



www.confedilizia.it
www.confedilizia.eu

All'interno

EDITORIALE

- Un Governo che si fa beffa del Parlamento (pag. 2)
- *Abstract* dal Convegno di Piacenza (3)
- CARD CONFEDILIZIA nuova convenzione (3)
- Ai consiglieri comunali bastano tre minuti (4)
- Coordinamento legali, sul sito *web* gli approfondimenti (5)
- Riforma del catasto? Ora, abbassare le tasse (5)
- Ministri e deputati in luogo senza sicurezza... (7)
-  - Qual è il cane giusto per voi? (8)
- Riforma catasto senza aumentare le tasse (9)
- Sfratti, lo sblocco che non sblocca (10)
- Assessore fuori tempo (11)
- Totale tributi sull'immobiliare, 51 mld (13)
- Superbonus 110%, problema per problema (14)
- Che cos'è il compendio unico? (16)
- Riprende la casa dopo 3 anni (17)
- Il lavoro c'è, mancano i lavoratori (19)
- Catasto, riforma contro il ceto medio (21)
- Progetti irrigui, pericolo Consorzi (23)
- Afghanistan, vergogna dell'Occidente (25)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 26-31)

Glossario condominio - Insufficiente erogazione calore - Animali in condominio - Condominio e delibere - Varie ed eventuali - Assemblee, se lascia il condòmino - Attenti al tetto di spesa - Atti di volontaria giurisdizione - Formazione amministratori, periodicità - Condòmini e assicurazione anti contenzioso - Abuso e bonus - Facciate e pannelli pubblicitari - *Rent to buy*, regole e assemblea

Siamo al MONTI 2?

IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO
ANNUNCIA
LA REVISIONE
DEGLI ESTIMI
CATASTALI



EDITORIALE

Un Governo che si fa beffa del Parlamento

Le indiscrezioni, dunque, erano fondate. Lo scorso 29 settembre, in occasione della conferenza stampa di presentazione della NadeF (Nota di aggiornamento al documento di economia e finanza), rispondendo alla domanda di un giornalista, il Presidente del Consiglio ha confermato che il Governo è intenzionato a inserire nella riforma fiscale la revisione degli estimi catastali.

L'annuncio non ha potuto che destare stupore in chiunque abbia un minimo di rispetto per l'istituzione parlamentare. Solo tre mesi fa, infatti, esattamente il 30 giugno, le Commissioni Finanze del Senato e della Camera, al termine di un lungo ciclo di audizioni sull'annunciata riforma fiscale, e all'esito di un approfondito dibattito fra i diversi gruppi parlamentari, avevano deciso di non includere il suggerimento di un intervento sul catasto nel documento di indirizzo politico al Governo per la riforma in gestazione. Ed è paradossale che proprio nella NadeF, e cioè il testo che il Presidente del Consiglio ha presentato insieme con il Ministro dell'economia pochi minuti prima di rispondere alla domanda sul catasto, ci sia scritto che il documento approvato in Parlamento "costituirà la base per la predisposizione da parte del Governo di un disegno di legge delega sulla riforma fiscale". La base per tutto fuorché per quanto riguarda il catasto, pare di capire.

Peraltro, i due partiti di maggioranza che in Commissione avevano ottenuto la mancata inclusione della revisione degli estimi fra le indicazioni per l'Esecutivo (Lega e Forza Italia) hanno ribadito la loro contrarietà al progetto quasi quotidianamente nelle ultime settimane, sin dal giorno (14 settembre) del lancio in prima pagina dell'indiscrezione sulla volontà del Governo da parte del *Sole 24 Ore*, quotidiano della Confindustria. Così come ha continuato a fare, dall'opposizione, Fratelli d'Italia, ma anche qualche esponente autorevole di partiti di maggioranza come il Movimento 5 Stelle e Italia Viva.

Nel frattempo, contro l'idea di intervenire sul catasto si è espresso in modo netto, nella relazione presentata in occasione dell'assemblea annuale della Confcommercio, il Presidente Carlo Sangalli. E la medesima posizione hanno assunto le associazioni degli agenti immobiliari, a cominciare dalla Fiaip.

Vedremo se i due partiti di maggioranza faranno valere le loro posizioni. Intanto, deve essere evidenziato che le parole con cui Mario Draghi ha accompagnato l'annuncio dell'intervento sugli estimi sono in parte stupefacenti e in parte preoccupanti.

Stupefacente è ascoltare il Premier affermare che "nessuno pagherà di più e nessuno pagherà di meno". Che cosa vuol dire? Rivedere gli estimi e ottenere quel risultato è, evidentemente, impossibile. Significa, allora, che il nuovo catasto non si applicherà subito? Se il senso dell'affermazione era questo, significa che l'appuntamento con i rialzi è solo rinviato e che - quindi - la rassicurazione del Presidente del Consiglio su un po' di pubblicità ingannevole.

Preoccupante, poi, è ascoltare Draghi dire che si tratterà di «una delega molto generale, che prepara il contesto per i futuri decreti delegati, che son quelli dove si farà la riforma del fisco». Molto generale? Non c'è nulla di più pericoloso! L'articolo 76 della Costituzione sancisce che "l'esercizio della funzione legislativa non può essere delegato al Governo se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti". Come è evidente a chiunque, più quei principi e quei criteri sono "generali", maggiore è la libertà che il Governo potrà avere in sede di predisposizione dei decreti delegati. E per "Governo", in relazione alla materia catastale, deve intendersi Agenzia delle entrate, visto che ad essa sarà di fatto affidata la stesura dei provvedimenti attuativi. Ma è la politica che deve decidere i contenuti di una riforma del catasto (come di qualsiasi altra riforma), non l'amministrazione finanziaria. Matteo Renzi bloccò nel 2016 la legge dell'epoca perché - come ricordato recentemente dall'allora Viceministro dell'economia Zanetti - «stava venendo partorito a livello tecnico un mostro» (benché in quel caso la delega fosse dettagliata e frutto di confronto politico).

Al momento di licenziare questo numero del notiziario, il Governo non ha ancora presentato la sua riforma fiscale. Ne parleremo, naturalmente, su *Confedilizia notizie* di novembre, ma nel frattempo i nostri associati possono tenersi aggiornati attraverso tutte le altre modalità: il nostro sito Internet, i nostri canali social (Facebook, Twitter, LinkedIn), gli interventi su giornali e tv.

g.s.t.

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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.

IN G.U.

Salvaguardia
di Venezia

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 18.9.2021, n. 224, la l. 16.9.2021, n. 125, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 20.7.2021, n. 105, recante misure urgenti per la tutela delle vie d'acqua di interesse culturale e per la salvaguardia di Venezia, nonché disposizioni urgenti per la tutela del lavoro.

"Green pass"

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 18.9.2021, n. 224, la l. 16.9.2021, n. 126, di conversione in legge, con modificazioni, del d.l. 23.7.2021, n. 105, recante misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e per l'esercizio in sicurezza di attività sociali ed economiche.

LOCAZIONI IN PILLOLE

Forme di garanzia

Nei contratti regolamentati è presente un articolo nella rubrica "Deposito cauzionale e altre forme di garanzia". Stanti la congiunzione e il tenore letterale della norma relativa (presente in tutti gli allegati delle varie tipologie contrattuali), è da ritenersi che tali "altre forme di garanzia" (come fidejussioni bancarie) convivano con il deposito cauzionale. Dunque, potrà legittimamente capitarci che i contratti siano garantiti - se in questi termini sono gli accordi tra proprietario e conduttore - sia dal deposito cauzionale, sia da una forma di fideiussione.

BREVARI
#UN IDIOTA
RICCO

di Gianfranco Ravasi

» Un idiota povero è un idiota. Un idiota ricco è un ricco.

Personaggio eclettico, Paul Lafitte (1864-1949), lo si trova quasi sempre associato a questa battuta che è tratta da un suo saggio dal titolo un po' stravagante, *Geroboamo o la finanza senza meningite* (1920). Sta di fatto che è difficile dargli torto. Certo, il termine «idiota» ha una diversa accezione nella tradizione spirituale russa dove paradossalmente definisce la persona dotata di una fede candida nei confronti di Dio e del prossimo, una creatura generosa e mistica: è il caso del folle principe Myškin, protagonista del celebre romanzo *L'idiota* che Dostoevskij compose nel 1868-69. Qui, invece, il significato è quello offensivo e scontato e rimanda alla persona stupida e stolta.

Ma - fa notare Lafitte - c'è una sorpresa. Se l'imbecille è ricco, ecco che appare subito la differenza rispetto al cretino che è povero. A lui si riserva sempre un trattamento di favore a causa della forza del suo denaro. È, questa, una triste legge a cui tutti ci adattiamo: quante volte si è pronti a incensare, a dar ragione, persino a esaltare il ricco o il potente di turno, anche se quelle che emette sono solo idiozie e insulsaggini. Il mitico ragionier Fantozzi, che striscia di fronte al padrone anche quando gli prospetta un'assurdità, alberga - sia pure in minima parte - un po' in tutti noi. Bisognerebbe avere il coraggio dell'uomo veramente libero che non esita a denunciare la vacuità e la banalità di chi gestisce beni e potere: qualità impegnativa e costosa.

da: *24Ore*, 2021ASTE 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

DAL CONVEGNO DI PIACENZA

Sul sito Internet confederale – all'indirizzo <https://www.confedilizia.it/31-convegno-coordinamento-legali-confedilizia/> – è disponibile la raccolta degli abstract delle relazioni svolte a Piacenza nel corso del 31° Convegno del Coordinamento legali Confedilizia, tenutosi a settembre.

La nazione fiaccata

Abbiamo una nazione fiaccata, all'interno della quale la libertà effettiva non è più nemmeno avvertita come un valore da difendere e rinsaldare.

Aldo Maria Valli

LALENTE DI INGRANDIMENTO



Allevare una serpe in seno

“Allevare una serpe in seno” vuol dire tenere accanto e beneficiare una persona che poi si rivelerà ingrata e infida, capace di fare del male. L'espressione è allusiva ad una favola di Esopo in cui si narra di un contadino che, una sera d'inverno, trovò una vipera assiderata: l'uomo pose sul proprio petto l'animale nel tentativo di scaldarlo ma venne morso.

Pietra dello scandalo

“Pietra dello scandalo” è un'espressione con cui si usa indicare chi sia oggetto di clamore per azioni riprovevoli. La locuzione, di origine biblica (segnatamente riconducibile al Nuovo Testamento), si riferiva, nell'antica Roma, ad una pratica legale che consisteva in una pubblica umiliazione: i debitori insolventi, seduti sopra una lapide, dovevano confessare a gran voce la cessione dei beni. L'esposizione al pubblico ludibrio aveva la funzione di ristabilire, nelle coscienze non solo degli interessati, comportamenti improntati alla giustizia e alla rettitudine.

PERSONALITÀ

Francesco Verderami parlamentare del Corriere della Sera



Retrosceista, cronista politico di elevato spessore, Francesco Verderami nasce a Gioia Tauro il 25 maggio 1962, affrontando immediatamente l'impegno del giornalismo, dapprima come notista sportivo presso emittenti della sua regione. Spostatosi a Bolzano nell'82, lavora con l'Alto Adige. Nell'85 passa a Oggi Sud (Catanzaro), trasferendosi l'anno successivo a Roma. Da allora avvia un lungo lavoro dedicato interamente alla politica, collaborando fra gli altri a giornali della Fininvest, a Panorama e a L'Europeo. Diventa parlamentare presso l'agenzia Italia. Dal '93 opera presso il Corriere della Sera, curando per anni la rubrica «Onorevoli Segreti». È altresì ideatore di programmi televisivi per La7 e Sky Tg24.

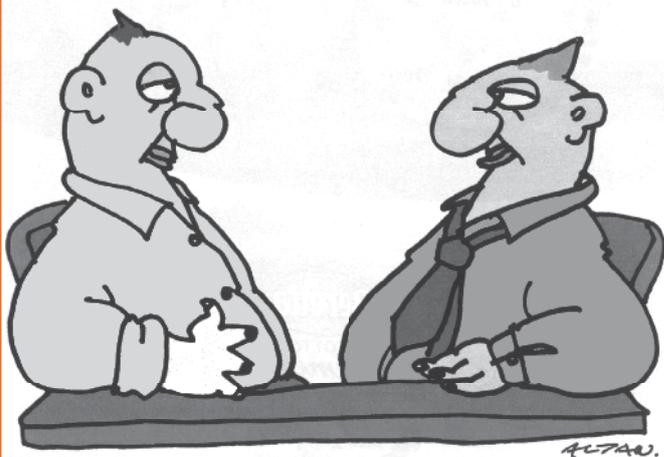
È considerato un presenzialista di Montecitorio. Non potrebbe essere diversamente, considerata la mole delle sue prestazioni, avuta riguardo specialmente all'estesa rubrica “Settegiorni”, che nei palazzi romani risulta fra le maggiormente seguite. I suoi servizi sono sovente citati in resoconti e commenti parlamentari, attestazione di un esteso interesse sia politico sia giornalistico. Questo, indipendentemente da scontri e lontananze rispetto a colleghi e a esponenti politici, che possono eccitarne lo spirito caustico, talvolta con frecciate maliziose. Risultano, per esempio, episodi scarsamente gradevoli nei suoi rapporti con l'attuale direttore del Giornale, Augusto Minzolini.

Fra i volumi in collaborazione si ricorda la Storia di Forza Italia, di Fabrizio Cicchitto.



informa su tutte le novità che interessano

DOBBIAMO SELEZIONARE CANDIDATI VALIDI. È UNA DISCRIMINAZIONE!



da: L'ESPRESSO, 12.9.'21

CARD CONFEDILIZIA:

Nuova convenzione con IMI-EDN (network odontoiatrico)

Gli iscritti alle Associazioni territoriali di Confedilizia hanno, tra le altre cose, la possibilità di: avvalersi dei servizi e delle consulenze da parte dell'Associazione territoriale di riferimento; ricevere il mensile Confedilizia notizie; accedere alle “banche dati” riservate di Confedilizia. Inoltre, hanno la possibilità di godere anche di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia e, in alcune città, pure di specifiche agevolazioni locali (per conoscere le quali si consiglia di rivolgersi presso la sede della propria Associazione di riferimento).

Di recente è stata attivata una convenzione con IMI-EDN, network odontoiatrico fondato dal dott. Francesco Martelli, specializzato nel trattamento di tutte le patologie del cavo orale e delle malattie sistemiche ad esse correlate, con protocolli propri ed esclusivi, frutto di 20 anni di ricerca clinica e di laboratorio (medicina traslazionale personalizzata).

IMI-EDN è presente a Bari, Bologna, Catania, Catanzaro, Firenze, Milano, Napoli, Padova, Roma, Trento e Torino.

La convenzione con Confedilizia garantisce ai soci l'accesso con tariffe agevolate alle terapie odontoiatriche erogate nei centri IMI-EDN (sconto del 12% sui prezzi previsti dal listino IMI-EDN, consultabile nella parte del sito confederale riservata agli associati).

Gli associati Confedilizia, inoltre, presentando il coupon, scaricabile sempre nella parte del sito a loro riservata, potranno usufruire gratuitamente dei trattamenti in esso indicati: visita medico specialistica, igiene dentale eseguita con il microscopio operatorio e rx panoramica, se necessaria.

Per prenotarsi è sufficiente contattare il numero verde 800 090 106 comunicando all'operatore di essere in possesso del coupon Confedilizia, mentre il giorno dell'appuntamento bisognerà, poi, presentare alla segreteria della struttura medica di riferimento un documento che attesti di essere un associato Confedilizia (Card-Confedilizia ovvero tessera dell'Associazione territoriale di riferimento ovvero dichiarazione sulla qualità di socio rilasciata dal presidente dell'Associazione territoriale di Confedilizia cui il richiedente risulta iscritto).

Per ogni informazione e per sapere dove sono i Centri IMI-EDN, si può consultare il sito <https://www.excellencedentalnetwork.com>.



Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

IL VIAGGIO DI PIOVENE (84)

Modena

Non trovo a Modena il ricordo, la compiacenza nel ducato scomparso, come tra i parmigiani, per i quali il ducato resta un fatto morale. Pure esternamente Modena fra le città dell'Emilia è la più ducale, con le sue strade architettoniche calde di luci rosse ed i suoi palazzi; è forse con Ferrara la più perfetta tra le città emiliane, se intendiamo con questo una città che sembra fatta per gravitare intorno al principe. In una stanza al piede della «Ghirlandina», la famosa torre che si alza accanto all'abside del Duomo, pende la secchia che, si dice, ispirò *La secchia rapita* di Alessandro Tassoni. Questa non è un'annotazione turistica, ma un'indicazione del modo con cui Modena va guardata. Bisogna passare continuamente dai palazzi alla secchia; Modena è principesca, ma ogni modenese è Tassoni, e sullo sfondo aulico continua a correre una vena eroicomica, grassa ma spiritosa, erudita ma maccheronica, cui partecipa l'erudito come il bifolco. Modenese è Paolo Monelli, con la sua prosa pregevole di sughi e degli odori di una buona cucina, e insieme capricciosa, paradossale, umoristica e dotta. Ricordo che a Parigi Monelli si entusiasma del teatro dei *diseurs*, commentatori estemporanei in versi dei fatti del giorno. Ne capii la ragione venendo a Modena, perché sopravvive a Modena qualche cosa di simile e di più genuino. La maschera della città, «Sandrone», impersonata da un fotografo, tale Goldoni, finge di arrivare in treno proveniente dalla campagna tutti i giovedì grassi; la popolazione l'attende alla stazione ferroviaria e la conduce al municipio; qui essa viene al balcone, e, alla maniera delle maschere, commenta gli avvenimenti locali dell'annata trascorsa. L'Accademia Militare di Modena, massimo istituto militare italiano, può essere ricordata qui, nel quadro delle componenti caratteristiche della città ducale. La costruzione dell'edificio cominciò infatti nel secolo decimosettimo, su disegno dell'Avanzini. Attualmente ospita le scuole di fanteria, cavalleria e di tutte le specialità dell'esercito.

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

Fondo inquilini morosi incolpevoli - Riparto anno 2021

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 25.9.2021, n. 228, il decreto del Ministero delle infrastrutture e delle mobilità sostenibili del 30.7.2021 relativo al Fondo inquilini morosi incolpevoli di cui all'art. 6, comma 5, d.l. 31.8.2013, n. 102, come convertito.

Con tale decreto, oltre a ripartirsi tra le Regioni l'importo relativo all'anno 2021 (50 milioni), è stato confermato l'ampliamento della platea dei beneficiari del Fondo (cfr. Cn sett. '20). Quindi continua ad essere possibile l'accesso agli anzidetti contributi per coloro che, pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, presentino una autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, in ragione dell'emergenza Covid-19, una perdita del proprio reddito ai fini Irpef superiore al 25%, fermi restando i criteri già adottati nei bandi regionali. Il richiedente deve essere titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare registrato, anche se tardivamente, e deve risiedere nell'alloggio da almeno un anno (con esclusione degli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9). Stante il protrarsi dell'emergenza epidemiologica, la riduzione del reddito anzidetto può essere certificata attraverso l'Isce corrente o, in alternativa, mediante il confronto tra l'imponibile complessivo derivante dalle dichiarazioni fiscali 2021/2020.

I contributi in questione non sono cumulabili con il c.d. reddito di cittadinanza, pertanto i Comuni, successivamente alla erogazione degli stessi, comunicano all'Inps la lista dei beneficiari ai fini della compensazione sul reddito di cittadinanza per la quota destinata all'affitto.

Cessione credito affitti: nuova comunicazione e aggiornamento software

Con provvedimento del 7.9.2021, l'Agenzia delle entrate ha approvato la nuova versione del modello di comunicazione delle cessioni dei crediti d'imposta (nonché le relative istruzioni) per: a) botteghe e negozi, di cui all'art. 65, d.l. n. 18/2020, come convertito; b) canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda, di cui all'art. 28, d.l. n. 54/2020, come convertito.

Il nuovo modello è stato aggiornato allo scopo di consentire la comunicazione delle cessioni dei crediti relativi a canoni dovuti in base ad atti o contratti da registrare in caso d'uso, per i quali non è richiesta l'indicazione degli estremi di registrazione. Esso è utilizzabile dal 9 settembre. Sempre dal 9 settembre è stata adeguata – come sollecitato da Confedilizia – la procedura *web* di trasmissione all'Agenzia delle comunicazioni delle cessioni dei crediti, tenuto conto dell'estensione del credito d'imposta in questione disposta dal decreto "Sostegni bis" (art. 4, d.l. n. 73/2021). Ciò sta a significare che da quella data possono essere comunicate le cessioni del credito per le mensilità relative ai mesi da maggio a luglio 2021.

CASSAZIONE

Ai consiglieri comunali bastano tre minuti per il gettone di presenza

Cassazione

Reato solo per chi firmava

tecipazione, già dalla Corte d'Appello era stata esclusa la possibilità di censurare l'operato di chi, dopo la firma, si era fermato per meno di tre minuti. Un comportamento che era stato, al contr...

sioni, e allontanarsi prima dell'apertura delle relative sedute, senza neppure verificare il raggiungimento del numero legale.

Un argomento che la

da: 24Ore, 5.9.'21

Lettere dalle vittime del blocco degli sfratti

Per non dimenticare tutti coloro che sono vittime del blocco sfratti, pubblichiamo un'ulteriore lettera giunta a Confedilizia (altre testimonianze sul sito confederale).

Erika

Ho affittato con regolare contratto di locazione, in data aprile 2020, un piccolo bilocale, acquistato come prima casa ma, poi, per necessità lavorative, ci siamo trasferite altrove.

Da settembre 2020 non percepisco l'affitto lasciato trascorrere i 3 mesi di mancato pagamento come da legge, procedo per la procedura di sfratto per morosità.

Blocco sfratti dicembre 2020... proroga marzo 2021... proroga giugno 2021... settembre e ora dicembre 2021!

Mi ritrovo la casa occupata da persone che vanno e vengono a loro piacimento e per di più poco raccomandabili, spesso coinvolti in risse e liti familiari tanto da costringere gli altri condomini a chiamare le forze dell'ordine!

Esterno dell'appartamento devastato da mancanza di igiene pulizia e decoro!

Mani legate... causa in mano agli avvocati da mesi... ma tutto fermo!

Io sto rischiando, oltre alla salute fisica e mentale dell'assurdità della situazione, di perdere la casa in quanto sono indietro di mesi con le rate del mutuo!

Vi prego...fatemi urlare che così non si può gestire un proprietario di casa!

Io di quell'affitto ci pago le tasse..!

La casa sta perdendo valore ed io non posso accedervi!

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Casarsa Delizie (Pn)

Poco tempo fa, nel corso di una “rimpatriata” con i miei ex commilitoni, abbiamo proposto ai nostri ex ufficiali di trascorrere una giornata nella caserma in cui abbiamo prestato il servizio di leva, per poi scoprire che questa purtroppo è abbandonata e in forte degrado, tanto che i vertici dell’esercito ne consentono la visita solo previa stipula di un’assicurazione contro gli infortuni.

Si tratta della Caserma Trieste, costruita più di cento anni fa, e dove venivano addestrati dai 3 ai 4mila giovani aspiranti carristi. A dispetto di anni di abbandono, anche se non è stata dismessa ufficialmente, sono ancora distinguibili i diversi edifici, dalla rimessa dei carri armati agli eleganti alloggi degli ufficiali, ma non si sa ancora per quanto. Approfondendo un po’ l’argomento, ho constatato – ha scritto Giuseppe Bottoli sul *Giornale dell’arte* – che numerose altre caserme si trovano nella medesima situazione. Non trovo giusta questa noncuranza da parte dello Stato, e volevo provare a sensibilizzare gli organi competenti su questo tema. Un complesso del genere, invece di essere dato in pasto a piante, animali e vandali, non meriterebbe un più degno e decoroso riutilizzo dei suoi spazi?

