cristiano, alla consapevolezza che l'evasione fiscale è un peccato e non un'astuzia.

da: *24Ore*, 13.6.'21

*E dire che chi paga le tasse è un benemerito?*

AMMINISTRATORE  
PREPARATO  
CONDÒMINO  
ALLEATO

## La Cina ha taciuto l'esistenza del virus

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 all'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 15 gennaio il primo decesso in Thailandia di un cinese proveniente dalla provincia di Hubei.

Alberto Brambilla

## CINGUETTIO

### La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE  
su  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)



## Cane attende tutti i giorni davanti casa il suo amato padrone, morto in miniera

«Non tornerà mai più a casa. Ma (...) non se ne è fatto una ragione. Questa è una triste storia fatta di amore incondizionato: quello di un cane per il suo defunto proprietario, Gonzalo Cruz, coinvolto nel crollo della miniera di carbone in cui lavorava a Coahuila, in Messico. Era il 4 giugno quando sette minatori hanno perso la vita sotto terra. *Cuchufleto* accompagnava il suo adorato proprietario tutti i giorni nel tragitto casa-lavoro. Camminavano insieme per mezzo miglio fino alla miniera dal giorno in cui l'uomo lo aveva strappato dalla strada, aprendogli le porte della sua umile casa. Quando quel maledetto giorno Gonzalo non è riemerso dalla terra, *Cuchufleto* ha capito che c'era qualcosa che non andava: lo hanno visto annusare e scavare sopra il cunicolo che porta alla cava e rimanere lì per due giorni, fino a quando non hanno portato fuori dalla terra i corpi delle vittime. Ora, sconcolato, se ne sta tutto il giorno davanti alla casa del suo amato padrone, nella speranza di vederlo finalmente tornare (...). Mangia pochissimo e beve solo acqua. È inconsolabile».

Così *La Stampa* in un articolo dell'1.7.'21, pubblicato sul suo sito internet ([www.la-stampa.it](http://www.la-stampa.it)).

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

» di Oscar Grazioli  
**Il consiglio utile**

## Spighe: un pericolo per i cani

Ne abbiamo già parlato ma l'argomento è di un'importanza tale che merita ulteriori consigli. Le alte temperature rendono secche e molto insidiose le spighe selvatiche, o forasacchi, che infestano prati e giardini. Si infilano ovunque nei cani, soprattutto quelli a orecchie pendule e mantello folto. Orecchie, naso, occhi, gola, pelle, penetrano dappertutto, senza risparmiare le parti anatomiche intime. Se il cane scuote improvvisamente le orecchie, dopo una passeggiata estiva in un prato, potete scommetterci che l'ha «beccata». Se il cane è in mezzo a un prato e improvvisamente emette una salva di starnuti, ci potrei mettere la mano sul fuoco che è entrata nel naso. Se il cane, al rientro dalla passeggiata, si lecca insistentemente una piede non è difficile che, tra le dita, sia penetrata una di queste graminacee infestanti. Quelle conficcate nelle orecchie sono fastidiose (il cane scuote le orecchie e spesso tiene la testa inclinata) ma si estraggono con facilità, magari sedando il cane, mentre quelle nel naso, soprattutto nei cani a canna nasale lunga, richiedono spesso un'anestesia generale profonda. Talvolta si deve usare

l'endoscopio per avere una visione perfetta della localizzazione e non ledere con la pinza i fragili tessuti interni nasali, dando luogo a un sanguinamento che oscura tutto il campo. Pericolose le spighe che penetrano attraverso la pelle. Se va bene, provocano un ascesso che si incide, ma talvolta possono migrare e localizzarsi in organi molto lontani. Ne abbiamo trovate conficcate nel fegato, nel cuore e nei polmoni, provenienti dall'ingresso nella cute. La prevenzione non è semplice, ma ci sono alcuni consigli che possono aiutare a evitare queste disagiate situazioni. Ovviamente cercare di evitare i prati infestati. Quando si va in passeggiata di questi tempi, tenere il cane al guinzaglio e liberarlo solo in prati che ne siano privi. Spazzolare accuratamente il mantello del cane al rientro e ispezionare le aree tra le dita delle zampe. Tagliare spesso l'erba in giardino e soprattutto, se compaiono sintomi come quelli sopra descritti, non attendere giorni, anche se il disturbo sembra diminuire (quando la spiga si localizza) perché questa, può avanzare in recessi non facilmente raggiungibili, grazie alla sua straordinaria capacità di penetrazione.

da: *il Giornale*, 11.7.'21

## Torna di moda la casa per le vacanze, salgono gli affitti

Aumento del 5,5%. Capri e Cortina le località in cima alla classifica dei rincari

### ROMA

La casa per le vacanze, al mare o in montagna, torna di moda. E crescono i prezzi sia per chi sceglie di acquistare (+3,1%) che per chi decide di andare in affitto (con un au-

mento del 5,5%). Tra le località che hanno prezzi al vertice, in prima posizione la montagna con Cortina d'Ampezzo; mentre per il mare bisogna spostarsi a Capri. E quello che si evince dal risultato dell'Osservatorio nazionale immobiliare turistico 2021 della Fimaa (la Federazione italiana mediatori agenti d'affari, aderente a Confcommercio-Imprese per l'Italia), con la colla-

borazione di Nomisma. La fotografia - scattata all'andamento del mercato 2021 su un panel di case per vacanza in Italia in base ai dati delle compravendite e delle locazioni di 111 località turistiche - racconta che, nonostante si stia ancora pagando l'effetto della pandemia, c'è un ritorno di interesse della domanda sia di acquisto che di locazione verso il mercato italiano delle abita-



Una casa dalla quale si gode la vista del Faraglioni di Capri ANSA

zioni per vacanza». Per le località turistiche si parla di «quadro incoraggiante», tanto che «7 agenti immobiliari su 10 hanno percepito un sostanziale aumento delle compravendite di abitazioni per vacanza rispetto al 2020». Nel 2021 «il prezzo medio per l'acquisto di un'abitazione nelle località turistiche in Italia si attesta a 2.730 euro al metro quadro commerciale, con un trend dei prezzi di vendita delle case per vacanza in aumento del +3,1% su base annua e un'oscillazione compresa tra -1,2% e +5,5%».

da: *LIBERTÀ*, 30.7.'21

## Un'Europa diversa

# L'inflazione bussa alla porta Basta guardare il mattone

**ERNESTO PREATONI**

■ Sarà l'immobiliare a fare la parte del leone sui mercati post pandemia. Lo dico alla luce di un concetto molto importante in questa fase così critica dell'economia globale, di cui rivendico la paternità.

Credo, infatti, di essere stato il primo ad aver osservato, già anni fa, come l'utilizzo spregiudicato del *quantitative easing* da parte delle banche centrali avesse generato quella che avevo definito «inflazione sui beni di lusso».

Da anni viene sbandierata una teoria per giustificare la scelta di stampare moneta come se non ci fosse un domani: «l'inflazione non sta crescendo». E invece l'inflazione corre da anni. Il problema, come ho evidenziato fin troppe volte,

è che il *quantitative easing* ha ampliato le diseguaglianze Ricchi e rentier, però, anche se diventano più ricchi continuano a comprare le stesse quantità di pane e latte (ovvero i beni più fondamentali nei panieri

utilizzati per misurare l'inflazione) di quando avevano il portafoglio più sottile.

Che cosa è aumentato invece? Guarda caso, proprio quello che comprano i ricchi: azioni, materie prime - che sono ai massimi storici - e, soprattutto, gli immobili. La pressione della domanda sui beni di lusso si inserisce in un ulteriore epifenomeno, quello della crescita della liquidità, dovuta da un lato proprio al *quantitative easing* - che ha reso i ricchi ancora più ricchi - e, dall'altro, all'impossibilità durante i mesi di lockdown da parte dei consumatori di spendere.

Le chiusure hanno "imposto" una forma di risparmio, che ha fatto lievitare i depositi bancari. Secondo i dati Abi (Associazione bancaria italiana), a novembre 2020 la sola liquidità sui conti correnti ammontava a 1.715 miliardi, registrando un aumento del 32,5% circa rispetto al

lo stesso periodo dell'anno precedente. Parliamo di una montagna di soldi, pari ai livelli del Pil del nostro Paese: si tratta di un fenomeno globale che sta generando un fiume di denaro che si sta letteralmente riversando sul mercato immobiliare.

Il mattone sta letteralmente esplodendo. Lasciamo stare l'Italia tranne Milano che non ha subito flessioni significative nemmeno nel 2020 e ha visto crescere i prezzi subito dopo la fine del lockdown. Proviamo a ragionare sul mercato globale. A Dubai, dove - a seguito della pandemia - l'immobiliare sembrava morto, si è ripreso di colpo e si assiste ad una vera e propria corsa ad accaparrarsi un appartamento. Per non parlare della Russia: il centro di analisi Mar-



ris Properties - che fa parte del network Cbre, una delle più importanti società immobiliari del mondo - ha pubblicato un report in cui analizza l'andamento del settore da gennaio 2020 a maggio 2021. Il risultato?

I prezzi del real estate residenziale sono letteralmente esplosi: un appartamento a Sochi costa il 70% in più, a Kaliningrad il 50%, a San Pietroburgo il 40% e a Mosca, dove già le valutazioni erano elevate, sono cresciute del 30%.

Cosa significa tutto questo? Significa che - per una legge vecchia come il mondo - quando il denaro è troppo e fermo, vale meno e si sposta. Era già chiaro che gli investimenti si fossero spostati sulle Borse, la vera novità è che ora i risparmiatori stanno puntando sull'immobiliare e questo, secondo me, è chiaramente dimostrato dall'andamento dei prezzi.

L'inflazione c'è, esiste, chi ha liquidità in eccesso lo percepisce e punta su asset tangibili. È una forma di protezione, secondo me intelligente, nei confronti di quella bolla inflattiva che prima o poi dovrà necessariamente esplodere.



## Prorogata di 12 mesi l'ordinanza per i cani a tutela dell'incolumità pubblica

Il Ministero della salute, con ordinanza del 27.7.'21 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 25.8.'21, n. 201), ha prorogato di ulteriori 12 mesi (a decorrere dalla data dell'1.9.'21) l'ordinanza contingibile e urgente del 6.8.'13 concernente la tutela dell'incolumità pubblica dall'aggressione dei cani così come successivamente modificata.

## Ampliato l'elettorato del Senato

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 15.7.2021, n. 166, il testo della legge costituzionale, approvato in seconda votazione a maggioranza assoluta, ma inferiore ai due terzi dei membri di ciascuna Camera, recante "Modifica all'articolo 58 della Costituzione, in materia di elettorato per l'elezione del Senato della Repubblica".

Tale modifica consiste nell'eliminazione del requisito del superamento del venticinquesimo anno di età per gli elettori del Senato.

Poiché il testo è stato approvato dai due rami del Parlamento con la maggioranza assoluta dei componenti, entro tre mesi dalla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, un quinto dei membri di una Camera, o cinquecentomila elettori, o cinque consigli regionali possono domandare che si proceda al referendum popolare. Referendum che, si ricorda, è confermativo della legge per la quale viene richiesto e prescinde dal *quorum*, ossia si procede al conteggio dei voti validamente espressi indipendentemente se abbia partecipato o meno alla consultazione la maggioranza degli aventi diritto.

## Nuovo assetto del Ministero delle infrastrutture

Il 21 marzo scorso è entrato in vigore il regolamento di riorganizzazione della struttura amministrativa del Ministero delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili di cui al d.p.c.m., 25.12.2020, n. 190.

Il 24 giugno scorso è stato emanato un ulteriore d.p.c.m. che si compone di tre articoli, con il quale vengono disposte modifiche al citato d.p.c.m. n. 190/2020. In particolare, si modifica il comma 2 dell'articolo 5 del vigente regolamento di organizzazione, prevedendosi che la "Direzione Generale per l'edilizia statale abitativa e gli interventi speciali" assuma la denominazione di "Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali". Ciò al fine - si legge nella relazione illustrativa del provvedimento - "di dare evidenza, già nella denominazione della direzione generale, della centralità dell'edilizia statale e delle politiche abitative".

## SENATO

### La Commissione Finanze propone di estendere la cedolare secca sugli affitti

Il Parlamento si esprime ancora, senza distinzioni politiche, a favore dell'estensione della cedolare secca sugli affitti, attualmente limitata al settore abitativo. Stavolta è il turno della Commissione Finanze e Tesoro del Senato che - con un parere approvato all'unanimità su un disegno di legge *bipartisan* che prevede di applicare questa forma di tassazione agli immobili utilizzati dalle imprese artigiane - ha proposto di estendere la cedolare "a tutte le piccole e medie aziende esercenti attività di impresa".

"Le proposte di estensione della cedolare secca sugli affitti - ha commentato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa - sono ormai numerose e provenienti da tutte le forze politiche. È la prova di come sia stato unanimemente compreso che si tratta di uno strumento capace di andare incontro alle esigenze di entrambe le parti del contratto, proprietario e inquilino, sia nelle locazioni residenziali che in quelle non abitative. Ora, però, attendiamo i fatti".

*Estensione e proroga del credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda (art. 4)*

Il credito d'imposta per gli affitti previsto dall'art. 28 del decreto "Rilancio" per le imprese turistico-ricettive, le agenzie di viaggio e i tour operator viene prorogato fino al 31.7.2021 (la precedente scadenza era al 30.4.2021). Inoltre, il credito d'imposta per gli affitti (di cui ai commi 1, 2 e 4, art. 28, citato) viene previsto, per i canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, per i soggetti esercenti attività d'impresa, arte o professione, con ricavi o compensi non superiori a 15 milioni di euro "nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello di entrata in vigore" del decreto in commento (e cioè il 26.5.2021), nonché per gli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti. Ai soggetti locatari esercenti attività economica, il credito spetta a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2020 e il 31.5.2021 sia inferiore almeno del 50% rispetto a quelli del periodo compreso tra l'1.4.2019 e il 31.5.2020.

Il credito d'imposta (di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 28 citato) spetta, rispettivamente nelle misure del 40% e del 20%, anche alle imprese esercenti attività di commercio al dettaglio, con ricavi superiori a 15 milioni di euro "nel secondo periodo d'imposta antecedente a quello della data di entrata in vigore" del decreto in commento (e cioè il 26.5.2021), in relazione ai canoni versati con riferimento a ciascuno dei mesi da gennaio 2021 a maggio 2021, a condizione che l'ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi del periodo compreso tra l'1.4.2020 e il 31.5.2021 sia inferiore almeno del 50% rispetto a quelli del periodo compreso tra l'1.4.2019 e il 31.5.2020.

Il credito d'imposta spetta anche in assenza dei requisiti anzidetti ai soggetti che hanno iniziato l'attività a partire dall'1.1.2019.

