

All'interno

EDITORIALE

- La decimazione degli incentivi (pag. 2)
- CONFEDILIZIA, LE CARICHE SOCIALI (5)
- Confedilizia a *TG2 POST* (2)
- Atti Convegno legali Piacenza (2)
- *Bonus e FAQ* (3)
- Einaudi: elogio del rigore, aforismi (3)
- Catasto e soliti trucchetti (4)
- Il blocco sfratti non è incostituzionale... (7)
- I canoni e le tasse (7)
- Stangate con il nuovo catasto (8)
-  - "Un incontro fatto in Paradiso" (8)
- Bonus facciate - Superbonus 110% (9)
- Cinguettii Confedilizia (12)
- Acquisti prima casa giovani (13)
- Bombe catasto e aumento tasse affitti (14)
- Riforma catasto, prepara la patrimoniale (15)
- Rischi riforma catasto (16 e 17)
- Autogol riforma catasto (17)
- Baccarini e Zini rieletti (18-19)
- L'egiziano di Abbiategrasso (21)
- Nuove prestazioni per datori lavoro domestico (21)

TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

Condominio parziale - Impianto centralizzato e distacco - Diploma Registro nazionale amministratori - Relazione '20 Garante privacy - Danni da umidità - Vi serve un amministratore? - Mediazione e condominio - Casi clinici di condominio - Amministratori proprio condominio - Avviso convocazione assemblea, termini - Supercondominio

MANOVRA DELUDENTE

(con decimazione degli incentivi per gli interventi sugli immobili)



Editoriale a pag. 2

EDITORIALE

La decimazione degli incentivi

Mentre al G20 si decideva di perseguire l'obiettivo dell'azzeramento delle emissioni inquinanti entro la metà del secolo, il Governo italiano presentava in Parlamento una manovra fiscale che dispone una drastica riduzione degli incentivi per l'efficientamento energetico degli edifici.

Potrebbe essere riassunto con questo paradosso il contenuto delle misure in materia di "bonus edilizi" (come vengono inopportuna-mente, quanto diffusamente, definiti) presenti nel disegno di legge di bilancio approvato dal Consiglio dei ministri e in attesa di essere esaminato dal Parlamento.

Ma non sarebbe sufficiente, visto che il taglio realizzato dall'Esecutivo è ben più ampio e riguarda anche altre tipologie di interventi sugli immobili.

Più in generale, infatti, la manovra opera una vera e propria decimazione del sistema di incentivi per gli interventi finalizzati alla riqualificazione, al risparmio energetico e alla messa in sicurezza del nostro patrimonio edilizio. Un sistema, peraltro, unanimemente riconosciuto come indispensabile volano di crescita economica. Ma soprattutto un sistema - in particolare nelle sue versioni più rafforzate (detrazione del 90% per il rifacimento delle facciate e del 110% per super-ecobonus e super-sismabonus) - pensato per conseguire obiettivi di ordine generale, concernenti per l'appunto l'aspetto delle nostre città, la riduzione dell'inquinamento e la protezione dalle conseguenze dei terremoti.

Ma vediamo, almeno a grandi linee, in che cosa consiste la "decimazione" in questione.

Il superbonus 110% è stato prorogato al 2025 solo per i lavori in ambito condominiale. Per le case singole, l'estensione è di appena sei mesi e condizionata ad un parametro, l'Isee, di cui non si comprende l'attinenza con un incentivo fiscale e che comunque escluderà dalla misura la stragrande maggioranza dei potenziali utilizzatori. Cosa tanto più grave se si pensa all'urgenza di interventi, specie di miglioramento sismico, che si registra in molte aree interne del nostro Paese (la salvaguardia dei borghi e la rivitalizzazione delle aree interne interessano solo a parole, evidentemente...).

Il bonus facciate del 90% viene di fatto eliminato (la riduzione al 60% si traduce in questo), facendo morire sul nascere l'opera di riqualificazione delle città italiane che si era appena avviata, con buona pace di chi - anche al Governo (ministro Franceschini in testa) - invoca il suo mantenimento.

Il bonus mobili, infine, viene ridotto a meno di un terzo, posto che passa da 16.000 a 5.000 euro la spesa massima su cui applicare la detrazione.

A tutto ciò si aggiunge il carico da undici dell'eliminazione - per tutti gli incentivi escluso quel che resta del superbonus - del meccanismo dello sconto in fattura e della cessione del credito, creato proprio per agevolare l'utilizzo delle detrazioni, specie da parte delle famiglie a basso reddito.

In questo quadro, fa un po' effetto leggere le dichiarazioni degli esponenti dei partiti che sostengono l'attuale Governo. Tutte, o quasi, sono critiche nei confronti delle misure sopra sinteticamente illustrate. L'auspicio, allora, è che il Parlamento faccia valere le sue prerogative e riesca a eliminare almeno gli aspetti più negativi del testo governativo. Conservando, naturalmente, la parte apprezzabile del testo, quella che prevede una minima stabilizzazione degli incentivi più importanti, disponendone un'estensione sino al 31 dicembre 2024.

Se, invece, tutto rimarrà come anticipato, l'effetto di queste novità è facile da prevedere: in futuro meno cantieri e meno lavoro, oggi rischio paralisi per gli interventi programmati o già avviati. Anche perché il taglio previsto dalla manovra si pone in netto contrasto con le aspettative del comparto alimentate dallo stesso Esecutivo negli ultimi mesi, e creerà ulteriore tensione su un mercato già fortemente stressato dalla mancanza di materiali e di imprese disponibili nonché dai marcati aumenti dei costi degli interventi.

g.s.t.

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

CORSI AMMINISTRATORI
ON-LINE

SAVE THE DATE

Le prossime date
per sostenere l'esame finale

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.

CATASTO

Sforza Fogliani
e Boccia

a TG2 POST

Collegarsi al sito della
Confedilizia nazionale
e cliccare

CONFEDILIZIA SU RAI 2

Gli Atti del Convegno
legali dello scorso anno



La copertina del volume con gli Atti del Convegno del Coordinamento Legali Svoltosi nello scorso anno a Piacenza. Riporta - oltre alle relazioni ed agli interventi sui temi di cui ai titoli - nome e cognome di tutti i partecipanti.

TORNIAMO
AL LATINO

Una tantum

Per una sola volta, in via straordinaria

La parola

GREEN PASS

È una certificazione digitale o cartacea (obbligatoria per i lavoratori dal 15 ottobre), che contiene un codice a barre (qr code), emessa dal ministero. Per ottenerla è necessario aver fatto la vaccinazione anti Covid; o risultare negativi al test antigenico rapido nelle ultime 48 ore o al molecolare nelle ultime 72 ore, oppure essere guariti negli ultimi sei mesi

da: Corriere della Sera, 14.10.21

TASSE SULLA CASA

Confedilizia dà ragione
a Salvini e Letta strilla

Salvini attacca sulla legge delega della riforma fiscale, nello specifico sulla riforma del catasto, dicendo che nasconde una patrimoniale negli anni prossimi. Letta attacca Salvini dicendo: ha perso e fa casino. A dar manforte a Salvini arrivano commercialisti ed esperti di Confedilizia che confermano l'aumento delle tasse sulla casa. Ovviamente non ora, ma la tassazione aumenterà nel 2026. Ma Letta, invece di dire stupidaggini, perché non ascolta il parere di esperti prima di parlare?

Rocco Bruno
e-mail

da: il Giornale, 15.10.21

La parola

TRUTH

Significa verità: è il nome del nuovo social network sul quale punta Donald Trump. Dovrebbe debuttare prima del voto di mid term a novembre. Ospiterà video on demand e programmi di intrattenimento.

da: Corriere della Sera

Bonus e FAQ

Per Bonus e Superbonus, il ricorso alle FAQ è continuo. Ma queste Frequently Asked Questions (FAQ, appunto) hanno – una volta pubblicate, per solito anonime, anche solo sul sito del competente Ministero – un loro valore? Il Consiglio di Stato, sez. prima, adunanza dello scorso 16 giugno, ha detto (inaspettatamente) di sì.

“Si tratta – dice la decisione dei supremi giudici amministrativi – di una serie di risposte alle domande che sono state poste (o potrebbero essere poste) più frequentemente dagli utilizzatori di un certo servizio. In tal modo viene data risposta pubblica, su un sito web, a interrogativi ricorrenti. Il ricorso alle FAQ – continua la decisione – evidentemente è normalmente da ricondurre a esigenze di trasparenza dell’attività della pubblica amministrazione e di economicità della medesima. Sotto questo secondo aspetto, il carattere ricorrente di taluni temi o interrogativi induce il titolare del sito a soddisfare in via preventiva le esigenze di chiarimento dei destinatari principali dell’attività”. “Non si può comunque dimenticare – prosegue il Consiglio di Stato – che le FAQ sono sconosciute all’ordinamento giuridico. Non sono pubblicate a conclusione di un procedimento predefinito dalla legge. È quindi da escludere che le risposte alle FAQ possano essere assimilate a una fonte del diritto, né primaria, né secondaria. Neppure possono essere considerate affini alle circolari, dal momento che non costituiscono un obbligo interno per gli organi amministrativi. In difetto dei necessari presupposti legali, esse non possono costituire neppure atti di interpretazione autentica. Tuttavia, non può essere sottovalutato – dice ancora il Consiglio di Stato – l’effetto che le risposte alle FAQ producono sui destinatari, a partire dall’affidamento nei confronti di chi (l’amministrazione) fornisce le risposte”. In definitiva, le risposte alle FAQ, pur nella loro atipicità, si pongono a metà strada tra le disposizioni di carattere normativo, per loro natura (almeno di regola) generali e astratte e inidonee quindi a prevedere ogni loro possibile applicazione concreta, e il singolo esercizio della funzione amministrativa da parte di una pubblica amministrazione.

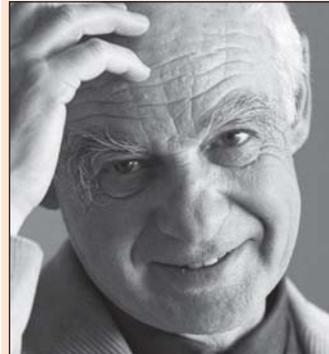
“Essenziali criteri di affidamento del cittadino nella pubblica amministrazione richiedono tuttavia – conclude il supremo organo di giustizia amministrativa – di tenere conto dell’attività svolta dall’amministrazione stessa con la pubblicazione delle FAQ sul proprio sito istituzionale”.

Corrado Sforza Fogliani
presidente Centro studi
Confedilizia

 @SforzaFogliani

PERSONALITÀ

Luca Ricolfi
sociologo, polemologo
e docente universitario



Intensa e molteplice è l’attività di Luca Ricolfi, torinese, laureato in filosofia. Partito dal lavoro presso la Federazione lavoratori metalmeccanici, entra nella carriera accademica, svolgendo svariati insegnamenti, da ultimo Analisi dei dati a Torino. I suoi pezzi giornalistici acquistano negli anni sempre maggior interesse: scrive su *La Stampa*, *il Sole* e adesso *Il Messaggero*. Fonda la rivista *Polena* e presiede la Fondazione Hume. Si occupa di molti temi, dalla televisione ai giovani, dall’utilitarismo alla crescita, dal populismo al Sud, specializzandosi soprattutto nei partiti, nel loro linguaggio, nei loro indicatori.