85

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

La dittatura

Più di una dittatura è nata dopo aver ottenuto il consenso in base a presunte buone intenzioni. Inoltre, «in uno Stato moderno il fine non giustifica mai i mezzi ed è l’oggettività delle cose che conta e non il giudizio morale sui governanti».

Aldo Maria Valli

31° Convegno Coordinamento legali, sul web gli approfondimenti



Si è svolto a Piacenza l’annuale Convegno del Coordinamento legali di Confedilizia, tradizionale appuntamento per trattare temi giuridici, relativi al condominio e alle locazioni, la cui diretta, a causa del perdurare della pandemia, anche quest’anno è stata trasmessa in *streaming* sul sito confederale.

Il Convegno è stato aperto dal presidente Spaziani Testa.

Alla tavola rotonda della mattina con gli esponenti della politica hanno partecipato: l’on. Claudio Borghi Aquilini; il sen. Andrea de Bertoldi; l’on. Tommaso Foti; il sen. Maurizio Gasparri; l’on. Roberto Morassut; il sen. Daniele Pesco.

Le relazioni

La relazione di base della sezione “Locazioni e Covid: nuove norme e vecchie soluzioni” è stata tenuta dall’avv. Carlo del Torre. Sono seguiti gli interventi del prof. avv. Vittorio Angiolini, dell’avv. Domenico Capra, dell’avv. Paola Castellazzi, del prof. avv. Vincenzo Cuffaro, del prof. avv. Tommaso Maglione, dell’avv. Paolo Prato, dell’avv. Renzo Rossi, dell’avv. Ascanio Sforza Fogliani, del dott. Alfredo Spitaleri e dell’avv. Francesco Massimo Tiscornia.

La relazione di base della sezione “Le novità normative e la recente giurisprudenza delle sezioni unite in tema di condominio” è stata tenuta dall’avv. Daniela Barigazzi, alla quale sono seguiti gli interventi dell’avv. Antonino Coppolino, dell’avv. Barbara Gambini, dell’avv. Sebastiano Maio, dell’avv. Alessandra Molinari, dell’avv. Vincenzo Nasini, del dott. Antonio Nucera, del dott. Giacomo Rota e dell’avv. Annamaria Terenziani.

I lavori sono stati diretti dall’avv. Cesare Rosselli, responsabile del Coordinamento legali.

Sul sito Internet confederale è disponibile la registrazione video della parte politica del Convegno. Nella stessa sezione è disponibile la raccolta degli *abstract* delle relazioni svolte.

I testi integrali saranno pubblicati nel volume contenente gli Atti del Convegno (maggiori informazioni al numero 06.679.34.89).

Più ecologia meno spese per la Confedilizia

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

Comunica il tuo indirizzo e-mail a:
confedilizianotizie@confedilizia.it

Gian Maria De Francesco

«Mi parrebbe strano se il Parlamento venisse esautorato, ma mi rassicura che Forza Italia, Lega, Fratelli d’Italia si siano fatti sentire su questo punto prima ancora di entrare nel merito della riforma del catasto. Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia (l’associazione dei proprietari immobiliari) è preoccupato dalle indiscrezioni circa la volontà della sinistra di rimettere mano alla tassazione sugli immobili in vista della legge di Bilancio e punta soprattutto alla natura antidemocratica di un simile intervento visto che le commissioni Finanze di Camera e Senato nel documento sulla riforma fiscale avevano già modificato le norme.

«La riforma del catasto? No, ora è il momento di abbassare le tasse»

Il presidente Confedilizia: «Il Parlamento ha già detto no: se si interviene, lo si esautorano»

di riformare gli estimi per recuperare risorse per la riduzione della tassazione sul lavoro. Se questo è l’approccio, non si apre neanche la discussione. La tassazione sugli immobili va rivista e aumentata.

goria dell’immobile, aumenta la tassazione. In passato, inoltre, sono state effettuate operazioni di riclassamento su interi quartieri sia a Roma e che in altre città. Ecco perché sarebbe necessario dichiarare anticipatamente

contribuenti. Un ulteriore aumento è praticabile?
«I valori catastali sono stati aumentati a partire dal 2012 con la manovra Monti. Si aggirano 12-13 miliardi l’anno. Il governo deve prima dichiarare anticipatamente

TRAMITE CONFEDILIZIA PUOI COMODAMENTE OTTENERE VISURE CATASTALI ANCHE IPOTECARIE

Informazioni presso tutte
le Associazioni e le
Delegazioni territoriali

ASSOCIAZIONI

Fondazione Pangea

Fondazione Pangea è un'organizzazione laica e apartitica che opera, in Italia e nel mondo (soprattutto in Afghanistan e India), per la costruzione della pace, battendosi per la promozione e il riconoscimento universale dei diritti fondamentali dell'essere umano.

La missione di Pangea parte dalle donne, in quanto rappresentano il più vasto numero di persone soggette a discriminazioni, violenze, povertà e processi di impoverimento nel mondo, semplicemente perché appartenenti al genere femminile. La missione di Pangea si basa sul "fare" e sul "fare insieme" alle donne, creando percorsi efficaci di ascolto, fiducia reciproca, rispetto e parità che permettano a migliaia di persone e di famiglie di uscire da situazioni di profondo disagio, di assumere conoscenze fondamentali per poter vivere e di avviare attività che permettano l'indipendenza economica.

Pangea promuove la dignità della persona e il rispetto dei diritti fondamentali dell'essere umano, senza distinzione di sesso, razza, lingua, religione, opinioni politiche, o qualsivoglia altra diversità. Di conseguenza, Pangea promuove il totale rispetto delle diversità e la lotta alle discriminazioni, sia all'esterno che all'interno della propria organizzazione, specie quelle che stanno alla base della violenza contro le donne e della disparità di genere.

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

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

72

a cura di Flavio Saltarelli

Appartamento molto umido: il conduttore può recedere?

È legittimo il recesso esercitato dal conduttore di un appartamento causa gravi e comprovati problemi di umidità che interessano l'immobile locato tali da compromettere la salute dell'inquilino medesimo o della sua famiglia.

La rilevante presenza di umidità rientra, infatti, tra i vizi della cosa locata che costituiscono un pericolo per la salute del conduttore o dei suoi familiari a norma dell'art. 1580 c.c. e che come tali legittimano lo scioglimento del vincolo contrattuale, anche qualora fossero noti all'inquilino ed a prescindere da qualsiasi sua eventuale rinuncia. Tale norma, infatti, recita: "se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia" (cfr. in punto anche Corte di Cassazione, sez. III civile, sentenza 21 giugno - 15 novembre 2019, n. 29529).

Separazione coniugale del conduttore: c'è l'obbligo di comunicare il subentro nel contratto?

L'art. 6 della legge n. 392/1978 stabilisce che, in caso di separazione consensuale, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. Si tratta di una fattispecie di successione legale nel contratto. Il quesito è, dunque, se il nuovo conduttore sia tenuto o meno a notificare il locatore dell'avvenuta successione nel contratto.

Alla domanda ha risposto direttamente la Suprema Corte di Cassazione con la sentenza 50

ottobre 2018, n. 27441 affermando il principio secondo il quale il locatore ha il diritto di conoscere il nuovo soggetto divenuto titolare di diritti ed obblighi derivanti dal rapporto di locazione.

Quali differenze tra deposito cauzionale e caparra?

Il deposito cauzionale svolge una funzione di garanzia per l'esatto adempimento degli obblighi gravanti sulla parte che all'altra versa a tale titolo una determinata somma di denaro; la caparra è uno strumento giuridico del tutto differente per funzione e disciplina, nonostante spesso si parli impropriamente di versamento della caparra per intendere quello effettuato a titolo di deposito cauzionale. Per caparra s'intende quindi, in via generale, una determinata somma di denaro che viene versata in previsione della sottoscrizione di un contratto da una parte all'altra a garanzia dell'esecuzione della propria prestazione o quale corrispettivo in caso di recesso contrattuale.

Il contratto non specifica, ma il giardino è una pertinenza dell'abitazione: il conduttore ne può godere?

Qualora venga locato un immobile si presume siano con esso locate anche tutte le relative pertinenze; ne consegue che in ipotesi di locazione di un'abitazione con annesso (anche catastalmente) giardino, il conduttore potrà godere del medesimo spazio verde pure in assenza di alcuna contrattuale specifica.

Umidità e recesso
del conduttore

Comunicazione
subentro
nel contratto

Deposito cauzionale
e caparra

Giardino
pertinenziale

CHI (NON) L'HA DETTO

Chi non legge, a 70 anni avrà vissuto una sola vita: la propria

ECO, UMBERTO (Alessandria, 1952 - Milano, 2016)

La citazione attribuita all'autore del *Nome della rosa* è più lunga: «Chi non legge, a 70 anni avrà vissuto una sola vita: la propria. Chi legge avrà vissuto cinquemila anni: c'era quando Caino uccise Abele, quando Renzo sposò Lucia, quando Leopardi ammirava l'infinito ... Perché la lettura è un'immortalità all'indietro».

Il testo apocrifo, replicato fino alla nausea soprattutto dopo la morte di Eco (a giugno 2019 era già arrivato a 17.100 risultati su Google), ha mietuto e miete vittime illustri, per esempio Roberto Saviano, che alcuni mesi prima della scomparsa dello scrittore lo aveva riportato nella sua rubrica *L'antitaliano* sull'*Espresso* (30 ottobre 2015).

Finora nessuno è mai riuscito a dimostrare dove e quando Eco abbia scritto quella frase. L'unico testo che in parte vi si avvicina comparve in ultima pagina, sempre sull'*Espresso*, il 2 giugno 1991, nella rubrica *La bustina di Minerva*, sotto il titolo «Perché i libri allungano la nostra vita»: «Oggi i libri sono i nostri vecchi. Non ce ne rendiamo conto, ma la nostra ricchezza rispetto all'analfabeta (o a chi, alfabeto, non legge) è che lui sta vivendo e vivrà solo la sua vita e noi ne abbiamo vissuto moltissime. Ricordiamo, insieme ai nostri giochi d'infanzia, quelli di Proust, abbiamo spasmato per il nostro amore ma anche per quello di Piramo e Tisbe, abbiamo assimilato qualcosa della saggezza di Solone, abbiamo rabbrivito per certe notti di vento a Sant'Elena e ci ripetiamo, insieme alla fiaba che ci ha raccontato la nonna, quella che aveva raccontato Sheherazade».

Quella puntata della rubrica di Eco, noto bibliofilo, conteneva anche un appassionato omaggio a chi i libri li stampa: «Una volta Valentini Bompiani aveva fatto circolare un motto: "Un uomo che legge ne vale due". Detto da un editore potrebbe essere inteso solo come uno slogan indovinato, ma io penso significhi che la scrittura (in generale il linguaggio) allunga la vita».

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

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Piano di classifica e prova

Importante sentenza della Cassazione (n. 8079/21, inedita) in materia di prova di benefici in caso di esistenza di piano di classifica. “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, – continua la massima della sentenza – 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”.

Contratto invalidità, prova per testimoni

“In tema di locazione immobiliare – ha detto la Cassazione (sent. n. 9672/20, inedita) – la prova per testimoni è ammissibile se la domanda è diretta a far valere l’illiceità dell’accordo dissimulato che preveda un canone superiore rispetto a quello risultante dal contratto registrato (ex art. 1417 cod. civ.) e quando vi è un principio di prova per iscritto (ex art. 2724, comma 1, n. 1, cod. civ.) che conferisca alla testimonianza riscontro probatorio documentale presuntivo”. In applicazione di questo principio, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la decisione di merito che non aveva ammesso la prova testimoniale, sebbene la conduttrice avesse dedotto, a fondamento della domanda di ripetizione di indebito, la nullità del contratto dissimulato volto ad ottenere un canone maggiorato e, inoltre, prodotto, quale prova documentale, un assegno bancario quietanzato, con imputazione specifica al pagamento del canone di locazione, recante un importo doppio rispetto a quello contenuto in una proposta contrattuale predisposta, su incarico del locatore, da un’agenzia immobiliare.

Come si stabilisce la natura di un sottotetto

Opportuno pronunciamento della Cassazione (sent. n. 9585/20, inedita) su un particolare problema condominiale. “La natura del sottotetto di un edificio – hanno detto i Supremi giudici – è, in primo luogo, determinato dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all’uso comune o all’esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell’appartamento sito all’ultimo piano solo quando assolva all’esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall’umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l’utilizzazione come vano autonomo”.

Lastrico solare, cessione del godimento

“Il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell’impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali; la riconduzione del contratto concretamente dedotto in giudizio all’una o all’altra delle suddette categorie rappresenta una questione di interpretazione contrattuale, che rientra nei poteri del giudice di merito”. È la massima della sentenza (inedita) n. 8454/20 della Cassazione a sezioni unite.

a cura dell’UFFICIO LEGALE della Confedilizia

INDISCRETO

Dante ispirato anche dall’Islam

“A chi può essersi ispirato Dante nel descrivere i mondi ultraterreni? Quali furono le sue fonti? Cosa pensava l’uomo medievale a proposito dell’aldilà? Gli studi più accreditati hanno mostrato come Dante abbia attinto ad una gran mole di testi di varia provenienza per dar vita ad un quadro coerente e originale. Tra i versi di Dante emerge l’eco di letture molto diverse, che andavano dalla letteratura classica greco-latina al Nuovo Testamento, da libri di teologia cristiana ma anche da testi ebraici. E, probabilmente, anche da un particolare libro che arrivava dall’Islam... Infatti c’è un aspetto, poco noto, dell’opera di Dante che riguarda il rapporto tra il Poeta e la cultura islamica: secondo vari studi infatti sembra esserci più di una somiglianza tra la struttura della «Comedia» e il viaggio di Maometto nell’Aldilà, descritto nel cosiddetto «Libro della Scala». Dante avrebbe letto quel testo grazie ad una traduzione in castigliano fatta in Spagna a metà del Duecento e portata a Firenze dal suo maestro Brunetto Latini”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di settembre 2021.

MINISTRI E DEPUTATI IN LUOGO SENZA SICUREZZA...

Il 1° settembre 2021 il quotidiano *La Verità*, con un articolo a firma di Daniele Capezzone, riporta un retroscena della visita, avvenuta a Livorno il 31 agosto scorso, del Ministro della salute Roberto Speranza. Il pezzo riferisce della festa del partito politico Articolo 1, alla quale hanno partecipato il Ministro e alcune decine di persone, che si sarebbe tenuta all’interno di una area denominata Arena Astra. Si tratta di un complesso sportivo di proprietà comunale, occupato da tempo *sine titulo* e gestito dal circolo Arci Arena Astra, in totale spregio dei presupposti di sicurezza e normativi.

Capezzone riferisce che il Dipartimento risorse, sviluppo e servizi generali del Comune di Livorno e l’Ufficio sport e impianti sportivi del medesimo ente, avevano indirizzato al Sindaco e all’Assessore al patrimonio, una dettagliata relazione sullo stato di conservazione dell’impianto. “L’impianto riporta gravi carenze strutturali” – si legge nella relazione – “nell’estate 2020 si sono avuti crolli in alcune parti insistenti nell’area, nonché situazioni pregresse di abusi edilizi e si ritiene necessario intervenire quanto prima”. Inoltre, con la presa d’atto (deliberazione G.C. 189 del 24.4. 2014) gli Uffici comunali parlano di uno stato di “gestione, attualmente qualificata come occupazione *sine titulo*” da parte di Arci.

L’articolo de *La Verità* ha destato molto clamore, al punto che il deputato Potenti della Lega ha presentato un’interrogazione al Ministro della salute e al Ministro dell’interno, chiedendo chiarimenti in merito ai fatti riportati nell’articolo, nonché se la Questura e la Prefettura del Comune toscano siano a conoscenza dei riscontri sulla sicurezza dei luoghi e sull’occupazione abusiva degli stessi.

Governo asso pigliatutto

La tendenza del governo a fare da asso pigliatutto a danno del Parlamento non è nata con la pandemia, ma in questa occasione si è manifestata con evidenza, specie attraverso l’esaltazione della tecnoscienza e senza alcun tipo di preoccupazione per i costi pagati in termini di democrazia costituzionale. Anzi, è sembrato che le garanzie costituzionali siano state viste solo come pesi, come qualcosa di cui disfarsi nel momento in cui occorre prendere decisioni efficaci per il bene comune.

Aldo Maria Valli



Ricettario di Marco Fantini

Polpo alla Montersino

Ingredienti per 4 persone

300 gr. di polpo, 100 gr. pomodoro S.Marzano, aglio, cipolla, basilico, prezzemolo, timo, olio evo, 1 peperoncino, sale e pepe, 1 bicchiere di vino bianco.

Procedimento

Preparare il polpo: fuori dal fuoco, porlo in un tegame con le erbe aromatiche spezzettate, l'aglio schiacciato, un po' di cipolla e i pomodori tagliati a metà. Unire anche il vino bianco, un filo d'olio, il sale e il pepe e il peperoncino tagliato.

Coprire la pentola con più strati di pellicola sigillando bene.

Cuocere x 45 minuti, portando il fuoco al minimo quando la pellicola sarà gonfiata. Dopo 45 minuti spegnere, togliere dal fuoco, e, sempre coperto, far riposare per altri 30 minuti.

Trascorsi togliere il polpo, tagliarlo e condirlo.

PS: si può servire nel nido di patate (vedi ricetta).

Tagliare il polpo a listarelle; condirlo con olio, sale, pepe, prezzemolo e sugo di cottura. Preparare, con l'apposito attrezzo, i nidi di patate, sbollentarli e condirli con olio, aglio e prezzemolo e metterli in forno a 180° per 30 minuti.

Servire mettendo il polpo nei nidi di patate, irrorato con il sugo di cottura.

Decorare i lati del "nido" con maionese spruzzata di polvere di caffè.

QUI ESPERANTO

La helpoj de la burokrataro edukas al submetiĝo, al spekulado kaj al parazitismo.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: «Gli aiuti della burocrazia educano all'asservimento, alla speculazione e al parassitismo».

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



«La piccola Maria Teresa e Volpino, una storia di amore puro»

«Una storia che (...) nella sua tragicità dovrebbe essere un grande insegnamento per chi dice «sono solo cani».

Siamo a Sulmona, un comune della provincia dell'Aquila in Abruzzo. È l'estate del 1977. Maria Teresa è una bambina di 12 anni, una bimba con tanta voglia di vivere e con un amore speciale per gli animali. In quell'estate incontrò un cane, un randagio a cui lei si affeziona: non solo ci gioca e lo nutre, ma gli dà anche un nome. Lei e Volpino passano sempre il tempo insieme. Ma la bellezza di quell'amicizia, la spensieratezza di quell'estate viene interrotta crudelmente e si trasforma in una tragedia: un giovedì come tanti Maria Teresa non riesce a trovare Volpino. Lo cerca ovunque. Si rende conto di quello che è successo quando vede passare il furgone dell'accalappiacani. Maria Teresa ha solo 12 anni, è solo una bambina. Ma non si arrende: si rivolge all'uomo del servizio comunale, lo implora di liberare Volpino (...). Ma quell'uomo si dimostra privo di cuore: per lui catturare i cani e portarli dentro una gabbia è solo un lavoro (...). E così ignora le disperate richieste della bambina: quel cane è privo di medaglietta e collare, per lui quello è un cane randagio. L'uomo le dice che Volpino verrà portato nel canile e da lì a qualche giorno soppresso. L'immagine del cane ucciso è troppo forte per quel cuore che conosce solo l'amore: Maria Teresa piange disperata, impallidisce e si accascia a terra. Richiamata dalle grida dei testimoni, la madre scende in strada, la raggiunge e la chiama. Ma la corsa disperata in ospedale non è sufficiente. Quel piccolo e grande cuore smette di battere, ucciso da chi non conosce l'amore per un cane. Dopo la tragedia papà Italo e mamma Anna Masci decidono di adottare Volpino. Nel maggio 1984, a sette anni dalla tragedia, una statua di bronzo è stata eretta nell'aiuola di fronte alla scuola elementare di viale Togliatti a ricordo di quell'amore fra una bambina e il suo cane. «Maria Teresa Gentile aveva solamente chiesto di poter vivere con il suo cagnolino randagio» si legge sulla targa. Parole semplici, che raccontano però un profondo sentimento».

Così *La Stampa* in un articolo del 26.8.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.lastampa.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

Qual è il cane giusto per voi?

L'estate è la stagione degli abbandoni di cani e gatti, triste primato che ci vede sul podio tra i cosiddetti Paesi civili, ma è anche la stagione più favorevole per acquistare o adottare un cucciolo. Se si è deciso per un cane o un gatto di razza, la prima cosa da fare (sicuramente dopo che avete «stressato» Internet) è un colloquio con un medico veterinario che si occupa di animali d'affezione. Questi sarà in grado di darvi consigli necessari sulla razza più adatta alla vostra famiglia. Ci sono oltre 400 razze di cani nel mondo e quasi 50 di gatti. Ognuna ha le sue particolarità per comportamento, salute, media di vita, esigenze e altro, lasciarsi guidare dall'estetica o da quel che si legge su Internet (dove abbondano le bufale), due chiacchiere, con chi se ne intende sul serio, saranno essenziali per non crearsi grattacapi e piccoli o grandi drammi. Se siete un pantofolaio e acquistate un Beagle o un Border Collie avrete finito di star bene voi e anche lui. Se avete poca pazienza, un Terrier (oggi molto di moda i Jack Russell), con la sua proverbiale testardaggine, non fa certo per voi. Se vivete in un monolo-

cale, il Terranova è un cane splendido in tutti i sensi ma o dentro lui e fuori voi, perché entrambi non ci state. Stessa cosa, anzi ancor più delicata, per quanto riguarda l'adozione presso un rifugio, azione nobile e degna di sincero plauso, se fatta con discernimento e non a casaccio. Vero che oggi i volontari delle oasi spesso prendono in considerazione le vostre abitudini di vita e sono in grado di darvi alcuni consigli, ma si tenga conto che in loro esiste una giustificabile premura ad aprire una gabbia e a far sì che quel cane abbia una nuova vita. Si deve però tenere conto della realtà che, per questi cani (in misura molto minore per i gatti) è fatta di un vissuto talvolta ignoto o problematico, ricco di vessazioni, cattiverie e soprusi che spesso si somma ad anni di vita all'interno di un canile dove si è trovato un equilibrio che può diventare fragile o spezzarsi anche nella migliore delle famiglie. Anche qui il colloquio e una visita, assieme a un medico veterinario competente, può evitare il dramma di un cane disadattato che potrebbe essere obbligati a riportare indietro. Un grosso problema, da evitare, per tutti.

da: *il Giornale*, 25.7.'21

CORBEILLE

Buttano le riviste porno del figlio, condannati ad un risarcimento di 50mila dollari

“Un maxi-risarcimento da 50.000 dollari (25.000 euro) per aver gettato una raccolta di riviste e film porno del figlio. È la sentenza del giudice distrettuale Paul Maloney, magistrato del Michigan (Usa), arrivata dopo che un uomo di 45 anni ha vinto la causa contro i genitori, i quali dovranno anche pagare 14.000 dollari di spese processuali. Il giudice aveva richiesto una perizia per stimare il valore della collezione porno gettata via. Il figlio era tornato a vivere a casa dei genitori per 10 mesi dopo il divorzio e aveva portato con sé la sua collezione. Il padre si è difeso dicendo di avere agito in quanto padrone di casa”.