*Percorso condiviso per la ricontrattazione delle locazioni commerciali (art. 4-bis)*

Viene riscritto l'art. 6-novies del decreto "Sostegni" (d.l. n. 41/2021, come convertito) in tema di ricontrattazione delle locazioni commerciali. La finalità è sempre volta a "consentire un percorso regolato di condivisione dell'impatto economico derivante dall'emergenza epidemiologica da covid-19, a tutela delle imprese e delle controparti locatrici, nei casi in cui il locatario abbia subito una significativa diminuzione del volume d'affari, del fatturato o

dei corrispettivi, derivante dalle restrizioni sanitarie, nonché dalla crisi economica di taluni comparti e dalla riduzione dei flussi turistici legati alla crisi pandemica in atto". Tale obiettivo, tuttavia, viene limitato a fattispecie espressamente individuate. Così si prevede che "nei casi in cui il locatario non abbia avuto diritto di accedere, a partire dall'8 marzo 2020, ad alcuna delle misure di sostegno economico adottate dallo Stato per fronteggiare gli effetti delle restrizioni imposte dall'emergenza epidemiologica da covid-19 ovvero non abbia beneficiato di altri strumenti di supporto di carattere economico e finanziario concordati con il locatore anche in funzione della crisi economica connessa alla pandemia stessa", locatore e conduttore siano "chiamati a collaborare tra di loro in buona fede per rideterminare temporaneamente il canone di locazione per un periodo massimo di cinque mesi nel corso del 2021". Ciò trova applicazione – precisa ancora la nuova norma – esclusivamente per i conduttori esercenti attività economica che abbiano registrato un ammontare medio mensile del fatturato e dei corrispettivi nel periodo compreso tra l'1.5.2020 e il 30.6.2021 inferiore almeno del 50% rispetto a quelli del periodo compreso tra l'1.5.2019 e il 30.6.2020 e la cui attività sia stata sottoposta a chiusura obbligatoria per almeno 200 giorni anche non consecutivi a partire dall'8.5.2020.

*Esenzione Imu per i locatori con sfratto bloccato (art. 4-ter)*

Alle persone fisiche che possiedono un immobile, concesso in locazione a uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28.2.2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30.6.2021, è riconosciuta l'esenzione per l'anno 2021 dal versamento dell'Imu relativa all'immobile predetto. Tale esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.9.2021 o fino al 31.12.2021.

Coloro che hanno già provveduto al versamento della prima rata dell'Imu relativa all'anno 2021 (che andava versata entro il 16.6.2021) hanno diritto al rimborso della stessa, con le modalità che saranno previste con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento.

*Misure a sostegno delle strutture ricettive extralberghiere a*

## Il decreto Sostegni-I

*Il decreto-legge 25.5.2021, n. 73, meglio noto nella legge di conversione 23 luglio 2021, n.*

*carattere non imprenditoriale e delle agenzie di animazione (art. 7-bis, comma 3)*

Viene istituito presso il Ministero del turismo un fondo di 5 milioni di euro per l'anno 2021 da destinare al sostegno delle strutture ricettive extralberghiere a carattere non imprenditoriale munite di codice identificativo regionale o, in mancanza, identificate mediante autocertificazione in merito allo svolgimento dell'attività ricettiva di bed and breakfast. I criteri di riparto del fondo saranno stabiliti con decreto del Ministro del turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.

*Differimento della Tari (art. 9-bis)*

È stato prorogato dal 30 giugno al 31 luglio 2021 il termine di approvazione delle tariffe e dei regolamenti della tassa rifiuti (Tari) e della tariffa corrispettiva per l'anno 2021. Confermata inoltre la validità, a tutti gli effetti di legge, delle deliberazioni adottate dopo il 30.6.2021 e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento.

*Proroga dei versamenti connessi agli indici di affidabilità fiscale (art. 9-ter)*

Viene prorogato al 15.9.2021, senza maggiorazioni, il termine per i versamenti delle imposte sui redditi (Irpef, Ires, cedolare secca), dell'Irap e dell'Iva con scadenza dal 30.6.2021 al 31.8.2021 per i soggetti che esercitano attività economiche per le quali sono stati approvati gli indici sintetici di affidabilità fiscale (ISA) e che dichiarano ricavi o compensi di ammontare non superiore al limite stabilito, per ciascun indice, dall'apposito decreto ministeriale. Tali disposizioni si applicano anche ai soggetti che presentano causa di esclusione dall'applicazione degli ISA (compresi quelli che adottano il regime fiscale di vantaggio per l'imprenditoria giovanile e lavoratori in mobilità), nonché a quelli che applicano il regime forfettario e ai soggetti che partecipano a società, associazioni e imprese che rientrano nel regime previsto per i redditi prodotti in forma associata e per l'opzione della trasparenza fiscale (articoli 5, 115 e 116, Tuir).

*Modifiche al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (art. 11-octies)*

"Per fronteggiare gli effetti economici dell'emergenza epidemiologica da covid-19", viene previsto, in particolare, che il

consumatore – per i contratti sottoscritti successivamente alla data di entrata in vigore della legge di conversione del provvedimento in esame – "possa rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, l'importo dovuto al finanziatore" avendo diritto, in tal caso, "alla riduzione, in misura proporzionale alla vita residua del contratto, degli interessi e di tutti i costi compresi nel costo totale del credito, escluse le imposte".

*Credito d'imposta per la sanificazione e l'acquisto di dispositivi di protezione (art. 32)*

Ai soggetti esercenti attività d'impresa, arti e professioni, agli enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi civilmente riconosciuti, nonché alle strutture ricettive extra-alberghiere a carattere non imprenditoriale munite di codice identificativo regionale ovvero, in mancanza, identificate mediante autocertificazione in merito allo svolgimento dell'attività ricettiva di bed and breakfast, spetta un credito d'imposta in misura pari al 50% delle spese sostenute nei mesi di giugno, luglio e agosto 2021 per la sanificazione degli ambienti e degli strumenti utilizzati e per l'acquisto di dispositivi di protezione individuale e di altri dispositivi atti a garantire la salute dei lavoratori e degli utenti, comprese le spese per la somministrazione di tamponi per covid-19. Il credito d'imposta spetta fino ad un massimo di 60.000 euro per ciascun beneficiario, nel limite complessivo di 200 milioni di euro per l'anno 2021.

Sono ammesse al credito d'imposta le spese sostenute per: la sanificazione degli ambienti nei quali è esercitata l'attività lavorativa e istituzionale e degli strumenti utilizzati nell'ambito di tali attività; la somministrazione di tamponi a coloro che prestano la propria opera nell'ambito delle attività lavorative e istituzionali esercitate dai soggetti anzidetti; l'acquisto di dispositivi di protezione individuale (quali mascherine, guanti, visiere e occhiali protettivi, tute di protezione e calzari, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea); l'acquisto di prodotti detergenti e disinfettanti; l'acquisto di ulteriori dispositivi di sicurezza (quali termometri, termoscanner, tappeti e vaschette decontaminanti e igienizzanti, che siano conformi ai requisiti essenziali di sicurezza previsti dalla normativa europea, ivi incluse le eventuali spese di installazione); l'acquisto di di-

# bis come convertito

come decreto "Sostegni-bis", è stato convertito 106. - Di seguito le norme di nostro interesse.

positivi atti a garantire la distanza di sicurezza interpersonale, quali barriere e pannelli protettivi, ivi incluse le eventuali spese di installazione.

Il credito d'imposta - che non concorre alla formazione del reddito ai fini delle imposte sui redditi e del valore della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive e non rileva ai fini del rapporto di cui agli artt. 61 e 109, comma 5, Tuir - è utilizzabile nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento della spesa ovvero in compensazione, ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 241/1997.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate saranno stabiliti i criteri e le modalità di applicazione e di fruizione del credito d'imposta, al fine del rispetto del limite di spesa stanziato.

*Differimento del termine per l'approvazione dei bilanci per alcuni enti locali (art. 52, comma 2, lett. b)*

Per gli enti locali che hanno incassato le anticipazioni di liquidità di cui al d.l. n. 55/2015, come convertito, e successivi rifinanziamenti, il termine per la deliberazione del bilancio di previsione 2021-2025.

*Misure urgenti di solidarietà alimentare e di sostegno alle famiglie per il pagamento dei canoni di locazione e delle utenze domestiche (art. 53)*

Al fine di consentire ai Comuni l'adozione di misure urgenti di solidarietà alimentare, nonché di sostegno alle famiglie che versano in stato di bisogno per il pagamento dei canoni di locazione e delle utenze domestiche, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, un fondo di 500 milioni di euro per l'anno 2021, ripartito con decreto interministeriale del 24.6.2021 del Ministro dell'interno e del Ministro dell'economia e delle finanze, sulla base degli specifici criteri indicati dalla norma in commento.

*Disposizioni in materia di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica (art. 63-bis)*

Con una modifica all'art. 2, comma 5, del d.l. n. 112/2008, si prevede che, nell'ambito delle convenzioni accessorie al rilascio dei permessi di costruire, concernenti la realizzazione di nuovi edifici residenziali, le amministrazioni competenti individuino in termini preferenziali, tra le opere da realizzare a scapito degli oneri di urbanizzazione pri-

maria, quelle necessarie ad assicurare il collegamento in fibra ottica tra l'edificio e il nodo di connessione più vicino.

*Fondo solidarietà mutui "prima casa" (art. 64, comma 1)*

Viene prorogata fino al 31.12.2021 l'applicazione delle misure speciali del Fondo solidarietà mutui "prima casa", previste dall'art. 54, comma 1, d.l. n. 18/2020, e cioè l'estensione della copertura del Fondo ai lavoratori autonomi, ai liberi professionisti, agli imprenditori individuali e ai soggetti di cui all'art. 2083 del codice civile con specifiche caratteristiche previste dalla normativa citata nonché, sempre a determinate condizioni, alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, per mutui ipotecari erogati alle predette cooperative.

*Fondo di garanzia per la "prima casa" (art. 64, commi 2-5)*

Vengono inseriti tra i soggetti che possono accedere, in via prioritaria, al Fondo di garanzia per la "prima casa" (previsto dall'art. 1, comma 48, lettera c), della l. n. 147/2015), coloro che non abbiano compiuto trentasei anni di età (così eliminando il precedente riferimento a quelli "di età inferiore ai trentacinque anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'articolo 1 della legge 28 giugno 2012, n. 92»). Per le domande presentate a decorrere dal 25.6.2021 e fino al 30.6.2022, alle categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'art. 1, comma 48, lettera c), l. n. 47/2015 (e cioè: giovani coppie o nuclei familiari monogenerazionali con figli minori; conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati; giovani di età inferiore ai trentasei anni), che abbiano un valore dell'Isee non superiore a 40.000 euro annui, per i finanziamenti con limite di finanziabilità ("inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori") superiore all'80%, "la misura massima della garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi" (precedente misura: 50%).

*Esenzione di imposte e tasse per acquisto "prima casa" (art. 64, commi 6-14)*

È stata prevista - per gli atti stipulati nel periodo compreso tra il 26.5.2021 (data di entrata in vigore delle nuove disposizioni) e il 30.6.2022 - l'esenzione dall'imposta di registro e dalle im-

poste ipotecaria e catastale per gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di «prime case» di abitazione, eccetto quelle di categoria catastale A/1, A/8 e A/9, come definite dalla nota Il-bis all'art. 1, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 151/1986, e per gli atti traslativi o costitutivi di nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione relativi alle stesse, stipulati a favore di soggetti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che abbiano un valore dell'Isee non superiore a 40.000 euro annui. Per gli atti anzidetti, relativi a cessioni soggette all'Iva, è attribuito agli acquirenti che non abbiano ancora compiuto trentasei anni di età nell'anno in cui l'atto è stipulato, un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del d.lgs. n. 241/1997. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

Viene, inoltre, prevista, per i finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo per i quali ricorrono le condizioni e i requisiti anzidetti, l'esenzione dall'imposta sostitutiva delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative (pari allo 0,25% dell'ammontare complessivo del finanziamento).

*Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico (art. 65-bis)*

Presso il Ministero della cultura è istituito il "Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico" soggetti alla tutela prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, con una dotazione di 1 milione di euro per ciascuno degli anni 2021 e 2022.

Tale Fondo è finalizzato alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare di interesse storico e artistico, anche in ragione della crisi economica determinata dall'emergenza epidemiologica da covid-19.

Nell'ambito delle risorse economiche del Fondo, alle persone fisiche che detengono a qualsiasi titolo gli immobili di interesse

storico e artistico è riconosciuto un credito d'imposta pari al 50% delle spese sostenute (e rimaste a carico) negli anni 2021 e 2022 per la loro manutenzione, protezione o restauro, fino a un importo massimo complessivo del citato credito di 100.000 euro.

Il credito in questione spetta a condizione che l'immobile non sia utilizzato nell'esercizio di impresa, è utilizzabile in compensazione e non è cumulabile con qualsiasi altro contributo o finanziamento pubblico e con la detrazione prevista dall'art. 15, comma 1, lettera g), Tuir. Il credito d'imposta, in luogo dell'utilizzo diretto, può essere ceduto, anche in forma parziale, ad altri soggetti, compresi istituti di credito e altri intermediari finanziari.

Con decreto del Ministro della cultura, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, saranno stabiliti i criteri e le modalità di gestione e di funzionamento del Fondo, nonché le procedure per l'accesso alle sue risorse.

*Credito d'imposta per il pagamento del canone patrimoniale di cui all'art. 1, commi 816 e seguenti, l. n. 160/2019 (art. 67-bis)*

Per l'anno 2021, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza sanitaria da covid-19 e al fine di assicurare la ripresa del mercato della pubblicità effettuata sulle aree pubbliche o aperte al pubblico o comunque da tali luoghi percepibile, è concesso un credito d'imposta, nel limite di spesa di 20 milioni di euro, in favore dei titolari di impianti pubblicitari privati o concessi a soggetti privati, destinati all'affissione di manifesti e ad analoghe installazioni pubblicitarie di natura commerciale, anche attraverso pannelli luminosi o proiezioni di immagini, comunque diverse dalle insegne di esercizio (come definite dall'art. 47, comma 1, del regolamento di cui al d.p.r. n. 495/1992. Tale credito d'imposta è attribuito in misura proporzionale all'importo dovuto dai soggetti ivi indicati, nell'anno 2021, a titolo di canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di cui all'art. 1, commi 816 e seguenti, l. n. 160/2019, per la diffusione di messaggi pubblicitari per un periodo non superiore a sei mesi.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto in commento, saranno stabilite le modalità attuative per la fruizione del credito d'imposta in commento e per assicurare il rispetto del limite di spesa previsto (20 milioni).

## SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Reddito di libertà

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 20.7.2021, n. 172, il d.p.c.m. 17.12.2020 contenente le modalità per accedere al "reddito di libertà" istituito con il d.l. n. 54/2020 attraverso la creazione del "Fondo per il reddito di libertà per le donne vittime di violenza" e pari, per il 2020, a 5 milioni di euro.

In sintesi, al fine di "contenere i gravi effetti economici derivanti dall'emergenza epidemiologica da covid-19, in particolare per quanto concerne le donne in condizione di maggiore vulnerabilità, nonché di favorire, attraverso l'indipendenza economica, percorsi di autonomia e di emancipazione delle donne vittime di violenza in condizione di povertà" è riconosciuto un contributo, denominato "reddito di libertà", pari al massimo a 400 euro al mese per 12 mensilità, destinato alle donne vittime di violenza (sole o con figli minori), seguite dai centri antiviolenza riconosciuti dalle Regioni e dai servizi sociali nei percorsi di fuoriuscita dalla violenza.

Il "reddito di libertà" è erogato dall'Inps (entro il limite delle risorse assegnate a ciascuna Regione dal decreto in commento) ed è riconosciuto su istanza di parte, che va presentata all'Istituto con uno specifico modello al quale va allegata la dichiarazione firmata dal rappresentante legale del Centro antiviolenza che ha "in carico" la donna, "che ne attesti il percorso di emancipazione ed autonomia intrapreso" e la dichiarazione del servizio sociale professionale di riferimento, "che ne attesti lo stato di bisogno legato alla situazione straordinaria o urgente".