Appartiene al settore progressista della società, ma dal fronte opposto viene seguito e commentato per la sua capacità di criticare il mondo di sinistra, denunciandone l’incapacità di conservare elettori. Similmente, investiga l’operato dei governi di centro-destra, mentre in generale affronta temi posti dalla Pubblica amministrazione. Da ricordare la sua accusa: “La sinistra perde non soltanto perché è arrogante, presuntuosa e insincera. Perde anche perché non capisce la società italiana, non è in grado di guardare il mondo senza filtri ideologici, non sa stare fra la gente, ha perso del tutto la capacità di ascoltare e la voglia di intendere”.

Fra i molti lavori pubblicati se ne cita soltanto una parte ridotta: *Manuale di analisi dei dati*; *La Repubblica delle tasse*; *La sfida. Come destra e sinistra possono governare l’Italia*; *L’enigma della crescita*; *Sinistra e popolo*; *La società signorile di massa*; *La notte delle ninfee*.

Stato e individuo

Man mano che cresce lo Stato, decresce l’individuo
Nicolás Gómez Dávila, 1977

EINAUDI, ELOGIO DEL RIGORE

Il 24 giugno 1915 Alberto Albertini scrisse a Luigi Einaudi a nome del fratello Luigi, storico direttore del «Corriere della sera» (col quale l’economista piemontese era cresciuto alla scuola di Luigi Luzzatti in Assopopolari, scrivendo sulla rivista «Credito popolare», tuttora edita) per pregarlo di “volerci mandare una piccola serie di aforismi, di massime, di consigli brevissimi (poche parole e poche linee ciascuno) per esortare il pubblico a sottoscrivere il prestito” volontario di quell’anno e sostenere lo sforzo bellico della nazione. A quel prestito ne seguirono poi altri 5, fino al 1920.

Gli scritti di Einaudi vengono ora pubblicati per la prima volta tutti insieme, accompagnati da scritti di grande pregio, dovuti ad illustri firme. Gli aforismi (che – pur definiti tweet dal curatore di questa pubblicazione – andarono peraltro aumentando di lunghezza di anno in anno, fino a costituire veri e propri “trattatelli” di economia) sono anche un prezioso (e finora sconosciuto) aiuto per la conoscenza – trasmessa da un autentico testimone – dello “spirito pubblico” durante la Prima Guerra mondiale nonché della condizione di vita dei combattenti al fronte e dei loro famigliari a casa.

Luigi Einaudi (1874-1961), economista di fama europea, insegnò Scienza delle finanze all’Università di Torino, ricoprì pure rilevanti incarichi pubblici e istituzionali: editorialista de *La Stampa* e del *Corriere della sera*, corrispondente italiano dell’*Economist*, senatore del Regno, Governatore della Banca d’Italia, ministro del bilancio e infine Presidente della Repubblica. Autore di numerosissime pubblicazioni scientifiche e divulgative, tra i suoi volumi più celebri si ricordano: *Prediche* (1920), *Le lotte del lavoro* (1924), *Saggi sul risparmio e l’imposta* (1941), *La guerra e l’unità europea* (1948), *Lezioni di politica sociale* (1949), *Lo scrittoio del Presidente* (1956), *Prediche inutili* (1974), *Prediche della domenica* (1987). Rubbettino ha pubblicato *Il mio piano non è quello di Keynes* (2012) e *Il paradosso della concorrenza* (2014).

Corrado Sforza Fogliani. Vice Presidente Abi, Presidente Assopopolari, Presidente esecutivo Banca di Piacenza, si definisce “banchiere anomalo” e nel suo profilo twitter “liberale di natura, libertario per forza di cose”. Dirige diverse riviste giuridiche editate da “La Tribuna” ed è anche Vice Presidente Feduf. Da saggista, ha approfondito in più sedi i temi della libertà e della proprietà. È stato a lungo Presidente di Confedilizia ed attualmente ne regge il Centro studi. Al pensiero di Einaudi, che personalmente incontrò da giovanissimo (come in questo libro si descrive), ha dedicato molteplici approfondimenti, diventandone uno dei maggiori conoscitori.

PUBBLICAZIONE IN LIBRERIA DA METÀ NOVEMBRE



Leggendo
per intero
questo notiziario
SIETE INFORMATI

su tutte
LE PIÙ IMPORTANTI NOVITÀ
E CURIOSITÀ

**LALENTE
DI INGRANDIMENTO**

Andare a fagiolo

“Andare a fagiolo” (o “capitare a fagiolo”) è un’espressione con cui si indica qualcosa capitata proprio nel momento giusto o al punto giusto. L’origine della locuzione è incerta. Nell’Ottocento, Tommaseo, uno dei vocabolaristi più famosi del periodo, prova a darne un’interpretazione: “Forse dal dirsi comunemente che ai Fiorentini piacciono molto i fagioli”. Un altro tentativo viene fatto, nello stesso secolo, da altri studiosi secondo cui questo modo di dire potrebbe derivare dall’utilizzo che si faceva dei fagioli bianchi e neri per esprimere un voto favorevole o contrario nelle pubbliche adunanze. Un’altra curiosa interpretazione chiama, invece, in causa il gioco della tombola. Un tempo, infatti, era comunissimo utilizzare i legumi per segnare i numeri estratti. Lenticchie, ceci, fave... e fagioli. “Cadere a fagiolo” potrebbe quindi indicare proprio il momento in cui, estratto il numero tanto atteso, si riesce a segnare la casella e vincere l’ambito premio.

Manna dal cielo

“Manna dal cielo” è un’espressione utilizzata molto frequentemente con il significato di fortuna improvvisa, inaspettata, provvidenziale, che permette di risolvere una situazione intricata, complessa, critica, molto difficile. La locuzione è di origine biblica (l’episodio della manna è presente nel libro dell’*Esodo*): la manna è infatti la sostanza che Dio fece scendere dal cielo per nutrire il popolo ebraico nel deserto dopo la fuga dall’Egitto. Il termine, in particolare, deriva dall’ebraico *mân*: voce tradizionalmente ritenuta derivante dalla domanda “*Man hu?*” ovvero “Che cos’è?”, interrogativo che – secondo l’*Esodo* – si posero gli Ebrei vedendo cadere dall’alto questa sostanza (una secrezione vegetale che viene ricavata da alcune varietà di frassino).

Di uso comune è, soprattutto, la locuzione “aspettare la manna dal cielo”, nel senso di confidare nella fortuna e negli eventi, senza preoccuparsi di ciò che potrebbe accadere.

Catasto, riforme e soliti trucchetti

Questa storia del catasto ha dell’incredibile. In Italia non si pagano le imposte sulla prima casa, a parte i casi in cui essa venga classificata come di lusso. La Commissione europea, molti istituti internazionali, numerosi economisti, la gran parte dei partiti di sinistra chiedono invece a gran voce una patrimoniale sugli immobili. Che, comunque, oggi esiste e si applica, oltre che agli immobili di lusso, sulle seconde case e sugli esercizi commerciali.

Cerchiamo di fare chiarezza. Ci sono due strade per spremere i proprietari di casa, che in Italia sono più che nel resto del mondo, per il semplice fatto che essa rappresenta la pensione, una forma di previdenza complementare. Il primo modo è reintrodurre la tassazione sulla prima casa: già visto con il governo Monti. Il mercato crollò. E i contribuenti la detestano.

Secondo modo: alzare il valore imponibile dell’immobile e mantenere intatta l’aliquota fiscale. Se la tassa è dell’1 per cento e il valore su cui si applica invece di essere centomila euro, magicamente diventa duecentomila, è chiaro che si è raddoppiato l’esborso per il contribuente, pur mantenendo ferma l’aliquota fiscale. Un giochetto micidiale. Che è quanto avverrà con la revisione del catasto.

Il Parlamento, grazie anche al centrodestra, aveva impegnato il governo a riformare il fisco (la cosiddetta delega fiscale) senza toccare il catasto. Il governo, compresa Forza Italia, ha votato una delega fiscale in cui si riforma il catasto. Ma, e qua sta la scappatoia politica, senza risvolti fiscali.

Cosa succede? Semplice. Ci prendono per i fondelli. Da quando passerà la legge fino al 2026, non si sa bene ancora come, per ogni nostro quartiere, negozio o villetta avremo due valori: quello catastale e quello revisionato dalla riforma (prezzo di mercato). Sul primo si pagherà ancora l’Imu e sul secondo? Forse i ministri pensano che giocheremo al Lotto. Balle. È chiaro come il sole che stiamo armando un bazooka contro i proprietari di casa. Quando saranno scritti i valori dell’immobile, non dovranno fare molto. Basterà una norma della prossima Finanziaria così scritta: «Dall’anno 2023 l’aliquota Imu resterà immutata e si pagherà sul valore di mercato presente sul registro del catasto». E il gioco è fatto. I politici non dovranno neanche sporcarsi le mani. La revisione l’hanno fatta Draghi e il suo governo di larghe intese, le aliquote non si cambiano e non

si alzano, cambia semplicemente la base imponibile. E si dirà che la cosa è fatta per equità.

Qualche argomento per coloro che, in fin dei conti, accettano questa narrazione. Una prima argomentazione riguarda la leggenda per la quale le case del centro varrebbero di meno, a parità di metri, rispetto a quelle della periferia. Falso. Dal 2000 ad oggi sono state fatte numerose modifiche dei valori catastali. Basti ricordare quelle del 2015. Nella sola città di Roma furono raddoppiate o triplicate le rendite di 175mila immobili nei quartieri chic, per un gettito aggiuntivo di 125 milioni di euro. Ci saranno certamente ancora degli errori, ma l’attico di Piazza di Spagna che paga come quello del Tiburtino non c’è più. A ciò si aggiunga che le numerose incentivazioni per lavori di ristrutturazione hanno pulito ulteriormente le distorsioni dei valori catastali.

Una seconda argomentazione illogica, se si conosce il funzionamento delle tasse sulla casa, è che non ha senso pagare sul valore catastale, ma sarebbe più appropriato farlo su quello di mercato. Il valore catastale, come detto, è un falso problema, se esso è omogeneo e corretto, ciò che conta è l’aliquota. Ma a questi signori, che vogliono tanto tenere come valore su cui applicare l’aliquota quello di mercato, si possono porre varie obiezioni. In Italia ci sono milioni di appartamenti, palazzi e case che non hanno alcun

valore commerciale, perché sono nel paesello, in campagna, mal tenuti e invendibili. Vi ricordate i borghi che provano a vendere le loro case ad un euro ma non trovano nessuno? Ebbene, se applicassimo l’Imu sul loro valore di mercato, ci troveremmo con una perdita di gettito miliardaria. L’Italia non è fatta di grandi città, ma di ottomila Comuni. Però gli economisti e i commissari europei, in genere, frequentano le terrazze solo di Roma e Milano.

Infine, se ad un immobile si attribuisce un valore di mercato, per non rendere la cosa ingiusta, lo si dovrebbe cambiare con l’andamento del mercato. Il Pigneto oggi vale quanto Trastevere e la Garbatella come i Parioli, il quartiere Isola a Milano o le Varesine come Magenta: ma così non era solo qualche lustro fa. La ricerca del prezzo di mercato per gli immobili non è impossibile, ma difficile. In un Paese in cui ci sono 1,2 milioni di immobili fantasma, è difficile credere davvero a questo favoloso nuovo catasto aggiornato.