Così *La Verità* del 7.9.'21

In Francia, “turisti come soldati per una notte”

“L’entrata è angusta. Stretta. Una porta anonima, blindata, e poi una scalinata tra spesse mura di cemento scende in profondità. Una ricettività sotterranea per immergersi nella storia. In Francia, come alternativa alla camera d’albergo, è possibile alloggiare in un bunker costruito nel 1944 dalle truppe tedesche durante la seconda guerra mondiale e alloggiare in una stanza senza vista: pochi comfort ma una soluzione originale (...). Il bunker in questione si trova a Saint-Pabu, in Bretagna: (...) una notte (...) costa 320 euro per 6 persone, ma a disposizione c’è anche un secondo piano che, se aperto, può ospitare fino a 20 persone per un costo di 1.100 euro a notte”.

E quanto scrive *ItaliaOggi* dell’1.9.'21.

Cliente lascia mancia di 16mila dollari per un conto di 37 dollari

“Dopo un’intensa giornata di lavoro, una sorpresa del genere proprio non se l’aspettavano. Quando si va a fare il conto delle mance per poi dividerle, si compie l’ultimo atto della serata prima di riposarsi. Quello che però hanno scoperto i camerieri dello *Stumble Inn* nella cittadina americana di Londonderry nel New Hampshire ha dell’incredibile. Un cliente ha lasciato una mancia di 16mila dollari dopo aver pagato un conto da 37 dollari (...). Lo scorso 12 giugno lo sconosciuto ha consumato un menù semplice fatto di un paio di hot dog e alcuni cocktail. Quando gli è arrivato il conto ha lasciato una mancia che corrisponde a 15.400 euro. A rendere nota la vicenda è stata la Nbc (...). Non credeva a ciò che aveva visto il proprietario del locale (...): “(...) ho pensato che fosse un errore” ha confessato l’uomo. Ha così chiesto al cliente, che non ha voluto rivelare la propria identità ma ha confermato che non si trattava di un errore. Una notizia che ha fatto scattare la gioia di tutti i dipendenti che si sono messi a festeggiare”.

Così *Today.it* (www.today.it) del 28.6.'21.

Tribunale di Vicenza, il regolamento interno “vieta sguardi alle donne e doppi sensi”

“Vietati apprezzamenti verbali sul corpo, discorsi a doppio senso e persino sguardi insistenti. Per non parlare di fischi o esternazioni più esplicite nei confronti delle donne. Il Tribunale di Vicenza ha messo nero su bianco un regolamento interno antimolestie. Studiata dal Comitato per il benessere organizzativo, composto per lo più da donne, esso vieta «pizzicotti e carezze», «richieste di prestazioni sessuali», «proposte di relazioni in cambio di vantaggi» ma anche «sguardi insistenti», «discorsi a doppio senso», «apprezzamenti verbali sul corpo», «allusioni alla vita privata sessuale» e gli «apprezzamenti rozzi». Sette consiglieri vigileranno sul rispetto delle regole. Al nuovo codice non devono attenersi soltanto gli oltre 200 dipendenti, ma anche chi ha rapporti di collaborazione. Ci saranno appositi corsi, tenuti da esperti del settore”.

Così *La Verità* del 7.9.'21

CONFEDILIZIA

È difficile rappresentare le esigenze di tutti i proprietari. Specie se non sono iscritti.

www.confedilizia.it

La riforma del catasto è la scusa per aumentare ulteriormente l’insostenibile pressione fiscale che è già esistente sugli immobili

DI GIORGIO SPAZIANI TESTA *

Sta facendo discutere, da qualche giorno, un’indiscrezione giornalistica piuttosto dirompente: il Governo starebbe pensando di inserire, nella prevista riforma fiscale, una revisione del catasto. Vero? Falso? Ad oggi, non è dato sapere. Quel che è certo, però, è che solo due mesi fa il Parlamento aveva compiuto una scelta del tutto diversa, addirittura opposta. In sede di elaborazione, dopo ampio confronto fra i partiti, del «documento conclusivo sull’indagine conoscitiva sulla riforma dell’Irpef e altri aspetti del sistema tributario», finalizzato a «fungere da indirizzo politico al Governo per la predisposizione della legge delega sulla riforma fiscale», la decisione fu di non includere l’intervento sul catasto fra le indicazioni indirizzate all’Esecutivo.

In un Paese normale, una presa di posizione del genere chiuderebbe la questione fin alla fine della legislatura. Invece, sembra che un pronunciamento parlamentare non abbia un gran valore; anche se, va detto, due partiti di maggioranza (Lega e Forza Italia) e uno di opposizione (Fratelli d’Italia) hanno espresso in questi giorni tutta la loro contrarietà nei riguardi di quello che secondo l’on. **Tommaso Foti** configurerebbe un «affronto al Parlamento».

Ciò detto, il punto è sempre lo stesso: perché si vuole la revisione del catasto, per ottenere quali obiettivi? Come ha spiegato sul *Foglio* **Enrico Zanetti**, viceministro dell’Economia nel 2016, il Governo **Renzi** affossò la riforma dell’epoca perché, «a fronte di un generico principio di invarianza di gettito, stava venendo pariorito a livello tecnico un

mostro che, causa l’assenza di indirizzo politico a monte sugli effetti perquisitivi, avrebbe potuto portare a risultati del tutto imprevedibili».

Sarà spiacevole, ma la proprietà immobiliare non si fida. E per questo esige che qualsiasi ipotesi di riforma sia ampiamente ponderata e condivisa (mentre la tendenza è di affidare alla parte politica proponente qualche parola magica come «equità» e «razionalizzazione» e a quella tecnica la mano libera, con vecchi moltiplicatori o nuovi algoritmi).

E poi, diciamocela tutta, se la riforma del catasto che si immagina è quella che invocano la Commissione europea e l’Ocse, il discorso neppure si avvia. Questi organismi spiegano chiaramente che il loro suggerimento ha lo scopo di consentire la riduzione della tassazione sul lavoro. Ergo, si sostanzierebbe in un amen-

to di quella sugli immobili. E ciò è davvero inaccettabile. Non solo, infatti, a partire dal 2012 gli immobili sono gravati da una patrimoniale (l’Imu) di 12/13 miliardi di euro più gravosa, ogni anno, rispetto a quella precedente (l’Ici), ma in questo decennio il loro valore si è progressivamente ridotto, di fatto comportando un ulteriore aumento dell’imposta.

La priorità, allora, non è una non meglio precisata riforma del catasto, bensì una decisa riduzione della tassazione sugli immobili. E lo ribadiremo oggi a Piacenza, nella sessione dedicata alla politica dell’annuale convegno del coordinamento legali Confedilizia (diretta sui siti www.confedilizia.it e www.bancadi-piacenza.it).

*Presidente Confedilizia

GLI UOMINI DI CONFEDILIZIA

Raffaele Specchi

Laureato presso la Facoltà di giurisprudenza di Catania nel 1984, esercita la professione di avvocato cassazionista in Siracusa, ove risiede. È civilista con cultura interdisciplinare. Ha sempre coniugato i numerosi impegni lavorativi con lo sport, forgiando e mantenendo l'idea che occorra dare il meglio di sé in ogni momento, tanto nel corpo che nella mente.

La presenza di un'azienda agricola familiare lo ha proiettato, unitamente all'esercizio della libera professione, ad intraprendere attività sindacale tra i giovani agricoltori (Anga) prima, e, successivamente, tra gli imprenditori agricoli (Confagricoltura). Da sempre è membro del Consiglio direttivo di tale Organizzazione sindacale. Oggi è anche titolare di azienda agricola, con carattere secondario rispetto alla professione di avvocato.

Nel 1987 ha costituito l'Associazione siracusana della proprietà edilizia (Aspe). Dopo pochi mesi ne è divenuto Presidente, carica che conserva ancora. Da anni rappresenta Confedilizia territorialmente in ogni contesto che la veda partecipare. È relatore in eventi di formazione e di studio. Ha offerto assistenza e vigilanza alle locazioni stipulate dopo la caduta dell'equo canone, oggi ricordate come "patti in deroga". È stato poi estensore di tutti gli Accordi territoriali stipulati con i sindacati degli inquilini, che hanno avuto un riconosciuto e generalizzato successo nei Comuni della provincia di Siracusa per l'accuratezza e per la semplificazione raggiunta anche nei percorsi più complessi imposti dalla normativa nazionale. L'impegno equilibrato è stato esempio fattivo, nel territorio, dei risultati che possono essere conseguiti con la collaborazione e condividendo finalità collettive.

Presiede l'attività di attestazione della rispondenza dei canoni concordati agli Accordi territoriali; è quindi punto di riferimento per i cittadini e per tutti gli operatori del diritto che si occupano della materia.

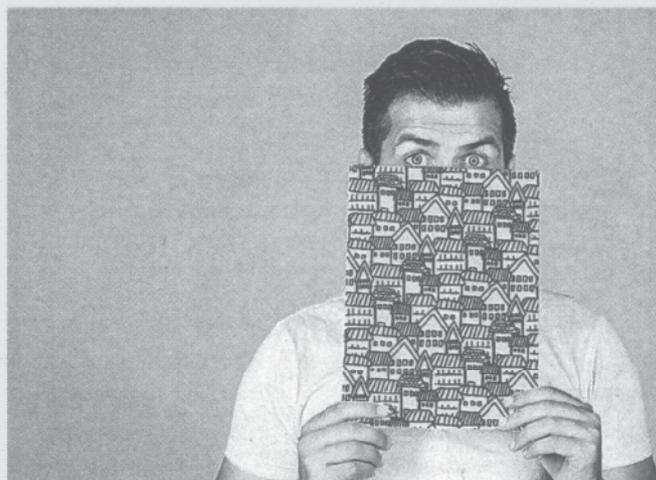
Da sempre ha nel cuore gli interessi di Confedilizia in cui, da lungo tempo, ricopre la carica di Consigliere nazionale. Fa parte del Coordinamento legali della Confederazione.



Offesa al diritto

Sfratti, lo sblocco che non sblocca

di Gaia Cenol



L'esecuzione degli sfratti è ora sbloccata, ma la questione assai lontana dall'essere risolta. Il blocco giustificato con la pandemia (ma che con quella aveva nulla a che vedere) è terminato, il che ci riporta alla situazione precedente, cui si somma l'arretrato accumulato. E la situazione precedente era pessima.

Basterà osservare questi numeri: fra il gennaio e il dicembre del 2019 (quindi pre pandemia) sono stati emessi 48.543 provvedimenti di sfratto; in quello stesso lasso di tempo le richieste di esecuzione, con l'ufficiale giudiziario presente, sono state 100.595; gli sfratti effettivamente eseguiti soltanto 25.930. Significa che i proprietari degli appartamenti – che non sono ricchi affamatori ma, nella grandissima parte e nella pressoché totalità delle sentenze di sfratto, sono famiglie che hanno bisogno di quel che è di loro proprietà e non vengono pagate dagli inquilini (ma devono ugualmente pagare le imposte e le spese condominiali o i lavori straordinari) – dopo anni hanno avuto ragione in giudizio. Le richieste di esecuzione sono più del doppio delle sentenze perché ci sono quelle arretrate. Le esecuzioni, del resto, sono solo un quarto, quindi l'arretrato cresce.

Ergo: serve a nulla vincere in giudizio, perché la partita vera si gioca sull'esecuzione, con lo Stato che non riesce a far valere le proprie leggi e a far rispettare le proprie sentenze. A tacere del mercato parallelo che il bisogno d'eseguire apre. Una vergogna che torce il diritto e le budella.

PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE PERIODICA 2021-22 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA LA FORMAZIONE 2021-22

L'assessore fuori dal tempo



Christian Raimo
12 h · 🌐

Leggo i programmi dei candidati municipali alle prossime elezioni e ci vedo raramente una prospettiva che vada al di là del "leggero miglioramento del manto stradale di via di Valle Sperduta".
Visto che è chiaro come le promesse elettorali devono indicare quantomeno un orizzonte, il mio è abolizione proprietà privata e appropriazione collettiva dei mezzi di produzione.

Mi piace Commenta Condividi

370

Condivisioni: 5

L'autore del tweet sopra riportato è assessore di uno dei Municipi della Capitale d'Italia.

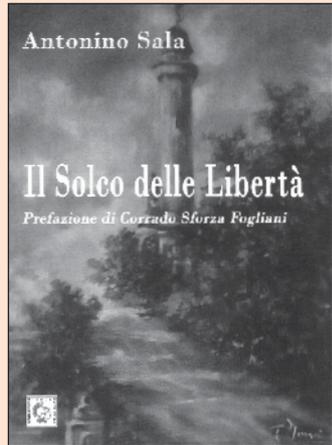
La parola

ANTINFLUENZALE

Il vaccino è reputato il mezzo più efficace e sicuro per prevenire l'influenza e ridurne le complicanze. Sulla base dei ceppi virali circolanti e sull'andamento delle sindromi similinfluenzali nel mondo, il Global Influenza Surveillance Network dell'Oms, in collaborazione con i National Influenza Centres, ogni anno aggiorna la composizione del vaccino antinfluenzale. Il preparato viene somministrato con un'iniezione intramuscolare

da: *Corriere della Sera*, 5.10.'21

IL SOLCO DELLE LIBERTÀ



Nella «Nota preliminare» a questa sua pubblicazione (infra impaginata), Antonino Sala si confida. Confessa, meglio (e lo fa con la grande onestà morale e intellettuale che contraddistinguono gli spiriti liberi), che la situazione pandemica ha creato in lui «la necessità» di approfondire «il tema delle libertà e dello stato» (così scritto, col la s minuscola, come lo scriveva Luigi Einaudi): «Affrontare questi temi ha tracciato un grande incavo che mi ha permesso di fondare in me una nuova città ideale, quella della libertà e della collaborazione volontaria, il cui confine è ormai sacro e inviolabile». Un Cambiamento, dunque, in attuazione piena di quanto ci ha detto Einstein: «Non possiamo pretendere che le cose cambino, se continuiamo a fare le stesse cose. La crisi è la più grande benedizione per le persone e le nazioni, perché la crisi porta progressi. La creatività nasce dall'angoscia come il giorno nasce dalla notte oscura. È nella crisi che sorgono l'invenzione, le scoperte e le grandi strategie. (...) Chi attribuisce alla crisi i suoi fallimenti e difficoltà, fa violenza al suo stesso talento e dà più valore ai problemi che alle soluzioni. (...) Il maggiore inconveniente delle persone e delle nazioni è la pigrizia nel cercare soluzioni e vie di uscita. Senza crisi non ci sono sfide, senza sfide la vita è routine, una lenta agonia. Senza crisi non c'è merito: è nella crisi che emerge il meglio di ognuno, perché senza crisi tutti i venti sono lievi brezze. Parlare di crisi significa incrementarla, e tacere nella crisi è esaltare il conformismo. Invece, lavoriamo duro. Finiamola una volta per tutte, con l'unica crisi pericolosa, che è la tragedia di non voler lottare per superarla»

Collaborazione volontaria, attenzione, così scrive il Nostro. Consapevole che, come ci ha insegnato Étienne de la Boétie nel suo Discorso sulla servitù volontaria, nulla può esservi di peggio nella nostra vita - per l'aspetto morale individuale, ma anche per la buona conduzione della vita pubblica — dell'asservimento, tanto più se non necessitato (dove, al limite, può essere compreso!) ma praticato per conseguire miserandi benefici.

Gli scritti di Sala, sono un inno all'individualismo ed al convincimento anche patito e sofferto, non c'è posto nel suo pensiero per l'opportunismo, altro che servitù volontaria...! Ogni argomento è trattato nel disegno filone, fino a costituire una specie di Breviario (contemporaneo) dell'uomo libero. Con l'aggiunta peraltro di preziosità, anche fuori dal canovaccio generale: come il richiamo del discorso, in Hayek, del rapporto democrazia-sorteggio (quello che non approveranno mai per i magistrati, nonostante esso sia — come ha dichiarato Palamara — la cosa che i trafficanti di cariche, incarichi e favori, maggiormente temono); come il pezzo sulla destra italiana e la necessità che essa si epuri (e depuri) da incrostazioni estremiste; come — ancora — il discorso sulla tassazione progressiva (da farsi proporzionale), sull'inflazione, sull'equilibrio contabile, sulla necessità di una legislazione "snella, chiara, coerente".

Sala, insomma, è uno scrittore coerente, così come è un integerrimo pensatore, ancorato ai vecchi canoni dell'onestà intellettuale e dell'intransigentissimo gobettiano. A lui, onore ed auguri cari.

csf

I COSTI DI SPEDIZIONE POSTALE
DI QUESTO NOTIZIARIO
SONO AUMENTATI DEL 370%

Per ricevere questo notiziario
aiutaci a risparmiare
inviando il tuo indirizzo e-mail a
confedilzianotizie@confedilizia.it

Lo stato d'eccezione

La tentazione di utilizzare lo stato d'eccezione per affrontare, ad esempio, una situazione di crisi economico sociale, o per imporre le proprie politiche in settori sensibili quali l'ordine pubblico, va bloccata sul nascere. Il dispotismo sperimentato durante la pandemia non deve diventare il prologo al colpo di Stato permanente.

Aldo Maria Valli

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.

SETTEMBRE

LUNEDÌ 6

1-2) L'intervista Fabrizio Sclavi. «Da gay so che i problemi sono altri non certo le inutili battaglie di Zan». Il giornalista e illustratore: «Il ddl non mi piace per nulla, soprattutto nella parte sui trans e sull'educazione nelle scuole. Ai bambini pensino le famiglie, non lo Stato. Il pride è una bancarotta cavalcata dai politici» (La Verità 28.8.'21)

MARTEDÌ 7

1-2) La trovata delle scuole pugliesi: liste di bimbi «rinunciari» all'iniezione. Dopo la norma che consente di eliminare le mascherine se in classe sono tutti immuni, i plessi intimano ai genitori di prestare il consenso per le somministrazioni ai figli. Altrimenti, gli alunni finiranno schedati (La Verità 28.8.'21)

MERCOLEDÌ 8

1-2) Ragazza violentata da un clandestino. Sbarco a luglio, stupro ad agosto. Infermiera aggredita alle 6 del mattino, andava al lavoro all'ospedale milanese S. Raffaele. Arrestato un egiziano da poco in Italia (Liberò 28.8.'21)

GIOVEDÌ 9

1-2) Tamponi salivari a tappeto. Il rimedio per risolvere la babele del lasciapassare. Dopo Marche e Lombardia, Zaia annuncia: «Subito disponibili in decine di scuole». La Francia ne farà 600.000 al giorno: Macron si può imitare solo sul foglio verde? (La Verità 28.8.'21)

VENERDÌ 10

1-2) I suggerimenti dei presidi: aprite le finestre. Scuola di sopravvivenza: ecco tutte le nuove regole. Rientro in classe grazie a una piattaforma informatica che non esiste, con 100mila prof da sostituire e con il caos trasporti: al ministero c'è chi vuole ripartire dal bike sharing (Liberò 28.8.'21)

LUNEDÌ 13

1-2) La notte porta scompiglio. Dodici milioni di italiani non prendono sonno. Contare le pecore non serve. Il segreto per andare a letto sereni e combattere insonnia e caldo è tutto nell'alimentazione (Liberò 14.8.'21)

MARTEDÌ 14

1-2) Può cantare solo il muezzin. I talebani vietano la musica. L'ultima proibizione dei padroni di Kabul si aggiunge alle vessazioni verso le donne e alle leggi contro alcol, tv e giochi. Il portavoce dei fanatici: «La gente rinunci spontaneamente a suonare» (Liberò 27.8.'21)

MERCOLEDÌ 15

1-2) Al ministero nessuno spiega a chi toccherà pagare per le vittime del farmaco. La Lombardia ha ricevuto richieste di risarcimento, ma non si sa chi deve valutarle (Stato o enti locali?) né chi sborserà, come prevede la Consulta: a Roma tutti tacciono (La Verità 27.8.'21)

GIOVEDÌ 16

1-2) L'università impone il lasciapassare anche a chi fa gli esami a distanza. Il protocollo dell'ateneo di Trieste chiede agli studenti di esibire il green pass pure quando sostengono test on line. La prova che lo scopo del certificato è farci vaccinare ad ogni costo, non ridurre i contagi (La Verità 30.8.'21)

VENERDÌ 17

1-2) Una vergogna per tutto l'Occidente. Il terrorismo ha vinto la guerra. Tornano la dittatura della sharia, il burqa e la legge del taglione: l'islamismo ora ha il suo Stato canaglia. L'indifferenza degli Usa (e di Biden) adesso non fa notizia. L'ombra della Cina nel controllo della regione (La Verità 14.8.'21)

LUNEDÌ 20

1-2) Diagnosi precoce. La demenza dà segnali 5 anni prima. Gli australiani mettono a punto un esame del sangue che individua la presenza di neuroni morti, importante indicatore (Liberò 11.8.'21)

MARTEDÌ 21

1-2) Gli aiuti sbagliati. Sparite 776 partite Iva al giorno per dare il reddito ai fannulloni. Mentre i percettori dell'obolo grillino sono saliti da 122mila nuclei a 153mila al mese, gli autonomi, sostenuti poco e male durante i lockdown, sono diminuiti di 378mila unità (Liberò 8.8.'21)

MERCOLEDÌ 22

1-2) Da nord a sud si moltiplicano i bandi pensati per ripopolare i piccoli comuni. L'ultimo caso in Calabria: «Ventimila euro a chi si trasferisce qui». Case a un euro e reddito mensile di residenza così i borghi vanno a caccia di nuovi abitanti (La Stampa 1.8.'21)

GIOVEDÌ 23

1-2) I danni da Coronavirus. Questo lasciapassare è un abominio. Abbandono l'università per protesta. Il docente Matteo Villoresi si congeda dall'ateneo fiorentino in polemica con il green pass: «Non ho intenzione di esibirlo per entrare in facoltà o di chiederlo agli studenti. Scelgo il confino volontario, da libero cittadino» (La Verità 22.9.'21)

VENERDÌ 24

1-2) Il latino abolito dal Papa a messa fa ritorno nelle scuole britanniche. Una lingua che difende le radici storiche dell'Occidente e «porta benefici ai giovani» (La Verità 11.8.'21)

LUNEDÌ 27

1-2) Il global warming? Colossale falso storico. I mutamenti climatici ci sono sempre stati. Negli anni Settanta del secolo scorso sembrava addirittura imminente l'era glaciale. Mille scienziati inviano una petizione all'Onu asserendo che non esiste alcuna crisi. Ma il mondo politico e mediatico si fida di Greta (La Verità 11.8.'21)

MARTEDÌ 28

1-2) La deformazione delle cinesi. In nome della bellezza: piedi piccoli, ora gambe lunghe. Da qualche anno le ragazze cinesi realizzano un desiderio: essere alte. Grazie all'operazione di allungamento delle gambe si possono guadagnare 8 centimetri. L'intervento, anzi, gli interventi poiché si tratta di tre interventi, del costo complessivo di 16/17 mila euro, sono molto dolorosi (Sette, agosto '21)

MERCOLEDÌ 29

1-2) Catanzaro fa causa allo Stato italiano: «Il federalismo ci ha impoverito». Banca del seme cinese lancia un concorso per studenti universitari: il migliore vince un contratto da donatore. La didattica a distanza costerà a ogni studente circa 1.880 euro all'anno in termini di mancati guadagni futuri (La Verità 8.8.'21)

GIOVEDÌ 30

1-2) Ideologia al potere. Intervista Alfredo Ambrosetti. «Il ddl Zan è assurdo. Sarebbe meglio rinviarlo all'infinito». Il fondatore del celebre forum: «La morale non si fa con le leggi. Sull'immigrazione servono limiti. E Lamorgese è da dimissioni» (La Verità 9.9.'21)

OTTOBRE

VENERDÌ 1

1-2) Il ministro del Lavoro assicura 5 milioni di posti. E intanto ri-finanziano il reddito di cittadinanza. Il piano di Orlando da 6 miliardi prevede di stanziare altri soldi (1,2 miliardi) su centri dell'impiego e navigator (Liberò 9.9.'21)

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

INDISCRETO

“Ecco com'è morto Cangrande della Scala, signore di Verona”

“È stata una rara malattia genetica a portare alla morte, in soli tre giorni, Cangrande della Scala, signore di Verona (1291-1329) e protettore di Dante Alighieri durante gli anni d'esilio trascorsi in Veneto. Cangrande, dunque, non sarebbe stato assassinato come sostenuto a lungo da una certa tradizione, ma morì per una rara malattia genetica. Una diagnosi suggerita dalle analisi del laboratorio di Genomica Funzionale del Dipartimento di Biotecnologie dell'Università di Verona. L'indagine era partita nel 2004 quando fu aperta l'arca funebre di Cangrande, riscontrando che il corpo mummificato dello Scaligero si trovava più o meno nelle medesime condizioni in cui era già stato rinvenuto all'interno della cassa nell'apertura del 1921 (in occasione del VI centenario della morte di Dante Alighieri). Il corpo del Principe fu sottoposto ad una serie di indagini scientifiche e autoptiche e parte dei materiali biologici, in particolare il fegato e alcune falangi del piede, messi a disposizione per futuri ulteriori studi. Ora, dopo 17 anni, arrivano i risultati di questa indagine: contrariamente a quanto sospettato per secoli, il Signore di Verona non fu assassinato, ma morì per una malattia genetica, la glicogenosi tipo II che ha come sintomi scarsa resistenza alla fatica fisica, difficoltà respiratoria, debolezza muscolare e crampi, fratture ossee spontanee e cardiopatia. La morte dei pazienti adulti è spesso quasi improvvisa, come accaduto a Cangrande, deceduto dopo solo tre giorni di malattia. Il medico di Cangrande, nel tentativo di contrastare la debolezza, somministrò dosi eccessive di digitale (una pianta utilizzata come cardiotonico) e questo fece pensare ad un avvelenamento, tanto che il medico venne impiccato di lì a poco”.