Il contributo in questione (non compatibile con altri strumenti di sostegno come il "reddito di cittadinanza") è finalizzato a sostenere prioritariamente le spese per assicurare l'autonomia abitativa e la riacquisizione dell'autonomia personale nonché il percorso scolastico e formativo dei figli minori.

COSTITUITA DA CONFEDILIZIA  
E CGIL - CISL - UIL

## Carpinetti Presidente

Si è riunita a Roma l'Assemblea della Cassa Portieri, che ha provveduto al rinnovo delle cariche sociali. L'Assemblea ha chiamato a ricoprire la carica di Presidente - in ossequio al criterio di rotazione tra le organizzazioni componenti gli Enti bilaterali - Michele Carpinetti (Filcams-Cgil). Vicepresidente è Giovanni de Lutio di Castelguidone (Confedilizia). L'Assemblea ha inoltre nominato come componenti il Comitato esecutivo Aurora Blanca, Alessandro Lupi, Alessandra Meucci Egidi e Giuseppe Zimmari.

Dario dal Verme è il nuovo Presidente del Collegio dei revisori dei conti, di cui sono componenti Cosimo Paolo Ampolo e Francesco Paolo Fazio.

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

## Bosso Presidente

È Pier Paolo Bosso (Confedilizia) - in ossequio al criterio di rotazione tra le organizzazioni componenti gli Enti bilaterali - il nuovo Presidente di Ebinprof. Vicepresidente è Aurora Blanca (Fisascat-Cisl). L'Assemblea, nell'ambito della riunione per il rinnovo delle cariche, ha nominato come componenti il Comitato esecutivo Sergio Aliprandi, Gabriele Fiorino, Alessandra Meucci Egidi e Luca Segalin.

Francesco Paolo Fazio è stato designato Presidente del Collegio dei revisori dei conti, di cui sono componenti Dario dal Verme e Antonio Lombardi.

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

## del Torre Presidente

Carlo del Torre (Confedilizia) - in ossequio al criterio di rotazione tra le organizzazioni componenti gli Enti bilaterali - è stato eletto dal Comitato esecutivo presidente del Fondo Coasco. Vicepresidente è Giuseppe Zimmari (UilTucs). Gli altri componenti il Comitato esecutivo sono Sergio Aliprandi, Aurora Blanca, Giovanni de Lutio di Castelguidone e Alessandra Meucci Egidi.

Marco Lombardi è stato designato Presidente del Collegio dei revisori dei conti, di cui sono componenti Cosimo Paolo Ampolo e Dario dal Verme.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)Nuove prestazioni Cassa Colf  
per datori di lavoro domestico

Dal 1° luglio sono operative le nuove prestazioni Cassa Colf dedicate ai datori di lavoro domestico: un contributo fino a 5.600 euro per coprire le spese della badante per chi si ritrova improvvisamente nella condizione di non autosufficienza ed un rimborso da 300 euro per assumere un sostituto in caso di maternità dell'assistente familiare titolare. Le novità sono contenute in un regolamento *ad hoc* dedicato ai datori che si va ad aggiungere a quello delle prestazioni integrative classiche per i lavoratori e a quello che disciplina il pacchetto di aiuti "Covid-19".

Nel dettaglio il contributo per la non autosufficienza consiste in un rimborso (pari a 300 euro al mese per un massimo di 12 mensilità consecutive) che può essere erogato per coprire le spese documentate ed effettivamente sostenute per il pagamento dei contributi previdenziali e/o della retribuzione della badante. Tra i requisiti necessari per accedervi: il richiedente, al momento dell'iscrizione alla Cassa, non deve ancora aver compiuto 67 anni, non deve avere pregresse condizioni di non autosufficienza permanente e deve avere almeno 1 anno di contribuzione continuativa.

Quanto al rimborso spese in caso di maternità della lavoratrice (pari a 300 euro annui), lo stesso potrà essere erogato solo ai datori che hanno assunto un domestico sostituto in caso di maternità della colf, badante o *baby sitter* titolare. Il richiedente dovrà presentare documentazione che attesti l'avvenuta assunzione del lavoratore sostituto (lettera di assunzione, denuncia di instaurazione rapporto Inps, prospetti paga e/o ricevute di pagamento bollettino trimestrale Inps) ed avere almeno 1 anno di contribuzione continuativa. Maggiori informazioni sono disponibili sul sito di Assindatcolf [www.assindatcolf.it](http://www.assindatcolf.it)

## Confermata la collaborazione Assindatcolf-Idos

Nel 2020, anno in cui è iniziata la pandemia, si è confermata la predominanza della forza lavoro straniera, comunitaria e non, nel comparto del lavoro domestico, che complessivamente è tornato a crescere anche su impulso degli effetti della sanatoria che si è conclusa nell'agosto del 2020. Il dato sarà analizzato nel capitolo che Assindatcolf pubblicherà nella prossima edizione del Dossier Statistico Immigrazione del Centro studi e ricerche Idos, frutto di una collaborazione che prosegue per il terzo anno consecutivo. Il Dossier sarà presentato in autunno nel corso di una serie di eventi che Assindatcolf ed Idos organizzeranno congiuntamente.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust, protector e quadro RW:  
nessun obbligo di monitoraggio

La persona fisica residente in Italia che abbia la funzione di *protector* di un *trust* estero e avente un patrimonio totalmente colà esistente, non ha obblighi di monitoraggio in Italia.

In questi termini si è espressa l'Agenzia delle entrate che (con la risposta all'interpello n. 506 del 30.10.2020) per l'effetto negando che il guardiano (nella fattispecie sottoposta alla sua cognizione) possa essere qualificato come titolare effettivo delle attività finanziarie del *trust*.

ISCRIVITI DA NOI,  
DIVENTERAI UN AMMINISTRATORE AFFERMATO



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



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

**Assegnazione di alloggio di edilizia residenziale pubblica**

## La decarbonizzazione del patrimonio edilizio, tra le priorità della Commissione Ue. È in linea con gli interessi della proprietà?

Il 14 luglio scorso la Commissione europea ha varato il pacchetto «Fit for 55» che ricomprende la revisione di 12 atti normativi volti a supportare l'UE nel raggiungere la riduzione delle emissioni di CO2 del 55% entro il 2030.

Con esso si segna la storia della politica energetica e climatica dell'UE. Le modifiche proposte avranno un forte impatto sulle politiche nazionali in tutta Europa e su un'ampia gamma di settori, in particolare per quello edilizio. Difatti tra i progetti di revisione, uno prevede l'estensione dell'EU Emission Trading System (EU ETS) al settore edilizio e ai trasporti.

L'estensione dell'ETS all'edilizia è vista come un modo per generare incentivi per la riduzione delle emissioni in questo settore e, inoltre, per incoraggiare i cittadini a cambiare le proprie abitudini sul riscaldamento degli immobili.

Tra le principali conseguenze dovute all'estensione dell'ETS agli edifici, effetti indiretti non del tutto trascurabili, sarà un innalzamento dei prezzi del carburante e del gas per i cittadini dell'Unione, con un incremento delle relative bollette per il riscaldamento. Al riguardo l'Associazione europea dei consumatori (EUC) ha stimato un balzo dei prezzi fino al 30%. L'aumento interesserà tutti quei Paesi che continueranno ad utilizzare i combustibili fossili come petrolio e gas.

Pascal Canfin, eurodeputato della formazione *En Marche* (il partito del Presidente Macron), avendo ancora vivide le immagini delle manifestazioni violente e dei disordini dei gilet gialli in Francia, sorte proprio in reazione al caro carburanti, nel corso della discussione del provvedimento presso la Commissione competente per materia, non ha esitato a definire il "piano verde dell'Europa" un suicidio politico.

Confedilizia è impegnata a monitorare e ad attenuare alcune rigidità contenute nei testi normativi, in Europa tramite l'Uiipi e in Italia in sede di recepimento della normativa europea.



**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Oriana rieletta Presidente

L'Assemblea nazionale di Aspesi, l'associazione delle società di sviluppo immobiliare, ha confermato alla Presidenza nazionale l'avvocato Federico Filippo Oriana e nominato, su sua proposta, Enzo Ricci Presidente onorario. Sono stati eletti Vicepresidenti nazionali Maurizio Aloise, Giuseppe Bonomi, Paolo Buzzetti e Antonio Campagnoli.

Nel programma per il nuovo mandato l'azione associativa si svilupperà principalmente con due obiettivi:

1. Iniziative a favore della rigenerazione e valorizzazione del territorio, definito da Oriana "il petrolio dell'Italia". Aspesi intensificherà le attività volte a favorire il recupero urbano e la qualità immobiliare, sia in termini realizzativi che tecnico-progettuali e industriali. E questo sia in sede istituzionale - nella sua veste di rappresentante di categoria - che tra i propri associati, grazie alle Commissioni e a servizi come Miriad (Milano-Ricupero immobili e aree dismesse), iniziativa - da estendere a Roma e al Piemonte - che, seppur avviata in pieno *lockdown*, ha portato alla nascita di sinergie e collaborazioni tra proprietari e operatori che consentiranno la riqualificazione di edifici ormai in stato di abbandono.

2. Estensione della territorializzazione: presente direttamente con sue sezioni nelle tre maggiori metropoli economiche italiane - Milano, Roma e Torino - la nuova *governance* associativa intende estendere la sua presenza diretta ad altre aree delle tre regioni interessate.

Alla riunione dell'Assemblea è intervenuto anche il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

In materia di edilizia residenziale pubblica, "l'unico titolo che abilita alla locazione è l'assegnazione, di talché in caso di morte dell'assegnatario si determinano la cessazione dell'assegnazione-locazione ed il ritorno dell'alloggio nella disponibilità dell'ente, il quale può procedere, nell'esercizio del suo potere discrezionale, ad una nuova assegnazione", eventualmente a favore dei soggetti che, "in qualità di conviventi ed in presenza delle altre condizioni generali previste dalla normativa, hanno un titolo preferenziale per l'assegnazione, dovendo invece escludersi che possa configurarsi, in base ad un'interpretazione dei principii generali in materia di edilizia residenziale pubblica, un diritto al subentro automatico".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 10587 del 22.4.'21.

**Assegnazione - Diritto dell'assegnatario - Trasmissibilità iure hereditario - Competenza e giurisdizione - Giurisdizione ordinaria e amministrativa - Eredi di assegnatario fucense di alloggio ex L.R. Abruzzo n. 7 del 1997 - Azione di nullità e/o inefficacia dell'atto di cessione dell'alloggio a terzi - Giurisdizione del giudice ordinario - Sussistenza - Fondamento.**

In tema di edilizia residenziale pubblica, spetta alla giurisdizione ordinaria la controversia, promossa dagli eredi del soggetto assegnatario fucense di un alloggio ai sensi dell'art. 5 della L.R. Abruzzo n. 7 del 1997, avente ad oggetto la richiesta di nullità e/o inefficacia del contratto di cessione dell'immobile stipulato con un terzo del competente organo regionale, per essere il *petitum* sostanziale della lite costituito dall'accertamento della titolarità, in capo all'assegnatario, del diritto soggettivo di riscatto i cui presupposti sono fissati direttamente dalla legge. Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8097, V.A. c. I.R.L.

## ADSI

**Associazione Dimore Storiche Italiane**

**(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)**

## Riuso e valorizzazione degli immobili storici

Il Parlamento, in sede di conversione del decreto-legge 51.5.2021, n. 77, recante "Governance del Piano nazionale di rilancio e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure", ha approvato, in via definitiva, un emendamento che modifica l'articolo 51 del provvedimento. Tale norma incentiva e supporta il riuso e in generale la valorizzazione degli immobili di interesse storico e culturale.

"Tale disposizione - ha dichiarato Giacomo di Thiene, presidente dell'Adsi - evita di lasciare i beni vincolati imbrigliati in una serie di regole e rigidità normative che avrebbero impedito loro di essere parte di quella ripresa economica che vede nei centri storici e nei piccoli borghi uno degli elementi principali della ripartenza del Paese".

"Credo - ha proseguito il presidente ADSI - si tratti di un bell'esempio di cooperazione tra Ministeri. Per questo, a nome di tutta l'Associazione, plaudo ai Ministri Brunetta e Franceschini, che hanno colto l'importanza di tale modifica: un cambio che consentirà agli immobili di interesse culturale di concorrere alla ripartenza economica post pandemica del nostro Paese", ha concluso di Thiene.



**FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA**

**(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)**

## Ripresa e pandemia

L'ultimo numero della Nuova PROPRIETÀ FONDIARIA pubblica un accurato articolo del direttore dell'Organizzazione Antonio Oliva sulla ripresa dopo la pandemia. Sullo stesso numero anche la rubrica OSSERVATORIO CASA del Presidente del Centro studi Confedilizia Corrado Sforza Fogliani sulla detrazione delle spese nel Superbonus 110% e sulla normativa relativa alla esposizione di insegne o cartelloni sulla facciata condominiale.

SISTEMA CONFEDILIZIA



L'associato Fiaip e il cittadino consumatore

L'associato Fiaip, consapevole della funzione sociale della professione esercitata:

1. Cura la propria formazione professionale con il costante aggiornamento.
2. Ispira la propria attività ai principi etici di lealtà, fedeltà, diligenza e correttezza.
3. Adempie sempre al dovere di verità.
4. Accetta esclusivamente gli incarichi che può svolgere con adeguata competenza e si avvale di collaboratori qualificati.
5. Opera a seguito di incarico conferito preferibilmente in forma scritta, con clausole chiare e facilmente comprensibili.
6. Definisce sempre in anticipo chiaramente e senza ambiguità la tipologia della prestazione e l'ammontare dei compensi, dei rimborsi e le altre condizioni contrattuali.
7. Non confonde mai il proprio patrimonio con denaro, titoli o altri valori ricevuti a ragione e causa della propria attività.
8. Informa sempre il cliente sui costi, benefici, limiti e rischi della operazione.
9. Documenta sempre le spese sostenute di cui chiedi il rimborso.
10. Ispira il proprio comportamento ai tre principi fondamentali:
  - Vivi onestamente
  - Non arrecare danni ad altri
  - Dà a ciascuno il suo

UN PO' DI TRIBUTARIO

La fatturazione

Il contribuente che ha la partita IVA è obbligato a emettere fattura per le operazioni che compie: non solo per quelle imponibili ma anche per quelle che la normativa considera non imponibili ed esenti.

L'emissione della fattura non è obbligatoria:

- per le cessioni di beni effettuate da commercianti al minuto in locali aperti al pubblico, in spacci interni, mediante apparecchi di distribuzione automatica, per corrispondenza, a domicilio o in forma ambulante;
- per le prestazioni alberghiere e le somministrazioni di alimenti e bevande effettuate in pubblici esercizi, nelle mense aziendali o mediante apparecchi di distribuzione automatica;
- per le prestazioni trasporto di persone nonché di veicoli e bagagli al seguito;
- per le prestazioni di servizi rese nell'esercizio di imprese in locali aperti al pubblico, in forma ambulante o nell'abitazione dei clienti;
- per le prestazioni di custodia e amministrazione di titoli e per gli altri servizi resi da aziende o istituti di credito e da società finanziarie o fiduciarie.

Per queste prestazioni a coloro che le effettuano è consentito scegliere il rilascio di un documento alternativo alla fattura, costituito da una ricevuta o dallo scontrino fiscale; mentre i piccoli venditori ambulanti non sono tenuti a rilasciare alcun documento. Previo accordo tra le parti, la fattura può essere predisposta in forma elettronica.