Anche un bambino piccolo sa che la riforma del catasto è un modo surrettizio per tassare di più i proprietari di casa. Forse non oggi, ma certamente domani. Si abbia il coraggio politico di alzare le aliquote e non spacciarle come un’operazione di trasparenza e di equità. Qui di trasparente c’è davvero poco.

Nicola Porro
(il Giornale 9.10.2021)
Domani
DA CHI HA TANTO A CHI HA POCO
**La riforma
del catasto
va fatta perché
è di sinistra**
Domani, 15.10.2021

IN G.U.

Aumenti prezzi energia e gas

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 27.9.2021, n. 231, il d.l. 27.9.2021, n. 130, disponente "Misure urgenti per il contenimento degli effetti degli aumenti dei prezzi nel settore elettrico e del gas naturale".

Efficienza processo penale

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 4.10.2021, n. 237, la l. 27.9.2021, n. 134, di delega al Governo per l'efficienza del processo penale nonché in materia di giustizia riparativa e disposizioni per la celere definizione dei procedimenti giudiziari.

Demolizione opere abusive

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 13.10.2021, n. 245, il decreto 9.9.2021 del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili, contenente l'approvazione degli interventi di demolizione di opere abusive.

La collettività

Nel mondo non c'è solo l'individuo, come in sostanza aveva detto la rivoluzione francese (dichiarazione dei diritti dell'uomo), ma c'è anche la collettività, come entità distinta e diversa. Fichte, Hegel non sono gente da poco. Sono un passo da gigante in confronto a Rousseau. E se la nazione tedesca divenne grande, non fu per il carbone o il ferro o il protezionismo o l'aristocrazia feudale od il Kaiser, ma perché sentì questa sua anima collettiva. Li educò, volle raggiungere un fine collettivo. Questo è l'imperialismo tedesco: la nazione organizzata a Stato, che vuole foggiare il mondo a sua immagine, in cui esercito, professori, commessi viaggiatori sono la voce ed il braccio ed il pensiero dello Stato.

Luigi Einaudi

LA NOSTRA FORZA

1.200.000 i condomini
20.000.000 i condòmini
PENSATE SE ANCHE SOLO
UN DECIMO DI LORO FOSSE
ISCRITTO ALLA CONFEDILIZIA

Confedilizia, le cariche sociali

PRESIDENTE

avv. Giorgio Spaziani Testa

COMITATO DI PRESIDENZA

Vicepresidenti: avv. Pier Luigi Amerio, avv. Achille Lineo Colombo Clerici, avv. Vincenzo Nasini, arch. Paolo Pietrolucci, avv. Prospero Pizzolla, avv. Paolo Scalettari, avv. Nino Scipelliti, gr. uff. Michele Vigne (Vicepresidente Uipi)

Tesoriere: dott. Dario dal Verme

Presidente Centro studi: avv. Corrado Sforza Fogliani

Segretario generale: dott.ssa Alessandra Egidi

CONSIGLIO DIRETTIVO

avv. Giuseppe Accordino, dott.ssa Giuseppina Amarelli Mengano, geom. Aurelio Amerio, dott. Luigi Arborio Mella, avv. Alberto Badini Confalonieri, dott. Gian Battista Baccarini, dott. ing. Massimo Bargiacchi, dott. Ugo Bassani, dott. Salvatore Bentivegna, avv. Carlo Besostri Grimaldi, arch. Antonio Bevilacqua, avv. Silvio Boccalatte, avv. Alberto Boscarolli, avv. Pier Paolo Bosso, avv. Francesco Bruini, avv. Elisabetta Brunelli, ing. Paolo Buzzetti, arch. Alfredo Campanini Bonomi, avv. Benedetta Carducci Agostini, ing. Lelio Casale, ing. Carlo Caselli, ing. Marcello Ciaravola, avv. Filomena Crognale, avv. Giuseppe Cusumano, dott. Giovanni D'Alfonso, avv. Luca Damian, geom. Ermanno D'Artista, arch. Giovanni de Lutio di Castelguidone, avv. Carlo del Torre, prof. Fabrizio Di Lazzaro, arch. Giacomo di Thiene, avv. Nelson Fabbri, dott.ssa Maria Bianca Farina, avv. Anna Fast, ing. Armando Fronduti, geom. Marcello Furlan, avv. Barbara Gambini, dott. Renzo Gardella, avv. Francesco Genzano, dott. Marco Giaccaglia, ing. Paolo Jacini, geom. Francesco Iollo, ing. Franco Lardera, avv. Alessandro Lupi, dott.ssa Annelisa Macrì, dott.ssa Luigia Macrì, avv. Antonella Maestri, avv. Sebastiano Maio, dott.ssa Chiara Mancini, dott. Carlo Emanuele Manfredi, dott. Roberto Margiotta, ing. Vincenzo Mele, ing. Carlo Angelo Menni di Vignale, avv. Paolo Mercuri, avv. Andrea Moja, avv. Federico Filippo Oriana, avv. Piercarlo Pasti, dott. Marco Piscopo, avv. Sergio Pizzolla, dott. Maurizio Pucci, avv. Cesare Rosselli, geom. Diego Russello, dott. Lorenzo Russo, dott. Orazio Saracino, avv. Alfredo Savia, avv. Sandro Scoppa, rag. Luca Segalin, avv. Raffaele Specchi, avv. Paola Tamanti, avv. Annamaria Terenziani, avv. Francesco Massimo Tiscornia, sig.ra Gianna Torriti, geom. Paolo Vaccari, dott. Andrea Zini, avv. Michele Zippitelli

COLLEGIO DEI PROBIVIRI

Componenti: ing. Marino Antonio Congedo, dott. Lamberto Londini, dott. Pietro Francesco Meschini, avv. Annarosa Penna, avv. Sabina Rossi Palazzeschi

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Presidente: dott. Achille Frattini

Componenti effettivi: avv. Daniela Barigazzi, prof. Lorenzo De Angelis

Componenti supplenti: prof. avv. Tommaso Maglione, dott. Luigi Sansone



IL TEMPO
QUOTIDIANO INDIPENDENTE

Merccoledì 6 ottobre 2021
Anno LXXVII - Numero 275 - € 1,20
San Bruno

Dirazione, Redazione, Amministrazione 00187 Roma, piazza Colonna 366, tel. 06/673.881 - Spedizioni in abbonamento postale - DL 353/2003
Cassa n. 1, 27102004 e 46 art. 1 comma 1, DCB ROMA - Abbonamenti a Luffa e pro: IL TEMPO - Luffa Oggi €1,50 - a Frosinone e pro: IL TEMPO - Cicerone Oggi €1,50
a Viterbo e pro: IL TEMPO - Corriere di Viterbo €1,40 - a Follia e pro: IL TEMPO - Corriere di Follia €1,40
a Terni e pro: IL TEMPO - Corriere dell'Umbria €1,40 - nella Roma Termini (da Follia a Monte Argentario): IL TEMPO - Corriere di Siena €1,40 - 0239 0291 0000

DIRETTORE FRANCO BECHIS
www.iltempo.it
e-mail: direzione@iltempo.it

Approvata la legge delega per ritoccare le rendite catastali. Cinque anni di tregua poi scatteranno supertasse

**Da Draghi
bomba
sulla casa**

DI FRANCO BECHIS

OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Suna-Verbania (Vb)

Palazzo Cioja è situato sul romantico lungolago di Suna-Verbania. Costruito nella seconda metà del XVII secolo, è stato proprietà dell'agiato Francesco Maria Cioja e dei suoi discendenti dalla metà del '700 fino alla metà del '800. Francesco Maria, erede di una famiglia di banchieri milanesi, trasformò l'edificio in una residenza di campagna ampia e signorile adatta a ospitare la sua famiglia e la servitù al seguito. Fece costruire un bel cortile circondato da un colonnato, un piano nobile decorato con notevoli affreschi arricchito anch'esso da un colonnato e un secondo piano adibito ad alloggio per la servitù. Morto il nipote Pietro Cioja in giovane età, la vedova ritenne opportuno vendere il palazzo, che fu acquistato dal Comune di Suna per poi utilizzarlo come sede dei suoi uffici fino a quando la città non è divenuta una frazione del Comune di Verbania. Da quel momento il declino del palazzo è stato inarrestabile. Suddiviso in diversi appartamenti, è stato dato in affitto a privati. Oggi devo constatare con grande dispiacere che è completamente abbandonato. L'elegante salone principale dove fu ospitata, fai gli altri illustri personaggi, la contessa Borromeo, è stato dapprima vergognosamente utilizzato come palestra o come balera, e ora pare sia una discarica alla mercé dei topi. Gli affreschi che decorano il cortile e le sale si stanno inesorabilmente rovinando mentre il giardino all'italiana retrostante, trasformato in orto dagli inquilini, è diventato un impraticabile boschetto incolto. Gli appelli al Comune di Verbania sono stati inutili, ma spero che questo incantevole piccolo pezzo di storia del lago e del nostro Paese non venga dimenticato nell'incuria e possa essere degnamente restaurato e godere della grande considerazione che merita.

(Contessa Nella Servadei Cioja
– *Giornale dell'Arte*)

86

Collaborano i lettori
Segnalazioni alla redazione

GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

Omessa consegna e canone

“La mancata consegna dell'immobile locato da parte del locatore – è la massima della sentenza n. 9666/’20 della Suprema Corte, inedita – esclude l’obbligo del conduttore di pagare il canone, senza che assuma rilievo la facoltà del locatario di agire per la consegna coattiva del bene o per la risoluzione del contratto”.

Amministratore, attribuzioni

“Non rientra tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condòmini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi, spettando all'assemblea il potere di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli.”. Così si è espressa la Cassazione con sentenza n. 10846/’20, inedita.

Rinuncia all'indennità di avviamento

“L'art. 79 legge n. 592 del 1978, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, mira ad evitare che al momento della stipula del contratto le parti eludano in qualsiasi modo le norme imperative poste dalla legge sul cosiddetto equo canone, aggravando in particolare la posizione del conduttore, ma non impedisce che al momento della cessazione del rapporto le parti addividano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti ed in particolare alla rinuncia da parte del conduttore, dopo la cessazione del rapporto, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 della stessa legge, e, “a fortiori”, ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) della detta indennità”. Sentenza della Cassazione n. 12405/’20, inedita.

Disdetta, termine semestrale

Precisa decisione della Cassazione (sent. n. 11508/’20) su un ricorrente argomento. “In tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo “a canone concordato”, ciascuna delle parti può assumere, tramite l'invio di lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza del termine biennale di proroga stabilito dalla legge, l'iniziativa di rinnovare il contratto con diverse condizioni o di farne cessare gli effetti. In assenza di una di tali iniziative, si verifica un tacito rinnovo di durata biennale alle medesime condizioni economiche; la stessa frequenza biennale riguarda i successivi rinnovi, purché nessuna delle parti menzionate chieda di modificare l'accordo o di concludere il rapporto”. Nella specie, veniva in rilievo l'art. 19 bis del d. l. n. 34 del 2019, inserito, in sede di conversione, dalla legge n. 58 del 2019, che ha fornito l'interpretazione autentica dell'art. 2, comma 5, quarto periodo, l. n. 431 del 1988; la Suprema Corte ha interpretato il menzionato art. 19 bis, evidenziando, inoltre, i profili di illegittimità costituzionale che potrebbero riguardare le “modalità di introduzione” di quest'ultima disposizione nell'ordinamento giuridico.