È quanto scrive la rivista mensile *Storia in Rete* sul numero di luglio/agosto 2021.

L'INTERVISTA **GIORGIO SPAZIANI TESTA**

«Il Mef smentisca nuove tasse sulla casa»

Il presidente di Confedilizia chiede un chiarimento al governo dopo le indiscrezioni circolate negli ultimi giorni: «Il Parlamento ha bocciato la riforma del Catasto, che maschererebbe una patrimoniale. Ora l'esecutivo deve fare chiarezza una volta per tutte»

di **GIANLUCA BALDINI**



■ Che qualcuno del governo si faccia avanti e smentisca ufficialmente che si intende procedere con una riforma del Catasto e un aumento delle tasse sulla casa. È la richiesta che il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa fa all'esecutivo dopo alcune indiscrezioni circolate nei giorni scorsi. Il nu-

ta la Lega e Forza Italia. Mi aspetto quindi che qualcuno del governo smentisca ufficialmente qualunque riforma del Catasto. Al momento però l'ufficialità non c'è».

D'altronde, le tasse sugli immobili negli ultimi anni sono già aumentate.

«Certo che sì. Solo l'Imu ha portato ogni anno, da dieci anni a questa parte, dai 12 ai 13 miliardi in più di gettito rispetto all'Ici. Non solo, i valori degli immobili sono scesi, ma non la tassazione. Ci sono moltissimi immobili senza mercato, in-

ormai dati e che dunque serve un aggiornamento?»

«Se si ritiene che i valori siano dati, allora bisogna riformare i dati in tutti i sensi. Ci sono molte città dove i valori catastali sono ben superiori a quelli di mercato. Quindi i dati vanno cambiati non solo al rialzo, ma anche al ribasso. E poi, chi interviene sul Catasto, dovrà aggiornare anche le aliquote delle tante altre imposte sul mattone che ci sono. Inoltre, anche l'attuale sistema catastale consente di correggere i valori. E infatti, per esempio, Mo-

tax, l'imposta sui servizi comunali, che include la tassa dei rifiuti. Da noi la Tari vale 10 miliardi. Scorriamola dalla Council tax e vediamo qual è il valore reale nel Regno Unito delle imposte sulla casa. Ricordiamo, poi, che non si può sempre aggiungere altra pressione fiscale. Se vi fosse l'esigenza di aumentare l'imposizione sulla prima casa, allora il governo dovrebbe intervenire per ridurre da un'altra parte. Se no è solo una patrimoniale. C'è poi da dire che con la

da: *La Verità*, 1.9.21

TOTALE TRIBUTI SULL'IMMOBILIARE

REDDITUALI	9 MLD
PATRIMONIALI	22 MLD
INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	9 MLD
INDIRETTE SULLE LOCAZIONI	1 MLD
ALTRI TRIBUTI	10 MLD
TOTALE 51 MLD	

Fonte: Confedilizia

Il gettito dei tributi gravanti sul comparto immobiliare è stimabile in circa in 51 miliardi di euro l'anno, così suddivisi: 9 di tributi reddituali (Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); 1 di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 10 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

Libero

Quotidiano Data 29-08-2021
Pagina 14
Foglio 1 / 2

**Un'attività che ha preso piede in Spagna
Occupanti abusivi in casa?
C'è l'agenzia che li caccia**

Il fenomeno degli alloggi abitati illegalmente non è solo italiano, vie legali eterne
Ecco le società private che le sgomberano in poco tempo. E con metodi poco ortodossi

L'infiacchimento del Paese

L'infiacchimento del Paese determinato dal dispotismo statalista, con il conseguente deficit di spirito civico e amore per la libertà, va combattuto sul terreno culturale prima ancora che politico. Aprirsi a un confronto serio, evitando i nuovi dogmatismi del politicamente corretto e abituandosi alla disputa onesta, è la strada da seguire anche in termini educativi. «Rifiutarsi di ascoltare un'opinione perché si è certi che è falsa significa presupporre che la propria certezza coincida con la certezza assoluta» scrive John Stuart Mill nel suo *Saggio sulla libertà*. «Ogni soppressione della discussione è una presunzione di infallibilità: per condannarla basta questo ragionamento, semplice, ma non per questo meno efficace.»

Aldo Maria Valli

ENTI BILATERALI CONFEDILIZIA

Cassa portieri

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44251191 - 44254791
Fax 06.44251456
E-mail:
caspasportieri@cassaportieri.it
Sito: www.cassaportieri.it

Ebinprof

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44259166 - 44251593
Fax 06.44252052
E-mail: info@ebinprof.it

Fondo Coasco

Corso Trieste, 10
00198 Roma
Tel. 06.44250554 - 44249541
Fax 06.44249585
E-mail:
fondocoasco@fondocoasco.it

ENTI BILATERALI ASSINDATCOLF

Cassa Colf

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85558054
Fax 06.8546647
E-mail: info@cassacolf.it

Fondo Colf

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85554267
Fax 06.8546647
E-mail: fondocolf@libero.it

Ebincolf

Via Tagliamento, 29
00198 Roma
Tel. 06.85866268
Fax 06.8546647
E-mail: info@ebincolf.it

IL SUPERBONUS 110% PROBLEMA PER PROBLEMA

Interventi di riqualificazione energetica e antisismici

Con la risposta del 15.9.2021 all'interrogazione parlamentare n. 5-06650, presentata dagli onn. Gian Mario Fragomeli e Gianluca Benamati (PD), il Ministero dell'economia e delle finanze, nella persona del Sottosegretario Alessandra Sartore, ha fornito alcuni chiarimenti relativi alla fruizione del superbonus 110%.

Quanto al quesito relativo alla possibilità di accedere al beneficio del superbonus per un condominio provvisto di concessione edilizia e di titolo abitativo, costruito in difformità dal progetto originario, insanabile da un punto di vista urbanistico, ma reso alienabile con il ravvedimento dei condòmini dopo aver pagato la relativa sanzione prevista dal Comune di appartenenza (*ex art. 206-bis della legge regione Toscana n. 65 del 2014 recante la sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla l. n. 392/1978*), il Ministero ha evidenziato che a tal riguardo il comma 15-ter dell'art. 119 del decreto "Rilancio", come da ultimo modificato dal decreto "Semplificazioni", prevede che gli interventi oggetto del Superbonus sono realizzabili mediante comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) e che la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo *ex art. 9-bis, comma 1-bis*, testo unico delle disposizioni in materia edilizia.

Nell'ambito della risposta, il Ministero ha, altresì, fornito ulteriori chiarimenti relativamente al limite delle 2 unità abitative per gli interventi di riqualificazione energetica, nonché precisazioni sulle sonde geotermiche e sulla possibilità, in senso positivo, di considerare tra gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche per i quali si applica il superbonus anche l'installazione di montascale (con rimando ad una circolare dell'Agenzia delle entrate in corso di predisposizione con la quale saranno forniti ulteriori criteri interpretativi per l'applicazione del superbonus).

Bonus facciate e visibilità perimetra esterno

L'Agenzia delle entrate ha recentemente pubblicato una versione, aggiornata al luglio 2021, della Guida sul bonus facciate in cui, oltre agli aggiornamenti normativi, ampio spazio è dedicato alla possibilità di accedere alle opzioni dello sconto in fattura e della cessione del credito. Nell'illustrare i criteri oggettivi della detrazione in esame, l'Agenzia è tornata sulla nozione di facciata esterna, introducendo elementi

che destano un certo allarme. La norma (art. 1, c. 210, della l. n. 160/2019), unica fonte di diritto, si limita a parlare di "facciate esterne" e la circolare esplicativa n. 2/E del 14.2.2020 dell'Agenzia delle entrate a sua volta ha precisato che "l'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)", cioè, in sostanza, è ammesso l'intero perimetro esterno in quanto oggettivamente visibile dall'esterno.

Nella nuova versione della Guida - riprendendo elementi già emersi con la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 7/E del 2021 - viene precisato che il bonus spetta, ad esempio, per gli interventi realizzati: sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico; su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica. Tali limitazioni alla visibilità almeno parziale da strada pubblica o da suolo pubblico, dapprima limitate alle facciate interne, sembrano ora estese alle facciate esterne. Poiché è evidente che un intervento di tinteggiatura delle facciate, nella maggior parte dei casi, riguarda un intero edificio, appare opportuno - per evitare contestazioni da parte dell'Agenzia - essere in grado di documentare la "visibilità" almeno parziale da strada pubblica o da suolo pubblico, e tenere conteggi precisi delle diverse superfici oggetto di intervento.

Superbonus-Sismabonus interventi in un immobile in centro storico

L'Agenzia delle entrate, con la risposta a interpello n. 598 del 16.9.2021, in tema di interventi di miglioramento sismico effettuati in un centro storico su un condominio facente parte di un «aggregato edilizio», ha rinviato, per il significato da attribuire alla locuzione «progetto unitario», contenuta nella lettera i) dell'art. 16-bis del TUIR (norma fondamentale per l'applicabilità del sismabonus e del supersismabonus), al parere dato il 13.7.2021 dalla Commissione consultiva del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

Si tratta di una precisazione importante ai fini del riconosci-

mento della possibilità di utilizzare, nei casi sopra indicati, sia il superbonus sia il sismabonus ordinario in quanto in tale parere, a cui l'Agenzia si riporta, la Commissione ha chiarito che «(...) per l'accesso alle agevolazioni fiscali relative ad interventi di adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici e, ove riguardino i centri storici, impongono l'esecuzione di tali interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, (...) il riferimento a progetti unitari possa essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in atto interventi locali di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme [Norme Tecniche per le Costruzioni 2018].»

La Commissione, nel parere anzidetto, ha anche ricordato che per «unità strutturale (US)» deve intendersi, in base alle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (§ 8.7.1), la «porzione di aggregato che... dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi», sottolineando pure che l'unità strutturale «è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuare, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse».

Il recepimento da parte dell'Agenzia dei principi contenuti nel parere anzidetto (richiesto dalla stessa Agenzia) era auspicabile in quanto la Direzione regionale delle entrate dell'Emilia Romagna, alla fine di giugno, aveva invece affermato (applicando letteralmente la definizione contenuta nella lettera i) dell'art. 16-bis del TUIR) la necessità che,

Segue in ultima pagina



da: ItaliaOggi, 27.8.'20

» La lente sulla casa

di Corrado Sforza Fogliani*

Terzo settore Ora gli enti si adeguano

Sono state pubblicate le disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 3 luglio 2017, numero 117, recante il «Codice del Terzo Settore». Tra le novità più significative introdotte vi sono la proroga dei termini per adeguare gli statuti degli enti del terzo settore (Ets) al nuovo quadro normativo, il coordinamento tra adempimenti civilistici e fiscali, oltre alla reintroduzione dell'esenzione dall'imposta di registro delle organizzazioni di volontariato (Odv). Per quanto riguarda l'allungamento dei termini per gli adeguamenti statutari, come già accaduto per il correttivo sull'impresa sociale, adesso anche per **onlus, associazioni di promozione sociale e organizzazioni di volontariato**, vi è la possibilità di adeguarsi alla normativa entro agosto di quest'anno e non più entro febbraio.

Il coordinamento tra le norme civilistiche e fiscali è poi anch'esso oggetto di analisi da parte del correttivo, che prevede un maggior controllo sui conti dei bilanci degli enti interessati. È infatti introdotto l'obbligo di sottoporre a revisione legale dei conti solo gli Ets di maggiori dimen-

sioni, fermo restando il controllo contabile già previsto. Viene poi riscritto l'articolo 87 del Cts (Codice del Terzo Settore) prevedendo che gli enti del terzo settore non commerciali possano indicare le attività di interesse generale e quelle secondarie nel bilancio di cui all'articolo 13, anziché in un apposito documento ad esso destinato (come era stabilito in origine). Per quanto riguarda il sistema di rendicontazione delle eventuali attività diverse da quelle di interesse generale svolte dagli enti no profit, questo dovrà essere documentato nella relazione di missione, in un'apposita annotazione in calce al rendiconto per cassa o nella nota integrativa di bilancio. Sotto il profilo tributario, il correttivo reintroduce l'esenzione dall'imposta di registro per gli atti costitutivi e quelli connessi con lo svolgimento delle organizzazioni di volontariato, riaccordando agli stessi il trattamento fiscale loro riservato dall'articolo 8 della legge numero 236/'91, in vigore fino al 31.12.'17.

*Presidente
Centro studi Confedilizia
Twitter @SforzaFogliani

da il Giornale, 6.5.'19

Onnipotenza dello Stato

La libertà è un'idea moderna che l'antichità non ebbe mai. I greci, che furono il popolo più libero, concepirono la libertà come indipendenza verso lo straniero ed eguaglianza di fronte alle leggi ed agli onori (isonomia e isotimia) e in questo senso ebbero attaccamento profondo alla libertà. Vi era la libertà del cittadino, non la libertà dell'uomo. La città antica disponeva non solo in guerra, ma in pace del cittadino e la vita pubblica e la vita privata non sfuggivano allo Stato, che regolamentava tutto e non solo il servizio militare e la religione, ma il matrimonio, le nascite, le spese, il lusso, ecc. Per sentirsi liberi, ai cittadini bastavano due condizioni: l'indipendenza verso lo straniero e il diritto politico di partecipare alla vita dello Stato, di prender parte alle assemblee, di eleggere i magistrati, ecc.

Ma contro l'onnipotenza dello Stato non vi era difesa.

Stato tiranno

Gli antichi non conoscevano né la libertà religiosa, né la libertà dell'educazione e né meno veramente la libertà della vita privata. Tutto si concepiva nell'orbita e secondo le leggi della città e lo Stato era il tiranno.

Tirannie e servi

Le assemblee libere lasciano non di rado prevalere i mediocri; ma le tirannie lasciano sempre prevalere i servi. Per quanto cattiva, un'assemblea legislativa è preferibile alla corte di un tiranno e la peggiore camera è sempre preferibile alla migliore antica-camera.

Limitazione libertà

Tutte le limitazioni della libertà, se non sono necessarie per la vita della convivenza sociale, sono sempre dannose.

Ogni forma di intolleranza, che derivi da idee di prevalenza di individui o di gruppi di individui, o da intolleranza di razze, di religione, di programmi politici o nazionali, è ugualmente deplorevole.

Vi sono periodi di aberrazioni tiranniche di uomini e di masse che non possono lungamente durare senza che la società intera decada.

Libertà necessaria

La libertà è la cosa più necessaria a un uomo civile e bisogna tutto sacrificare ad essa. Per avere la libertà e per poterla conservare bisogna essere disposti a tutte le rinunzie e, occorrendo, sapersi contentare di un tozzo di pane!

Civiltà e sentimenti

La civiltà non è soltanto nello sviluppo dei beni materiali, nei mezzi di comunicazione e di scambio e nemmeno nella esistenza di grandi pensatori o nella diffusione della istruzione elementare fra un più grande numero di uomini. È, invece, nello sviluppo dei sentimenti di ordine morale: il sentimento della libertà, la diffusione dello spirito di tolleranza, la diffusa concezione della solidarietà e anche e sopra tutto lo sviluppo della cortesia nella vita sociale. Un popolo è tanto più civile in quanto l'educazione intellettuale e morale è più elevata e più grandi sono la cortesia delle relazioni e il rispetto della personalità umana.

Le società più civili

Le prime condizioni di esistenza della civiltà sono la cortesia dei modi e la tolleranza, senza di cui non vi può essere né meno vera e durevole libertà. E però le società più civili sono anche le più cortesi e le più libere.

F.S. Nitti,
Meditazioni e ricordi

Leggendo
per intero
questo notiziario
SIETE INFORMATI
su tutte
LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ
E CURIOSITÀ

BELLITALIA

“Case Ater, il clan delle occupazioni”

“A Marghera un gruppo di malviventi «gestisce» le entrate abusive in due condomini lucrando su chi va a caccia di un tetto. Controllano i movimenti degli inquilini e poi vanno all'assalto”.

(Il Gazzettino 22.7.'20)

“Contribuenti traditi dal Fisco 600 volte in vent'anni”

Lo Statuto del contribuente, “nato il 1° agosto 2000 a garanzia di cittadini e imprese è stato subito derogato”. Oltre “alle eccezioni espresse, metà con decreto legge, centinaia le violazioni tacite”.

(Il Sole 24Ore 27.7.'20)

Palermo, sfruttate da anni due dipendenti del bar interno al tribunale

“La procura di Palermo ha aperto un'inchiesta sulla gestione del bar interno al tribunale. Sotto gli occhi di magistrati e forze dell'ordine, due dipendenti sono state sfruttate per anni: lavoravano 9 ore al giorno anziché 4 come da contratto e ogni mese dovevano restituire 600 euro versati a titolo di quattordicesima, ferie godute e altre voci in busta paga. La famiglia che gestisce i bar del palazzo di giustizia denunciò 8 anni fa gli estorsori che erano andati a chiedere il pizzo”.

(La Verità 24.6.'20)

“Ospedale senza macchina da 1 milione: l'impianto antincendio non è a norma”

“All'ospedale di Livorno funziona soltanto uno dei due acceleratori lineari destinati alle sedute di radioterapia. L'altro apparecchio è una macchina di ultima generazione (...) mai entrata in attività in quanto i tecnici dell'ospedale hanno sbagliato il progetto dell'impianto antincendio del bunker che ospita l'attrezzatura. Senza questo apparato, l'acceleratore nucleare non può essere utilizzato. L'apparecchio per la radioterapia dei pazienti oncologici è costato oltre 1 milione di euro e il bando di gara per l'acquisto era stato pubblicato nel 2016”.

(La Verità 19.2.'20)

“Appalti, 500 provvedimenti in 26 anni”

Appalti di opere pubbliche, “500 provvedimenti in 26 anni per un totale di 45.520 pagine di Gazzetta ufficiale. Messi in fila questi fogli farebbero una strada di 136 chilometri che richiederebbe 158 giorni per essere letta, senza contare i rimandi legislativi e normativi ad altre fonti”.

(Il Sole 24Ore 28.7.'20)

AGRICOLTURA

CHE COS'E' IL COMPENDIO UNICO?

Ai sensi dell'art. 5-bis del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228 (norma introdotta dall'art. 7 del d.lgs. 99/2004), con l'espressione compendio unico deve intendersi “l'estensione di terreno (*ndr* agricolo) necessaria a raggiungere il livello minimo di redditività previsto dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti dell'Unione Europea n. 1257/1999 e 1260/1999 e successive modificazioni”. In parole povere, la norma consente all'imprenditore agricolo che acquista terreni agricoli - che non devono per forza essere confinanti, purché funzionali all'esercizio dell'impresa - di ottenere, a determinate condizioni, delle agevolazioni fiscali. Ai fini dell'ottenimento delle stesse, questi terreni (ma anche i fabbricati rurali posti al loro servizio) vengono in pratica raggruppati idealmente insieme, come se fossero un'unica entità astratta, per poterne così calcolare l'estensione ed il livello di redditività minimi richiesti dall'art. 5-bis in parola.

Nel dettaglio, l'acquirente di terreni agricoli - che costituisce un compendio unico e si impegna a coltivarlo o condurlo come imprenditore agricolo professionale o coltivatore diretto per almeno dieci anni dal trasferimento - godrà dell'esenzione dall'imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo. Attenzione, però: il compendio unico deve essere sempre costituito al momento dell'acquisto dei terreni (quindi, durante la stipula dell'atto pubblico di compravendita davanti al notaio) e, al fine dell'estensione minima, si può tenere conto anche di terreni che eventualmente sono già di proprietà dell'acquirente.

I terreni agricoli (e le relative pertinenze) sono indivisibili per dieci anni dalla costituzione del compendio e, durante tale periodo, non possono essere frazionati né con atti tra vivi, né con atti a causa di morte, pena la nullità dell'atto. La violazione dell'obbligo di coltivare per almeno dieci anni i terreni acquistati comporta conseguenze solo di carattere fiscale, che consistono nella perdita delle agevolazioni con conseguente recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate delle imposte non pagate, oltre alla richiesta di pagamento degli interessi e delle sanzioni previste dalla legge. Va però precisato che l'atto di vendita dei terreni acquistati con le agevolazioni, prima che siano passati i dieci anni, è valido quando ha per oggetto l'intero compendio: come visto sopra, infatti, la nullità inficia solamente quegli atti che hanno come effetto il suo frazionamento.

Originariamente l'agevolazione era applicabile al trasferimento di terreni “a qualsiasi titolo”, quindi sia compravenduti che donati. Dal primo gennaio 2014, con l'entrata in vigore della norma che prevede la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie in relazione agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili e agli atti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, anche se previsti in leggi speciali (art. 10 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'art. 26 del d.l. 12 settembre 2013, n. 104), le agevolazioni per il compendio unico sono rimaste in vigore limitatamente ai soli atti a titolo gratuito (donazioni). Restano comunque validi, per la durata decennale originariamente prevista, tutti i compendi unici costituiti prima del primo gennaio 2014.