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



Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

BREVI

Prevenire la demenza a tavola: con più cibo e legumi il rischio scende di un terzo

«Allontanare lo spettro della demenza nei super anziani, partendo dalla tavola. A suggerire l'importanza dell'«arma alimentare» è uno studio italiano pubblicato su *Clinical Nutrition*. Punto di partenza: una dieta mediterranea e una dieta ricca e varia vengono associate a una minore presenza di demenza già all'inizio della ricerca. Ma gli scienziati hanno anche verificato che il consumo di legumi e un introito maggiore di cibi riducono entrambi del 35% il rischio di insorgenza di nuovi casi nei 4 anni successivi. Il lavoro è stato condotto da ricercatori dell'Istituto di ricerche farmacologiche Mario Negri e dell'*Italian Institute For Planetary Health* (...), in collaborazione con l'Università degli Studi di Milano. La tesi è che l'alimentazione, insieme ad altri fattori di rischio modificabili, potrebbe avere un ruolo fondamentale nella riduzione del rischio di demenza non solo durante la mezza età, ma anche nei grandi anziani, di 80 anni o più».

Così *L'Adnkronos* del 20.7.'21.

Cane adotta sette gatti rimasti orfani

«Paziente e premuroso, disposto a tutto per renderli felici. Questa è la storia di Bertie, un Labrador Retriever che aiuta la sua proprietaria Rachel, capo infermiera di un ente benefico per il salvataggio degli animali di Battersea, a Londra, a crescere gattini rimasti orfani troppo presto. Anche Bertie è un cane da salvataggio: ha poco più di un anno e ha vissuto sulla sua pelle il trauma dell'abbandono. Grazie a Rachel ha trovato una famiglia e un luogo degno da chiamare casa e ora restituisce la sua fortuna, aiutando i meno fortunati. Non gli importa se sono così diversi da lui. Bertie ha iniziato a prendersi cura di sette gattini (...), poco dopo che la cucciolata di due settimane è stata trovata sul ciglio della strada. Non si sa cosa sia successo a mamma gatta, ma i micini erano da soli da troppo tempo e avevano urgente bisogno di aiuto (...). Bertie è stato essenziale, soprattutto man mano che i cuccioli recuperavano le forze. «Ha aiutato i gattini a diventare fiduciosi e socievoli, oltre a trovare mille modi per intrattenerli e mantenerli al sicuro»».

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo del 19.7.'21, pubblicato sul suo sito internet ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

Sognare ad occhi aperti potrebbe dipendere dalla stanchezza

«Sognare a occhi aperti e avere momenti di vuoto mentale potrebbero dipendere da un particolare stato del cervello, più comune nei momenti di stanchezza. Alcuni ricercatori hanno scoperto che alcune aree del cervello entrano in uno stato simile al sonno, mentre le altre restano sveglie. A seconda dell'area del cervello che entra in quello stato, è possibile sognare a occhi aperti o avere momenti di vuoto mentale. La ricerca è stata pubblicata su *Nature Communications*.

Così *La Verità* del 16.7.'21.

Meno medicine non fanno peggiorare la salute degli anziani

«I pazienti anziani che soffrono di diverse malattie croniche potrebbero prendere meno farmaci senza che le loro condizioni di salute peggiorino. Quasi nove su dieci di loro ricevono infatti farmaci inutili o inappropriati. È quanto risulta da un progetto di ricerca europeo su circa 2000 persone, guidato dall'*Inselspital* e dall'Università di Berna e pubblicato dal *British Medical Journal*. Lo studio dimostra chiaramente che il numero di medicinali prescritti e la durata dei singoli trattamenti farmacologici possono essere ridotti senza peggiorare la salute del paziente. Il gruppo di ricercatori ha usato un programma per identificare le prescrizioni errate o eccessive di medicinali, scoprendo così che l'86% dei malati cronici aveva ricevuto preparati inutili e potenzialmente dannosi (...). Lo studio (...) è stato condotto in quattro Paesi europei e ha incluso persone oltre i settant'anni che soffrivano di almeno tre malattie croniche e prendevano regolarmente cinque o più farmaci».

## «Meglio non fare nulla anziché una riforma che aumenti le imposte»



### L'intervista Giorgio Spaziani Testa

Presidente di Confedilizia

ben scritti, forse non compatibili con una riforma fiscale a spron battuto come questa. E ricordiamo che si può sempre peggiorare.

#### In che senso?

Molti dimenticano che il catasto è la base per la tassazione. Dieci anni fa la manovra Monti ci ha fatto passare dai 9 miliardi di Ici ai 20-22 di Imu, ma spesso si dà per scontato che qualcuno sta pagando troppo poco. La stessa Unione europea, quando raccomanda di aggiornare gli estimi, punta a ridurre la tassazione sul lavoro, cioè ad aumentare il prelievo immobiliare.

I dati dicono che ci sono una decina di città, da Pordenone a Taranto ad Alessandria, in cui i prezzi medi delle case sono già inferiori ai valori catastali.

Se le medie sono quelle, pensiamo anche agli immobili a valore zero, perché non vendibili, né affittabili, anche nei piccoli centri. Il tema qui è più politico che scientifico-estimativo. E penso anche a tutto il settore non residenziale, dai negozi ai capannoni agli uffici, colpito dal Covid. Più della riforma, servono misure urgenti: cedolare estesa agli affitti commerciali, proroga del *tax credit* locazioni, sgravi sugli immobili inutilizzati, ad esempio. E non sarebbero misure insostenibili: togliere l'Imu nei Comuni fino a 3mila abitanti costa 800 milioni.

**G** iorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, l'atto di indirizzo 2021-23 del ministero dell'Economia ha riportato in primo piano l'aggiornamento del database immobiliari.

Bisogna vedere in cosa si tradurrà l'invito del ministero, al momento non sembra avere nulla a che fare con la riforma del catasto. Piuttosto, siamo lieti che il Parlamento non abbia inserito il catasto nella riforma fiscale: il fatto che i parlamentari non abbiano scritto nulla nell'atto rivolto al Governo, dopo le ipotesi circolate, ha un significato politico.

**Quindi è preferibile restare con il sistema attuale?**

Non vorrei essere quello che dice «no» a tutto. Qualsiasi riforma se ben fatta è gradita, ma servono una legge delega e decreti delegati

### CASSAZIONE

#### Omessa manutenzione delle parti comuni e danni all'unità immobiliare di un condòmino

Ord. 24/6/21 n. 18187 - Pres. Lombardo, Rel. Scarpa

Il condòmino che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni congegnati.

### GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

#### Luca Segalin

Agente e consulente immobiliare in Venezia, attualmente membro del Consiglio direttivo e della Giunta esecutiva di Confedilizia, è Segretario generale della Federazione veneta di Confedilizia nonché dell'Associazione della proprietà edilizia di Venezia, dopo esserne stato Presidente per 15 anni. Sempre per conto di Confedilizia siede nel Comitato esecutivo di Ebinprof (dopo essere stato consigliere in Cassa Portieri). Inoltre è presidente del Collegio dei provviri di Assindatcolf-Associazione sindacale datori di lavoro domestico.



Dopo aver conseguito il diploma di maturità tecnica commerciale ed aver svolto la professione di commercialista, fonda nel 1992 la Broker House S.r.l. - società di gestione e intermediazione immobiliare con sede in Venezia - nella quale ricopre attualmente la carica di Presidente e Consigliere delegato.

È iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Venezia in materia immobiliare, condominiale e estimo e all'elenco degli arbitri presso la Camera arbitrale immobiliare della Camera di commercio di Venezia. In questi ultimi anni si è dedicato precipuamente alla Broker House S.r.l., che si è specializzata nella gestione, compravendita, amministrazione e manutenzione di patrimoni immobiliari. Svolge attività di consulenza continuativa con le società del gruppo Assicurazioni Generali S.p.A. e del gruppo Cipriani S.p.A. con sede in Venezia. Dal 2009 è amministratore del "Supercondominio delle Procuratie Vecchie" per il coordinamento dei lavori di restauro della facciata delle "Procuratie Vecchie" in Piazza San Marco a Venezia, composto da 20 condomini singoli, tra i più unici al mondo.

Attivo anche nel mondo degli enti pubblici con cospicuo patrimonio immobiliare, ricopre l'incarico di Presidente del Consiglio di amministrazione della IPAB (Istituzione veneziana servizi sociali alla persona).

Seppure veneziano profondamente radicato nella sua città - dove ha organizzato un premio in memoria del padre Rolando, illustre artigiano - è alpinista e uomo di montagna oltretre sciatore, con notevoli risultati conseguiti in ambito agonistico nello sci alpino.

### GIURISPRUDENZA TRIBUTARIA

#### IMU e diversa residenza dei coniugi

Commissione Tributaria Regionale di Bologna Sez. VIII; sentenza 12/5/2021 - 16/7/2021, n. 994/2021; Pres. Grandinetti, Rel. est. Morlini.

**IMU - Detrazione per l'abitazione principale - Requisiti - Dimora abituale del contribuente e dei familiari - Necessità - Spettanza del beneficio.**

Art. 15 comma 2 D.L. n. 201/2011

In tema di IMU, ai fini della detrazione prevista per l'abitazione principale, il contribuente deve provare che l'immobile costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari.

Se risulta che i coniugi, non separati legalmente, occupino due distinte abitazioni, ove hanno stabilito ciascuno la propria residenza anagrafica, il beneficio fiscale non può essere riconosciuto.

## Inverno 2021, accensione dei riscaldamenti

Poiché da ottobre (esattamente dal 15 del mese), si possono iniziare ad accendere i riscaldamenti nei molti Comuni italiani inseriti nella zona climatica E (vedasi tabella), mentre per quelli che si trovano in zona climatica F non vi sono limitazioni né in ordine al periodo di esercizio né in ordine all'orario massimo di accensione previsto, si avverte che l'elenco dei Comuni, con la relativa zona climatica di appartenenza, ed altre utili informazioni (in merito, anche, agli obblighi di manutenzione periodica degli impianti e della "verifica fumi"), si trovano sul sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)).

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 infine sempre opportuno informarsi anche presso il proprio municipio in quanto, in alcuni Comuni, possono essere adottati specifici provvedimenti in materia quali, per esempio, anticipazioni di accensione degli impianti rispetto al periodo previsto dalla legge.

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)

## SEGNALAZIONI

Sarah Levin-Richardson, *Il lupanare di Pompei*, Carocci ed., pp. 326 con ill. 8 tavv. f. t. a. c.

Sesso, classe e genere ai margini della società romana, alla luce dell'attività svolta dal lupanare trovato a Pompei: accanto ad aspetti materiali, quali architettura, reperti, graffiti e affreschi, si analizzano con puntuali dettagli clienti, prostitute e prostituti.

Tommaso di Carpegna Falconieri, *Nel labirinto del passato*, Laterza ed., pp. X + 204

Dieci modi di scrivere o non scrivere la storia, documentando grossolane manipolazioni e spudorate falsificazioni, per dimostrare come la storia sia divenuta un racconto affascinante, da rendere quanto più possibile spettacolare, intrigante e misterioso.

Rapporto annuale Istat 2021, Istat ed., pp. 272

La situazione del Paese in una lunga serie di tabelle, dati, raffronti, con analisi e commenti, che spaziano l'intero universo e quest'anno conoscono forti divergenze a causa della diffusione pandemica.

Sergio Olivetti, *Si fa presto a dire elefante*, Rizzoli ed., pp. 88

Il problema non è costituito dagli elefanti, perché, come si spiega in apertura, i commissariati sono intasati di proteste per elefanti in giardino, bensì dal loro tipo, essendo "la loro storia così lunga e così antica che si perde nel mito".

George Pell, *Diario di prigionia*, vol. 1: *L'Appello. 27 febbraio-13 luglio 2019*, intr. di George Weigel, Cantagalli ed., pp. 442

Il verdetto di colpevolezza emesso contro il cardinale Pell fu rovesciato dall'Alta Corte di giustizia australiana nel 2020, vincendo l'assurda e immotivata accusa di abuso sessuale: sono qui riportate alquante pagine, del massimo interesse, tratte dal suo diario.

Michele Gelardi, *La presunta superiorità antropologica dei comunisti*, pref. di Giuseppe Basini, l'Opinione delle Libertà ed., pp. 102

Come il progressista, il radical chic, che meglio ancora si può definire come il comunista incapace di rinnegare il proprio passato, sperimenta una pretesa superiorità antropologica, morale, per nulla storica, nei confronti degli altri lettori, reputati evasori fiscali.

Mario Carparelli, *Giulio Cesare Vanini*, pref. di Sossio Giametta, con uno scritto di Dario Acquaviva, liberilibri ed., pp. XVIII + 114

Condannato a morte per eresia, al filosofo di Taurisano già frate carmelitano rinnegatore del papismo, toccò in Tolosa una pesante sanzione che ne punì l'ateismo: si presentano suoi testi, cenni biografici, legami filosofici, citazioni, pensieri, edizioni.

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - OTTOBRE 2021

18 Ottobre - Lunedì

### Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di settembre 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio della rata delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di settembre 2021 a seguito delle operazioni di conguaglio di fine anno nonché per il versamento della rata dell'acconto dell'addizionale comunale all'Irpef

2021 trattenuta ai dipendenti sulle competenze di settembre 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di settembre 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

**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 scadenzario annuale è presente - continuamente aggiornato e ulteriormente approfondito - sul sito della *Confedilizia* ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - OTTOBRE 2021

11 Ottobre - Lunedì

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

Ultimo giorno per il versamento dei contributi Inps e Cassa Colf per il lavoro domestico relativi al trimestre luglio-settembre 2021.

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

lavoro domestico, contestualmente alla corresponsione periodica della retribuzione, deve essere predisposto, in duplice copia, il prospetto paga.

Lo scadenzario annuale del datore di lavoro domestico è presente - continuamente aggiornato - sul sito [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

## LOTTE E CONCORDIA IGNAVA

Non le lotte e le discussioni devono impaurire, ma la concordia ignava e le unanimità dei consensi

Luigi Einaudi

## COME SI REGOLA LA SUCCESSIONE NEI RAPPORTI AGRARI

A differenza dell'ordinario regime successorio, la successione agraria ha la funzione di assicurare la continuità nella titolarità dell'impresa agricola e non quella di garantire la continuità nella titolarità di un patrimonio.

La prima norma di riferimento è l'art. 49 della Legge n. 205 del 3 maggio 1982 (la cd. Legge agraria), il quale – al primo comma – stabilisce che: “Nel caso di morte del proprietario di fondi rustici condotti o coltivati direttamente da lui o dai suoi familiari, quelli tra gli eredi che, al momento dell'apertura della successione, risultino avere esercitato e continuino ad esercitare su tali fondi attività agricola, in qualità di imprenditori a titolo principale o di coltivatori diretti, hanno diritto a continuare nella conduzione o coltivazione dei fondi stessi anche per le porzioni ricomprese nelle quote degli altri coeredi e sono considerati affittuari di esse”. In altre parole, la norma prevede la costituzione coattiva di un rapporto di affitto agrario, posto che l'erede diventa *ex lege* affittuario dei fondi di proprietà della comunione ereditaria per un periodo di 15 anni (che è la durata legale minima dei contratti di affitto dei fondi rustici). Così facendo, il legislatore ha voluto assicurare l'integrità e la continuità dell'azienda agricola, facendo prevalere l'interesse alla continuità di gestione dell'azienda su quello dei singoli coeredi. Per far sì che ciò possa realizzarsi, è necessario che l'erede abbia esercitato (e continui ad esercitare), al momento dell'apertura della successione, sui fondi di proprietà di *de cuius*, l'attività agricola in qualità di imprenditore a titolo principale o di coltivatore diretto. Su quest'ultimo aspetto, la Cassazione ha precisato che ciò può trovare applicazione solo nei confronti dei familiari eredi che prima della morte del *de cuius* esercitavano la loro attività agricola in forza di un rapporto di fatto o di un rapporto del quale la morte ne abbia determinato lo scioglimento (ad es. società, associazione in partecipazione, etc.). Sono pertanto esclusi i familiari eredi che esercitavano l'attività di conduzione o coltivazione del fondo in virtù di un regolare contratto di affitto agrario. Questo perché l'erede, in qualità di concessionario *ex contractu*, continua comunque ad usufruire del godimento del fondo rustico proprio perché i contratti agrari non si sciolgono a causa della morte del concedente (art. 49, comma 5).