Impugnazione delibera condominiale

“In tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2577, comma 8 cod. civ., dettato in tema di società di capitali, a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità”. In questi termini si è espressa la Cassazione con sentenza n. 10847/’20, inedita.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

Giulio Tremonti

Ma questa riforma non va

LUCA MONTICELLI – P.7

GIULIO TREMONTI L'ex ministro del Tesoro: “Prima e seconda casa sono il Dna degli italiani, non un investimento qualunque”

“Un suicidio politico toccare il Catasto governo timido sul taglio del cuneo”

Su *La Stampa* del 6.10.2021 parole chiare del professor Giulio Tremonti

Spaziani Testa a Re Italy: mondo immobiliare preoccupato per riforma fiscale

“Il mondo immobiliare guarda con preoccupazione ai contenuti della delega fiscale, in particolare con riferimento alla prospettata revisione del catasto e al rischio di aumenti di tassazione sulle abitazioni locate”. Lo ha detto Giorgio Spaziani Testa, Presidente di Confedilizia, aprendo a Milano i lavori di Re Italy, la convention italiana dell’immobiliare organizzata nel Palazzo della Borsa.



“Il nostro settore – ha proseguito Spaziani Testa – ha bisogno di fiducia per esprimere al meglio la sua naturale vocazione quale motore di sviluppo dell’intera economia. Famiglie e imprese devono operare in un contesto di serenità e di chiarezza, specie in una fase di ripartenza del Paese. Ma l’annuncio della revisione del catasto ha già minato questo equilibrio, condizionando gravemente le scelte di investimento che si andavano preparando. La possibilità, poi, di un incremento delle aliquote della cedolare secca sugli affitti abitativi rappresenta una mina pericolosissima in un ampio comparto che attendeva, invece, segnali di attenzione positiva per superare la disastrosa esperienza del blocco sfratti ancora in atto”.

“Anche sugli incentivi per gli interventi sugli immobili – ha concluso il Presidente di Confedilizia – serve chiarezza. Assodato che l’esperienza del superbonus del 110 per cento non può essere la regola, occorre impostare subito un sistema stabile ed equilibrato di misure tese a favorire il miglioramento di tutto il nostro patrimonio immobiliare, dai punti di vista estetico, della sicurezza ed energetico”.

Per la Consulta, il blocco sfratti non è incostituzionale...

C’era una volta il diritto di proprietà. Potrebbe limitarsi a questa frase il commento alla sentenza con la quale la Corte costituzionale ha giudicato “non fondata” la questione di legittimità del blocco degli sfratti. Secondo la Consulta, dunque, non contrasta con la Costituzione della Repubblica italiana il fatto che per quasi due anni (il blocco è iniziato il 17 marzo 2020 e il suo termine è attualmente previsto per il 31 dicembre) venga impedita per legge l’esecuzione di provvedimenti giudiziari che hanno ordinato la restituzione ai proprietari di immobili abusivamente occupati. Requisizione di fatto, niente reddito, niente risarcimenti, in moltissimi casi a danno di famiglie di proprietari a reddito medio-basso. Ma tutto ciò, secondo la Corte, non contraddice la nostra Carta fondamentale.

Lo scarno comunicato dell’ufficio stampa della Consulta – l’unico testo disponibile al momento di chiudere in tipografia il presente numero di *Confedilizia notizie* – riferisce che “la Corte ha osservato, in particolare, che il legislatore ha progressivamente ridotto, con l’attenuarsi della pandemia, l’ambito di applicazione della sospensione, destinata comunque a cessare il 31 dicembre 2021”.

Bene, ai proprietari in attesa di riavere il frutto del loro lavoro e del loro risparmio riferiremo che “comunque” il 31 dicembre la requisizione di Stato avrà termine (e chissà se sarà vero). Intanto, possono continuare a cercare altrove le risorse per vivere, Caritas inclusa. In attesa di ottenere giustizia attraverso, magari, una meritoria trasmissione televisiva – *Fuori dal Coro* di Mario Giordano, su Rete 4 – che ha sposato da tempo la causa della lotta ai “ladri di case” (con la collaborazione di Confedilizia).

Giorgio Spaziani Testa

Confedilizia al Salone internazionale del Libro

Il 16 ottobre, presso il Salone internazionale del Libro di Torino, si è svolta la presentazione del romanzo “La casa del nonno” e del saggio “Controllare gli affitti, distruggere l’economia”, entrambi editi da Rubbettino e facenti parte della collana promossa da Confedilizia “BIBLIOTECA DELLA PROPRIETÀ”.

Vi sono stati interventi di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia; Gianfranco Fabi, giornalista, LIUC Castellanza; Daniela Rabia, giornalista, scrittrice; Sandro Scoppa, avvocato, autore/curatore dei libri; Alessandro Vitale, Università degli Studi di Milano. Hanno portato i loro saluti anche Maria Limmardo, sindaco di Vibo Valentia, che ospiterà una prossima presentazione del libro “La casa del nonno” e Pier Luigi Amerio, presidente dell’Associazione territoriale di Torino.



di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

I canoni e le tasse

Con sentenza n. 63/4/2021, la Commissione tributaria regionale per la Puglia ha esaminato il nodo della tassazione dei canoni commerciali non percepiti, affermando che il mancato possesso di redditi, in applicazione dell’art. 53 della Costituzione non può essere tassato, restando applicabile la sola tassazione ai fini Irpef della rendita catastale. Il contenzioso si riferisce a una locazione commerciale per cui il contribuente aveva ottenuto nel 2007 la convalida dello sfratto per morosità e non ha dichiarato il reddito da locazione.

Dopo l’accertamento dell’Agenzia delle entrate, la Commissione tributaria provinciale di Taranto aveva seguito la tesi del contribuente, ritenendo che fosse un caso di risoluzione del contratto e non già di tardività nel pagamento dei canoni; pertanto, nessun reddito andava - secondo la Commissione - dichiarato a titolo di canone di locazione, e eventuali futuri recuperi avrebbero dovuto essere dichiarati quali redditi diversi. L’orientamento dell’Agenzia si basa sull’art. 26 del Tuir che, per i contratti commerciali, prevede la tassazione dei canoni anche se non percepiti. La Commissione tributaria regionale ha ritenuto più rispettosa «dei principi e diritti della nostra Carta costituzionale» la tesi «che fornisce un’interpretazione dell’art. 26 d.p.r. 917/1986 in senso opposto a quella fornita dalla Agenzia delle entrate», e ciò sulla base di precedenti pronunce della Suprema Corte (come la n. 6911 del 2003 della sua sezione tributaria). Sentenza che fa riferimento sia all’art. 53 Cost. sia allo Statuto dei diritti del contribuente. Visto il quadro, la Commissione regionale afferma che «non è quindi consentito tassare quelle ricchezze che non siano possedute dal soggetto passivo dell’imposta», concludendo che nel caso di specie il reddito dei fabbricati sia assoggettato ad Irpef in base alla rendita catastale.

*Presidente Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

IL VIAGGIO DI PIOVENE (85)

Bologna

Bologna è tra le città più belle d'Italia e d'Europa. Non esiste città che le assomigli, e che possa sostituirla. È bella per la carica, per l'abbondanza del colore; ed il colore che la satura è prevalentemente il rosso o il rossastro, il più fisico, quello che richiama di più al corpo ed al sangue umani. Firenze è magra, longilinea. Invece a Bologna, i portici, gli archi, le cupole, tutto fa pensare a una rotondità carnosa. Lo stesso dialetto, l'accento, sono abbondanti e tondeggianti. Certe piccole strade medievali del centro ci riaccostano alla vita reale del Medio Evo più che in altre città, dove il passato è archeologico. Molte bellezze di Bologna, ed anche molti dei suoi negozi migliori, sono, non dirò segreti, bensì sviluppati e nascosti nelle sue pieghe prosperose. Il segreto del ripieno in un piatto succulento. La bellezza a Bologna non si pensa, ma si respira, si assorbe, si fa commestibile. Per dirla nel gergo di Freud, andare a Bologna è un po' come rientrare nel caldo del grembo materno. Una popolazione strana, e contenta d'essere strana, dà cordiale spettacolo di manie e di ostinazioni. Quando usavano le scarpe a punta, i giovanotti di Bologna portavano le scarpe lunghe quasi come gli sci; uno di essi, che le aveva più lunghe di tutti, divenne un caposcuola.

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

LOCAZIONI IN PILLOLE

Comuni e rappresentatività

Gli accordi territoriali fra organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, di cui all'art. 1, comma 2, del d.m. 16.1.'17, sono sottoscritti dalle organizzazioni "maggiormente rappresentative a livello locale". Atteso che compete ai Comuni la convocazione, sono gli stessi Comuni a individuare la maggior rappresentatività "locale", senza riferimento alla rappresentatività nazionale.

Il Tempo di Oshø

Stangata con il nuovo catasto Aumento medio di 1000 euro



Il governo della maggioranza

Il governo della maggioranza è una cosa mostruosa. Per chi ci rifletta, peggiore del governo assoluto, identica fatalmente col governo giacobino. Il governo liberale sta nel governo di discussione, e quindi nella necessità della maggioranza di scendere a compromessi con la minoranza; di assoggettarsi a freni, ad ostacoli d'ogni sorta; governo liberale è governo di *checks and counterchecks*.

Ha qualche inconveniente; ma bisogna adattarvi se non si intende andare al peggio.

Luigi Einaudi



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

Donna di 101 anni adotta un gatto di 19 anni: "Un incontro fatto in Paradiso"

«In due fanno 234 anni: 101 umani effettivi e 133 umani convertiti dai 19 felini. Questa è la storia di un gesto d'amore fatto da una donna anziana che ha deciso di adottare il gatto più anziano di un rifugio per animali della Carolina del Nord, negli Stati Uniti. Gus, un bel miccio bianco e nero di 19 anni, è stato portato alla *Humane Society of Catawba County* (HSCC) in Carolina del Nord a metà settembre, dopo che il suo precedente proprietario non poteva più tenerlo a causa di impegni di lavoro imprevisti. Una scelta difficile, spiega Jane Bower, direttore del rifugio: «Il suo proprietario aveva il cuore spezzato». «Quando è arrivato Gus lo abbiamo sottoposto a un controllo sanitario e abbiamo scoperto che per i suoi 19 anni il miccio è in condizioni di salute eccezionali» ha aggiunto il direttore. E oltre a star bene, *Gus* è anche un gatto fortunato perché, poco dopo il suo arrivo al rifugio, la famiglia di Penny, un'anziana signora di 101 anni, è arrivata alla struttura alla ricerca di un gattino anziano. «La famiglia dell'adottante ci ha contattato chiedendo di adottare un gatto anziano per la loro madre (...). Ovviamente siamo stati cauti nell'affidarglielo vista l'età di tutte e due le parti, ma la famiglia ha detto che erano disposti a prendersi cura del gatto per conto della madre». «Un incontro fatto in Paradiso» lo ha definito Bower dicendo che «Gus si è subito sentito a suo agio nella sua nuova casa e mangia come un cavallo». La storia di Gus e Penny è una storia di speranza per il centro, che a differenza di altri luoghi, si è rifiutato di sopprimerlo come fanno altre strutture con gli animali così anziani: «(...) Difendiamo ancora questi animali e lavoriamo per trovare loro una nuova casa, indipendentemente dalla loro età».