In conclusione, non si può non affrontare - perché ricorrente nella prassi ma non contemplata dalla normativa in esame - la fattispecie dell'applicazione (o meno) dell'agevolazione del compendio unico in caso di trasferimento del fondo agricolo per successione (testamentaria e non). La questione è stata affrontata (e risolta positivamente) dall'Agenzia delle Entrate che, con risposta a quesito n. 596/'20, ha chiarito che - in caso di successione - la dichiarazione sostituisce l'atto pubblico e, pertanto, l'agevolazione fiscale deve essere richiesta in sede di presentazione della stessa. Quindi, entro la data di presentazione della dichiarazione, il contribuente deve rappresentare la sussistenza di tutti i requisiti previsti dalle citate disposizioni per beneficiare dell'agevolazione fiscale. Ne consegue che l'atto notarile, contenente l'impegno alla costituzione del compendio unico e la menzione del vincolo di indivisibilità, deve essere stipulato entro la data di presentazione della dichiarazione di successione. Tale atto, infatti, dovrà essere allegato alla dichiarazione stessa. Pertanto l'istante, erede del fondo agricolo ed in possesso dei prescritti requisiti, al fine di avvalersi della agevolazione in esame, dovrà indicare nella dichiarazione di successione l'applicazione dell'agevolazione in argomento, indicando nella casella “agevolazioni” il codice “E”, come prescritto dalle “Istruzioni per la compilazione della Dichiarazione di successione e domanda di volture catastali” dell'Agenzia delle Entrate.

GM

L'ITALIA DEI MILLE COMUNI PERDUTI

Sono quelli ormai abbandonati, cui si aggiungono altre migliaia di piccoli centri a forte «rischio scomparsa» perché i loro abitanti se ne vanno. Così spariscono anche specificità e prodotti locali. Un patrimonio sociale ed economico, che alcune iniziative ora provano a salvaguardare.

Problema serio, sottovalutato, che non si risolve con la moda delle case a 1 euro. Servono incentivi, infrastrutture fisiche e digitali, meno tasse (sospendere l'Imu nei Comuni fino a 3000 abitanti costerebbe appena 800 milioni annui). Confedilizia e Adsi hanno idee e proposte.

da: PANORAMA

MASSALENGO Risolto il problema degli inquilini morosi dal 2018

Iamundo, l'incubo è finito: riprende la casa dopo 3 anni

di **Rossella Mungello**

■ Un «incubo» e un'«odissea» sono le parole che si susseguono di più nel racconto. Perché il sospiro di sollievo per il lodigiano Giuseppe Iamundo e la sua famiglia è arrivato solo tre anni dopo aver assistito all'ingresso in casa degli inquilini diventati morosi dopo pochi mesi. E dopo aver combattuto con ogni mezzo per riavere la sua casa, compresa la tv, tramite la denuncia pubblica alla trasmissione di Rete4 "Fuori dal Coro", condotta da Mario Giordano. Si chiude con un attesissimo lieto fine l'incubo di Giuseppe Iamundo, classe 1980, residente a Massalengo, autista dei bus di linea e sindacalista, diventato anche un esempio nazionale delle storture generate dal blocco degli sfratti causa Covid, per le norme che inserivano nello stop alle procedure anche gli inquilini morosi, e con sfratti esecutivi, precedenti alla pandemia.

L'odissea, come la chiama Iamundo, è partita il 10 agosto 2018 quando ha aperto le porte dell'abitazione acquistata nel 2006 a Massalengo - dove era rimasto fino al 2018, prima di acquistare una seconda casa più ampia - ad una famiglia in affitto. I problemi erano partiti subito dopo, già nel novembre 2018 erano cessati i pagamenti, e a inizio 2019 la famiglia Iamundo si era rivolta a un legale. «Lo sfratto esecutivo era arrivato a novembre 2019 e la prima data per l'uscita dell'ufficiale giudiziario era stata fissata il 12 febbraio 2020, ma era stata poi rinviata al primo aprile - racconta il lodigiano - : in mezzo però è arrivata l'emergenza Covid



Giuseppe Iamundo racconta la sua disavventura su Rete4

e sono arrivati anche i primi decreti del Governo per fermare gli sfratti, che hanno però abbracciato anche gli inquilini che erano già morosi, e avevano sfratti esecutivi, prima dello scoppio della pandemia». E tutto così si è fermato, generando contraccolpi pesantissimi alla famiglia lodigiana, che aveva investito per la seconda abitazione accendendo un mutuo, contando di avere un introito dall'affitto per sostenerlo. Ad aprile 2021 risale l'esperienza televisiva per accendere i riflettori sul problema, in uno spazio dedicato dalla trasmissione di Rete4 alle abitazioni occupate in tempi Covid. «Mi sono an-



«Una lunga odissea, in cui non ci siamo sentiti tutelati dalle istituzioni, ma per fortuna oggi è finita

che iscritto a Confedilizia, che ha sostenuto la nostra causa, perché non potevamo essere ammortizzatori sociali al posto dello Stato, e partecipato ad una maratona di protesta - racconta Iamundo - : ho lanciato un appello alle istituzioni locali e ho ricevuto un riscontro dall'assessore regionale Foroni, che peraltro abita a Massalengo, e dal senatore Augussoni, che si sono mobilitati per chiedere informazioni e anche per dirci che i gruppi parlamentari della Lega e di Forza Italia si stavano adoperando. In particolare il senatore Augussoni ci ha spiegato che voleva presentare un disegno di legge per sbloccare gli sfratti agli inquilini morosi prima del Covid». Lo sblocco è arrivato comunque, dal 1 luglio, e il 10 agosto è avvenuto lo sloggio. «È stato un incubo durato tre anni, in cui non ci siamo sentiti tutelati dalle istituzioni, ma per fortuna oggi è finito. E non posso che ringraziare chi ci è stato vicino». ■

da: *il Cittadino*, 12.8.'21

Sul *Cittadino* di Lodi la storia di una delle tante vittime del blocco sfratti, in questo caso un sindacalista... dimenticato dai sindacati (che il blocco lo invocano).

Grazie al signor Iamundo per la fiducia in Confedilizia, dimostrata col gesto concreto della sua iscrizione, e grazie a Mario Giordano per avergli dato voce.

L'economista e la soluzione più conveniente

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

Luigi Einaudi
(dal sito: www.marcoausi.it)

La spesa pubblica, cosa genera

La spesa pubblica genera una sorta di percezione di "insostituibilità", i percettori di tasse hanno tutto l'interesse a creare l'illusione di essere necessari e insostituibili e i produttori di ricchezza sono pochi, deboli e mal attrezzati culturalmente per porre freni e vincoli di finalità alle spese pubbliche

M. Bassani,
il Giornale 11.9.'14

IL CENSIS DELLA DE FILIPPI

E se avesse ragione Carlo Freccero? In un'intervista ha sostenuto provocatoriamente: "Maria De Filippi è il mio Censis". Per poi aggiungere: "Mi fa sempre capire che cos'è oggi la realtà italiana e molte volte capisco che l'Italia è un Paese anni trenta"

A. Grasso, *Corsera* 18.8.'15

Presenza dello Stato

Dove la presenza dello Stato è forte, le persone sono abituate a chiedere interventi pubblici per risolvere i problemi. Si entra in un circolo vizioso, si chiede allo Stato di rimediare ai disagi che crea.

Pascal Salin
IL FOGLIO, 12.'11.14

Autoriduzione

Nessun governo ha mai deciso volontariamente di autoridursi. E così, una volta varati, i programmi governativi non scompaiono mai più.

(R. Reagan 27.10.'64)

Casa, acquisti record nel periodo gennaio-marzo 2021: +38,6%

da: *24Ore*, 9.6.'21

SISTEMA CONFEDILIZIA



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Assemblea annuale

Si è tenuta l'Assemblea annuale dell'Associazione. Ad aprire i lavori il presidente Andrea Zini che nel corso del suo intervento ha ripercorso le principali tappe dell'attività politica svolta da Assindatcolf in un anno particolare, come quello che volge al termine, caratterizzato dall'avvento della pandemia da Covid-19. Con l'occasione, insieme ai territori, sono state tracciate le linee guida programmatiche necessarie a delineare l'attività futura. Durante l'Assemblea sono stati approvati i bilanci, è stato definito il numero dei componenti il Consiglio direttivo dell'Associazione e, per acclamazione, è stato eletto Presidente onorario Renzo Gardella. Infine, si è proceduto all'elezione dei componenti il Consiglio di spetanza dell'Assemblea. Il nuovo Consiglio direttivo di Assindatcolf è composto da: Enrico Bernardini, Lelio Casale, Dario dal Verme, Carlo del Torre, Alessandra Egidi Meucci, Luisa Gardella, Alessandro Lupi, Paola Mandarini, Simona Paris, Stefano Rossi, Susanna Rossi, Giorgio Spaziani Testa, Michele Vigne, Andrea Zini e Michele Zippitelli.



COORDINAMENTO
NAZIONALE CASE RISCATTO
EDILIZIA PUBBLICA
(ADERENTE ALLA
CONFEDILIZIA)

Alloggio di edilizia residenziale pubblica, subentro e silenzio assenso

"In relazione ad istanza di subentro nell'assegnazione

di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e ampliamento del nucleo familiare, non trova applicazione l'istituto del silenzio assenso previsto dall'art. 20 della L. 7 agosto 1990 n. 241". Così le Sezioni Unite della Cassazione con pronuncia n. 20761 del 20.7.'21.



1923
UNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE

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

Legge di delegazione europea 2021

La legge di delegazione europea è uno dei due strumenti di adeguamento all'ordinamento dell'Unione europea introdotti dalla legge 254 del 2012, che ha attuato una riforma organica delle norme che regolano la partecipazione dell'Italia alla formazione e all'attuazione della normativa e delle politiche dell'Unione Europea. La legge comunitaria annuale è stata sostituita da due distinti provvedimenti (*ex art. 29, l. 234/12*):

- la legge di delegazione europea, il cui contenuto è limitato alle disposizioni di delega necessarie per il recepimento delle direttive e degli altri atti dell'Unione Europea;
- la legge europea, che contiene norme di diretta attuazione volte a garantire l'adeguamento dell'ordinamento nazionale all'ordinamento europeo, con particolare riguardo ai casi di non corretto recepimento della normativa europea.

Il ddl di delegazione europea 2021, all'esame del Parlamento, reca disposizioni di delega riguardanti il recepimento di 9 direttive. Tra queste c'è la Direttiva (UE) 2021/514 (DAC 7) del Consiglio del 22.5.2021, recante modifica della direttiva 2011/16/UE, relativa alla cooperazione amministrativa nel settore fiscale (cfr. *Cn giu. '21*). Tale direttiva estende, dal 2023, la cooperazione amministrativa fiscale tra gli Stati Ue anche al settore dell'economia digitale. Di conseguenza essa estende l'obbligo della comunicazione di dati in materia fiscale anche alle transazioni di beni e servizi che vengono offerti attraverso le piattaforme digitali.



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Novità negative sull'incompatibilità

Il Paese rischia di incorrere in procedure d'infrazione da parte dell'Unione Europea. A denunciarlo è la Fiaip, che mette in guardia il legislatore dopo l'approvazione, in Commissione politiche europee al Senato, dell'emendamento al testo del disegno di Legge Europea 2019-2020 (AS 2169), che introduce, con parere favorevole dell'Esecutivo, l'incompatibilità tra l'attività di agente immobiliare e il collaboratore di società di mediazione creditizia presentato dal Senatore Lorefice (M5S) e sostenuto dal PD con il voto contrario della Lega e Forza Italia e l'assenza di Fratelli d'Italia.

Se l'approvazione di tale emendamento in Commissione sarà confermata dal voto parlamentare, gli agenti immobiliari non potranno erogare servizi in ambito creditizio in palese contrasto con il quadro normativo europeo. Infatti, la recente riforma di cui alla L. 37/2019, che ha allentato le incompatibilità degli agenti immobiliari, è stata realizzata a seguito della procedura di infrazione n. 2018/2175 già avviata contro il nostro Paese dalla Commissione europea, che ha ritenuto la previgente formulazione ingiustificatamente limitativa dell'attività dell'agente immobiliare in quanto, di fatto, gli impediva di sviluppare modelli commerciali innovativi e flessibili che gli consentissero l'erogazione di servizi confacenti alle attuali esigenze dei cittadini.



Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

La scomparsa di Niccolò Pasolini dall'Onda

È con profondo cordoglio che l'ADSI ha comunicato la scomparsa dell'Avvocato Niccolò Pasolini dall'Onda, Presidente Onorario e Socio Fondatore di ADSI.

Con le sue doti umane ed intellettuali, il Presidente ha guidato l'Associazione dal 1986 al 1992. Con impegno, passione ed uno spiccato senso di appartenenza nei confronti del sodalizio, è divenuto un esempio da seguire per tutti.

L'ADSI si è stretta con sincero affetto alla consorte Enrica e alla figlia Francesca in questo momento così difficile e doloroso, con la certezza che gli insegnamenti morali e la grande eredità culturale dell'Avvocato Pasolini dall'Onda potranno essere di conforto al loro dolore.



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Salvaguardare l'immobiliare

"I dati prodotti da Nomisma al Convegno Italia del Mipim di Cannes confermano quanto abbiamo sempre pensato: il settore immobiliare-costruzioni ha resistito bene al Covid, tornando in termini congiunturali ai livelli pre-pandemia sia in termini di prezzi che di numero di compravendite e di mutui, ma resta debole strutturalmente guardando agli ultimi 15 anni, con i numeri che sono ancora inferiori rispetto al 2006, anno di inizio della nostra eterna crisi iniziata con il famigerato decreto-legge n. 225 sulla fiscalità immobiliare-edilizia. Caso unico in tutto il mondo occidentale di declino costante del mattone".

"Con gli investimenti internazionali negli immobili italiani in decisa diminuzione, sarebbe più che un (ennesimo) errore, un delitto pensare ad un aumento - comunque chiamato - dei tributi sull'attività immobiliare ed edilizia, mentre al contrario occorre urgentemente - per il bene non nostro ma della società italiana - una fiscalità e parafiscalità immobiliare-edilizia di sviluppo e non depressiva come l'attuale".

Così Federico Filippo Oriana, Presidente di Aspesi, a margine della riunione del Consiglio direttivo dell'Associazione.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e superbonus 110%: via libera dall'Agenzia delle Entrate

Con la risposta all'interpello n. 498, l'amministrazione fiscale ha preso per la prima volta posizione su una fattispecie relativa all'applicabilità delle cd. "detrazioni superbonus" ad un immobile segregato in *trust*.

Il caso di specie risulta particolarmente peculiare: si tratta di un immobile abitativo, a suo tempo acquistato, a nome del figlio dai genitori residenti all'estero, immobile poi successivamente conferito in un *trust* autodichiarato in cui lo stesso figlio ha assunto contemporaneamente la posizione di disponente e di *trustee*. Ciò premesso, per accedere al 110% il *trustee* ha frazionato l'unità abitativa in 4 appartamenti mediante apposita Cila, con l'intento di concedere l'usufrutto sulle prime due unità al padre e sulle restanti due alla madre. In questo modo quindi, a fronte del sostenimento di tutte le spese da parte degli usufruttuari, vengono rispettati i dettami previsti dalla normativa e in particolare le regole previste dall'art. 119, comma 9, lettera b) e comma 10 del DL 34/2020 (per cui il 110% spetta alle persone fisiche che agiscono come tali, nel limite massimo di due unità immobiliari a testa).

Quanto alla posizione dei genitori, preme rilevare che, essendo questi residenti all'estero ma al contempo titolari di diritti di usufrutto per le due unità abitative sopramenzionate, gli stessi sono divenuti automaticamente titolari di redditi fondiari in Italia e, pertanto, che ciò ha comportato un diritto alle detrazioni fiscali.

L'interpello è stato richiesto dal genitore del *trustee*: in esso si concludeva sostenendo che né il vincolo di destinazione sugli immobili in *trust*, né la concessione in usufrutto degli alloggi impediscono l'accesso al superbonus ai genitori usufruttuari.

L'Agenzia ha avallato la prospettazione giuridica dell'istante ma alla sola condizione che l'acquisto dell'usufrutto avvenga in un momento precedente all'avvio dei lavori o comunque a quello di sostenimento delle spese. La soluzione interpretativa dell'amministrazione fiscale non si sofferma poi sull'istituto del *trust*, rilevando, del tutto incidentalmente, che la proprietà dei beni del *trust* è del disponente, trattandosi di *trust* autodichiarato. La laconica presa di posizione dell'Agenzia delle Entrate sul punto, pur non approfondendo in maniera specifica l'istituto del *trust*, lascerebbe intendere che l'operazione prospettata dall'istante, benché complessa, sia legittima.

Contraddizioni all'italiana

Il lavoro c'è, mancano i lavoratori

di Aldo Smilzo



Dare i numeri sul lavoro e sull'occupazione è cosa facile. Il difficile è leggerli, perché ognuno tende a puntare la lente di ingrandimento sulle cifre che più gli interessa evidenziare. Cerchiamo di non farlo e proviamo a capire come stia andando l'occupazione nel nostro Paese. Da gennaio 2021 l'Italia ha cominciato a recuperare il terreno

perduto con la pandemia e si trova a metà del cammino, con un differenziale ancora negativo di 390mila posti. Quanto al tipo di lavoro, Bankitalia spiega come il 90% dei nuovi contratti da gennaio ad agosto sia a tempo. Un male, per molti. Noi crediamo di no. Un'economia che riparte, infatti, ha bisogno di fare i conti con il ritorno alla piena produttività e necessita di lavori che siano adatti ai posti da occupare. Ce lo dice chiaramente uno studio Censis-Confcooperative dal quale emerge che le imprese non riescono a trovare 233mila figure professionali che soddisfino le loro esigenze. I posti ci sono, mancano le competenze per coprirli. Un disallineamento che produce una mancata crescita per il Paese di circa 21 miliardi di euro. Questo fenomeno dei disoccupati, dei posti di lavoro in aumento e dei lavoratori che non si trovano sta accadendo anche in Inghilterra ma a Londra hanno fatto la Brexit e questa è la spiegazione del loro testacoda. In Italia la questione è invece strutturale: manca la formazione di figure adeguate alle offerte di mercato. Un ritardo da colmare al più presto, per non avere effetti di frenata sul Pil e non rendere precaria la nostra ripresa.



IL CASO IN CASSAZIONE

L'ultima follia in una sentenza:
ci mancavano le tasse sulle mance

Gian Maria De Francesco

Anche le mance devono essere tassate e, pertanto, sono soggette all'aliquota marginale Irpef di colui che le percepisce. A stabilirlo è una sentenza choc della Cassazione, depositata l'altroieri in cancelleria, riguardante una controversia tra l'Agenzia delle Entrate e il capo ricevimento di un hotel sardo, probabilmente della Costa

Smeralda visto che in primo grado aveva deliberato la commissione tributaria di Sassari. Il fatto in questione, infatti, riguarda un importo non di poco conto: 77.321 euro depositati dal contribuente sul proprio conto corrente bancario nel 2005. È proprio questa somma non modesta ad aver attirato l'attenzione del Fisco.

da: *il Giornale*, 3.10.'21Il dispotismo
statalista

Il dispotismo statalista e terapeutico che abbiamo visto in azione è stato certamente condiviso dalla stragrande maggioranza dei cittadini; nondimeno ha dato luogo a prevaricazioni che non possono essere dimenticate e che costituiscono un precedente pericoloso e preoccupante per tutti coloro che hanno a cuore la qualità della democrazia liberale.

Aldo Maria Valli

SEGNALAZIONI

Luca Scotto di Tella de' Douglas, *Dizionario Enciclopedico di Araldica, Nobiltà, Sovranità e Cavalleria*, pref. di Corrado Lannaoli, Aracne ed., pp. 988

Opera imponente non soltanto per dimensioni e citazioni, ma altresì per riproduzioni: a centinaia si contano gli stemmi effigiati, fornendo ai lettori una torma d'informazioni talvolta di amplissima estensione, ricoprendo molti secoli di presenza araldica.

La Natura come soggetto di diritti, a cura di Flavia G. Cuturi, editpress ed., pp. 546

Raccolta di saggi, inseriti nella ricerca ministeriale "Ecofrizioni dell'Antropocene", di confronti fra antropologi, linguisti e giuristi, con interrogativi su animali e piante come soggetti di diritti, diritti nativi, "minerali conflittuali" e "acque depredate".

Marcello Stanzione, Bianca Bianchini, *Medicina e cucina*, Segno ed., pp. 146

Storia, attività, ricette della celebre Scuola medica salernitana, con precetti igienici, dietetica medievale, erbe, verdure, spezie, frutta e bevande.

Eva Meijer, *Linguaggi animali*, Nottetempo ed., pp. 256

Le conversazioni segrete del mondo vivente, secondo linguaggi articolati che possono facilmente farci pensare alle lingue degli uomini: lungo è l'elenco degli animali interessati, capaci di comunicare sia fra loro sia con noi.

Gérard Coulon, Jean-Claude Golvin, *Il genio marittimo di Roma*, Libreria Editrice Goriziana, pp. 266 con ill.

Le opere del genio marittimo romano riguardano i siti portuali, il loro allestimento, frangiflutti, moli e banchine, le tecniche di costruzione in ambiente marino, senza dimenticare fari, cantieri navali, scivoli di alaggio, magazzini e monumenti importanti.

Mario Bracci, *Carte sparse*, a cura di Stefano Moscadelli, Accademia senese degli Intronati ed., pp. 270

Azionista prima, socialista poi, Bracci resse l'Università di Siena, fece parte della Consulta nazionale, nel '55 ascese alla prima Corte costituzionale: sono qui presentati riflessioni, pagine di diario, relazioni e soprattutto pregevoli discorsi fra 1954 e '45.

Anna Maria Turi, *Il garbuglio di Piazza San Pietro*, pref. di Carlo Palermo, Segno ed., pp. 286 con 6 tavv. f. t.

Peculiare lettura dell'attentato subito da Giovanni Paolo II il 13 maggio 1981, con individuazione di supposti gruppi per attuare il progetto criminale.

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio – NOVEMBRE 2021

2 Novembre – Martedì

Presentazione Modello 770

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica da parte del condominio della dichiarazione dei sostituti d'imposta (Modello 770) relativa all'anno 2020.

16 Novembre – Martedì

Imposte e contributi

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio delle ritenute fiscali e dei contributi previdenziali e assistenziali relativi a dipendenti e assimilati, lavoratori autonomi nonché a contratti di appalto, con riferimento al mese di ottobre 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 ottobre 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 ottobre 2021; ultimo giorno, inoltre, per il versamento in unica soluzione delle predette addizionali trattenute, sempre sulle competenze di ottobre 2021, a seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

30 Novembre – Martedì

Irpef - Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto sull'Irpef dovuta per il 2021 dalle persone fisiche e dalle società di persone.

Cedolare secca
Versamento acconto

Ultimo giorno per il versamento della seconda o unica rata dell'acconto della cedolare secca sugli affitti per il 2021.

Irpef - Trasmissione telematica
Mod. Redditi

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte delle persone fisiche e delle società di persone - della dichiarazione dei redditi Mod. REDDITI 2021 (redditi 2020).

Trasmissione telematica Quadro AC

Ultimo giorno per la trasmissione in via telematica - da parte degli amministratori di condominio che non abbiano presentato il Quadro K del Modello 730 - del Quadro AC relativo alla comunicazione annuale all'Anagrafe tributaria dell'importo complessivo dei beni e dei servizi acquistati dal condominio nell'anno 2020 nonché dei dati identificativi dei relativi fornitori. È obbligatorio anche indicare, sempre nel Quadro AC, i dati catastali degli immobili oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati sulle parti comuni condominiali. L'amministratore può non compilare la sezione III del Quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche (o da Poste) una ritenuta alla fonte sulle somme pagate, mediante bonifico "parlante", dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico – NOVEMBRE 2021

Predisposizione prospetto paga

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

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

» di **Corrado Sforza Fogliani***
La lente sulla casa

Ecco il bonus acqua

La Confedilizia ha segnalato alle sue sedi periferiche che è stato pubblicato il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate che rende fruibile il «bonus acqua potabile», cioè il credito d'imposta previsto dalla legge di Bilancio 2021 per chi acquista sistemi utili a migliorare la qualità dell'acqua da bere e ridurre il consumo di contenitori di plastica. Si tratta, in particolare, di sistemi di filtraggio, mineralizzazione, raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare.