Altra norma di riferimento in materia è l'art. 4 della Legge n. 97 del 31 gennaio 1994. L'art. 4 prevede – sia per i fondi rustici ubicati in Comuni montani che per quelli ubicati in Comuni non montani – che: “gli eredi considerati affittuari, ai sensi dell'art. 49 della legge 3 maggio 1982, n. 205, delle porzioni di fondi rustici ricomprese nelle quote degli altri coeredi hanno diritto, alla scadenza del rapporto di affitto instauratosi per legge, all'acquisto della proprietà delle porzioni medesime, unitamente alle scorte, alle pertinenze ed agli altri annessi rustici”. L'art. 4 consente in pratica, agli eredi considerati affittuari *ex lege*, di acquistare coattivamente, alla scadenza dei 15 anni, la proprietà dei fondi rustici, ivi comprese le quote di spettanza degli altri coeredi a condizione che si dimostri (comma 2):

- di non aver alienato, nel triennio precedente, altri fondi rustici di imponibile fondiario superiore a Lire 500.000 (*ndr* il valore dell'importo non è ancora stato adeguato in euro)
- che il fondo per il quale si intende esercitare il diritto, in aggiunta ad altri eventualmente già posseduti, non superi il triplo della capacità lavorativa loro e della loro famiglia
- di essersi obbligati a condurre o coltivare direttamente il fondo per almeno sei anni.

Gli altri coeredi possono opporsi all'acquisto coattivo delle loro porzioni dei fondi rustici, facenti parte della comunione ereditaria, solamente nel caso in cui uno dei tre requisiti di cui sopra venga meno. Il coerede affittuario che intenda avvalersi del diritto all'acquisto coattivo è tenuto, ai sensi dell'art. 5, a notificare agli altri coeredi, entro sei mesi dalla scadenza del rapporto di affitto ed a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la dichiarazione di acquisto ed a versare il prezzo di acquisto entro tre mesi dall'avvenuta notificazione della dichiarazione. Il prezzo va determinato con riferimento al VAM (Valore Agricolo Medio) di cui all'art. 4 della Legge n. 590/1965 e, per quanto si riferisce alle scorte, pertinenze ed altri annessi rustici, con riferimento ai valori stabiliti dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura o dall'organo regionale corrispondente.

GM

## I ruderi sono il 107% in più rispetto al periodo pre-Imu

Aumentano anche nel 2020 le cosiddette “unità collabenti”, vale a dire gli immobili ridotti in ruderi a causa del loro accentuato livello di degrado. Lo segnala Confedilizia, che ha elaborato i dati resi noti dall'Agenzia delle entrate sullo stato del patrimonio immobiliare italiano.

Nel 2020, il numero di questi immobili – inquadrati nella categoria catastale F2 – è cresciuto del 2,2% rispetto al 2019. Ma il dato più significativo è quello che mette a confronto il periodo pre e post Imu: rispetto al 2011, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono più che raddoppiati, passando da 278.121 a 575.352 (+ 107%). Con tutte le prevedibili conseguenze in termini di degrado delle aree su cui insistono.

Si tratta di immobili, appartenenti per il 90% a persone fisiche, che pervengono a condizioni di fatiscenza per il solo trascorrere del tempo o, in molti casi, in conseguenza di atti concreti dei proprietari (ad esempio, la rimozione del tetto) finalizzati ad evitare almeno il pagamento dell'Imu, vieppiù gravosa in questo periodo di grandi difficoltà per le famiglie. Va infatti ricordato che sono soggetti alla patrimoniale immobiliare – giunta a un carico di 22 miliardi di euro l'anno – persino i fabbricati definiti “inagibili o inabitabili”, ma non ancora considerati “ruderi”.

“Il Governo e il Parlamento dovrebbero riflettere su questi dati e agire di conseguenza”, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. “Perché, ad esempio, non dare corso alla nostra proposta di esentare dall'Imu – eventualmente per un periodo limitato, ad esempio un quinquennio – gli immobili dei piccoli centri, quelli situati nei nostri splendidi borghi, che tutti a parole difendono ma che vengono lasciati morire di spopolamento? Cancellare l'imposta nei Comuni fino a tremila abitanti avrebbe un costo di appena ottocento milioni di euro annui e darebbe un segnale di fiducia a tanti proprietari (eredi, assai di frequente) che non hanno le forze e i giusti stimoli per riqualificare i loro beni, in molti casi privi di qualsiasi possibilità di essere venduti o affittati”.

## Tremonti, Monti e le “seconde case”

Monti scrive che l'Italia fu eterodiretta dalla Bce che ci inflisse un eccesso di austerità. Lo dice all'indirizzo di Draghi. Che oggi ha abbandonato, per fortuna, il rigore.

Non parlo di Draghi. E di Monti cosa vuole che le dica? Monti è stato artefice e vittima del suo destino. Che l'azione del suo governo sia stata molto negativa oggi lo dice anche Monti stesso. Non posso che condividere. Le svelo un dettaglio. Nella conversazione con lui per il cambio delle consegne, ricordo il suo sguardo di disapprovazione mentre i commessi mi salutavano affettuosamente. Poi mi raccontò del suo piano per l'imposta per le seconde case. Io gli spiegai che in un Paese con grandi migrazioni come l'Italia, dal sud al nord e dall'Appennino alla Bassa, la cosiddetta seconda casa è la prima casa per milioni di famiglie, e lì che sperano di tornare in pensione. Le seconde case non erano solo quelle di Sankt Moritz. Gli feci un invito alla prudenza, senza successo. L'impatto di quella tassa è una delle cause della seconda recessione.

da: DOMANI, 5.8.21

## Fra carità e credito

Decine di documenti contabili e amministrativi dal Quattro al Novecento, derivanti in maggioranza dall'Archivio della Compagnia di S. Paolo, costituiscono l'ossatura dell'imponente opera *Filantropia e credito*, frutto del lavoro di Claudio Bermond e Fausto Piola Caselli, con la collaborazione di Anna Cantaluppi. L'evoluzione degli atti consente di approfondire e interpretare le istituzioni in azione fra carità, credito, banche e filantropia, dai monti di pietà (oggetto di ampia documentazione) alle attuali fondazioni. Il denso volume esce presso Olschki (pp. XXII + 282, con 110 figg. a colori)

## 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

## 500 giorni di blocco sfratti, c'era una volta il diritto di proprietà

Lo scorso 30 luglio siamo arrivati a cinquecento giorni di blocco sfratti, cinquecento giorni di violazione del diritto (costituzionale) di proprietà da parte dello stesso Stato che dovrebbe garantirlo. Risale infatti al 17 marzo 2020 l'entrata in vigore del primo dei diversi provvedimenti di sospensione delle esecuzioni di rilascio, varati sia sotto il Governo Conte 2 sia durante l'Esecutivo Draghi.

Come noto, il blocco è stato recentemente prorogato: al 30 settembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio 2020 al 30 settembre 2020; al 31 dicembre 2021, per i provvedimenti di rilascio adottati dall'1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021. Formalmente si è sbloccata la parte rimanente delle esecuzioni, ma di fatto non viene svolto alcun rilascio, sia perché le ordinarie prassi dei procedimenti giudiziari contengono estesissime tutele per gli inquilini (generalmente la forza pubblica viene concessa solo dopo diversi infruttuosi accessi da parte degli ufficiali giudiziari, tutti a distanza di mesi l'uno dall'altro) sia perché il lungo blocco ha ovviamente portato all'accumulo dei procedimenti. In più, in diversi Comuni sono iniziati rituali vari – con la partecipazione di diverse autorità pubbliche – per dilatare ulteriormente i tempi. Sta di fatto che quasi ovunque non sono partiti neppure gli accessi.

Peraltro, l'ultimo intervento legislativo (decreto "Sostegni") ha comportato la proroga persino delle esecuzioni riguardanti mancati pagamenti dei canoni che nulla hanno a che fare con il Covid. E tale aspetto – insieme, fra gli altri, con quello dell'impossibilità di distinguere le singole situazioni concrete, mettendo a raffronto le esigenze del proprietario e quelle dell'occupante – è uno dei motivi che hanno indotto diversi Tribunali a segnalare alla Corte costituzionale la possibile illegittimità della normativa (già dichiarata dalla Consulta per un'altra disposizione di sospensione delle esecuzioni).

"Il blocco degli sfratti – ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa – ha lasciato migliaia di famiglie senza reddito, senza la disponibilità del loro immobile e, ciononostante, persino costrette a sopportarne le spese, a partire da quelle condominiali (salvo il piccolo sollievo della cancellazione dell'Imu 2021). E, inoltre, un incentivo alla deresponsabilizzazione delle autorità pubbliche, che sarebbero chiamate a risolvere i problemi che il blocco scarica invece sui proprietari privati, persone fisiche e imprese. Ogni giorno in più di permanenza della sospensione è una ferita inferta all'affitto, ai futuri inquilini (specie i meno abbienti), alla mobilità del lavoro, all'economia tutta. Come è possibile che non lo si comprenda (o si finga di non comprenderlo)?"

## Blocco sfratti, tra USA e Italia 46 miliardi di dollari di differenza

In questi giorni si sta parlando molto, anche in Italia, della sentenza con la quale la Corte Suprema degli Stati Uniti ha dichiarato illegittima la moratoria degli sfratti decisa dall'amministrazione Biden. Nancy Pelosi, la Speaker della Camera, è arrivata a parlare di 'orrore' e di sentenza 'arbitraria e crudele'.

Fra frasi demagogiche, non c'è dubbio, ma molto meno di quanto lo sarebbero se a pronunciarle fosse stato un esponente politico italiano nei riguardi del nostro blocco sfratti.

Negli USA, infatti, la moratoria è stata accompagnata dallo stanziamento di addirittura 46 miliardi di dollari per il sostegno al pagamento dei canoni di locazione (oltre che dei mutui). Una cifra immensa. In sostanza, a una misura evidentemente limitativa dei diritti dei proprietari se n'è affiancata un'altra finalizzata ad attenuarne gli effetti negativi, compensando i locatori per i canoni non riscossi.

È tutta qui la differenza con l'Italia. Da noi, il blocco – iniziato il 17 marzo 2020, previsto fino al 31 dicembre 2021 e di fatto in essere anche per la parte di casi sulla carta sbloccati dal primo luglio – è una misura a totale carico dei proprietari degli immobili, dal carattere sostanzialmente punitivo (per quali colpe, non è dato sapere). Questi ultimi, infatti, sono stati privati del loro bene, del loro reddito e non hanno ricevuto alcuna forma di risarcimento. L'unica "concessione" è stata quella di esentarli dal pagamento dell'Imu 2021, dopo che si era pretesa l'imposta relativa al 2020. Peraltro, si badi bene, la maggior parte degli sfratti bloccati riguarda mancati pagamenti (spesso di anni) ben precedenti alla pandemia.

Sarebbe il caso che Governo e Parlamento – in attesa che la Corte costituzionale si pronunciasse, il prossimo ottobre, sul blocco (sarà esaminata un'ordinanza del Tribunale di Trieste nata da un'iniziativa dei legali di Confedilizia) – ripensino all'abusata frase 'nessuno sarà lasciato indietro' e la confrontino con le storie di proprietari che continuiamo a pubblicare sul nostro sito Internet. Scopriranno (ma molti lo sanno già) che ad essere rimasti indietro, abbandonati e umiliati, sono in tanti.

## Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione - Riparto disponibilità 2021

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 18.8.2021, n. 197, il decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19.7.2021 con il quale si è provveduto a ripartire tra le Regioni i 210 milioni di euro in dotazione per l'anno 2021 al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Il decreto conferma anche l'ampliamento della platea dei beneficiari del Fondo (come stabilito dall'art. 1, comma 4, del d.m. 12.8.2020) 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 25% fermi restando i criteri già adottati nei bandi regionali.

I contributi concessi sulla base del decreto in parola non sono cumulabili con la quota destinata all'affitto del "reddito di cittadinanza"; pertanto si prevede che i Comuni, successivamente alla erogazione dei contributi, comunichino all'Inps la lista dei beneficiari, ai fini della compensazione sul reddito di cittadinanza per la quota destinata all'affitto.

Le risorse ripartite possono essere utilizzate anche 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 abbiano più i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, attraverso il reperimento di alloggi da concedere in locazione a canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, l. n. 431/1998.

## QUI ESPERANTO

*Ĝis ni ne havos konscion de la graveco de nia dekadenco, ni ne povos reagi.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase del cardinale Robert Sarah: "Finché non prenderemo coscienza della gravità della nostra decadenza non potremo reagire".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tel. 353 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it

## SEGNALAZIONI

Carlo Vivaldi-Forti, *Sogno veneziano*, Gingko ed., pp. 126 con ill.

Ampie testimonianze su una composizione musicale che Giacomo Puccini si propose dopo la *Turandot*, senza mai terminare il progetto.

Mario Segni, *Il colpo di Stato del 1964*, intr. di Agostino Giovagnoli, Rubbettino ed., pp. 180

Un appassionato testo che denuncia "la madre" di tutte le bufale, ossia la creazione dell'assurdo mito del colpo di Stato che il generale Giovanni De Lorenzo avrebbe concepito nel '64, venendo incontro ai miti del capo dello Stato, padre dell'autore del testo.

Maria Giovanna Maglie, *Puttane*, ricerche di Elisabetta Pettrini, Piemme ed., pp. 216

Miscelato volume dedicato "al mestiere più antico del mondo al tempo di internet e del Covid", con statistiche, interviste, analisi di situazioni un tempo giudicate aberranti, come la transessualità, distinguendo chi batte nelle strade da chi opera per i nuovi siti.

Elio Susani, *Quarant'anni dopo*, a cura di Virgilio Ilari, tab ed., pp. 246

Definiti come "memorie di piombo, caffè e sigarette" sono qui raccolti i ricordi di un ex funzionario della vigilanza del Pci, specie negli anni Settanta, con la collaborazione della Polizia e il lavoro di gruppo per proteggere i massimi esponenti comunisti.

Sonia Ragno, Angelo Lodovico Anselmi, *I "lungi musì" di Gabriele d'Annunzio*, M-House ed., pp. 264 con ill.

Insolita rievocazione della passione del Vate per i cani in genere e i levrieri in particolare, per i quali provvede con allevamenti, corse, premi, canili, riempiendo della loro presenza lettere, articoli, corrispondenze, poesie, prose, servizi giornalistici.

## INTERVISTA Giorgio Spaziani Testa

# «Il Superbonus per l'Italia sarà motore della ripresa»

Antonella Aldrighetti

«La proroga del 110%, grazie all'applicativo del decreto Semplificazioni, fa guardare al provvedimento positivamente. Il meccanismo era nato complicato e infatti, a oggi, era stato utilizzato solo il 20% delle risorse disponibili. Le ultime limature ci auguriamo avvengano con la legge di Bilancio per garantire una continuità di investimenti e di spesa». Esplicita così la valutazione sul Superbonus il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa.