Così *La Stampa* in un articolo del 5.10.'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

Bonus facciate, chiarimenti Ministero delle Finanze

Con risposta del 20.10.2021 ad interrogazione parlamentare n. 5-06751 presentata dagli onn. Gian Mario Fragomeli (Pd) e Martina Nardi (Pd), il Ministero dell'economia e delle finanze ha risposto ad alcuni quesiti sui bonus fiscali nell'edilizia (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario).

In merito alla richiesta di chiarimenti che trae spunto dalla risposta all'interpello 903-521/2021 con la quale la Direzione regionale Liguria dell'Agenzia delle entrate si è pronunciata sulla possibilità di usufruire della detrazione relativa al "bonus facciate", che consiste in una detrazione pari al 90% della spesa sostenuta, in conformità al criterio di cassa, pagando entro il 31.12. 2021 la quota del corrispettivo pari al 10% che residua dopo l'applicazione dello sconto in fattura, indipendentemente dallo stato di avanzamento dei lavori che potranno essere completati anche successivamente, il Ministero ha chiarito quanto segue.

Ai sensi dell'art. 121, comma 1, d.l. n. 34/2020, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati nel successivo comma 2, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, in sede di dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento delle spese, alternativamente: per la fruizione di un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto oppure per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. Ai sensi del successivo comma 2, l'opzione può essere esercitata anche relativamente al bonus facciate che attualmente spetta nella misura del 90% delle spese sostenute entro il 31.12.2021. Il comma 1-bis dell'art. 121 prevede, inoltre, che la predetta opzione "può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (SAL)" e, per gli interventi ammessi al superbonus, che "gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento".

Il Ministero, richiamando quanto già chiarito dalla circolare n. 30/E/2020 da parte dell'Agenzia delle entrate (in relazione agli interventi elencati nel comma 2 – compresi quelli ammessi al bonus facciate – è possibile esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito corrispondente alle detrazioni spettanti, anche per stati di avanzamento lavori; mentre per i soli interventi relativi al superbonus, la norma stabilisce che gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di 2 per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell'intervento stesso) e di quanto evidenziato in sede di risposta dall'interrogazione n. 5-06307 svolta in data 25.6.2021 (la locuzione secondo cui "L'opzione ... può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori ...", contenuta nel citato comma 1-bis dell'art. 121, deve essere intesa come facoltà del contribuente di esercitare l'opzione anche in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori e, dunque, come una mera eventualità, disciplinata dalla norma, che non pregiudica la possibilità di esercitare la suddetta opzione, qualora non siano previsti stati di avanzamento dei lavori ammessi alla agevolazione, ferma restando, tuttavia, la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati) ha confermato che è possibile optare per lo sconto in fattura anche laddove per gli interventi agevolabili con il bonus facciate non sia previsto un pagamento per SAL. Qualora non siano previsti SAL, può essere esercitata l'opzione per il cosiddetto sconto in fattura, facendo riferimento alla data dell'effettivo pagamento, ferma restando la necessità che gli interventi oggetto dell'agevolazione siano effettivamente realizzati.

Governo mantenga bonus facciate e proroghi superbonus senza limitazioni

"Le indiscrezioni sulla prossima manovra di bilancio sono particolarmente negative per un settore immobiliare già duramente colpito dall'annuncio della revisione del catasto, a proposito della quale torniamo ad invitare al rispetto della decisione parlamentare del 30 giugno scorso.

In particolare, destano forti preoccupazioni l'eliminazione del bonus facciate al 90 per cento e la mancata proroga del superbonus al 110 per cento per le case unifamiliari e le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Il primo è un incentivo utilissimo, essendo finalizzato a riqualificare le nostre città, e molto utilizzato da famiglie e imprese. Il secondo è fondamentale per rendere più sicure e più efficienti tante abitazioni frequentemente di proprietà di famiglie a basso reddito (non sono le "villette" di cui si favoleggia in queste ore) e in molti casi collocate in aree a rischio sismico.

Auspichiamo che le forze politiche di maggioranza inducano il Governo a rivedere le proprie scelte, che paiono finalizzate a far venir meno proprio gli incentivi più applicati. La limitazione del superbonus, peraltro, si pone in netto contrasto con le aspettative del comparto alimentate dallo stesso Esecutivo e creerà ulteriore tensione su un mercato già fortemente stressato dalla mancanza di materiali e di imprese disponibili nonché dagli aumenti spropositati dei costi degli interventi".

Così il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, il 20 ottobre scorso, a commento dell'approvazione in Consiglio dei ministri del Documento programmatico di bilancio.

SUPERBONUS 110%

Superbonus in caso di demolizione e ricostruzione

L'Agenzia delle entrate, con la risposta ad interpello n. 709 del 15.10.2021, ha fornito ulteriori chiarimenti in materia di superbonus 110%.

Nel caso sottoposto all'Agenzia, il contribuente è comproprietario di 3 edifici: uno composto da 3 unità accatastate come A/3, un altro composto da un'unità C/2 e il restante fabbricato da 2 magazzini (categoria catastale C/2) e un'autorimessa (categoria catastale C/6), tutti funzionalmente indipendenti. I lavori da eseguirsi, al termine dei quali si realizzeranno 6 abitazioni, consistono in interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma ed incremento volumetrico, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico, per i quali il Comune ha già rilasciato il permesso a titolo di ristrutturazione edilizia ex art. 3, comma 1, lett. d), d.p.r. n. 380/2001.

Sulla base di questo presupposto, l'Agenzia, dopo aver ricordato la possibilità di fruire del superbonus per le spese sostenute dall'1.1.2021 al comproprietario persona fisica di un edificio composto da 2 a 4 unità immobiliari (escludendo dal calcolo le pertinenze e limitatamente a 2 unità immobiliari per gli interventi di efficientamento energetico, fermo il riconoscimento della detrazione in questione sulle parti comuni), ha chiarito che si può fruire dell'incentivo per gli interventi di efficienza energetica che si porranno in essere, limitatamente alle sole spese riferite alla parte non eccedente il volume *ante operam*, mentre tale limitazione non riguarda gli interventi antisismici ammessi al superbonus. Il tutto a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa: nel caso in esame, quindi, il contribuente potrà fruire delle agevolazioni anche per le unità non abitative identificate nella categoria catastale C, a condizione che sia previsto il cambio di destinazione a fine lavori delle predette unità in immobili abitativi.

Le Entrate ricordano infine che per l'accesso al supersismabonus occorre che l'asseverazione prevista dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020 sia allegata alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire, al momento della presentazione allo sportello unico competente, per i successivi adempimenti. Inoltre, per i titoli abilitativi richiesti a decorrere dal 16.1.2020 (sulla base delle modi-

Segue in ultima pagina

I SOCI sono l'unica vera NOSTRA FORZA
ASSOCIATI a CONFEDILIZIA per il 2022 e diventa
PROTAGONISTA delle nostre battaglie e campagne

www.confedilizia.it

LE DONNE DI CONFEDILIZIA

Paola Tamanti

Paola Tamanti nasce e vive a Grosseto, dove lavora come avvocato dal 2001. Ha studiato a Siena e in Germania, dove ha frequentato i corsi di giurisprudenza nell'università di Wuerzburg.

Si è formata in ambito cattolico, operando come volontaria fin dai tempi dell'università allo Sportello diocesano di Grosseto per l'ascolto e l'inserimento lavorativo.

Convinta della validità del metodo Scout anche per gli adulti, è stata *Magistra* (responsabile) della Comunità

MASCI GR1-Movimento adulti scout cattolici italiani dal 1998 al 2001 e poi riconfermata per il triennio successivo, contribuendo allo sviluppo della Comunità con iniziative di servizio alla società.

Nel 1996 è tra i fondatori della Ronda della carità e della solidarietà a Grosseto, associazione che nasce dall'intuizione di Paolo Coccheri, che ha come scopo di andare in strada a portare conforto e generi di prima necessità ai senza fissa dimora. La Ronda della carità è ancora attiva a Grosseto e ancora l'avv. Tamanti vi presta il suo servizio.

Attivista in varie associazioni ambientaliste, si è fatta promotrice di incontri nelle scuole superiori con gli studenti, proponendo riflessioni e lezioni dedicate al riciclo dei rifiuti, al commercio equo e solidale, alla medicina alternativa.

È stata consigliere comunale a Grosseto dal 2000 al 2004, e anche consigliere, nella giunta, per le pari opportunità del Comune.

Ha iniziato a collaborare come consulente in materia condominiale e locatizia con Confedilizia Grosseto nel 2004 e nel 2012 è diventata Presidente dell'associazione locale.

A livello nazionale è consigliere di Confedilizia e fa parte del suo Coordinamento legali.

Collabora con la rivista *Maremainforma*, con uno spazio dedicato alle questioni condominiali, e con la Fiaip Grosseto, come formatore degli agenti immobiliari.

È consulente dell'Associazione consumatori Adic Toscana ed è mediatore professionista per l'Organismo dell'Ordine degli avvocati di Grosseto.

Appassionata di orticoltura, divide la sua vita fra gli impegni professionali e la sua fattoria, dove vive con i figli, il marito e uno splendido esemplare di Bovaro del Bernese.



Da Cuba si continua a scappare

Inferno che piace solo a chi non lo vive

di Gaia Bottoni



Per noi italiani è un luogo meraviglioso fatto di spiagge, aragosta, persone che ballano per la strada. Per loro, che ci vivono, un luogo da cui scappare. Nove dei 24 giocatori della nazionale cubana di baseball hanno approfittato della trasferta in Messico per partecipare a un torneo e hanno fatto perdere le loro tracce. Non è la prima volta che accade, fa impressione che accada ancora. E loro, i giocatori, alla fine hanno solo colto l'occasione. Lo fece anche la pallavolista Tai Aguero, oggi naturalizzata italiana: lei era scappata mentre era in ritiro in Svizzera. Altri non sono così fortunati: perché da Cuba ancora sono tanti quelli che cercano di scappare. Anche se ovviamente è difficile leggere le loro storie da qualche parte, a meno che non siano appunto in qualche modo famosi. Se lo domandi però ai cubani, te lo raccontano di come ancora oggi il sogno di molti sia soltanto uno: quello di andarsene. Perché chi non ci vive e decantava le lodi di quel modello voluto da Fidel Castro non sa ad esempio cosa sia la *libreta*, che stabilisce quante uova e quanto riso hai diritto di ricevere ogni mese dallo Stato. Il 'modello cubano', che è modello solo per chi lo ha narrato. Perché la realtà è che qui il governo solo pochi giorni fa ha autorizzato, per la prima volta dopo sessant'anni, 32 imprese private. Un mondo lontano anni luce dal nostro, ma anche dalla narrazione che ne è stata fatta. E per questo chi può, chi ha l'occasione, ancora oggi fa quello che facevano a nuoto i più disperati anni fa: scappa.

da: La RAGIONE, 6.10.21

PER GLI
AMMINISTRATORI
DI CONDOMINIOSEI A POSTO CON LA FORMAZIONE
PERIODICA 2021-22 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA
LA FORMAZIONE
2021-22



Unione Inquilini
@romainquilini

Corte costituzionale: le proroghe sfratti in pandemia NON SONO incostituzionali. Sconfitta la linea estremista e avventurista di Confedilizia.