Il provvedimento definisce i criteri di fruizione della misura e approva il modello di comunicazione da trasmettere all'Agenzia delle entrate dal primo al 28 febbraio dell'anno successivo a quello in cui hanno sostenuto la spesa. Quindi, tra il 1° e il 28 febbraio 2022 per le spese sostenute nel corso del 2021. Il bonus (per cui è disponibile un fondo di 5 milioni di euro l'anno) è pari al 50% delle spese sostenute tra il primo gennaio 2021 e il 31 dicembre 2022.

L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato in 1.000 euro per ciascuna unità immobiliare, per le persone fisiche non esercenti attività economica e in 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per imprese, autonomi ed enti non commerciali, compresi gli enti del terzo settore e gli enti religiosi. Tuttavia, considerato che il tetto di spesa è 5 milioni di euro l'anno, l'Agenzia calcolerà la percentuale rapportando il plafond all'ammontare complessivo del credito d'imposta risultante da tutte le comunicazioni valide. L'importo deve essere documentato da una fattura elettronica o un documento commerciale in cui sia riportato il codice fiscale del soggetto che richiede il credito. Privati e soggetti diversi da quelli esercenti attività d'impresa non devono effettuare il pagamento in contanti.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 20.9.'21

UN PO' DI TRIBUTARIO

Conferimenti e cessioni

I conferimenti sono equiparati, come regola generale, alle cessioni e per questa ragione anche i conferimenti di partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie rendono imponibili le eventuali plusvalenze, se non ricorrono le condizioni della *participation exemption*. Seguono norme specifiche i conferimenti di partecipazioni di controllo o di collegamento. Dispone l'art. 175 del T.U. n. 917/1986 che, ai fini dell'applicazione della normativa sulle plusvalenze (art. 86), per i conferimenti di partecipazioni di controllo o di collegamento che caratterizzano i rapporti tra società controllate o tra società collegate (art. 2359 codice civile), effettuati tra soggetti residenti in Italia nell'esercizio di società commerciali, si considera valore di realizzo (delle partecipazioni conferite) quello attribuito alle partecipazioni, ricevute in cambio dell'oggetto conferito, nelle scritture contabili del soggetto conferente ovvero, se superiore, quello attribuito alle partecipazioni conferite nelle scritture contabili del soggetto conferito. Il conferimento di un bene in cambio di una partecipazione genera una plusvalenza ma essa è figurativa e non rileva fiscalmente perché non emerge come arricchimento dalla contabilità dell'impresa cedente né da quella dell'impresa ceduta. Soltanto se la società conferitaria attribuisce alla partecipazione un valore superiore a quello che aveva presso la conferente o comunque viene a realizzarsi una differenza positiva, questa è soggetta a tassazione in quanto effettiva plusvalenza. È, questo, il **principio della continuità dei valori contabili**. Il trattamento neutrale, però, non si applica quando il valore di realizzo è determinato in base al valore normale nel caso di conferimento di partecipazioni di controllo o di collegamento prive dei requisiti per l'esenzione stabilita per le plusvalenze (*participation exemption*: e dunque tassabili) e si ottengono in cambio partecipazioni di controllo o di collegamento in *participation exemption*. Un caso particolare è costituito dallo scambio delle partecipazioni, che può avvenire per mezzo di una permuta oppure per conferimento.



(da: Bartolini-Savarò,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)

L'ANALISI DI ELEXIA

Catasto, la riforma stanga il ceto medio

Il 94% dei proprietari ha un reddito annuo non superiore a 55mila euro



IL CUSTODE DEI CONTI
Il ministro dell'Economia, Daniele Franco

Gian Maria De Francesco

La riforma degli estimi catastali rischia non solo di rappresentare un'ulteriore stangata sulla casa, complessivamente tassata per 40 miliardi in Italia, ma di impoverire ulteriormente il ceto medio e medio-basso. È quanto emerge da un'analisi dello studio legale Elexia sul patrimonio immobiliare dei nostri connazionali. In particolare, fra i 25,8 milioni di italiani che vivono in una casa di proprietà, infatti, ben il 68% ha un reddito sotto i 25mila euro lordi annui, mentre circa l'80% ha contratto un mutuo per acquistarla. Un altro particolare di cui tener conto è che circa un quinto dei proprietari di case ha redditi inferiori a 10mila euro lordi annui.

Complessivamente il 94% ha introiti annuali fino a 55mila euro, ossia si trova nel range dell'aliquota Irpef del 38% che il centrodestra sta cercando di far abbassare. Il 42% circa dei proprietari di abitazioni ha come fonte principale un reddito da lavoro dipendente, in media 28.400 euro lordi, mentre il 40,4% ha una pensione (in media circa 20.480 euro). I lavoratori autonomi sono l'11%, con un reddito medio di 29.800 euro.

Ne consegue che la riforma degli estimi potrebbe incidere pesantemente sul reddito disponibile di queste categorie. Basta guardare al volume *Gli immobili in Italia 2019* curato dal ministero dell'Economia e dall'Agenzia delle Entrate. Su 57,1 milioni di immobili di proprietà di persone fisiche,

ben 19,5 milioni sono registrati come prima abitazione. Si ipotizza, però, che circa 2 milioni di contribuenti siano residenti in altri immobili (l'escamotage della coppia in cui un coniuge risiede nella casa al mare per non versare l'Imu; ndr). Poiché oltre 35,5 milioni di immobili non possono essere esclusivamente fonte di reddito da locazione, si evince che milioni di italiani sarebbero penalizzati da un aggravio dell'Imu sulla casa di proprietà nella quale non risiedono perché magari ere-

ditata dagli anziani genitori. Senza contare che la revisione degli esimi rischia di far pagare anche l'Imu sulla prima casa se venisse ridassata come immobile di pregio nelle categorie A/1, A/8 e A/9. Inoltre, osserva Elexia, le rendite catastali restano inferiori al valore di mercato ma negli anni la forbice si è ridotta perché il costo delle abitazioni in Italia è diminuito, a differenza di quanto accaduto nel resto del continente.

«Il valore complessivo delle abitazioni principali è stimato in circa 5.650 miliardi di euro, pari al 3,6% del Pil», ha sottolineato Andrea Migliore, avvocato partner di Elexia, ribadendo che si tratta di «un patrimonio rilevante al quale gli italiani dedicano risorse e attenzione e che va salvaguardato e sviluppato». Non ci sono solo i 21-22 miliardi di Imu a gravare sulla proprietà immobiliare ma, ricorda Elexia, anche l'Irpef, la cedolare secca sugli affitti e le imposte sugli acquisti (registro, ipotecarie e catastali).

PRELIEVO MONSTRE

Le tasse sugli immobili drenano 40 miliardi di euro dalle tasche dei cittadini

BREVI**Swimmy, "l'Airbnb delle piscine"**

«Si chiama *Swimmy*. E questa è stata la sua estate. Ideata in Francia e sbarcata in Italia pochi mesi fa, *Swimmy* è una piattaforma che permette di noleggiare una piscina privata. La filosofia è la stessa di *Airbnb*. Solo che al posto degli appartamenti viene applicata a bordo vasca. Nelle vacanze segnate dalla pandemia l'azienda francese ha offerto un'alternativa al mare e alle piscine pubbliche. Il meccanismo è semplice: registrandosi gratuitamente sul sito si possono cercare le piscine private messe a disposizione dai proprietari per un'ora, mezza giornata oppure dal mattino alla sera. Il prezzo del noleggio lo decide chi affitta, tutelato da *Allianz*, che assicura il proprietario in caso di danneggiamenti. Il tutto in massima sicurezza: *Swimmy* chiede ai proprietari di sanificare le superfici tra un noleggio e l'altro per limitare il rischio di contagio da Covid. Sulla piattaforma, raggiungibile sul sito *swimmy.com*, si trovano piscine a noleggio da nord a sud: dalla Lombardia al Lazio, dall'Emilia-Romagna alla Puglia. La società, inoltre, mette a disposizione le piscine affiliate per feste di compleanno, addii al nubilito e al celibato, *party* e *team building* tra colleghi di lavoro».

Così *ItaliaOggi* del 7.9.'21.

Il gatto eroe Piran salva l'anziana proprietaria caduta per 21 metri in un burrone

«Piran è un gatto eroe perché a lui la sua anziana proprietaria è stata salvata dopo essere precipitata per oltre venti metri in un burrone. Tutto è avvenuto in Cornovaglia dove una donna di 85 anni era scivolata dal bordo di un campo di grano (...). Così quando è stata notata la sua mancanza, in tanti (...) si sono messi a cercarla. Ma nessuno avrebbe mai pensato di andare a cercare in quell'angolo del campo se non fosse stato per Piran, il gatto nero dell'anziana signora. «Sono andata con il mio camion a cercare nella fattoria e nei campi, ma di lei non c'era traccia» racconta (...) una donna intervenuta nelle ricerche. Poi ha notato il gatto che stava seduto su un muretto vicino ai campi di mais e miagolava incessantemente. «Era qualcosa di davvero insolito (...). Il gatto è molto affezionato alla signora, e andava avanti e indietro sul muretto e miagolava, quindi ho deciso di andare a cercare in quel campo di mais» (...). L'anziana per fortuna non era grave, così sono stati chiamati i soccorsi che in due complicate ore di operazioni di salvataggio sono riusciti a riportarla in superficie (...). A celebrare Piran come eroe ci ha pensato la polizia locale in un *post* su *Facebook*: «Il gatto Piran è stato fondamentale per salvare la sua proprietaria».

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo del 21.8.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.la-stampa.it).

Misofonia, quando "basta un piccolo gesto ripetuto a scatenare l'irritazione"

«L'irritazione può avere fonti inaspettate, come nel caso della «misofonia», uno stato di irritazione indotto da rumori lievi che però qualcuno trova particolarmente fastidiosi. Spesso si tratta di rumori prodotti dalla bocca o dal naso di altre persone, ad esempio se masticano rumorosamente. Una forma ancora più estrema è l'irritazione che nasce al solo vedere il movimento di masticazione, specie se realizzato con la bocca semiaperta. La misofonia, attivata alle volte anche dal click delle penne o dal picchiare dei tasti del computer, è stata individuata inizialmente in ambito audiologico (la disciplina che si occupa della valutazione clinica dell'orecchio) ma è diventata poi di interesse anche psichiatrico, specie se accompagnata da spunti persecutori «Lo sta facendo apposta...»».

È quanto riporta l'inserito *Salute* del *Corriere della Sera* del 9.9.'21.

SEGNALAZIONI

Rino Mele, *Futuro anteriore del verbo anticipare*, Manni ed., pp. 80

È un libro di poesia sulla poesia di Dante, cercandone ritmi nascosti, una struttura armoniosa, enigmi e ombre, da cui si lascia inseguire, confrontando i morti e lui vivo, con i versi danteschi nella musica estrema di un razionale labirinto.

Priya Basil, *Elogio dell'ospitalità*, Il Saggiatore ed., pp. 136

Riflessioni sul cibo e sul significato della generosità, con l'invito a offrire e ricevere, condividere e accogliere senza riserve: soltanto nell'ospitalità incondizionata troviamo il nostro senso di comunità e vivere in un mondo in cui sentirsi ciascuno a casa propria.

Alberto e Giancarlo Mazzuca, *Indro Montanelli*, Baldini+Castoldi ed., pp. 384

Vita e attività di Montanelli, compresi episodi meno noti, rapporti con molteplici persone, momenti fallimentari, fra i quali la creazione della *Voce*, che non riuscì a sopravvivere se non pochi mesi, mentre il *Giornale* di Vittorio Feltri rafforzava le posizioni.

Francesca Totolo, *La morale sinistra*, pref. di Gianluca Veneziani, Altaforte ed., pp. VI + 274

La pretesa superiorità morale della sinistra, smantellata in un volume che non soltanto ricostruisce le azioni a tale scopo attuate da Antonio Gramsci ed Enrico Berlinguer, ma esamina personaggi, eventi, interventi giudiziari, per far torto al mondo progressista.

Paola Bianchi, Andrea Merlotti, *Andare per l'Italia di Napoleone*, il Mulino ed., pp. 176 con ill.

Le numerose regge di Napoleone, dei Napoleonidi e degli Stati attivi nell'Italia del primo Ottocento, con riferimenti ai sovrani, alle battaglie, alle paci, ai trapassi statuari e illustrazione di una parte dei tanti monumenti legati all'imperatore dei Francesi.

Chicco Testa, *Elogio della crescita felice contro l'integralismo ecologico*, Marsilio ed. pp. 124

Vivace e documentata polemica contro i nostalgici di un'epoca pre-pandemia dipinta quale essa non fu mai, sostenitori della decrescita felice, autori d'incentivi in larga misura di danno economico senza che producano alcun reale profitto.

Marta Ciani, *Stringi la mia mano e cammina con me*, Segno ed., pp. 116 con ill.

Passi in meditazione lungo il cammino di Santiago di Compostela: il pellegrinaggio serve a ritrovare sé stessi.



**assistiamo i proprietari di casa
con immobili locati o da locare
calcoliamo i canoni e stipuliamo**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE A
CANONE CONCORDATO
CON CEDOLARE SECCA AL 10%**

***rivolgiti a noi, senza impegno
ti daremo ogni informazione!!!***

BELLITALIA

L'Italia delle "110mila leggi"

«Se uno Stato moderno deve avere (...) non più di 10mila leggi, in questo momento il nostro Paese può dirsi affetto da obesità legislativa: ne ha dieci volte di più. Sono, infatti, quasi 110mila gli atti in vigore che regolano la nostra vita. Tra questi, più di 46mila decreti del presidente della Repubblica, oltre 35mila regi decreti, 14mila leggi, 7.200 decreti luogotenenziali, quasi 1.500 decreti legge. Un misto di vecchio e nuovo: tipologie di atti che non esistono più da tempo – come i regi decreti, dismessi nel 1944, o i decreti luogotenenziali; ma nell'elenco figurano ancora in vita anche 21 decreti del «duce del fascismo» – convivono accanto ai provvedimenti a cui siamo più abituati, come i decreti, le leggi o i decreti legge. E già questo lascia intendere la complessità del problema, che non è solo di ipertrofia normativa, ma anche di disordine legislativo, con disposizioni che si sono sovrapposte nel tempo e che ora è molto difficile capire se abbiano un senso o meno».

(Il Sole 24Ore 20.9.'21)

«La nuova frontiera dei ladri»: il furto delle marmitte

«Genova, Roma, Forlì, Napoli, Catania: i furti di catalitiche ormai si susseguono. Vi estraggono palladio, rodio, platino: sul mercato nero valgono più dell'oro».

(Liberio 14.9.'21)

I furbetti del reddito di cittadinanza/1

«Dalla Romania in Italia solo per il reddito di cittadinanza: mega truffa da 116 denunce. Alcuni hanno dichiarato di essere residenti in Italia da oltre 10 anni anche se in Italia non ci avevano mai messo piede».

(Romait.it 27.8.'21)

I furbetti del reddito di cittadinanza/2

«Alessandria, reddito di cittadinanza a 50 extracomunitari senza fissa dimora, con precedenti e ricercati».

(AgenPres.it 50.8.'21)

I furbetti del reddito di cittadinanza/3

Corleone (Pa), «prende il reddito di cittadinanza di persona morta: denunciato per truffa aggravata».

(Leggo.it 8.9.'21)

I furbetti del reddito di cittadinanza/4

«Bologna, denunciata per truffa: riceveva il reddito di cittadinanza ma viveva ai Caraibi».

(la Repubblica - Bologna 13.9.'21)

I furbetti del reddito di cittadinanza/5

«Domodossola, intestataria di 75 veicoli: percepiva reddito di cittadinanza».

(Tgcom24 13.9.'21)

«Surgelati scaduti da anni in vendita al supermercato»

«Banchi dei surgelati da incubo nei supermercati. Prodotti alimentari venduti al pubblico ma scaduti da anni. Sei tonnellate di prodotti sequestrati e tolti dal commercio. A proporli in vendita sei supermercati, a Roma, nell'area di Tivoli ed in provincia di Latina».

(RomaToday.it 8.9.'21)

Pericolo Consorzi bonifica

PNRR E INVESTIMENTI

Patuanelli: ok a 149 progetti irrigui

«L'acqua, come bene pubblico e come una delle più indispensabili risorse del Pianeta. Con grande soddisfazione quindi annuncio che è stato approvato il primo elenco dei 149 progetti strategici nel settore delle infrastrutture irrigue ammissibili a finanziamento, con i fondi del Piano nazionale di riprese e resilienza, per un totale di 1,6 miliardi di euro». Lo ha annunciato ieri il ministro delle Politiche agricole Stefano Patuanelli (nella foto), su facebook. «Si tratta di un piano di investimenti di grande portata - ha aggiunto - con il quale intendiamo affrontare in maniera strutturale il problema delle emergenze in agricoltura, connesse ai cambiamenti climatici, e contribuire al rilancio dell'economia del Paese».



da: 24Ore, 5.10.'21

Il Ministro dell'Agricoltura (lui, perché i Consorzi sono sempre serviti all'agricoltura prima di essere degli incassa soldi per mantenersi e basta) ha annunciato il via a 149 progetti irrigui. Sarà la solita storia. Coi soldi dello Stato costruiranno canali irrigui, che verranno poi assegnati - dalle Regioni conniventi - ai Consorzi di bonifica e, opla, diventeranno automaticamente canali di bonifica, con la possibilità - che non si lasceranno certamente scappare - di imporre urbi et orbi la contribuzione obbligatoria di bonifica. Una vergogna che si sta estendendo, provincia per provincia, a tutta Italia. Sotto lo sguardo attento (a che tutto vada bene ai Consorzi di bonifica...) di una classe politica senza pudore, che nulla fa per porre fine a questo scempio di denaro pubblico e privato perché impaurita dalla reazione che avrebbero i potentati economici che ci sono dietro i Consorzi.

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

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



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



Limitazione libertà

Tutte le limitazioni della libertà, se non sono necessarie per la vita della convivenza sociale, sono sempre dannose.

Ogni forma di intolleranza, che derivi da idee di prevalenza di individui o di gruppi di individui, o da intolleranza di razze, di religione, di programmi politici o nazionali, è ugualmente deplorabile.

Vi sono periodi di aberrazioni tiranniche di uomini e di masse che non possono lungamente durare senza che la società intera decada.

F.S. Nitti,

Meditazioni e ricordi

Libertà necessaria

La libertà è la cosa più necessaria a un uomo civile e bisogna tutto sacrificare ad essa. Per avere la libertà e per poterla conservare bisogna essere disposti a tutte le rinunzie e, occorrendo, sapersi contentare di un tozzo di pane!

F.S. Nitti,

Meditazioni e ricordi

Evasore ed esattore

Non mi stancherò mai di ripetere che il nostro vero nemico non è l'evasore, ma l'esattore. Se la fiscalità è eccessiva, ciò non è certo dovuto al fatto che gli altri non pagano o pagano poco, ma al livello esorbitante raggiunto dalla spesa pubblica: la causa dell'iperfiscalità è lo statalismo, non l'evasione.

Antonio Martino,
STATO PADRONE,
Sperling & Kupfer ed.

Non esiste il denaro pubblico, esiste solo il denaro dei contribuenti

Uno dei più grandi dibattiti del nostro tempo riguarda la quantità del tuo denaro che lo Stato può spendere, e quanto denaro invece puoi spendere per la tua famiglia. Non dimentichiamo mai questa verità fondamentale: lo Stato ha come risorsa di denaro solamente il denaro che la gente guadagna. Se lo Stato vuole spendere di più, può farlo solo prendendo a prestito i tuoi risparmi o tassandoti di più.

Non è una buona idea pensare che qualcun altro pagherà: quel "qualcun altro" sei tu. Non esiste il denaro pubblico: esiste solo il denaro dei contribuenti.

Margaret Thatcher

Far correre in avanti i giocatori che corrono all'indietro

In Italia, quando una squadra segna pochi gol si dice che occorre un nuovo attaccante. Beata ignoranza! Nel calcio i principi di gioco, che molti non hanno ancora capito cosa siano, contano più degli uomini. L'Italia del calcio non è quella che descriveva Gianni Brera. Il nostro modo di giocare non è nel dna, possiamo e dobbiamo sforzarci di cambiare. Io l'ho fatto con il Milan. Ho fatto correre in avanti i giocatori che per tradizione hanno sempre e solo corso all'indietro per difendere.

Arrigo Sacchi

Quotidiano Data 19-07-2021
 Il Messaggero Pagina 1+7
 Foglio 1 / 2

Tasse sulla casa, cedolare secca anche agli artigiani

►La norma in arrivo: prelievo al 10 per cento allargato agli immobili delle piccole imprese

Luca Cifoni

Primo passo al Senato verso la cedolare secca per tutti in tema di tassazione degli immobili. Una novità in materia fiscale che potrebbe avere in realtà una portata più ampia: il disegno di legge contiene anche l'introduzione della cedolare secca per le locazioni relative gli immobili delle imprese artigiane.

A pag. 7

OBIETTIVO: ALLARGARE L'OPZIONE CHE OGGI VALE SOLO PER IL COMPARTO ABITATIVO E COMBATTERE LA DESERTIFICAZIONE DEI CENTRI URBANI



Rivoluzione negli affitti cedolare secca per tutti

►In Senato il disegno di legge trasversale ►Il prelievo limitato al 10% si applicherebbe anche ai fabbricati delle imprese artigiane

LA SVOLTA

ROMA Una novità in materia fiscale, che potrebbe avere in realtà una portata più ampia: il disegno di legge presentato in Senato da esponenti di tutti i gruppi parlamentari contorce, insieme ad altre norme finalizzate a favorire l'artigianato, anche l'introduzione della cedolare secca per le locazioni relative gli immobili delle imprese artigiane. Questi redditi da affitto sarebbero quindi sottoposti ad un prelievo sostitutivo del 10%, al posto dell'ordinaria tassazione che risulta di solito più alta: nel caso dell'Irpef i proprietari degli immobili in questione - salvo i casi di imponibilità molto bassi - si vedono oggi applicare un'aliquota marginale effettiva normalmente superiore al 30 per cento ma che può arrivare anche ben oltre il 40, senza contare le addizionali locali.

L'ALLARGAMENTO

La cedolare secca è in vigore attualmente solo per le unità im-

mobiliari ad uso abitativo: l'allargamento ai laboratori artigiani - se la legge sarà approvata - potrebbe essere il primo passo per l'applicazione dello stesso meccanismo a tutte le altre, dai negozi agli studi professionali agli uffici. Il vantaggio per i proprietari è evidente: ma questa operazione avrebbe potenzialmente un doppio effetto positivo per la collettività. Da una parte sarebbe una risposta al problema della desertificazione dei centri urbani, problema che si pone da tempo ma che con gli sconvolgimenti legati alla pandemia è diventato in molte realtà drammatico: il risparmio fiscale si tradurrebbe in un beneficio anche per gli inquilini. Dall'altra contribuirebbe alla riduzione dell'evasione fiscale nel settore, così come è avvenuto in base ad analisi effettuate dallo stesso governo - per la cedolare applicata dalle case a partire dal 2011. In questa logica andrebbe vista anche l'attuale perdita del bilancio dello Stato, comunque contenuta: 35 milioni per il passaggio all'imposta sostitutiva al

10 per cento per i poco più di 618 mila immobili appartenenti al gruppo catastale C3. Soldi che in prospettiva verrebbero recuperati con l'emersione di imponibile attualmente sottratto al fisco. Così come è avvenuto negli anni scorsi: nella relazione sull'economia non osservata e sull'evasione fiscale per il 2020, presentata come allegato alla Nota di aggiornamento al Documento di economia e finanza, si osserva infatti che la cedolare sugli immobili abitativi ha portato un cambiamento nei comportamenti dei contribuenti, orientati verso una maggiore compliance fiscale. E la conseguenza è stata che nonostante l'introduzione dell'aliquota ridotta, il gettito derivante da locazioni non ha presentato flessioni di rilievo nel corso del tempo.