**Presidente il provvedimento con dichiarazione Cila per ottenere il Superbonus, rivisitato e corretto, dà più garanzie ai proprietari di casa?**

«La premessa è che consentirà lavori seri e non superficiali o sommari, in doppia conformità. La linea è giusta. La durata iniziale metteva a rischio alcuni lavori, perché poteva innescare una corsa all'accaparramento dell'appalto. Noi chiediamo che con la legge di Bilancio si affronti la proroga per garantire che l'intero settore immobiliare ritorni a essere un volano per l'economia».

**Ci sono queste premesse?**

«Sì, abbiamo chiesto che si tenga conto della struttura geografica del Paese. In Italia rispetto all'Europa accadono tanti eventi sismici e si dovrà anche puntare su questo per valorizzare quei luoghi che oramai potrebbero essere dimenticati e abbandonati».

DECRETO SEMPLIFICAZIONI

**Il presidente Confedilizia: «L'iter era nato complicato. La proroga è positiva»**

**Il provvedimento Cila-Superbonus quanto potrebbe muovere in termini economici?**

«Vorrei ricordare quanto è stato generato dai tutti gli incentivi edilizi dal 1998 fino a oggi, a partire dalla detrazione del 36%. Sono stati prodotti 21 milioni di interventi, per 346 miliardi di investimenti e con 246 mila occupati all'anno. Un sistema che se stabilizzato nel tempo creerà ricchezza anche se teoricamente oggi per lo Stato è una perdita di gettito, ma solo apparente».

**L'edilizia sta quindi riprendendo a crescere malgrado la pandemia?**

«L'interesse è spropositato: le persone stanno cambiando abitudini con lo smartworking. Si stanno cercando luoghi più aperti, o appartamenti con una camera in più. Soprattutto chi ha il privilegio di lavorare da casa. Tuttavia va ricordato che la proprietà immobiliare in Italia è diffusa, non concentrata. Non bisogna avallare provvedimenti come il blocco degli sfratti che lede i piccoli proprietari e distrugge l'investimento. Serve una visione più ampia».

**Serve infondere fiducia?**

«Sì, chi ha dovuto penare per riavere indietro un immobile occupato lo vende o trova il modo di non riaffittarlo»



da: *il Giornale*, 26.7.'21

## Blocco sfratti, interrogazione parlamentare

**COSTANZO.** — *Al Presidente del Consiglio dei ministri, al Ministro della giustizia.*  
— Per sapere — premesso che:

il 7 luglio 2021 la Commissione giustizia della Camera ha dato parere favorevole, con osservazioni, al decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, rubricato «Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali»;

la prima osservazione riportata nel documento citato, rivolta alla Commissione bilancio che esamina il provvedimento in sede referente, era volta a suggerire l'introduzione di una disposizione per interrompere la sospensione prevista dall'articolo 40-*quater* del decreto-legge n. 41 del 2021 delle procedure ingiuntive di rilascio degli immobili (sfratti) per quei provvedimenti la cui morosità si sia verificata prima del 28 febbraio 2020;

sul punto, il Sottosegretario di Stato Francesco Paolo Sisto fa presente che «le osservazioni proposte dal collega Pittalis sono di grande attualità, preannunciando che sulla materia è allo studio un intervento normativo d'urgenza» —:

quale sia l'intervento normativo d'urgenza indicato in premessa e quali iniziative, nell'ambito delle rispettive competenze, intendano adottare per tutelare i proprietari di immobili oggetto di provvedimenti contenenti l'ingiunzione di rilascio da parte dei locatari. (5-06397)

## LE LEGGI DEI TALEBANI



Vietati musica e radio: divieto di diffondere canzoni e sinfonie



Frustate a chi beve alcolici



Obbligo di indossare il burqa per le donne



Vietati i giochi, dagli scacchi al calceetto



Esecuzioni pubbliche per assassini e adulteri condannati



Alle ragazze non sarà più permesso di frequentare classi miste



Obbligo di farsi crescere la barba per gli uomini



Divieto di guardare la televisione



Amputazioni per i colpevoli di furto



Divieto per le donne di girare in bici, moto, auto, utilizzare cosmetici e indossare gioielli

L'EGO - HUB

da: *Libero*, 27.8.'21

**ECCO  
I  
TALEBANI**

## Tutelare il patrimonio

L'insegnamento impartito da Francesco Frigeri riguarda "come autotutelare il patrimonio nel tempo in maniera efficace attraverso le giuste azioni e cognizioni tecniche", per salvaguardare i rapporti, siano essi familiari, siano di azienda, evitando possibili liti o contenziosi soprattutto di carattere ereditario. Il volume (*Architetture patrimoniali*) esce presso Bruno ed. (pp. 204).

## il commento

### Servono tagli alla spesa

La giusta esigenza del governo di non voler mettere a rischio la tenuta dei conti pubblici andrebbe coniugata con un maggior coraggio sul fronte dei tagli alla spesa pubblica, anche per lasciarsi alle spalle quella regolazione asfissiante che l'emergenza del Covid-19 ha aggravato.

Un sistema tributario più semplice va accompagnato da un intervento sul bilancio, che va ridimensionato con coraggio se si vuole che l'economia recuperi presto il tempo perduto. La logica liberale della semplificazione, poche regole e ben chiare, trova un proprio naturale complemento in un generale ripensamento del ruolo dello Stato.

C'è allora bisogno di un fisco più trasparente e non più tanto avverso alle imprese, ma è pure urgente che si operino tagli consistenti della spesa (basti pensare al reddito di cittadinanza), perché senza tutto questo il prelievo tributario complessivo continuerà a sbarrare la strada a ogni ipotesi di piena rinascita dell'economia.

Carlo Lottieri

da: *il Giornale*, 23.7.21

## La Corte suprema difende la proprietà. L'emergenza sanitaria non può travolgere i diritti fondamentali

La Corte suprema degli Stati Uniti ha dichiarato l'incostituzionalità dell'ordine con cui il Center for Disease Control and Prevention (CDC) aveva imposto una moratoria nazionale del blocco degli sfratti. Il direttore del CDC ha agito invocando una norma che gli attribuisce il potere di adottare "le regolamentazioni a suo giudizio necessarie per impedire l'introduzione, la trasmissione o la diffusione di malattie trasmissibili da Paesi stranieri negli Stati, o da uno Stato in qualsiasi altro Stato". Si tratta di una norma approvata nel 1944 e che è stata raramente utilizzata nei decenni fin qui trascorsi, il più delle volte per vietare il commercio di singoli beni in grado di trasmettere infezioni (nel 1975, ad esempio, fu impiegata per bloccare l'importazione di una specie di tartarughe portatrici della salmonella).

Mai, prima d'ora, questo potere è stato esercitato per imporre una misura, come il blocco degli sfratti, in grado di incidere così in profondità sui diritti di proprietà. Certo, si potrebbe replicare, mai, prima d'ora, si è avuto a che fare con un'emergenza così grave come la pandemia da Covid-19 – ma che questa circostanza possa giustificare l'adozione di politiche così intrusive è questione assai controversa. Su un punto, però, non possono esserci dubbi: l'emergenza sanitaria non può stravolgere il sistema delle fonti e i limiti dell'azione politica che costituiscono garanzia minima e irrinunciabile del rispetto dei diritti fondamentali individuali. La Corte suprema lo chiarisce in apertura della sua *opinion*:

"Una cosa sarebbe se il Congresso avesse specificamente autorizzato l'azione intrapresa dal CDC. Ma questo non è successo. Invece, il CDC ha imposto una moratoria a livello nazionale sugli sfratti basandosi su uno statuto vecchio di decenni che lo autorizza ad attuare misure come la fumigazione e lo sterminio dei parassiti. È improbabile che questo statuto conceda al direttore del CDC gli enormi poteri che questi afferma".

Detto altrimenti: un conto è discutere della ragionevolezza del bilanciamento tra interessi divergenti operato da una norma approvata dal Parlamento, cui la Costituzione attribuisce quel potere; un altro conto è accettare che quel bilanciamento possa essere compiuto da un soggetto privo della necessaria autorizzazione costituzionale, sol per-

ché si invoca l'emergenza a mo' di fonte-fatto. "Se una moratoria sugli sfratti deve continuare, il Congresso deve autorizzarla specificamente", ha concluso la Corte: come abbiamo avuto occasione di ripetere in più occasioni, l'emergenza sanitaria non è e non può mai essere una giustificazione per cedere a una situazione di emergenza del diritto.

L'*opinion* della Corte suprema merita di essere letta e meditata con attenzione, perché è piena di spunti di riflessione che vanno anche oltre il singolo tema del rispetto rigoroso delle forme del costituzionalismo moderno. Anzitutto, vi si leggono parole di equilibrio e consapevolezza nei confronti dell'importanza che la tutela dei diritti di proprietà riveste nell'architettura di una società libera:

"La moratoria ha posto milioni di proprietari in tutto il Paese a rischio di danni irreparabili, privandoli del pagamento dei canoni di locazione senza alcuna garanzia di eventuale recupero. Nonostante la determinazione del CDC sul fatto che siano i proprietari a dover sostenere il costo finanziario della pandemia, molti proprietari hanno mezzi modesti. E impedire loro di sfrattare gli inquilini che violano i contratti di locazione si introduce in uno degli elementi più fondamentali del diritto di proprietà: il diritto di escludere".

La posizione del locatore non è meno meritevole di tutela di quella dell'inquilino, dal momento in cui il primo può aver sopportato costi più o meno ingenti, o può aver rinunciato ad altre opportunità per acconsentire a quella locazione, e può fare affidamento sul canone per altre personali spese: nemmeno il Covid consente di ritenere integralmente sacrificabili le ragioni dei locatori a tutto vantaggio di quella degli inquilini, come hanno riconosciuto anche alcuni tribunali di merito italiani che hanno sollevato questione di costituzionalità del blocco degli sfratti di fronte alla Corte costituzionale.

È considerazione ovvia che locatori e conduttori abbiano obiettivi divergenti, e che la pandemia abbia acuito questa distanza: tuttavia, nemmeno una circostanza così straordinaria dovrebbe autorizzare a cercare una soluzione a quel conflitto al di fuori della contrattazione privata o della tutela della legge.

E veniamo, per questa via, all'aspetto politico-culturale che fa da sfondo all'*opinion* e che

merita dunque di essere portato in primo piano. Il rispetto delle forme del costituzionalismo moderno, e dunque l'attribuzione al Parlamento e non all'Esecutivo (o, addirittura, a una sua emanazione amministrativa specifica, quali le Authorities o le Agencies), merita di essere difeso – in assenza di valide alternative – anzitutto perché rende più difficile incidere sull'esercizio dei diritti fondamentali individuali.

Nel marzo 2020, con l'esplosione della pandemia, il Congresso americano aveva approvato una prima moratoria, con scadenza nel luglio di quell'anno: quando quella data è giunta, in Congresso sono mancati i voti necessari per approvarne un'estensione, perché tra i deputati e i senatori non si è formata una maggioranza convinta che il sacrificio delle ragioni dei proprietari fosse ancora giustificato alla luce del mutamento delle condizioni emergenziali. A fronte dell'inazione del Congresso, è intervenuto il direttore del CDC, il quale non ha dovuto persuadere nessun altro al di fuori di sé dell'opportunità della sua decisione: e da allora, il termine di scadenza è stato esteso di volta in volta, fino a cadere sotto la scure della Corte suprema.

Una situazione simile si è presentata in Italia, in cui l'adozione di ripetuti decreti-legge è servita (certo con argomenti "formali" più forti rispetto alla vicenda statunitense) a imporre moratorie sugli sfratti – e dunque compressioni notevoli dei diritti di proprietà di milioni di persone – senza che queste venissero prima discusse in modo pubblico e trasparente in Parlamento. A questo punto, non resta da vedere se i giudici della nostra Corte costituzionale seguiranno i colleghi statunitensi nel ricordare, ai deputati e senatori ben contenti di scaricare la responsabilità della decisione sull'Esecutivo, che non può violarsi la promessa di un governo non di uomini, ma di leggi.

Giuseppe Portonera  
(da *Atlantico Quotidiano*)

## Meno debito pubblico e meno spesa

Dobbiamo fare meno debito pubblico e meno spesa corrente se davvero vogliamo il bene delle giovani generazioni.

Alberto Brambilla



**PASSA QUESTO NOTIZIARIO AD UN AMICO  
ISCRIVI UN TUO AMICO ALLA CONFEDILIZIA  
L'UNIONE FA LA FORZA**

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi PROPRIETA' EDILIZIA

Dubbi di costituzionalità sulla reiterata sospensione: Proroghe fino a fine mese e fine anno

Monito a Draghi

Il blocco degli sfratti è iniquo

Lo sbalzo di mercato immobiliare... Il blocco degli sfratti è iniquo... La Corte costituzionale...

Da 500 giorni nessun rilascio

Il blocco degli sfratti è iniquo

Il blocco degli sfratti è iniquo... La Corte costituzionale...



Il segno grafico delle pagine Facebook di Confedilizia

BELLITALIA

I «furbetti» dei buoni spesa Covid

«Sono 34 le persone denunciate dai carabinieri del Comando provinciale di Catania per avere truffato il Comune di Mineo, nel Calatino usufruendo dei buoni spesa Covid (...). «I 34 denunciati non avevano i requisiti per l'accesso al contributo (...), ma hanno dichiarato il falso nelle autocertificazioni presentate agli uffici (...). Sono, infatti, risultati essere destinatari, a vario titolo, di alcuni sussidi pubblici come il reddito di cittadinanza, la nuova prestazione di Assicurazione Sociale per l'Impiego (NASpI) e il reddito di emergenza (REM). Tra i beneficiari, una donna 45enne che riceveva euro 210 omettendo di dichiarare i 700 ricevuti con il Rem; un 27enne ha percepito la somma di euro 560 nonostante fosse destinatario di reddito di cittadinanza (per un ammontare di euro 960) e non ha dichiarato quanto percepito dalla compagna convivente (una cifra complessiva di euro 2860 derivanti da REM e dall'assegno nucleo familiare e di maternità). La somma complessiva percepita indebitamente (e quindi a discapito di persone realmente bisognose) da tutti gli indagati nel periodo in esame è stata di oltre 11mila euro, circa il 34% del totale stanziato dalla Regione siciliana al Comune di Mineo per la specifica assegnazione, ammontante a 32.004,00 euro».

CORBEILLE

«Lufthansa, addio a «signore e signori» per il saluto. Non è gender neutral»

«Il saluto a bordo deve essere neutrale, e arrivare a tutti. Così Lufthansa ha deciso di archiviare un classico: ai passeggeri seduti in cabina in attesa del decollo non ci si potrà più rivolgere dicendo «sehr geehrte Damen und Herren», l'equivalente italiano di «gentili signore e signori». Al suo posto, si deciderà di volta in volta per formule più inclusive. Inutile dire che anche la versione inglese «ladies and gentlemen» andrà dismessa (...). E il veto varrà anche per le filiali Austrian, Eurowings, Swiss e Brussels Airlines. «Per noi è importante tenere in considerazione tutti al momento del saluto», ha confermato un portavoce della compagnia aerea. Fra le formule in ballo per questa nuova stagione (...) ci sono «buongiorno», «buonasera» o semplicemente «benvenuti a bordo». Chi decide? Il capo cabina».