11:57 AM · 20 ott 2021 · Twitter Web App

Ora il diritto si chiama «linea estremista e avventurista»: lo diremo anche ai giudici di Trieste e Savona

CASI CLINICI
DI LOCAZIONE

73

a cura di Flavio Saltarelli

Locazione ad uso diverso: è valida la clausola contrattuale che onera il conduttore di tutti i tributi dell'immobile?

In argomento era insorto un contrasto giurisprudenziale interpretativo in merito alla legittimità della clausola contrattuale che attribuisca al conduttore di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati, tenendone conseguentemente manlevato il locatore.

Sulla questione si è pronunciata la Corte di Cassazione, Sezioni Unite Civili, con la sentenza 8 marzo 2019, n. 6882 statuendo che è legittima nel contratto di locazione ad uso diverso da abitazione la clausola secondo cui il conduttore deve farsi carico di ogni tassa, imposta e onere relativo ai beni locati dovendosi ritenere che detta pattuizione non determini la traslazione in capo al conduttore dei tributi gravanti sull'immobile a carico del proprietario, ma la mera integrazione del canone. Le Sezioni Unite hanno affermato, altresì, che la clausola del contratto di locazione che attribuisca al locatario l'accollo di ogni tassa, imposta ed onere relativi ai beni locati ed al contratto non è affetta da nullità per violazione di norme imperative – né in particolare per violazione del precetto costituzionale dettato dall'art. 53 della Costituzione – qualora essa sia stata prevista dalle parti come vera e propria componente integrante la misura del canone locativo e non implichi che il tributo debba essere pagato da un soggetto diverso dal contribuente, trattandosi in tal fattispecie di accordo non vietato da alcuna norma di legge.

Danni da incuria alla riconsegna: a chi l'onere della prova?

La presunzione di cui all'articolo 1590 c.c., comma 2, secondo la quale, in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo, può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa; spetta dunque al conduttore, in tale prospettiva, l'onere di provare che le condizioni dell'immobile alla data di inizio della locazione

erano eventualmente precarie e dipendenti dalla precedente incuria del locatore nella ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile stesso (cfr. in punto Cass. 07/07/2005, n. 14305).

La mancata escussione prolungata da parte del locatore rende illegittima l'improvvisa richiesta d'integrale pagamento?

In un contratto di locazione d'immobile, laddove vi sia stata un'assoluta inerzia del locatore nell'escutere il conduttore per ottenerne il pagamento del corrispettivo sino a quel momento maturato – protrattasi per un periodo di tempo assai considerevole in rapporto alla durata del contratto e suffragata da elementi oggettivamente idonei ad ingenerare nel conduttore un affidamento nella remissione del diritto di credito da parte del locatore – costituisce abuso del diritto l'improvvisa richiesta d'integrale pagamento. Per la Suprema Corte, infatti, un credito nascente da un rapporto ad esecuzione continuata, mai preteso sin dall'origine del rapporto negoziale, può generare un affidamento di oggettiva rinuncia del credito medesimo sino ad allora maturato.

Il conduttore di un'unità sita in condominio può modificare le parti comuni come se fosse proprietario?

Il conduttore di un'unità immobiliare sita in condominio, al pari del proprietario, può godere delle relative parti comuni ed anche – eventualmente – modificarle, purché in funzione del godimento o del miglior godimento dell'unità immobiliare oggetto primario della locazione e sempre che non risulti alterata la destinazione di esse, né pregiudicato il paritario uso da parte degli altri condomini (cfr. in punto anche Cassazione civile 26 maggio 2021, n. 14598).

Locazione ad uso diverso e tributi al conduttore

Danni da incuria alla riconsegna

Prolungata mancata escussione del canone

Conduttore e modifica parti comuni

Se governassero quelli che sanno

Se il mondo fosse governato da quelli che sanno, tutto quell'ammasso di scempiaggini, di idee infantili di dottrinari senza criterio non mi inquieterebbe affatto. Ma poiché la verità è il contrario, tempo proprio che si sia al principio della fine; e che gli articoli che le mando e quelli che lei scrive non servano a niente.

Luigi Einaudi

aforismi

L'avvenire è dei giovani, certo. Ma a condizione che invecchino.

> Pierre Lièvre

L'essenziale per vivere e per essere ottimista, sta nell'essere abbastanza scemo da credere che il meglio debba ancora venire.

> Peter Ustinov

Un segreto del mio successo con le donne? Tratto le cameriere come duchesse e le duchesse come cameriere.

> Lord Brummel

Il cervello è un organo straordinario. Comincia a lavorare dal momento in cui ti svegli la mattina e non smette fino a quando entri in ufficio.

> Robert Frost

Il successo è l'abilità di passare da un fallimento all'altro senza perdere l'entusiasmo.

> Winston Churchill

Interpretare le battute di spirito è come mettere dei ferri da cavallo alle farfalle.

> M. Kessel

L'approvazione degli altri è uno stimolo del quale talvolta è bene diffidare.

> Paul Cézanne

Non so dire in verità se la situazione sarà migliore quando cambierà, posso dire che deve cambiare se si vuole che sia migliore.

> George Christoph Lichtenberg

L'Italia del '15-'18

Dal 1876 in poi l'Italia va giù, perché la brava gente, amante del paese, lascia guidare agli altri, ed è pronta a ritirarsi, a lasciar fare. Una sola volta, nel 1915-1918, seppe tener testa e galvanizzò il paese, lo fece vibrare e gli fece fare grandi cose.

Luigi Einaudi

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

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.

OTTOBRE

LUNEDÌ 4

1-2) Parla Berlusconi. «No a tasse sulla casa». Il leader di Forza Italia: «Nessun aumento di imposte. È la nostra condizione per restare nel governo» (il Giornale 26.9.'21)

MARTEDÌ 5

1-2) Bruxelles matrigna. Ecco i primi soldi Ue. In cambio, più tasse e anche meno servizi. La Commissione scuce 25 miliardi (nostri). Ma alza le condizioni per versare le rate successive. Impietoso il paragone con gli Usa (La Verità 14.8.'21)

MERCOLEDÌ 6

1-2) All'Onu scappa di dire la verità. «Il riscaldamento non lo fa l'uomo». Nel report sul clima la clamorosa ammissione: con la fine del lockdown per l'ambiente non è cambiato proprio nulla (Libero 11.8.'21)

GIOVEDÌ 7

1-2) L'intervento Silvio Berlusconi. «Per noi la casa è sacra. Non rimarremo in un governo che tassa la proprietà immobiliare». Il leader di Forza Italia mette i paletti: «Inaccettabile la revisione degli estimi catastali. Servono sgravi e incentivi: lavoriamo alla proroga del 110%» (il Giornale 26.9.'21)

VENERDÌ 8

1-2) Chi sbaglia paga? Una sentenza su 2 di primo grado ribaltata in Appello. In Italia mezzo milione di pronunce penali modificate rispetto al giudizio iniziale, con tempi lunghi e soldi pubblici sprecati (Libero 25.9.'21)

LUNEDÌ 11

1-2) L'intervista Luca Marini. «È alle porte un nuovo totalitarismo. Gli accademici devono intervenire». Per il docente della Sapienza «il Covid porterà a una criminalizzazione delle opinioni dissenzienti». Poi lancia un appello ai colleghi: «Basta ossequiare il potere, riuniamoci per garantire il pluralismo» (La Verità 12.8.'21)

MARTEDÌ 12

1-2) In due anni 72mila arrivi. La Lamorgese ha accolto una «città» di migranti. Da quando Luciana guida il ministero dell'Interno, in Italia sono approdati tanti clandestini quanti gli abitanti di Caserta, Cremona o Pavia. E stiamo già per superare i numeri dello scorso anno (Libero 11.8.'21)

MERCOLEDÌ 15

1-2) Camminare non è un passatempo. Solo marciando nel mondo si è vivi. La spinta errabonda che ogni tanto ci fa alzare dal divano la domenica andrebbe assecondata molto di più. Allontanandoci dalle nostre «cucce» di comfort e civilizzazione, prendiamo possesso di ciò che ci circonda (La Verità 3.10.'21)

GIOVEDÌ 14

1-2) Noi paghiamo e Greta canta «Bella ciao». Milano è stata paralizzata dal corteo della Thunberg nel silenzio delle autorità. I manifesti ripetono i soliti inni verdi e rossi e vivono nel paradosso: sono contro il sistema ma i governi li celebrano. Nessuno pensa al ceto medio che il green butta sul lastrico (La Verità 2.10.'21)

VENERDÌ 15

1-2) Per il crac Etruria 25 assoluzioni. I risparmiatori: «Bruciati milioni». Condannato solo l'ex consigliere Rigotti. La Procura di Arezzo annuncia l'appello (La Verità 3.10.'21)

LUNEDÌ 18

1-2) Occhio al volante. Taci, la supercar ti ascolta. Microfoni, Gps e telecamere fanno sbandare la privacy. La connessione al web ha moltiplicato le comodità ma anche i potenziali pericoli. Sui sistemi

multimediali delle vetture restano tracce di telefonate, mail e messaggi (La Verità 3.10.'21)

MARTEDÌ 19

1-2) Racket del caro estinto. Pompe funebri pagano l'addetto all'obitorio. Gli esposti (uno dell'ospedale) svelano gli accordi tra operatore e agenzie funerarie (il Giornale 1.10.'21)

MERCOLEDÌ 20

1-2) Il sondaggio: sfiducia record nelle toghe. I cittadini condannano i giudici. Il 70% pensa che i magistrati siano di parte e agiscano con fini politici. L'88% chiede una profonda riforma della giustizia (Libero 25.7.'21)

GIOVEDÌ 21

1-2) Verso la manovra. L'assegno ai figli diventa una tassa. Dal primo gennaio entra in vigore la riforma degli aiuti alle famiglie, che lascerà il ceto medio con meno soldi di prima. Per i dipendenti gli sconti escono dalla busta paga: il beneficio non sarà più automatico, ma dovrà essere chiesto all'Inps (Libero 19.10.'21)

VENERDÌ 22

1-2) Ci dicono che il vaccino non dura ma allunga la validità del pass. Se il farmaco perde efficacia, che senso ha portare a 12 mesi la durata della carta verde? (Libero 9.9.'21)

LUNEDÌ 25

1-2) Non si placa la bagarre sul testo pro-gay. Dal PD liste di proscrizione contro i critici del ddl Zan. La senatrice dem Cirinnà minaccia i colleghi: «Abbiamo nomi e cognomi di chi vuole modificare la legge e strizza l'occhio a Orban». Iv la zittisce: «Metodi fascisti» (Libero 22.7.'21)

MARTEDÌ 26

1-2) I danni del Coronavirus. I lockdown all'italiana? Una disfatta. Non hanno salvato neanche una vita. Il Pd insiste con la frottole che senza le restrizioni saremmo finiti «come il Brasile di Bolsonaro». Ma in verità non abbiamo fatto meglio. Sulla coscienza di chi ha governato l'emergenza ci sono migliaia di morti evitabili (La Verità 9.9.'21)

MERCOLEDÌ 27

1-2) La terza dose avanza a piccoli passi. L'obbligo per tutti è dietro l'angolo. Il via libera agli over 60 e ai fragili non chiarisce se il richiamo sarà vincolante per il pass. Per ora l'utilizzo è solo «raccomandato». Ma virologi come Crisanti già chiedono l'estensione. E Figliuolo tiene pronti gli hub (La Verità 10.10.'21)

GIOVEDÌ 28

1-2) Una buona idea per rafforzare l'Ue. I confini segnano l'inizio della civiltà. Le comunità difendono la propria identità con le barriere: Parigi e Berlino lo ammettano (Libero 9.10.'21)

VENERDÌ 29

1-2) Stop agli irregolari. Bruxelles si arrende: dodici Paesi europei vogliono i muri contro gli immigrati. Anche governi di sinistra e di centro nel gruppo che chiede di fermare i clandestini. La commissaria Ylva Johansson cede: fate pure ma non usate fondi comunitari (Libero 9.10.'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

ASSOCIAZIONI
Fondazione Dottor Sorriso

Nel 1986, Michael Christensen, fondatore con Paul Binder del "Big Apple Circus", creò "The clown care unit", portando sorrisi e fantasia negli ospedali pediatrici e sviluppando la cd. "terapia del sorriso".