LE FORMULE

Nell'ordinamento attuale l'opzione per la cedolare secca è prevista, per le case date in affitto, con formule diverse: si paga il 21% sul normale canone di locazione e il 10% per i contratti a canone con-

cordato, nei grandi Comuni o in quelli ad alta tensione abitativa. È possibile fruire dell'opzione con alcune limitazioni (non più di quattro appartamenti) anche nel caso degli affitti brevi, con aliquota del 21%. Solo per i contratti stipulati nel 2019 la stessa aliquota si applica sugli immobili commerciali (categoria C4), un regime sperante ai proprietari ma poi non è stato confermato. Complessivamente per il 2019 l'opzione per la cedolare è stata fatta da oltre due milioni e mezzo di contribuenti, per un'imposta totale di tre miliardi londi.

La presentazione del progetto di legge a Palazzo Madama è stata salutata con favore da Concedilizia: il presidente Giorgio Spizzini l'ha auspicata «come il disegno di legge all'attenzione del Senato faccia il suo corso ma, soprattutto, che sia di stimolo ad un sollecito intervento di estensione generale al comparto non abitativo di questa forma di tassazione».

Luca Cifoni

LA VERGOGNA DELL'OCCIDENTE



● Il neonato dal padre al soldato

IL VIDEO

Un padre passa il figlio a un soldato americano attraverso il filo spinato, su un muro all'aeroporto internazionale di Kabul e in mezzo alla calca, nella speranza che il suo bambino abbia la certezza di raggiungere la salvezza. Questo video è diventato uno dei simboli del dramma afghano. Stando alla ricostruzione del Pentagono un papà aveva chiesto ai militari statunitensi di prendere il figlio e fornirgli le cure mediche. L'uomo ha poi raggiunto il bambino che è in cura in un ospedale in Norvegia

da: *Corriere della Sera*, 22.8.'21

NON FIDATEVI

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

CONTROLLATE IN ASSOCIAZIONE

LA CONFEDILIZIA

non vuole concludere affari A TUTTI I COSTI PER SUO LUCRO

CURIOSITÀ

La bellezza è una raccomandazione molto più efficace di qualsiasi lettera di referenze

Aristotele
(da *Capital* n. 420/'15)

PER NON PERDERE TEMPO

Ogni cosa al suo posto, un posto per ogni cosa

AVVISI PAGAMENTO TASSA RIFIUTI

Li mandano per ricordarci che la pulizia di marciapiedi ed altri spazi pubblici dobbiamo farla noi

PERCHÈ NON TORNIAMO ANCHE UFFICIALMENTE A PULIRE NOI E A NON PAGARE PIÙ?

Ci guadagneremmo, e molto...

LA POSTA



Massimo Fracaro

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

EREDITÀ

Successioni e donazioni, stesse tasse

Fra donazione e successione quale è la più economica dal punto di vista tributario? Si applica anche alle donazioni la franchigia fino ad 1 milione? La donazione in vita elude la tassa sull'eredità?

Lettera firmata — via email

Le imposte di successione e di donazione, disciplinate dalla stessa legge, sono uguali, ma in realtà non è possibile fare un confronto pienamente attendibile, in quanto le imposte vengono applicate al momento del passaggio di proprietà. Cioè, in caso di donazione quando viene sottoscritto il relativo atto notarile, in caso di successione quando il soggetto titolare dei beni viene a mancare. Poiché non si può sapere quali saranno le aliquote in vigore al momento della morte, il confronto diventa complicato. La franchigia, evocata dal lettore, è di un milione di euro per ciascun erede (o per ciascun donatario) per i passaggi a favore di coniuge, figli, ascendenti e discendenti in linea retta; di 100.000 euro per i passaggi a favore di fratelli, mentre non è prevista per altri soggetti, salvo le disposizioni a favore di portatori di handicap. La donazione in vita, secondo l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, «erode» la franchigia, cioè l'ariduce di un valore pari a quello della donazione stessa: se un figlio riceve dal padre una donazione di 200.000 euro, alla morte del padre la franchigia non sarà più di un milione, ma di 800.000 euro. È materia sulla quale si è registrato un notevole contenzioso, soprattutto per le donazioni effettuate fra il 25 ottobre 2001 e il 28 novembre 2006, in cui l'imposta di successione era stata soppressa. Un colloquio con un esperto di diritto civile e tributario potrà essere utile per pianificare e legittimamente ridurre il carico fiscale ad esempio mediante donazioni con riserva di usufrutto e, per quanto riguarda gli investimenti, con la scelta di formule non soggette a tassazione (polizze, titoli di stato o equiparati).

Con la consulenza del Consiglio nazionale del Notariato

da: *Corriere della Sera*, 26.7.'21

TUTTOCONDOMINIO

Glossario del condominio

Condominio minimo: condominio costituito da due soli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 16075 del 19.7.'07).

Condominio parziale: fattispecie che si configura allorché uno o più beni risultino, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinati al servizio o al godimento in modo esclusivo di una parte dell'edificio condominiale (cfr. Cass. sent. n. 23851 del 24.11.'10).

Millesimi: valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio, fatto uguale a mille (da cui il nome).

Quorum: termine usato comunemente in ambito condominiale per indicare il numero legale necessario per la costituzione di un'assemblea o per l'approvazione di una delibera. È mutuato dal latino e vuol dire "dei quali". Secondo lo Zingarelli, è una parola che è stata usata, "prima che da noi, in Inghilterra e Francia" e deriva da "formule latine come *quorum maxima pars*: la massima parte dei quali".

Regolamento assembleare: regolamento approvato, sia in prima sia in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e in due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio). Per giurisprudenza consolidata, non può incidere sui diritti dominicali dei singoli condòmini (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

Regolamento contrattuale: regolamento approvato da tutti i condòmini o da tutti espressamente accettato. A differenza di quello assembleare può contenere – secondo la giurisprudenza – limitazioni ai poteri dei condòmini e ai loro diritti sui beni comuni o individuali (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 1195 del 6.2.'87).

Supercondominio: fattispecie che ha trovato espressa regolamentazione nell'art. 1117-bis cod. civ., e che si configura "in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" cod. civ. Al supercondominio si applicano, in quanto compatibili, le norme sul condominio.

Insufficiente erogazione di calore e spese di riscaldamento

È legittimo il comportamento di un condòmino che, lamentando un'insufficiente erogazione di calore nel suo immobile, si rifiuti di contribuire alle spese di riscaldamento?

Secondo la giurisprudenza, la risposta al quesito è negativa. La Cassazione, a Sezioni unite, ha precisato, infatti, che l'obbligo del condòmino di contribuire alle spese necessarie alla conservazione e al godimento del servizio centralizzato del riscaldamento (come di ogni altra parte comune) non viene meno "per la semplice circostanza che l'impianto non eroghi sufficiente calore" né, quest'ultima circostanza, "può giustificare un esonero dal contributo". Ciò, in ragione del fatto – hanno puntualizzato ancora i giudici – che "il condòmino non è titolare, nei confronti del condominio, di un diritto di natura contrattuale sinallagmatica e, quindi, non può sottrarsi dal contribuire alle spese allegando la mancata o insufficiente erogazione del servizio" (sent. n. 10492 del 26.11.'96).

Dello stesso avviso è anche la dottrina, la quale ha evidenziato che la strada da intraprendere, per il condòmino che lamenti una scarsa erogazione di calore, non è certo quella di rifiutarsi di contribuire alle spese di riscaldamento, ma è, invece, quella di diffidare l'amministratore affinché si attivi per risolvere il problema, e, in caso di inerzia dello stesso, di ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere, in via d'urgenza, i provvedimenti necessari a rimediare alla lamentata situazione (cfr. A.A. V.V. *Il trattato del condominio*, 1039, 2008).

Orientamento comune, infine, è stato espresso da giudici e interpreti anche sul fatto che l'interessato – nell'ipotesi di colpevole omissione del condominio nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto – possa richiedere il risarcimento dei danni. In particolare la Cassazione si è espressa più volte in tal senso chiarendo, peraltro, che la relativa liquidazione debba avvenire, da un lato, tenendo conto dei "contributi pagati" a titolo di riscaldamento e, dall'altro lato, delle eventuali "spese affrontate per supplire" alla "carente erogazione del servizio centralizzato" (cfr., *ex multis*, sent. n. 12596 del 28.8.'02, e, in senso sostanzialmente conforme, sent. n. 12956 del 31.5.'06).

Si tratta di precisazioni, tutte queste, che non possono dirsi superate con l'entrata in vigore della legge di riforma dell'istituto condominiale (che su questi particolari aspetti nulla ha innovato) e che quindi è bene tener presenti allorché uno o più condòmini lamentino un'insufficiente erogazione di calore nelle loro unità immobiliari.

I magistrati

I magistrati, in un loro documento, denunciano come «assolutamente mistificatoria la campagna di stampa, condotta praticamente a reti unificate, che ha diffuso e continua ad alimentare la convinzione che causa dei contagi siano le condotte di innocenti cittadini che portano a passeggio il cane o arrostitiscono peperoni sul terrazzo di casa. Né si può omettere di stigmatizzare quanto alimento abbia dato a questa campagna di stampa la diffusione di scene volutamente cariche di valenza simbolica nelle quali elicotteri delle Forze dell'Ordine e uomini armati in tenute aggressive braccano cittadini intenti a fare cose in tutta evidenza prive di qualsivoglia idoneità a concorrere all'aumento dei contagi, come prendere il sole in spiaggia lontani da chiunque o fare il bagno al mare».

Aldo Maria Valli

Ultimissime di giurisprudenza

Danno derivante da lastrico solare ad uso esclusivo

In tema di condominio negli edifici, dei danni da infiltrazioni cagionati dal lastrico solare o dalla terrazza a livello di uso esclusivo, imputabili non alla omissione di riparazioni del bene, quanto a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, risponde soltanto quest'ultimo, agli effetti dell'art. 2051 cod. civ., e non anche – sia pure in via concorrenziale – il condominio, il quale è obbligato ad eseguire le attività di conservazione e di manutenzione straordinaria del bene, e non ad eliminarne i vizi costruttivi originari.

Cass. ord. n. 19556 del 8.7.'21

Proprietà esclusiva ed utilizzo di parti comuni

La realizzazione da parte di un condòmino di una modifica nella sua proprietà esclusiva, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, è sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Cass. ord. n. 19455 del 8.7.'21

Responsabilità del condominio per danni recati da beni comuni

Il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno e risponde, in base all'art. 2051 cod. civ., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condòmini, ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile.

Cass. ord. n. 19253 del 7.7.'21

CONDÒMINI,

ricorrete agli amministratori iscritti al Registro nazionale amministratori della Confedilizia

**amministratori
dalla parte
della proprietà**

TUTTOCONDOMINIO

I FOCUS di **ANDREA ARFANO**,
dottore di ricerca in Scienze giuridiche

ANIMALI IN CONDOMINIO

Come noto, la materia in epigrafe ha conosciuto importanti evoluzioni, legate alla riforma del condominio, portata dalla l. 11 dicembre 2012, n. 220. Questa, tra le altre cose, ha inserito, in calce all'art. 1138 cod. civ., un quinto e ultimo comma, che dispone che «[L]e norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici».

Le dinamiche sociali hanno dimostrato, nel corso del tempo, che i consociati traggono, dalla convivenza con l'animale domestico, o con quello d'affezione, un momento fondamentale di costruzione e realizzazione della propria personalità. Allo stesso tempo, la pratica delle relazioni condominiali era tale da limitare, spesse volte, questa tensione, mediante l'inserimento di previsioni regolamentari che vietavano ai condòmini di tenere animali, nelle singole unità immobiliari.

Il legislatore del 2012, quindi, ha voluto rafforzare l'espressione del legame uomo-animale, contrastando le occasioni di limitazione alla sua piena espressione, realizzate per mezzo dei regolamenti condominiali, implicitamente riconoscendo il diritto del condòmino di tenere, presso di sé, un animale domestico.

La disposizione in parola, tuttavia, ha sollevato dubbi interpretativi, relativamente alla definizione del suo ambito di efficacia, se limitato ai regolamenti assembleari, approvato secondo le maggioranze di cui all'art. 1138 cod. civ., oppure se esteso anche ai regolamenti contrattuali, predisposti dall'originario unico proprietario, e richiamati negli atti di acquisto ed accettati dagli acquirenti delle singole unità immobiliari.

I sostenitori della prima tesi, invero maggioritaria in giurisprudenza, ritengono che il divieto valga per ogni regolamento condominiale, quale che sia la sua natura. Il rapporto tra essere umano e animale (in questo caso domestico, ma il ragionamento ben può valere anche per l'animale d'affezione), ha assunto una rilevanza tale, riconosciuta anche dagli ordinamenti europeo e nazionale, da impedire ogni limitazione, ancorché di matrice concordata e negoziale. In questo senso, si deve ritenere nulla, perché contrastante con una norma indisponibile, ogni disposizione, contenuta in un regolamento condominiale, assembleare o contrattuale, che vieti ai condòmini di tenere un animale domestico.

Altra lettura, meno diffusa in giurisprudenza, ritiene che il divieto in parola sia da riferirsi, esclusivamente, ai regolamenti assembleari. Ciò per due ordini di ragioni. Da un lato, si fa rimando a un dato di tipo testuale-sistematico: l'art. 1138 cod. civ. si premura di disciplinare il solo regolamento assembleare, con la conseguenza che, in assenza di ulteriori precisazioni inserite nell'ultimo comma, il suo raggio di intervento dovrebbe mantenersi circoscritto allo strumento cui la norma è rivolta. Parallelamente, si afferma che l'autonomia negoziale, fissata all'art. 1322 cod. civ., possa intervenire a derogare codesto divieto, quando a ciò sia diretta la volontà unanime dei proprietari delle unità immobiliari. In questo senso, il divieto potrebbe essere recato nel regolamento redatto dall'originario unico proprietario, o da un regolamento successivamente approvato, con l'unanimità dei consensi.

Tema differente è, invece, quello relativo al divieto regolamentare di utilizzare l'ascensore condominiale, accompagnati da animali domestici. In questo caso, la giurisprudenza ha ritenuto che tale previsione non contrastasse con la previsione di cui all'art. 1138, ultimo comma, cod. civ., per la ragione che quest'ultima avrebbe a riferimento le singole proprietà immobiliari, e non anche le parti comuni, la cui disciplina di utilizzo rimarrebbe, quindi, totalmente affidata al regolamento.

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Condominio e delibere

Il nuovo testo dell'art. 1136 (sostituito dalla legge n. 220/12) prevede che l'assemblea dei condòmini in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In seconda convocazione, l'assemblea è costituita con condòmini che rappresentino, almeno un terzo del valore dell'edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con voti pari almeno a un terzo del valore.

La sentenza della Cassazione (n. 25558 del 12.11.'20) ha stabilito che «la regola (terzo dei partecipanti e terzo del valore) posta dall'art. 1136 codice civile, comma 3, va intesa nel senso che, coloro che abbiano votato contro l'approvazione, non devono rappresentare un valore proprietario maggiore rispetto a coloro che abbiano votato a favore», atteso che l'articolo stesso privilegia il criterio della maggioranza del valore dell'edificio come «strumento coerente per soddisfare le esigenze condominiali». La Corte ha quindi cassato la sentenza del giudice del merito che aveva ritenuto sufficiente il raggiungimento di una maggioranza di voti favorevoli, pari a un terzo dei presenti, unitamente alla condizione che essi rappresentassero almeno un terzo della proprietà, ritenendo irrilevante che la parte contraria alla delibera detenesse un valore della proprietà superiore a quello della maggioranza del voto personale.

Va segnalato il precedente della sentenza Cass. 5.4.'2004: «È evidente che per l'approvazione delle delibere assembleari in seconda convocazione devono sussistere entrambi i quorum previsti dal terzo comma dell'art. 1136 cod. civ., ed entrambi devono risultare maggioritari, rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione».

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

Ultimissime di giurisprudenza

Cortile e presunzione di condominialità

Ai fini della presunzione di comproprietà del cortile per le unità immobiliari che vi si affacciano, è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, poiché la *ratio* della norma contenuta nell'art. 1117 cod. civ. si fonda sulla funzionalità oggettiva dei beni ivi indicati e cioè sulla loro attitudine a servire l'immobile condominiale.

Cass. ord. n. 25670
del 31.8.'21

Uso del bene comune

L'uso particolare o più intenso del bene comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. – dal quale esula ogni utilizzazione che si risolva in un'imposizione di limitazioni o pesi sul bene comune – presuppone, perché non si configuri come illegittimo, che non ne risultino impedito l'altrui paritario uso né modificata la destinazione né arrecato pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Ne consegue che l'inserimento di una canna fumaria all'interno del muro comune – costituente anche muro di delimitazione della proprietà individuale – ad esclusivo servizio del proprio immobile non può considerarsi utilizzazione in termini di mero «appoggio» della stessa al muro comune, secondo quello che, a determinate condizioni, può costituire uso consentito del bene comune ai sensi della norma in questione, stante il suo peculiare carattere di invasività della proprietà altrui (qual è anche quella non esclusiva bensì comune), anche sotto i meri profili delle immissioni di calore e della limitazione rispetto ad altre possibili e diverse utilizzazioni della cosa che ne derivino.

Corte d'Appello di Perugia
sent. del 26.8.'21

**Amministratore
condominiale**

**UN LAVORO SICURO
E SUBITO PRONTO**

Info:
CONFEDILIZIA 800.400.762

IL PUNTO SU...

VARIE ED EVENTUALI

Di prassi, nella convocazione della riunione di condominio, l'elenco degli argomenti da trattare termina con la voce «varie ed eventuali». Il che pone, principalmente, il seguente interrogativo: può l'assemblea deliberare legittimamente su questioni che, nel corso della discussione di questa voce, dovessero emergere?

La risposta al quesito è da ritenersi negativa.

Secondo gli interpreti, infatti, nell'ambito della voce in questione possono farsi rientrare solo argomenti di secondaria importanza e di scarso rilievo pratico e, comunque, tali da non richiedere una specifica menzione ed una delibera vera e propria. Ciò, in quanto occorre dar modo agli interessati di decidere in anticipo se intervenire o meno alla riunione.

Dello stesso parere è anche la Cassazione la quale, in più occasioni, ha osservato che l'avviso di convocazione deve «specificamente» elencare (pena l'annullabilità della delibera eventualmente assunta) gli argomenti da trattare, «in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione» (cfr., *ex multis*, Cass. sent. 1511 del 19.2.1997). Un assunto che - a seguito delle modifiche recate dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/2012) - troviamo ora codificato nell'art. 66, terzo comma, disp. att. c.c. (laddove è stabilito che l'avviso de quo debba contenere fra l'altro, come abbiamo visto, «specifiche indicazioni dell'ordine del giorno», in difetto prevedendosi l'impugnabilità ex art. 1157 c.c.) e che conferma quindi - seppur indirettamente - come, sia per il legislatore della riforma sia per la giurisprudenza di legittimità, nell'ambito della voce «varie ed eventuali» si possano esclusivamente prospettare problemi da affrontare, ovvero dare informazioni, comunicazioni e suggerimenti per future assemblee ma non si possano invece, a pena di invalidità della relativa delibera, assumere decisioni.

Per completezza, è il caso di segnalare, comunque, che l'insufficiente formulazione dell'ordine del giorno è stata considerata non sortire alcun effetto ove ricorra la duplice condizione che tutti i partecipanti al condominio abbiano presenziato all'assemblea e che gli stessi abbiano acconsentito a trattare un tema non elencato all'ordine del giorno (cfr. Cass. sent. n. 989 del 15.2.1979 e Cass. sent. n. 5889 del 20.4.2001). Applicando al caso che ci occupa questo orientamento (che la nuova formulazione del citato art. 66 disp. att. c.c. non contraddice), anche una delibera assunta nell'ambito della voce «varie ed eventuali», ma in presenza delle predette due condizioni, è, dunque, da ritenersi legittima.

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



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

Assemblea,
se lascia il condòmino

Cosa succede se un condòmino lascia l'assemblea? La Cassazione si è occupata della questione nella sentenza n. 89 del 9.1.1967 statuendo che «l'allontanamento di uno o più condòmini, dopo la regolare costituzione dell'assemblea, non incide sulla determinazione del quorum costitutivo, dovendosi aver riguardo a tal fine unicamente al momento iniziale della riunione». Va tuttavia precisato che l'allontanamento in questione - secondo la giurisprudenza - ha senz'altro rilievo, invece, sul quorum deliberativo e cioè per i punti all'o.d.g. dell'assemblea ancora da trattare. La Cassazione ha precisato che, al fine del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto del voto del condòmino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato, dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza. Questo, perché «soltanto nel

momento della votazione le manifestazioni di voto espresse dai singoli condòmini contribuiscono, confluendo, alla formazione della volontà dell'assemblea». È fatto salvo il caso in cui colui che si allontani rilasci apposita delega ad uno dei presenti.

I commenti in dottrina sono in linea con il quadro rappresentato. In particolare viene sottolineato come, aderendo a una diversa opinione, si verrebbe a riconoscere al condòmino i cui millesimi siano determinanti ai fini della validità della costituzione dell'assemblea, ma non ai fini dell'assunzione di una determinata decisione (ciò che può accadere per le assemblee in prima convocazione per le quali - relativamente alle quote millesimali - è previsto un quorum costitutivo pari a due terzi del valore dell'intero edificio, e un quorum deliberativo pari solo alla metà di tale valore), il potere di impedire, con il suo allontanamento, di deliberare.

*Presidente

Centro studi Confedilizia

da: il Giornale, 27.9.'21



Massimo Fracaro

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

Condominio, attenti al tetto di spesa

Nel nostro condominio abbiamo alcuni dubbi sul superbonus. Quale è il tetto di spesa per uno stabile di 49 unità abitative? Si possono sostituire le tapparelle senza cambiare gli infissi? Si può installare un climatizzatore con pompa di calore? È possibile abbattere le barriere architettoniche senza che ci siano disabili? Le spese individuali si sommano al tetto di spesa?

Lettera firmata — via email

Con il superbonus del 110% i dubbi non finiscono mai, come dimostra questa lettera. Andando con ordine: in un condominio i lavori trainanti sono due, l'isolamento termico dell'edificio e la sostituzione della centrale termica. Per l'isolamento il tetto di spesa si calcola moltiplicando 40mila per il numero delle unità fino a 8. Se sono più di otto si parte da 320mila euro (40mila per 8) e si aggiungono 30mila euro per ognuna delle unità ulteriori. Quindi per 49 unità il tetto è di 1.550.000 euro (320mila più 30mila per 41). Per la centrale termica il procedimento è analogo ma le cifre sono dimezzate (20mila euro per le prime otto unità, 15mila per le successive) e quindi il tetto è di 775mila euro. Il costo (e quindi il beneficio fiscale) viene ripartito per millesimi. Se, quindi, la spesa per il tetto, suddivisa per un singolo condòmino fosse poniamo di 45mila euro non ci sarebbero problemi purché il costo complessivo non ecceda 1.550.000 euro. L'eccedenza va perduta. Sulle tapparelle la risposta è positiva e lo stesso vale per il climatizzatore. Trattandosi di lavori trainati devono però essere collegati a un'opera trainante e non possono essere saldati successivamente. Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche basta che nel condominio ci sia un'ultra 65enne, ma si tratta comunque di opere trainate. Infine ogni opera individuale ha un suo tetto di spesa, separato da quello «collettivo», basta rispettare quello. Ricordiamo che alla fine dei lavori è necessario che il condominio abbia guadagnato due classi energetiche.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

da: Corriere della Sera, 15.9.'21

PER OGNI INFORMAZIONE
SUI CORSI CONFEDILIZIA
DI FORMAZIONE
DEGLI AMMINISTRATORI

telefono verde
800 400 762
in orari di ufficio

TUTTOCONDOMINIO

Condominio e atti di volontaria giurisdizione

Gli atti di volontaria giurisdizione hanno, in ambito condominiale, un indubbio rilievo. È bene quindi aver presente quali siano e quale procedura occorra seguire per richiedere la loro adozione e, eventualmente, per impugnarli.