Messico, la lotteria dove si vince la casa del Chapo (con tunnel e jacuzzi)

«Una lotteria con in palio case e proprietà. E i biglietti per vincerle in offerta ad un prezzo relativamente basso, l'equivalente di circa 10 euro. È l'idea lanciata dalle autorità messicane per incassare denaro con beni sequestrati ai grandi capi della droga. Nella lista di 22 siti c'è anche un'abitazione modesta, ma dal grande valore simbolico: quella da dove è scappato El Chapo nel 2014 (...). Ben più imponente la grande villa di Amado Carrillo Fuentes, meglio conosciuto come il signore dei cieli (...). Secondo il listino la residenza di Tlalpan (zona della capitale) vale 4 milioni di dollari: piscina coperta, jacuzzi, sauna, salone per le feste». È quanto scrive il Corriere della Sera del 5.7.21.

Malasanità

«Mancano gli anestesisti in ospedale, a Napoli sale operatorie a singhiozzo». (La Verità 16.7.21)

Per integrare gli stranieri

Diviene sempre più necessario un solido apprendimento della lingua italiana da parte di migranti che giungono in continuazione e hanno necessità di strumenti per una robusta integrazione. Provvede a ciò la vasta opera Italiani anche noi, un corso d'italiano per stranieri, comprensivo di un libro di esercizi, proposto da Eraldo Affinati e Anna Luce Lenzi (ill. di Emma Lenzi, due voll., pp. 260 + 280, Erickson ed.).

Inni, sgravi ex coniugi

La Corte costituzionale... Inni, sgravi ex coniugi...

Ruderi, via le imposte

La Corte costituzionale... Ruderi, via le imposte...

Cedolare per negozi

La Corte costituzionale... Cedolare per negozi...

Prorogare tutti i bonus

La Corte costituzionale... Prorogare tutti i bonus...

GIURISPRUDENZA LOCALITAZIA

Locatore e tolleranza nella richiesta del canone Cass. Civ. 16743/2021

Il comportamento del locatore, titolare del credito rappresentato dai canoni locatizi, che non abbia mai preteso il pagamento, sin dall'origine del rapporto, può generare un affidamento sulla rinuncia del credito sino ad allora maturato nei confronti del conduttore. Pertanto, la repentina richiesta di adempimento dell'obbligazione di pagamento costituisce un abuso del diritto, in quanto particolare violazione dell'obbligo di buona fede contrattuale.

Mancato rilascio, effetti tributari Commissione Tributaria Lazio sentenza 445/2021

Ai fini tributari il mancato rilascio dell'immobile da parte del precedente proprietario costituisce evento sopravvenuto non imputabile né prevedibile, in buona sostanza «forza maggiore».

Siaom fra 15 divieti per conquistare uno sgravio i 250 euro da: 240Ore, 20.8.21

L'uomo veramente importante è quello che fa sentire importante ogni altro uomo G. K. Chesterton

## TUTTOCONDOMINIO

## Maggioranza relativa, semplice, assoluta e qualificata

Non di rado si utilizzano, specie nel parlar comune, diverse definizioni di maggioranza – “relativa”, “semplice”, “assoluta” e “qualificata” – in relazione all’approvazione delle delibere condominiali.

In via generale si può affermare che una scelta consegue la maggioranza “relativa” se ottiene un numero di voti superiore a quelli ottenuti da ciascun’altra ipotesi nella stessa votazione. Consegue, invece, la maggioranza “semplice” se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale dei votanti. Consegue la maggioranza “assoluta” se ottiene un numero di voti superiore alla metà del numero totale degli aventi diritto. Consegue, infine, la maggioranza “qualificata” se ottiene un numero di voti non inferiore ad una determinata frazione (es.: 2/3 o 4/5) fissata da una norma di legge o di regolamento, a sua volta superiore, comunque, alla metà del numero totale dei votanti o degli aventi diritto.

Si tratta di definizioni, tutte queste, che difficilmente, però, possono trovare applicazione in ambito condominiale. Al di là della necessaria esistenza di uno specifico *quorum* per la regolare costituzione dell’assemblea, le delibere condominiali, infatti, devono essere assunte con una doppia maggioranza, per teste e per millesimi. Per approvare le innovazioni, ad esempio, è richiesto, in prima e seconda convocazione, un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno due terzi del valore dell’edificio. Una maggioranza quindi “semplice” con riguardo alle teste, e “qualificata” in relazione ai millesimi.

L’unico caso in cui può essere utilizzata, senza equivoci, una delle definizioni sopra indicate è la nomina del presidente (o del segretario) di assemblea. Trattandosi di atto meramente procedurale, infatti, deve considerarsi eletto il candidato che ottenga il maggior numero di voti, indipendentemente dal peso millesimale dei condòmini votanti. Per l’approvazione in questione, pertanto, può ritenersi senz’altro sufficiente la maggioranza “relativa”.

## Assemblee condominiali con green pass?

Ci si chiede se l’amministratore di un condominio possa (o debba) prescrivere che i condòmini partecipino ad un’assemblea condominiale solo se muniti di green pass.

La risposta è negativa. Né può, né deve. Obbligati ad essere muniti di green pass sono solo i componenti le assemblee che si tengono nei locali di cui all’art. 5 del DL 25 luglio 2021, n. 105 (centri culturali, centri sociali e ricreativi etc.). Tutto questo, naturalmente, in presenza di regolamento condominiale che nulla preveda al proposito. Ed in mancanza, altresì, di apposita norma di legge. È da aggiungersi che l’obbligo potrebbe evidentemente essere inserito nel regolamento condominiale, ma la prescrizione relativa dovrebbe essere stata approvata all’unanimità.

## Spese per la targhetta con i dati dell’amministratore

Su queste colonne abbiamo trattato più volte di quanto previsto dall’art. 1129 cod. civ. e, in particolare, dal suo quinto comma, il quale stabilisce che “sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi”, sia “affissa l’indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell’amministratore”.

Più in dettaglio, dopo aver ricordato che trattasi di previsione non sanzionata, abbiamo evidenziato le diverse criticità della norma. In questa prospettiva vogliamo, allora, anche sottolineare che, con riferimento alla spesa connessa all’adempimento in questione, deve ritenersi – nel silenzio della legge sul punto – che ogni decisione al riguardo non possa che essere di competenza dell’assemblea che – ove decida di provvedere all’affissione” in parola (termine che fa pensare ad un supporto cartaceo) – dovrà quindi, oltretutto, determinarne l’esatto luogo, anche deliberarne la somma occorrente (quest’ultima – tra l’altro – ricorrente ad ogni cambio di amministratore, per cui la stessa potrà eventualmente essere posta a carico dell’amministratore scelto comprendendola nel compenso pattuito) (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 152).

## Aumento record dei prezzi delle case Usa (+16%)

di Marcello Bussi

**C**ontinua il boom immobiliare negli Stati Uniti: l’indice nazionale dei prezzi delle case S&P CoreLogic Case-Shiller, che misura i prezzi medi delle case nelle principali aree metropolitane, a maggio è aumentato del 16,6% su base annua, accelerando rispetto al +14,8% del mese precedente. Si tratta il più alto tasso annuo di crescita dei prezzi dall’inizio dell’indice nel 1987.

media del 2019. Altri prodotti di legname sono ancora molto più costosi.

«Sappiamo che mancano elettrodomestici, manodopera e lotti di terreno a prezzi accessibili”, ha osservato Peter Boockvar, cio di Bleakley Advisory Group. Non è quindi sorprendente che le vendite di nuove case siano diminuite del 6,6% a giugno rispetto a maggio, stando il terzo mese consecutivo in calo. Phoenix

da: MF, 28.7.21

## Ultimissime di giurisprudenza

*Danno derivante dall’omessa manutenzione di parti condominiali*

Il condòmino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall’omessa manutenzione delle parti comuni dell’edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall’obbligo – che trova la sua fonte nella comproprietà o nell’utilità della cosa comune e non nella specifica condotta illecita ad esso attribuibile – di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della sua proprietà, alle spese necessarie per la riparazione e alla rifusione dei danni cagionati.

Cass. ord. n. 18187 del 24.6.21

*Sostituzione di delibera impugnata*

In tema di impugnazione di delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venire meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall’art. 2577, ottavo comma, cod. civ. dettato in tema di società di capitali, spettando di conseguenza al giudice soltanto la pronuncia finale sulle spese sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale.

Cass. ord. n. 18186 del 24.6.21

*Obbligo di rendicontazione dell’amministratore uscente*

La mancata nomina del nuovo amministratore non legittima uno *ius retinendi* con riguardo alla documentazione né un esonero dal rendiconto dell’amministratore uscente, intercorrendo il rapporto di amministrazione pur sempre con i singoli condòmini mandanti del mandato collettivo, e non con il condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato.

Cass. ord. n. 18185 del 24.6.21

## TUTTOCONDOMINIO

### Condominio e canne fumarie ad uso esclusivo

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* ci siamo occupati della canna fumaria condominiale. In questa sede interessa fare il punto, invece, sulla diversa questione delle canne fumarie ad uso esclusivo, cioè poste al servizio delle singole unità immobiliari.

Si tratta di impianti, infatti, spesso fonte di discussione in ambito condominiale perché installati il più delle volte in appoggio al muro comune (se non all'interno dello stesso), che non sempre rispettano le distanze legali e che non di rado sono causa di immissioni (fumo, calore oppure odori) che disturbano gli altri condòmini. Proprio in ragione dei problemi che sollevano, tuttavia, si può contare su un notevole numero di pronunce in materia; pronunce da cui è possibile trarre interessanti conclusioni.

La prima di queste riguarda la possibilità, da parte di un singolo condòmino, di installare la canna fumaria su un bene condominiale.

In proposito, la giurisprudenza ha distinto tra installazione in appoggio ad un bene comune ed installazione all'interno dello stesso.

Per la Cassazione, nel primo caso, non ci sono dubbi: si tratta di un uso più intenso della cosa comune, consentito al singolo condòmino ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., purché da ciò non derivi un pregiudizio all'altrui paritario uso, oppure un danno alla stabilità, alla sicurezza o all'estetica dell'edificio (cfr., *ex multis*, sent. n. 6341 del 16.5.'00). Nel secondo caso, invece, sempre secondo la Suprema corte, l'indicata operazione esula dall'ambito del predetto art. 1102 cod. civ., concretizzandosi in un atto invasivo "della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune)" che crea, in particolare, una "limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni" del bene condominiale (sent. n. 8852 del 10.5.'04).

La seconda conclusione attiene all'obbligo di rispettare le distanze legali.

Al riguardo la giurisprudenza più risalente era orientata per il necessario rispetto di tali distanze anche in ambito condominiale (cfr., Cass. sent. n. 1345 del 8.4.'77 e Cass. sent. n. 13170 del 25.10.'01). Più recentemente, però, l'orientamento è mutato e le norme sulle distanze sono state ritenute applicabili solo nel caso in cui risultino compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, prevalendo, in caso di contrasto, la normativa speciale in materia di condominio rispetto alla disciplina generale sulle distanze (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 6546 del 18.3.'10, e Cass. sent. n. 30528 del 19.12.'17).

La terza conclusione concerne, infine, le eventuali immissioni moleste.

In proposito la giurisprudenza ha chiarito che, per valutare la liceità o meno dei fumi, del calore ovvero degli odori provenienti da una canna fumaria, è necessario far riferimento – in assenza di un regolamento di condominio di origine contrattuale che disciplini la materia – all'art. 844 cod. civ., secondo il quale il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni ove queste non superino il limite della normale tollerabilità. Limite, questo della normale tollerabilità, che dovrà essere desunto – sempre secondo la giurisprudenza – avendo riguardo "alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari" (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3090 del 15.3.'95 e Cass. sent. n. 23 del 7.1.'04).

### I coronavirus

Che i coronavirus fossero noti da oltre 20 anni e che il loro «serbatoio naturale» fosse negli animali, con alte probabilità di passare da quelli all'uomo (spillover), lo provano le numerose e molto documentate pubblicazioni in campo medico-scientifico e quelle dell'Oms sin dal lontano 2007.

Alberto Brambilla

### Oneri condominiali e prescrizione

Il periodo di tempo che occorre perché maturi la prescrizione dei crediti del condominio verso i singoli condòmini è una questione indubbiamente delicata.

È bene allora aver presente che, per le quote ordinarie, secondo giurisprudenza ormai consolidata, il termine prescrizione è di cinque anni. In tal senso si veda, da ultimo, la sentenza della Cassazione n. 4489 del 25.2.'14, secondo cui, avendo tale tipo di spese "natura periodica", il relativo credito è soggetto al disposto dell'art. 2948, n. 4, cod. civ., in base al quale soggiace a prescrizione quinquennale tutto quello "che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi".

Per le spese condominiali di carattere straordinario, invece, non risultano pronunce a livello di legittimità. Tuttavia, al riguardo, è agevole argomentare che, trattandosi di spese non aventi natura periodica, non può che ritenersi applicabile – anche sulla base dell'orientamento della Cassazione appena citato – il termine ordinario di prescrizione decennale.

Quanto alla data di decorrenza del periodo utile ai fini della prescrizione, non si registra, sul punto, una posizione univoca. L'orientamento della giurisprudenza più recente (espresso peraltro anche nella citata sentenza n. 4489/'14) è comunque nel senso di considerare come termine iniziale la data in cui sia stata deliberata non solo la spesa ma anche (ove ciò, ovviamente, non avvenga contestualmente) il relativo stato di riparto.

Nessun dubbio, invece, sulla connessa questione della prescrizione del diritto del locatore al rimborso delle spese condominiali di spettanza del conduttore. Con l'abrogazione – ad opera dell'art. 24, d.l. n. 112/'08 (come convertito in legge) – dell'art. 6, comma 4, l. n. 841/'73, è caduto, infatti, ogni appiglio alla tesi che riteneva sussistere, in tal caso, un termine prescrizione minore, in particolare biennale (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 5795 del 22.5.'95), rispetto a quello generale – che abbiamo visto essere quinquennale – per il recupero delle quote condominiali.

### Ultimissime di giurisprudenza

*Riparazione del cortile condominiale che funga da copertura a locali privati*

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di uno o più singoli condòmini, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 cod. civ., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa identificantesi con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità della inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1125, secondo comma, cod. civ. Sul piano generale deve, infatti, porsi in risalto che nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1126 cod. civ. l'accollo al condòmino proprietario esclusivo del lastrico solare o che ne ha l'uso esclusivo trova una spiegazione nell'uso particolare rispetto alla normale funzione di copertura che tale lastrico svolge, con conseguente più rapido degrado dello stesso. Nel caso, invece, in cui il solaio di copertura di autorimesse (o di altri locali interrati) in proprietà singola svolga anche la funzione di consentire l'accesso all'edificio condominiale, non si ha una utilizzazione particolare da parte di un condòmino rispetto agli altri, ma una utilizzazione conforme alla destinazione tipica (anche se non esclusiva) di tale manufatto da parte di tutti i condòmini.

Cass. ord. n. 18006 del 25.6.'21

## Ultimissime di giurisprudenza

*Limiti all'uso del bene comune*

La nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 cod. civ., seppur non sia da intendersi 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), implica, tuttavia, la condizione che tale uso sia comunque 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. Pertanto, il proprietario di vani terranei di un edificio in condominio non può eseguire modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale in corrispondenza dell'accesso al proprio locale per consentirne l'attraversamento con autovetture, ove da ciò risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Cass. ord. n. 11870 del 6.5.'21

### Condominio e rendiconto consuntivo

Il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso.