Nel 1995 questa formula arrivò anche in Italia con la "Fondazione Dottor Sorriso" che ha portato la terapia del sorriso in Italia, con la missione fondamentale di rasserenare la degenza dei pazienti più piccoli in ospedale.

Tale terapia venne conosciuta dalla maggior parte delle persone dopo il 1998, grazie al film con Robin Williams "Patch Adams", medico statunitense e convinto sostenitore della sua efficacia. Oggi la terapia del sorriso è parte integrante del programma ospedaliero, fondamentale soprattutto per i più piccoli che hanno meno difese.

Ogni settimana i "dottori del sorriso" visitano i reparti pediatrici (sono presenti in 18 ospedali in tutta Italia) e insegnano ai bambini l'evasione dalla tristezza: con uno scherzo, un gioco, una magia strappano un sorriso ai bimbi in un momento delicato come la degenza ospedaliera, alleviano le preoccupazioni dei genitori e consentono al personale medico di operare con più serenità.

I medici del sorriso hanno completato una specifica formazione, ricevono a loro volta costante supporto psicologico e lavorano di solito in coppia, spesso a tu per tu con il piccolo paziente, mescolando le loro competenze artistiche con doti di improvvisazione, creando dei magici spettacoli personalizzati per il bambino e adattandosi ai bisogni del piccolo e della sua famiglia. Il loro intervento negli ospedali porta un'atmosfera di serenità a tutti.

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

Agevolazioni per acquisti prima casa giovani

Con circolare n. 12/E del 14.10.2021 (Il cui testo è scaricabile dalla sezione "Banche dati" del sito Internet confederale riservata agli associati), l'Agenzia delle entrate ha fornito i chiarimenti in merito alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della casa di abitazione da parte di giovani (c.d. "prima casa under 36").

Trattasi dell'agevolazione di cui all'art. 64, d.l. n. 75/2021, con cui viene disposta, per gli atti stipulati tra il 26.5.2021 ed il 30.6.2022, l'esenzione ai fini dell'imposta di registro e delle imposte ipotecarie e catastali relative agli "acquisti" (ed altri atti costitutivi di diritti) di "prime case" di abitazione, non di lusso, stipulati a favore di soggetti che non hanno ancora compiuto 36 anni di età nell'anno in cui l'atto è rogitato e che hanno un valore Isee non superiore a 40.000 euro annui. Sono ammesse all'agevolazione anche le pertinenze dell'immobile principale, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale, classificate nelle categorie C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

Con riferimento al requisito dell'età, le Entrate hanno precisato che il beneficio spetta a coloro che non abbiano ancora compiuto il trentaseiesimo anno d'età nell'anno solare in cui viene stipulato l'atto di compravendita. In caso di acquisto dell'immobile ad uso abitativo da parte di più acquirenti, la misura del vantaggio fiscale andrà calcolata pro-quota, in favore dei soli soggetti acquirenti aventi i requisiti richiesti.

L'Agenzia ha poi confermato (cfr. Focus Confedilizia n. 18 dell'8.10.2021) che l'agevolazione non si applica in sede di registrazione del preliminare; le imposte eventualmente pagate in relazione ad accanti o alla caparra confirmatoria possono essere oggetto di istanza di rimborso (ex art. 77 del Tur); non è invece recuperabile l'imposta in misura fissa versata per la stipula del contratto preliminare.

Qualora si tratti di acquisti soggetti ad Iva (con aliquota nella misura del 4%), spetta un credito d'imposta di ammontare pari all'Iva corrisposta in relazione all'acquisto. Il credito d'imposta può essere portato in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può infine essere utilizzato in compensazione con Modello F24.

Con la circolare in commento sono state illustrate, infine, le azioni di recupero qualora il contribuente abbia i requisiti ordinari per l'agevolazione prima casa ma non anche i requisiti Isee o di età previsti dalla disposizione in rassegna. In tal caso il contribuente può avvalersi del regime di tassazione c.d. prezzo-valore, a condizione che ne abbia fatto espressa richiesta nell'atto di acquisto.

La superiorità dell'impero inglese

Il punto sostanziale di superiorità dell'impero inglese è il dominio della legge. Nella rivoluzione francese è la volontà dell'uomo che trionfa, in Germania la volontà della collettività organizzata (Stato); nell'impero inglese è la volontà della collettività quale, dopo discussione pubblica, si è cristallizzata nella legge. Finché la legge non muta, essa domina sovrana, né lo Stato può passarvi sopra.

Luigi Einaudi

Maggiorazione dello 0,8 per mille (ex maggiorazione Tasi)

Con risoluzione n. 8 del 21.9.2021, il Dipartimento delle finanze del Mef ha chiarito che è valida l'applicazione, anche per l'anno 2021, dell'aliquota maggiorata dell'imposta municipale propria (Imu) dello 0,8 per mille, deliberata nel 2020 (e confermata ininterrottamente dal 2015 al 2019). Nel caso affrontato dal Mef, tale maggiorazione era stata espressamente confermata con deliberazione consiliare, nella medesima misura dello 0,8 per mille, ininterrottamente per gli anni dal 2015 al 2020 mentre, con riferimento all'anno 2021, il Comune non aveva adottato alcuna deliberazione in materia di aliquote Imu, nel presupposto che tale comportamento confermasse tacitamente tutte le aliquote già approvate (e pubblicate sul sito internet del Dipartimento delle finanze) per l'anno 2020 (ex art. 1, comma 169, l. n. 296/2006 e art. 1, comma 767, l. n. 160/2019).

Il Dipartimento delle finanze ha ritenuto che nel caso di specie la mancata adozione della delibera per l'anno 2021 abbia determinato l'effetto della conferma automatica di tutte le aliquote approvate per il 2020, compresa anche quella maggiorata dell'11,4 per mille, risultante per l'appunto dall'applicazione della suddetta maggiorazione dello 0,8 per mille. Il Dipartimento è pervenuto a tale conclusione sulla base della considerazione che dalla lettura dell'art. 1, comma 755, l. n. 160/2019 - che stabilisce che a decorrere dall'anno 2020, limitatamente agli immobili non esentati, i Comuni, con espressa deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare ulteriormente l'aliquota massima nella misura aggiuntiva massima dello 0,8 per mille, in sostituzione della maggiorazione del tributo per i servizi indivisibili (Tasi), nella stessa misura applicata per il 2015 e confermata fino al 2019 - si evince che l'"espressa deliberazione del consiglio comunale" non può che riferirsi all'anno 2020 che costituisce il primo anno di applicazione del nuovo regime dell'Imu ex l. n. 160/2019. In tal modo, sottolineano le Finanze, il legislatore ha chiesto agli enti locali di manifestare espressamente, per l'anno 2020, con apposita delibera, la volontà di confermare l'ex maggiorazione Tasi, vigente per il Comune nel regime di convivenza dei tributi Imu/Tasi precedente a quello di vigenza della sola Imu. Una volta superato l'anno di transizione tra i due regimi ordinamentali, la suddetta maggiorazione, nei Comuni che versano nelle condizioni di legge, diventa a tutti gli effetti un'aliquota Imu con il medesimo regime giuridico delle altre aliquote, cui si applicano dunque le stesse regole generali stabilite per queste ultime.

CINGUETTIO

La tua voce di protesta

CONTENUTI E REGOLE su www.confedilizia.it

Disinnescare bomba catasto e aumento tasse su affitti

Allarme salasso su casa da Cisl e Uil

“Prima la Uil, poi la Cisl. Nel silenzio di altre organizzazioni, diamo atto a due Sindacati di lavoratori di aver evidenziato gli enormi rischi per i cittadini italiani della revisione del catasto, che il Governo ha deciso di inserire nella riforma fiscale contro il volere del Parlamento. Rinnoviamo il nostro appello alle forze politiche: si rispetti quanto stabilito il 30 giugno dalle Commissioni Finanze di Camera e Senato e si stralci l'articolo 7 dal disegno di legge approvato in Consiglio dei ministri. Il settore immobiliare - già piegato da una patrimoniale da 22 miliardi l'anno, l'Imu - non può sopportare neppure la prospettiva di aumenti futuri, che sta invece già provocando guasti su un mercato bisogno di riprendersi. Si elimini alla radice il problema e si avvii il cammino della riforma fiscale in modo sereno e condiviso, disinnescando anche l'altro grande pericolo per il comparto, quello di un aumento della tassazione sugli affitti abitativi, che non potrebbe che creare ulteriori tensioni in un settore tuttora mortificato dal blocco degli sfratti”.

Giorgio Spaziani Testa

Avvertire un pericolo

Noi non abbiamo colpa, poiché in tempo, moderatamente, avvertimmo i pericoli di queste emissioni di buoni. A sentir “La Tribuna” e compagni, sembrava si trattasse di critiche antipatriottiche. Adesso si vede. Ma adesso il silenzio è necessario sul serio e non, come prima, nell'interesse di un governo qualunque.

Luigi Einaudi

Le votazioni

Si potrebbe forse modificare qualcosa in merito alle votazioni; sebbene non nel momento attuale, ogni riforma di regolamento dovendo, parmi, valere solo per l'avvenire; e sebbene il diritto a chiedere votazioni nominali o segrete abbia per sé buone ragioni, che devono essere mantenute ferme in generale; e non essere assoggettate all'arbitrio della maggioranza pro-tempore.

Luigi Einaudi

Domande sul catasto

sette a più alto moltiplicatore economico. La casa rappresenta un tradizionale obiettivo di investimento degli italiani, per l'80% proprietari delle abitazioni in cui vivono. Sappiamo tutti che l'Ue da anni vuole la riforma del catasto per un aumento delle tasse sulle case. E non può certo essere sufficiente dire che la revisione delle rendite non produrrà effetti prima del 2026 o che, come è scritto nel testo, le nuove informazioni catastali verranno rese disponibili dal 1° gennaio 2026: in ogni caso si rischia di dare un messaggio destabilizzante per il settore. Non vorremmo che fosse anche un modo indiretto per indirizzare l'ingente liquidità oggi sui conti correnti, pari a 1.800 miliardi di euro, verso altre forme di investimento, magari finanziarie. Quindi, come detto dal presidente Conte, siamo intenzionati a valutare come correggere un testo che nel riferimento al catasto non ci convince”.