In proposito occorre anzitutto precisare che gli atti di volontaria giurisdizione sono quegli atti diretti a supplire o integrare, con l'intervento attivo dell'autorità giudiziaria, la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi.

Ciò posto, in ambito condominiale gli atti in argomento possono identificarsi nei provvedimenti di nomina e revoca giudiziale dell'amministratore, nonché, in linea più generale, in tutti quegli atti adottati dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 cod. civ.; norma, quest'ultima, dettata in tema di comunione ma applicabile anche alla materia condominiale in virtù dell'espresso rinvio operato dall'art. 1159 cod. civ., e che stabilisce, in particolare, che "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si formi una maggioranza ovvero se la deliberazione adottata non venga eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria", che "provvede in camera di consiglio".

In questa prospettiva è stato, pertanto, ritenuto legittimo, in caso di inerzia dell'assemblea, ricorrere al giudice, in sede di volontaria giurisdizione, per la mancata esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato ovvero per la mancata approvazione dei bilanci o, ancora, per la mancata formazione o revisione del regolamento di condominio (cfr. AA. VV., *Trattato del condominio*, ed. Cedam, 2008, 1107).

Quanto alla procedura da seguire per richiedere l'adozione di tali atti e, eventualmente, per impugnarli, occorre in proposito fare riferimento alla normativa prevista per i procedimenti camerati di cui agli artt. 737 e seguenti cod. proc. civ. L'istanza andrà quindi presentata con ricorso al Tribunale e il provvedimento avrà la forma del decreto motivato. Contro la decisione del Tribunale si potrà, poi, proporre reclamo — entro "dieci giorni dalla comunicazione del decreto, se è dato in confronto di una sola parte, o dalla notificazione se è dato in confronto di più parti" — alla Corte d'appello, che si pronuncerà anch'essa in camera di consiglio.

Si tratta di una procedura, peraltro, che sostanzialmente coincide con quella prevista dall'art. 64 disp. att. cod. civ., che disciplina la revoca giudiziale dell'amministratore nei casi di cui all'art. 1129, undicesimo comma, cod. civ., e all'art. 1151, quarto comma, cod. civ. La disposizione di attuazione prevede infatti, al primo comma, che sulla revoca dell'amministratore, nei casi suddetti, il Tribunale provveda "in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente"; al secondo comma, che contro il provvedimento del Tribunale possa "essere proposto reclamo alla Corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione o dalla comunicazione".

Per completezza, si evidenzia che il testo dell'art. 64, così come sopra riportato, è differente rispetto a quello vigente prima che intervenisse la legge di riforma del condominio: il Tribunale, adesso, deve sentire, come in passato, l'amministratore interessato alla revoca, ma "in

contraddittorio con il ricorrente"; inoltre, il reclamo alla Corte d'appello di cui al secondo comma deve essere proposto entro dieci giorni anche dalla "comunicazione" (non prevista nel testo previgente) del provvedimento del Tribunale oltre che dalla sua notificazione (e quindi, all'evidenza, da quella delle due che prima interviene: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 244).

Concludiamo precisando, con riguardo al tema più generale degli atti di volontaria giurisdizione in ambito condominiale, che, data la particolare natura di questi atti (suscettibili in ogni tempo di modifica o revoca e per questo "non idonei ad incidere in via definitiva su posizioni di diritto soggettivo in conflitto e, quindi, a costituire giudicato"), essi non sono impugnabili con ricorso per Cassazione (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 24140 del 29.12.2004 e più recentemente, nello stesso senso, Cass. ord. 11871 del 6.5.'21).

Il virus Sars-Cov

Il virus, identificato anche come Sars-CoV (*Severe Acute Respiratory Syndrome-Coronavirus*; sindrome respiratoria acuta grave), noto sin dal 2002 ai tempi della Sars, ha trovato il mondo impreparato e una Oms (Organizzazione mondiale della sanità) letteralmente spiazzata. Peggio è successo in Italia, dove con grandissima probabilità il virus circolava da molto più tempo di quanto non sia stato finora affermato, almeno dagli inizi di dicembre.

Alberto Brambilla

Formazione degli amministratori, dal 9 ottobre decorre la periodicità dell'aggiornamento

L'attuale quadro normativo — così come delineato dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ. — prevede che, per svolgere l'incarico di amministratore, occorra la frequentazione obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e poi di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.'10 e il 18.6.'15: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono invece esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile (intendendosi per tali gli amministratori che abbiano la proprietà di una unità immobiliare nel condominio, pur eventualmente non risiedendovi).

Il decreto ministeriale n. 140 del 15.8.'14 ha poi chiarito che la periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale". Proprio quest'ultima precisazione ha posto il problema, però, se l'aggiornamento debba essere scadenzato sulla base dell'anno solare oppure in ragione dell'entrata in vigore del citato decreto. La maggioranza degli interpreti (ma in tal senso si è espressa anche la giurisprudenza: cfr. Trib. Padova sent. n. 818 del 24.3.'17) propende per ritenere che la periodicità dell'aggiornamento decorra dal 9.10.'14, data di entrata in vigore del provvedimento. E ciò, perché è giusto reputare che il legislatore delegato abbia voluto assicurare una risposta immediata all'obbligo di formazione che, diversamente (e, cioè, andando immotivatamente con l'anno solare), sarebbe scattato dal primo gennaio, creando una chiara incongruenza tra l'entrata in vigore del provvedimento e la sua effettiva operatività.

Ricordiamo che, per adempiere i predetti obblighi di formazione (iniziale e periodica), Confedilizia pone a disposizione degli interessati corsi di formazione sia per via telematica (con esame finale da svolgersi — così come espressamente previsto dal predetto d.m. n. 140/'14 — nella sede individuata dal responsabile scientifico) sia in sede (cd. corsi frontali o residenziali) e che tanto per i corsi per via telematica quanto per i corsi frontali/residenziali convenzionati Confedilizia è assicurato il rispetto di tutte le indicazioni e di tutti i requisiti previsti dalle norme di legge e regolamentari (maggiori informazioni sul sito www.confedilizia.it e al numero verde 800.400.762).

ATTENZIONE

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

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

CINGUETTII

Vuoi vederli tutti?

CONSULTALI

NEL LORO ARCHIVIO

CLICCANDO

SUI CINGUETTII

DELL'HOMEPAGE

DEL SITO CONFEDILIZIA

I condòmini devono pagare l'assicurazione anti contenzioso

Non è una spesa di lite

La polizza che copre gli effetti negativi del contenzioso va pagata da tutti i condòmini e non è possibile chiamarsi fuori dalla spesa, non essendo la conseguenza di una lite.

A spiegare la differenza tra i due tipi di oneri condominiali è la sentenza 23254/2021 della Cassazione (relatore Antonio Scarpa). Il contenzioso era partito da una delibera dell'assemblea di condominio che aveva approvato la proposta dell'amministratore di stipulare una polizza assicurativa di tutela legale che andasse a coprire «le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini». La Corte d'appello di Bologna aveva dichiarato annullabile la delibera ma la Cassazione ha chiarito che «il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi (...) alla discrezionalità di cui dispone l'assemblea». La delibera, inoltre, non era stata assunta in violazione dell'articolo 1132 del Codice civile (come reputava la Corte d'appello), norma che invece: consente al singolo condòmino di sottrarsi alla lite «in ordine alle conseguenze della lite in caso di soccombenza»; opera solo in presenza di specifica autorizzazione all'amministratore di stare in giudizio; prevede una rituale manifestazione di dissenso (che comunque non è impedita dalla polizza); e lascia comunque il condòmino dissenziente esposto verso i terzi in caso di soccombenza, fornendo solo un meccanismo di rivalsa.

da: 24Ore, 21.8.'21

CONDOMINIO IN PILLOLE

Gestione condominiale

Il Garante per la protezione dei dati personali ritiene che i dati riferibili all'intera gestione condominiale possano essere sempre conosciuti direttamente dall'amministratore o da altro rappresentante dei condòmini, anche per utenze quali acqua, luce, gas ecc. Tali dati possono altresì essere richiesti all'amministratore (o rappresentante dei condòmini) da ciascun partecipante al condominio.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

29

a cura di Flavio Saltarelli

Risarcimento danni da omessa manutenzione - Amministratore uscente e consegna documentazione - Alterazione dei valori dei piani - Danno architettonico e pregio artistico - Nomina avvocato del condominio

Condòmino danneggiato dalle parti comuni: partecipa pro quota al risarcimento a sé stesso?

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 c.c., 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 proprietà 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 cagionati (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. VI, 24/06/2021, n. 18187).

Mancata nomina di nuovo amministratore, a chi consegna la contabilità l'amministratore uscente?

Trovando applicazione nel contratto che intercorre tra l'amministratore e i condòmini le norme sugli obblighi e sulle attribuzioni del primo di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c., e, per quanto non disciplinato, le disposizioni in tema di mandato, alla scadenza l'amministratore è sempre tenuto a consegnare la documentazione in suo possesso. La mancata nomina del nuovo amministratore non legittima, pertanto, l'amministratore uscente a non riconsegnare la documentazione, né lo esonera dal rendiconto, 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.

Alterazione dei valori dei singoli piani del

condominio: quando la revisione delle tabelle millesimali?

Le tabelle millesimali, ex art. 69, n. 2, disp. att. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condòmino) se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile.

Il danno al decoro architettonico prescinde da pregio artistico e da precedenti interventi tollerati?

Il danno al decoro dello stabile non si verifica quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme armonico dello stabile, a prescindere dal pregio artistico che possa avere l'edificio. Tale danno persiste anche qualora ci siano stati precedenti interventi tollerati contro i quali non sia stata sollevata la violazione.

Nomina dell'avvocato del condominio: l'amministratore deve essere autorizzato?

Se l'amministratore necessita della previa autorizzazione dell'assemblea ai fini della nomina di un avvocato che rappresenti il condominio o se, al contrario, possa procedervi autonomamente è argomento controverso in dottrina. La Cassazione si è però espressa molto precisamente affermando che non esistono prescrizioni di legge che impongano tale obbligo e che tra le funzioni tipiche dell'amministratore rientrano anche quelle di conferire il mandato ad un legale per difendere il condominio, ad esempio resistendo all'impugnazione promossa da un condòmino a una delibera assembleare (in punto cfr. Cass. civ. n. 8509/2015).



Massimo Fracaro

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

Il singolo abuso non blocca il bonus

Nel mio condominio sono stati decisi alcuni lavori per usufruire del superbonus. Ne vorrei approfittare per cambiare gli infissi nel mio appartamento, dove però a suo tempo ho compiuto lavori di ampliamento irregolari e mai sanati. Ho letto che sono intervenute novità legislative di semplificazione che mi consentirebbero ugualmente di usufruire dell'agevolazione. È così?

Lettera firmata — via email

Il decreto semplificazioni, convertito come legge 108/2021, prevede che per tutte le opere finalizzate al superbonus, qualora non consistano in interventi di demolizione e ricostruzione, basta inviare una comunicazione semplificata di inizio lavori al comune (la Cila). La dichiarazione deve limitarsi a dare una descrizione dei lavori e contenere solo gli estremi delle autorizzazioni comunali (permesso, licenza, a seconda dell'epoca) che hanno consentito l'edificazione e solo se la costruzione è stata conclusa dopo il 1° settembre, altrimenti basta attestare che l'ultimazione è antecedente. Non bisogna però dichiarare nulla sullo stato di legittimità urbanistica dell'edificio e delle singole unità immobiliari, come previsto in origine. Per venire al cuore della questione, gli abusi edilizi fanno sempre venir meno il diritto alle agevolazioni fiscali a meno che non si proceda a un'asanatoria (articolo 49 Dpr 380/01, Testo unico dell'edilizia) e il decreto semplificazioni non ha cambiato queste regole, ma ha solo eliminato l'obbligo di asseverare lo stato di legittimità dell'immobile. Il rischio quindi di vedere contestato il bonus sui lavori interni in caso di controllo, che spetta comunque al Comune e non al Fisco, c'è, mentre in nessun caso un abuso su un singolo immobile può pregiudicare l'agevolazione per i lavori sulle parti comuni. È comunque opportuno sanare gli abusi perché la regolarità urbanistica è requisito indispensabile in caso di cessione dell'immobile.

Con la consulenza di Gino Pagliuca

TUTTOCONDOMINIO

No all'uso esclusivo della facciata con la posa di pannelli pubblicitari

Diritti reali

Il decoro architettonico viene lesa ed è impedito il godimento del bene

Fulvio Pironti

La riserva a favore di un condomino di usare in modo esclusivo la facciata dell'edificio per installarvi pannelli pubblicitari sottrae agli altri condòmini il diritto di godimento della cosa comune, viola l'uso paritario e il numero chiuso dei diritti reali e mette a rischio il decoro architettonico.

Sono i principi statuiti dalla Corte di Appello di Milano con sentenza del 9 luglio 2021 (presidente ed estensore Domenico Piombo). Costituisce una delle prime applicazioni degli enunciati resi dalle Sezioni unite (sentenza 28972/2020).

Il contenzioso nasce dalla pretesa di una condomina di utilizzare la facciata per installare (e ricavarne reddito) dei pannelli pubblicitari, pretesa contestata dal condominio. La condomina eccepeva che il diritto di uso esclusivo delle facciate condominiali discendeva dal rogito di acquisto dell'appartamento e dalla riserva contenuta nella clausola regolamentare predisposta dagli originari proprietari dell'intero edificio. Cioè due fratelli che avevano successivamente venduto uno degli appartamenti, appunto, alla condomina. Nel rogito era anche indicata l'esistenza di questo «uso esclusivo» della facciata ma il condominio rife-

vava l'illegittima cessione del diritto di uso. Il Tribunale di Milano rigettava la domanda del condominio, considerando che in sede costitutiva del condominio le parti possono pattuire l'uso esclusivo di una parte comune in favore di un condomino.

La Corte di Appello di Milano ha invece dato ragione al condominio, premettendo che le facciate dell'edificio rientrano fra le parti comuni e che in sede di costituzione del condominio gli originari e unici proprietari dell'edificio non avevano inteso riservare a sé la proprietà delle facciate ma soltanto il diritto di uso esclusivo.

E, anche volendo ricondurre alla figura del diritto reale d'uso (articolo 1021 Codice civile) l'utilizzo esclusivo delle facciate (riservato agli originari due fratelli comproprietari dell'intero stabile), si considererebbe non cedibile a terzi per espresso divieto normativo. I privati, infatti, non possono pattuire un diritto reale di uso esclusivo su una porzione comune perché si crea una figura di diritto reale non contemplata dalla normativa e si svuota il contenuto essenziale del diritto di comproprietà degli altri condòmini.

Vengono lesi due principi: l'uso paritetico del bene condominiale (articolo 1102 Codice civile) e il numero chiuso dei diritti reali e della loro tipicità.

Inoltre, ha affermato la Corte d'appello, le facciate imprimono la fisionomia all'edificio rendendolo esteticamente gradevole per cui la riserva dell'uso esclusivo di parti comuni ad uno dei condòmini sottrae agli altri partecipanti il godimento del bene.

da: *24Ore*, 1.9.'21

» di **Corrado Sforza Fogliani***

La lente sulla casa

Rent to buy, regole e assemblea

La presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di rent to buy pone due interrogativi: il soggetto da convocare all'assemblea; il soggetto a cui chiedere il pagamento dei contributi condominiali. Il rent to buy è infatti un istituto introdotto da una norma che - nel dettare una specifica disciplina per i contratti «che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato» - ha delineato una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali tradizionali. Premesso che nell'ambito del rent to buy, come accade nei rapporti tra nudo proprietario e usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle «riparazioni straordinarie» (art. 1005 cod. civ.), mentre è compito del conduttore farsi carico degli oneri «relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria» del bene (art. 1004 cod. civ.), è evidente ritenere egualmente applicabi-

li gli ultimi tre commi dall'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile sui apporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale.

Occorrerà, allora, distinguere se l'assemblea sia chiamata a deliberare su affari relativi «all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni», oppure no. Nel primo caso, dovrà essere convocato il conduttore; nel secondo il concedente. Se l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura saranno convocati entrambi (per poi partecipare o meno a seconda dei singoli argomenti). La partecipazione alle spese condominiali seguirà lo stesso criterio. Entrambi i soggetti potranno comunque essere chiamati a rispondere «solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

**Presidente*

Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 4.10.'21

LA NOSTRA FORZA

1.200.000 i condominî
 20.000.000 i condòmini

PENSATE SE ANCHE SOLO UN DECIMO DI LORO FOSSE

ISCRITTO ALLA CONFEDILIZIA



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
 FORMAZIONE 2021/2022

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



CONTINUA DA PAGINA 14

SUPERBONUS 110%...

per usufruire delle detrazioni fiscali in questione, nei centri storici si eseguissero interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, prescindendo dalla circostanza che l'edificio interessato dai lavori costituisse unità strutturale.

Chiarimenti Enea sul superbonus 110%

L'Enea, a seguito di alcuni chiarimenti interpretativi avuti con il Ministero della transizione ecologica, in merito al superbonus 110% ha pubblicato sul suo sito le seguenti due brevi note:

- 1) le spese relative ai lavori trainati eseguiti sulle parti private, anche se parzialmente conclusi, possono essere inserite negli stati avanzamento lavori;
- 2) le spese relative ai lavori di coibentazione di una copertura (tetto) non disperdente sono ammissibili quando non si esegue contemporaneamente la coibentazione del solaio sottostante.

Pratiche Enea, dall'1.10.2021 solo con Spid

Dall'1.9.2021 sono operative le nuove procedure di accesso con autenticazione mediante Spid (cioè con la propria identità digitale) ai portali Enea relativi alle varie comunicazioni da fare all'Ente per le diverse detrazioni fiscali.

Fino al 30.9.2021 sono esistite le vecchie procedure, mentre a partire dall'1.10.2021 l'accesso potrà avvenire solo tramite Spid. Gli account intestati ad aziende potranno continuare ad operare con le credenziali e-mail e password (utenza Enea).

Maggiori informazioni sul portale dell'Enea.

Superbonus e impianto fotovoltaico realizzato su immobile diverso

Con la risposta a interpello n. 614 del 20.9.2021, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'installazione di un impianto fotovoltaico può beneficiare del superbonus 110% anche nell'ipotesi in cui i pannelli solari vengano posizionati su un immobile diverso da quello oggetto degli interventi, sempre che tale ulteriore immobile risulti di proprietà del beneficiario dell'agevolazione.

L'Agenzia ha, infatti, ritenuto che la fattispecie, così come descritta in sede d'interpello, consenta al soggetto, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa, di beneficiare del superbonus, essendo - a tal fine - sufficiente il possesso dell'immobile sul quale saranno installati i pannelli solari (anche se diverso, ed eventualmente non pertinenziale, rispetto a quello oggetto degli interventi).

DAL PARLAMENTO

Proposte e interrogazioni di nostro interesse

La Senatrice Montevicchi, appartenente al Gruppo parlamentare del Movimento 5 Stelle, è la prima firmataria di un disegno di legge volto a introdurre disposizioni in materia di conservazione, rigenerazione e residenzialità di centri, nuclei e complessi edilizi storici.

Sono molteplici le interrogazioni che riguardano il tema del superbonus 110%.

Il Presidente del Consiglio e il Ministro della transizione ecologica vengono sollecitati da un'interrogazione del deputato Zucconi (FdI) con la quale si chiede di sapere quando verrà adottato il decreto del Presidente del Consiglio previsto dal comma 70 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2020, n. 178, finalizzato a garantire le assunzioni di personale tecnico presso gli enti locali assicurando, in questo modo, un tempestivo espletamento delle pratiche burocratiche previste dal superbonus 110%.

I deputati Fragomeli e Benamati (Pd) si rivolgono al Ministro dell'Economia e delle finanze per chiedere chiarimenti sull'applicazione del superbonus per taluni interventi di ristrutturazione al fine di rendere più agevole l'applicazione della disposizione in oggetto con particolare riferimento a specifiche fattispecie e al fine di evitare possibili richieste di restituzione dell'indebita fruizione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il Ministro dell'economia e delle finanze e il Ministro della transizione ecologica sono i destinatari di un'ulteriore domanda, sempre sul superbonus, del deputato Giacomoni (FI) con la quale si chiede di sapere quale sia il numero di opzioni esercitate ad oggi dagli aventi diritto, nonché il dettaglio delle opzioni indicate dai contribuenti (dati tutti ricavabili dalle comunicazioni inviate all'Agenzia delle entrate), considerato che le opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito costituiscono un elemento fondamentale per qualsiasi valutazione legislativa circa l'opportunità e la correlata sostenibilità finanziaria di misure di proroga di questi regimi agevolativi.

Dal deputato Sani (Pd) proviene un ulteriore atto di sindacato ispettivo rivolto al Ministro dell'economia e delle finanze, per sapere se il Governo ritenga opportuno adottare iniziative per chiarire, ai fini dell'applicazione del superbonus, che le detrazioni fiscali sono da riconoscere ai beneficiari anche nei casi di violazione per illeciti commessi dall'impresa appaltatrice di lieve entità che prevedono la possibilità di regolarizzare eventuali difformità con il pagamento di una sanzione e il riporto in pristino di quanto contestato.

Il Ministro dell'interno e il Ministro della transizione ecologica sono i destinatari di un'interrogazione del deputato Vallasca (Misto) con la quale si chiede di sapere quali iniziative intendano adottare, per quanto di competenza, anche di natura normativa, per introdurre requisiti obbligatori o premianti, a seconda della tipologia e della destinazione d'uso degli edifici, nell'utilizzo di materiali da costruzione incombustibili nella realizzazione delle facciate.

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 marzo	2020 - marzo	2021	0,7 %
Variazione aprile	2020 - aprile	2021	1,2 %
Variazione maggio	2020 - maggio	2021	1,3 %
Variazione giugno	2020 - giugno	2021	1,4 %
Variazione luglio	2020 - luglio	2021	1,9 %
Variazione agosto	2020 - agosto	2021	2,1 %

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 marzo	2020 - marzo	2021	0,6%
Variazione aprile	2020 - aprile	2021	1%
Variazione maggio	2020 - maggio	2021	1,2%
Variazione giugno	2020 - giugno	2021	1,3%
Variazione luglio	2020 - luglio	2021	1,0%
Variazione agosto	2020 - agosto	2021	2,5%

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

Citazioni

Aldo Maria Valli

Virus e Leviatano



Le frasi riprodotte in questo numero di Confedilizia notizie (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Virus e Leviatano* a cura di Aldo Maria Valli ed edito da *liberilibri*.

L'illusione della libertà

Secondo il filosofo Günther Anders, noi contemporanei siamo stati a tal punto privati della libertà da non aver più nemmeno bisogno di ricevere ordini. Il nostro è auto-asservimento nei confronti di un sistema che ci ha resi schiavi con l'illusione della libertà.

Aldo Maria Valli



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

Anno 31
Numero 9

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 5 ottobre 2021

Il numero di settembre 2021
è stato postalizzato il 17.9.2021