Cass. ord. n. 3847 del 15.2.'21

# Nei condomini il superbonus rilancia le altre agevolazioni

## Gli esempi

**Crescono i casi nei quali ai lavori 110% si aggiungono diverse tipologie d'interventi**

Il superbonus ha generato un rilancio dell'edilizia e un rinnovato interesse per la riqualificazione energetica, strutturale ed architettonica

presso gli uffici tecnici comunali.

Da non sottovalutare le difficoltà operative lato sicurezza in cantiere: le imprese esecutrici del condominio e del privato potrebbero non coincidere, e così i coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione. Servirà pertanto un'attenta pianificazione operativa, per evitare sovrapposizioni e rischi da infortunio e di lavoro-

mento agli interventi di riqualificazione strutturale o energetica. Spesso, gli interventi di riqualificazione delle facciate o dei balconi, sono interventi che possono essere fatti in regime di edilizia libera, senza preoccuparsi troppo dello stato legittimo dell'immobile (ma comunque verificandolo e informando il committente, in caso ci siano

da: 24Ore, 20.8.'21

## Chi pagò i debiti delle due guerre mondiali?

Dal grafico del debito pubblico fatto dallo Stato italiano, sia per la Prima sia per la Seconda guerra mondiale, una montagna di debiti: chi pagò? Lo Stato? No, pagarono tutti con l'iperinflazione che di fatto bruciò i risparmi: la banconota da 10.000 lire la si poteva usare per accendere il fuoco. Il debito pubblico che aveva raggiunto il 118 per cento del Pil in meno di 2 anni si ridusse al 27 per cento.

Alberto Brambilla

## CASI CLINICI DI CONDOMINIO

28

a cura di Flavio Saltarelli

**Spesa ricostruzione soffitto e solaio - Modifica accesso piano terra - Poteri amministratore giudiziario - Vendita appartamento e spese straordinarie - Indicazione compenso amministratore**

### Chi paga la ricostruzione di soffitto e solaio

L'art. 1125 del Codice civile si occupa delle spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai. Tale norma dispone che dette spese debbano essere sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

Trattasi in ogni caso di norma derogabile.

### Il proprietario del piano terra può modificare l'accesso al proprio locale?

Il proprietario del piano terra di un edificio in un condominio non può eseguire modificazioni dell'accesso al proprio locale, ove da tale utilizzazione della cosa comune risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

### L'amministratore di nomina giudiziaria ha poteri diversi da quello di nomina assembleare?

Il mandato dell'amministratore di condominio è diverso se nominato dall'assemblea o se di natura giudiziaria: nel primo caso ha durata di due anni, mentre nel secondo il rapporto è finalizzato al mero compimento dell'atto non compiuto e necessario per la gestione dello stabile. Superato l'impasse che aveva paralizzato l'attività del palazzo, il mandato dell'amministratore condominiale può cessare.

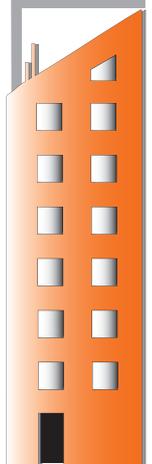
### Vendita appartamento e spese lavori straordinari: chi se le accolla?

Verificandosi l'alienazione di un appartamento sito in condominio in seguito all'adozione di una delibera assembleare - antecedente alla stipula dell'atto traslativo - volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, ove non sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal primo, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 65 disp. att. c.c.

Tale momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione condominiale rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, ma sempre che gli stessi non siano stati diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (in questo senso, tra le tante anche Cassazione civile sez. II, 28/04/2021, n. 11199).

### Nomina amministratore: obbligatorio indicare il compenso?

Ai sensi dell'art. 1129 Codice civile l'indicazione analitica del compenso all'amministratore condominiale è obbligatoria all'atto della nomina, pena la nullità della nomina stessa.



## TUTTOCONDOMINIO

### IL PUNTO SU...

#### ANIMALI IN CONDOMINIO

L'art. 1158, ultimo comma, c.c. prevede che le norme del regolamento di condominio non possano «vietare di possedere o detenere animali domestici».

Al riguardo – precisato anzitutto che si tratta di una previsione inserita (dalla legge di riforma del condominio) in un articolo derogabile e di una norma che non incide, all'evidenza, su eventuali accordi di divieto intervenuti su questo argomento fra locatori e conduttori – deve evidenziarsi che già la Cassazione, con sentenza n. 3705 del 15.2.2011 (confermando peraltro un suo precedente orientamento: cfr. sent. n. 12028/1993), aveva avuto modo di sottolineare come il divieto di tenere nelle unità immobiliari i comuni animali domestici non potesse essere contenuto negli «ordinari» regolamenti condominiali: quelli, cioè, approvati a maggioranza e disciplinati nel predetto art. 1158 c.c. Secondo la giurisprudenza, infatti, il divieto in questione poteva essere previsto solo nei regolamenti di origine contrattuale, vale a dire nei regolamenti – come abbiamo visto nel paragrafo precedente – formati con il consenso unanime di tutti i condòmini ovvero predisposti dal costruttore e accettati dagli stessi condòmini nei loro atti di acquisto.

L'ultimo comma dell'art. 1158 c.c. deve ritenersi, pertanto, recepire un principio riconosciuto pacificamente dalla giurisprudenza. Collocandosi, infatti, nell'ambito di una norma che disciplina solo i regolamenti «ordinari», conferma il fatto che tali tipi di regolamenti non possano incidere sul diritto dei singoli condòmini e, quindi, vietare agli stessi di possedere o detenere animali domestici. Di conseguenza, e in estrema sintesi, l'eventuale divieto di detenere animali nelle unità immobiliari non può essere opposto a norme in contrario contenute in regolamenti contrattuali, così come può essere inserito – con l'unanimità dei condòmini – nei regolamenti assembleari (o contrattuali). Posizioni sul punto diverse che pure si registrano (cfr. Trib. Cagliari ord. del 22.7.2016) non possono, pertanto, essere condivise.

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

da: CORRADO SFORZA FOGLIANI,  
Codice del condominio negli edifici (27ª ediz.)  
ed. LA TRIBUNA

### Copertura da parte di un condòmino di posti auto su area di sua proprietà esclusiva

Cass. Ord. n. 7870/'21

In tema di condominio di edifici, la costruzione da parte di uno dei condòmini di una tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, a copertura di alcuni posti auto siti all'interno della sua proprietà esclusiva, non integra violazione delle norme che regolamentano l'uso della cosa comune (art. 1102 cod. civ.), se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condòmini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

### Omissa manutenzione delle parti comuni

Ord. Cass. 24.6.'21 n. 18187 - Pres. Lombardo, Rel. Scarpa

Il condòmino, che subisca nella propria unità immobiliare un danno derivante dall'omessa manutenzione delle parti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 cod. civ., assume, quale danneggiato, la posizione di terzo avente diritto al risarcimento nei confronti del condominio, senza tuttavia essere esonerato dall'obbligo, che trova la sua fonte nella comproprietà o nella utilità di quelle e non nella sua specifica condotta illecita ad esso attribuita, di contribuire a sua volta, in misura proporzionale al valore della rispettiva porzione, alle spese necessarie per la riparazione delle parti comuni dell'edificio e alla rifusione dei danni cagionati.

### CAPPOTTO

#### Innovazione gravosa o voluttuaria sulle superfici esterne dell'edificio

Cassazione civile, 20 Aprile 2021. Pres. Rosa Di Virgilio; est. Scarpa

*In tema di condominio, la realizzazione di un «cappotto termico» sulle superfici esterne dell'edificio condominiale non rientra tra le innovazioni voluttuarie o gravose di cui all'art. 1121 e.e., né configura una cosa che è destinata a servire i condòmini in misura diversa, oppure solo una parte dell'intero fabbricato ma, in quanto finalizzata alla coibentazione dell'edificio condominiale ed al miglioramento della sua efficienza energetica, va ricompresa tra le opere destinate al vantaggio comune dei proprietari, inclusi quelli dei locali terranei; ne consegue che, ove la sua realizzazione sia deliberata dall'assemblea, trova applicazione l'art. 1123, comma 1, e.e. per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.*



da: ItaliaOggi, 9.8.'21

### CONDOMINIO IN PILLOLE

#### Amministratori e società

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche «le società di cui al titolo V del libro V del codice»: società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, per azioni, in accomandita per azioni, a responsabilità limitata. I requisiti devono essere in possesso dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condòmini a favore dei quali le società prestano servizio.

#### Ultimissime di giurisprudenza

*Piscina condominiale e responsabilità per danni*

Il condominio è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno ed è pertanto responsabile dei danni causati agli stessi condòmini o a terzi dal cattivo stato di manutenzione della piscina condominiale.

Cass. ord. n. 13595 del 19.5.'21

#### L'ospedalizzazione di massa

L'ospedalizzazione di massa, il trasferimento di pazienti Covid da un nosocomio all'altro, ha moltiplicato il livello di diffusione del virus. Il modello veneto è invece basato su una forte sanità territoriale che ha saputo agire con maggiore efficacia lasciando ai grandi ospedali i casi più gravi.

Alberto Brambilla

### CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori dalla parte della proprietà**

SEGNALAZIONI

Francesco II e la Sicilia. La guerra del 1860 nei documenti della monarchia borbonica, a cura di Silvia Sonetti, D'Amico ed., pp. 140

La rottura dei siciliani dal regno borbonico, la rivoluzione guidata da Giuseppe Garibaldi e la sconfitta delle truppe di Francesco II in svariate pagine, per lo più di esponenti del Regno delle Due Sicilie, sull'incapacità dei borbonici di resistere e reagire.

Elio Insacco, *Sicilia iSola*, Ginkgo ed., pp. 272

Tre secoli di storia, eventi e personaggi della Sicilia, con eguale insistenza per i settori civili e per le riforme politiche.

Ferdinando Bergamaschi, *Tentativi di pacificazione tra fascisti e antifascisti*, pref. di Corrado Sforza Fogliani, postf. di Giuseppe Parlato, Thule ed., pp. 144 con ill.

Una lunga serie di "ponti" lanciati tra fascisti e antifascisti, dalla pacificazione del 1921 all'azione di Berto Ricci, dal concordato all'azione svolta da alcuni originali personaggi durante la guerra civile, ai tentativi di aggancio fra comunisti e fascisti dopo il '45.

Paolo Cacace, *Come muore un regime*, il Mulino ed., pp. 366

Prodromi, riunione ed epilogo del 25 luglio '43: un affastellarsi incredibile di congiurati, culminato nella successione di Pietro Badoglio a Benito Mussolini, dopo mesi di vani tentativi per sganciare il destino dell'Italia dall'incessante lotta bellica della Germania.

Pierpaolo Lala, Rocco Luigi Nichil, *Invasione di campo*, con un saggio di Marcello Aprile, pref. di Marco Damilano, postf. di Filippo Ceccarelli, Manni ed., pp. 208

Il gioco del calcio nel linguaggio e nel racconto della politica, fin dalle presenze ottocentesche, poi nelle operazioni politiche e filologiche del fascismo, per culminare nella "discesa in campo" di Silvio Berlusconi e nella contaminazione da lui compiuta fra politica e sport.

G. John Ikenberry, *Un mondo sicuro per la democrazia*, Vita e Pensiero ed., pp. 390

A due secoli dall'Illuminismo si poteva ritenere attuato l'internazionalismo liberale, costruire di un ordine mondiale aperto: crisi esterne e interne hanno invece portato all'affermazione di movimenti illiberali e sovranisti, rendendo arduo un nuovo mondo.

Pier Luigi Pizzi, *Ritrovare Venezia*, fotografie di Lorenzo Capellini, Minerva ed., pp. 168 con ill.

Calle per calle, canale per canale, palazzo per palazzo, si abbraccia l'intera Venezia con alcune isole: brevi i commenti, molto diffuse le illustrazioni, per consentire di afferrare aspetti maggiori e minimi della Sere-nissima.

DAL PARLAMENTO

Proposte ed interrogazioni di nostro interesse

Il deputato Donno (M5S) è il primo firmatario di una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni concernenti l'assegnazione e il rilascio degli immobili di edilizia residenziale pubblica nonché iniziative per la realizzazione di nuovi alloggi.

L'introduzione dell'articolo 635-bis del codice penale, in materia di occupazione abusiva di alloggi pubblici o privati, è il tema di una proposta di legge depositata dal deputato Paolin (Lega).

Alla Camera, il deputato Morassut (Pd), ha depositato una proposta di legge volta ad introdurre disposizioni per potenziare e razionalizzare le funzioni e la disciplina del contrasto al dissesto idrogeologico.

I deputati Terzoni e Sut (M5S) interrogano il Ministro dell'economia, il Ministro della transizione ecologica ed il Ministro dello sviluppo economico per sapere se l'Esecutivo intenda attivare un sistema di monitoraggio, analogo a quello avviato per l'ecobonus 110%, per il bonus 110% per la prevenzione sismica e per le altre misure che prevedono benefici fiscali nel campo dell'edilizia.

Il senatore Mirabelli (Pd) rivolge un'interrogazione al Ministro dell'interno e al Ministro delle infrastrutture per sapere quali iniziative intendano adottare al fine di favorire una più rapida ripartizione e assegnazione dei fondi predisposti per il corrente anno e appositamente destinati al ristoro e al sostegno dei proprietari e degli inquilini morosi incolpevoli.



da: ItaliaOggi

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 febbraio	2020 - febbraio	2021	0,5 % 0,375%
Variazione marzo	2020 - marzo	2021	0,7 % 0,525%
Variazione aprile	2020 - aprile	2021	1,2 % 0,900%
Variazione maggio	2020 - maggio	2021	1,3 % 0,975%
Variazione giugno	2020 - giugno	2021	1,4 % 1,050%
Variazione luglio	2020 - luglio	2021	1,9 % 1,425%

**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.

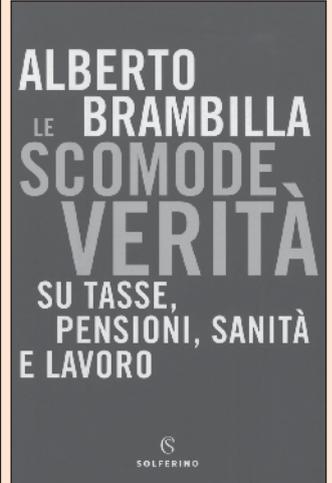
**AVVERTENZA** - Il dato al 75% viene qua pubblicato con tre decimali, come da computo aritmetico. Per ragioni pratiche, potrà peraltro essere utilizzato il dato con i primi due decimali

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 febbraio	2020 - febbraio	2021
Variazione marzo	2020 - marzo	2021
Variazione aprile	2020 - aprile	2021
Variazione maggio	2020 - maggio	2021
Variazione giugno	2020 - giugno	2021
Variazione luglio	2020 - luglio	2021

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume LE SCOMODE VERITÀ SU TASSE, PENSIONI, SANITÀ E LAVORO a cura di ALBERTO BRAMBILLA, edito da SOLFERINO.

Le verità scomode

In Italia le cose migliori ranno quando la politica e il suo entourage cominceranno a dire le verità anche quando queste sono scomode, soprattutto in termini elettorali; gli italiani capiranno e si rim-boccheranno le maniche per i loro figli e per i loro padri.

Alberto Brambilla



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

Anno 31  
Numero 8

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 7 settembre 2021

Il numero di luglio 2021  
è stato postalizzato il 20.7.2021