Emiliano Fenu, Capogruppo del Movimento Cinque Stelle nella Commissione Finanze del Senato - La Notizia, 8.10.2021

Il commercio privato

La guerra ha dimostrato che il commercio privato fa benissimo; e che il governo, se per fatalità o necessità si deve occupare di queste cose, non può non fare malissimo.

Luigi Einaudi

PAGINA MENSILE ItaliaOggi

ItaliaOggi

PROPRIETA' EDILIZIA

Mensile 2 Novembre 2021 39

La revisione degli estimi prevista dalla riforma farà rincarare le imposte

Catasto, finale già scritto Spaziani Testa: serve meno fisco sugli immobili

Il governo ha incluso nel disegno di legge delega sulla riforma fiscale anche un intervento sul catasto. La prima considerazione da fare, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, «è che questa scelta si pone in palese contraddizione con un documento approvato dal consiglio dei ministri, la Nadei, la nota di aggiornamento al DdL. In esso, infatti, si legge che la riforma fiscale deve avere come base la relazione di indirizzi approvata dalle commissioni finanziarie del Senato e della Camera lo scorso 30 giugno. Ma in tale testo le azioni di maggiore convergenza, dopo un lungo ciclo di audizioni e un ampio confronto fra i partiti, di cui ho tenuto un invito ad intervenire sul catasto, era infatti risultata minoritaria la posizione favorevole a includere tale indicazione. La decisione del Parlamento, pertanto, risulterebbe diametralmente calpestatata».

La seconda osservazione, ha proseguito il presidente di Confedilizia, «Rivolgere gli estimi catastali e ottenere quel risultato, è evidentemente, impossibile, anche considerando i diversi tributi interessati (Imu, Irpef, imposta di registro, imposta di successione), oltre ai parametri base per le prestazioni sociali, ha detto Giorgio Spaziani Testa, «Significa, allora, che il nuovo catasto non si applicherà subito? Se il senso dell'affermazione è questo, è evidente che l'appuntamento con i rialzi, prima casa inclusa, è solo rinviato». Nell'altro, in assenza di testo di indicazioni precise, può non essere detto, se non un ampio confronto fra i partiti, di cui ho tenuto un invito ad intervenire sul catasto, era infatti risultata minoritaria la posizione favorevole a includere tale indicazione. La decisione del Parlamento, pertanto, risulterebbe diametralmente calpestatata».

CONSULTA

Si dei giudici al blocco degli sfratti

«C'era una volta il diritto di proprietà. Potrebbe limitarsi a questa frase il commento alla sentenza con la quale la Corte costituzionale ha giudicato non fondata la sospensione di legittimità del blocco degli sfratti in atto da 652 giorni», ha detto il presidente della Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «Secondo la Consob», ha sottolineato Spaziani Testa, «dunque, una contrattazione con la Cassazione della Repubblica Italiana il fatto che per quasi due anni il blocco è iniziato il 17 marzo 2020 e il suo termine è attualmente previsto per il 31 dicembre 2021». Spaziani Testa ha espresso l'augurio che l'esecuzione di provvedimenti giudiziari che hanno ordinato la restituzione ai proprietari di immobili abusivamente occupati. Requisizione di fatto, costante reddito, niente risarcimenti, in moltissimi casi a danno di famiglie di proprietari a reddito medio-basso. Ma tutto ciò, secondo la Corte, non contrasta con la nota Carta fondamentale».

Lo scorso comunicato dell'ufficio stampa della Consob, ha proseguito il presidente di Confedilizia, «riferisce che «la Corte ha osservato, in particolare, che il legislatore ha progressivamente ridotto, con l'attuazione della pandemia, l'ambito di applicazione della sospensione, destinata comunque a cessare il 31 dicembre 2021». «Dunque», ha concluso Spaziani Testa, «si proporzioni il frutto del loro lavoro e nel loro rapporto riferiremo che comunque il 31 dicembre la requisizione di Stato avrà termine e chi si sarà arresi, potranno continuare a cercare altro lavoro e ricevere nuove Cortine inclusa. In attesa di ottenere giustizia ha urgente bisogno, quali una meritoria trasmissione televisiva».

LOCAZIONI

La cedolare incide sugli investimenti

«Il mondo immobiliare guarda con preoccupazione ai contenuti della delega fiscale, in particolare con riferimento alla proposta di revisione del catasto e al rischio di aumento di tassazione sulle abitazioni locate». Ha detto Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, a Milano, a Roma, la convenzione di legge che, nel dettare una specifica disciplina per quei contratti che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto di conduttore di acquistare entro un termine determinato, «che prevedono i contenuti di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle fattispecie contrattuali tradizionali. Premessa, allora, che questo anzitutto deriva che, nell'ambito del rent to buy, «che prevede a questo accede se i rapporti tra ruolo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle riparazioni straordinarie art. 1005 cod. civ.), mentre è compito del conduttore provvedere a quelle ordinarie», «sarebbe più adatto quello del beneficiario farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto, in quanto, amministrativa e manutenzione ordinaria e nessuno pagherà di meno». Che cosa vuol dire?», ha domandato il presidente di Confedilizia. «Rivolgere gli estimi catastali e ottenere quel risultato, è evidentemente, impossibile, anche considerando i diversi tributi interessati (Imu, Irpef, imposta di registro, imposta di successione), oltre ai parametri base per le prestazioni sociali, ha detto Giorgio Spaziani Testa, «Significa, allora, che il nuovo catasto non si applicherà subito? Se il senso dell'affermazione è questo, è evidente che l'appuntamento con i rialzi, prima casa inclusa, è solo rinviato».

Condominio e patto di futuro acquisto

Chivota, chi paga con il rent to buy

La presenza in un edificio di unità immobiliare aggrate a un contratto di rent to buy può, sostanzialmente, che in questi casi, il primo, relativo al soggetto da convocare all'assemblea, il secondo, riguardante il soggetto a cui chiedere il pagamento dei contributi condominiali. I dubbi nascono senza altro dal fatto che il rent to buy è un istituto introdotto da una norma (art. 23 d.l. n. 137/17) che, convertito in legge, ha, nel dettare una specifica disciplina per quei contratti che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto di conduttore di acquistare entro un termine determinato, «che prevedono i contenuti di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle fattispecie contrattuali tradizionali. Premessa, allora, che questo anzitutto deriva che, nell'ambito del rent to buy, «che prevede a questo accede se i rapporti tra ruolo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle riparazioni straordinarie art. 1005 cod. civ.), mentre è compito del conduttore provvedere a quelle ordinarie», «sarebbe più adatto quello del beneficiario farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto, in quanto, amministrativa e manutenzione ordinaria e nessuno pagherà di meno».

RINNOVO E OK

Bonus edilizi, stabilizzare gli incentivi

«Della nota di aggiornamento al documento di economia e finanza (Nadei), vogliamo puntualmente due elementi, in particolare: il conferimento in legge a rinnovare gli incentivi per gli interventi sugli immobili, il richiamo alle decisioni assunte dal Parlamento in materia di incentivazione, ha detto Spaziani Testa. «Sul primo punto, auspichiamo che non sia trascurato l'obiettivo di stabilizzare quanto più possibile l'intero sistema di incentivi, con da permettere attività di riqualificazione delle aree e dei servizi connessi, eppure, in quanto, in quanto, amministrativa e manutenzione ordinaria e nessuno pagherà di meno».



DIFFICILE CAPIRE...

lizzate ai fini della determinazione della base imponibile dei tributi a base catastale. Difficile capire come mai una previsione normativa priva di qualsivoglia impatto fiscale trovi posto nella delega, se non per offrire ai futuri esecutivi uno strumento pronto all'uso.

Il che ovviamente non fa che aggiungere incertezza ad incertezza in campo come quello immobiliare, già significativamente tassato, in cui l'incertezza fa molto presto a tradursi in immobilità se non in fuga.

Il prof. Nicola Rossi, sul *Corriere della Sera* dell'11.10.2021, a proposito della revisione del catasto

IPSE DIXIT

Per questo abbiamo detto un convinto no alla revisione degli estimi catastali: se fosse un'operazione neutra dal punto di vista fiscale non avrebbe alcuna utilità e soprattutto nessuna urgenza, se invece si traducesse in un aggravio delle imposte, come presumibilmente accadrebbe, sarebbe per noi totalmente inaccettabile.

Silvio Berlusconi, *il Giornale*, 26.9.2021

Libero

CORTE COSTITUZIONALE ANTI-SFRATTI

Hanno vinto i ladri di case

FAUSTO CARIOTI

Il commento del vicedirettore di *Libero* alla sentenza della Corte costituzionale che ha considerato legittimo il blocco degli sfratti

Un'Europa diversa

La riforma del catasto prepara la patrimoniale

ERNESTO PREATONI

Fino a qualche settimana fa l'opinione pubblica era ipnotizzata dal tema green pass. In questi giorni, invece, l'attenzione è tutta per l'esito delle elezioni. Come ho scritto sulle pagine di questo giornale c'è, però, una spada di Damocle che pende sull'Italia e di cui si parla poco. Se ne discuterà dopo che il danno sarà stato fatto, come accadde per il Fiscal Compact. Mi riferisco alla revisione del Patto di Stabilità in Europa.

Ci sono tre elementi che si stanno intersecando. Da un lato il tema del tapering in Europa. La Bce, con una mossa furba, è riuscita a superare il Capo di Buona Speranza - sul quale molti investitori temevano che i mercati si schiantassero - relativo all'annuncio di una sostanziale diminuzione dello stimolo monetario. Per ora si parla solo di rallentare gli acquisti collegati al Pepp (il programma straordinario varato per fronteggiare gli effetti della pandemia) a un livello «moderatamente inferiore rispetto ai due trimestri precedenti». La dotazione finanziaria complessiva del programma resta confermata - la bella cifra di 1.850 miliardi -, così come la scadenza di fine marzo. La strada è tracciata: si va verso una riduzione della droga monetaria e quindi più si andrà avanti, meno titoli dei Paesi «a rischio», come l'Italia, verranno acquistati dalla Bce. Lo spread ha già iniziato ad allargarsi. L'Olanda e gli altri Paesi del Nord Europa già sorridono.

Poi, da più di un mese, si è aperta la seconda partita, ovvero la revisione del Patto di Stabilità. La situazione è surreale, per non dire grottesca. Come scriveva qualche settimana fa Claudio Tito su *Repubblica*: «L'idea di tornare alla disciplina precedente come se nulla fosse appare a dir poco inapplicabile. Il Patto di

Stabilità è stato sospeso fino al 31 dicembre 2022. Le condizioni di partenza sono stravolte rispetto a quando il Trattato è stato approvato. In quella fase il debito pubblico dell'Ue era mediamente intorno al 60%. Ora è al 100%. L'Italia è tra i più esposti. Ma anche la Francia sta superando la soglia psicologica del 100% e pure la Germania ha fatto un balzo in avanti». La cosa divertente è che il Patto è praticamente impossibile da modificare: «È un Trattato, si può cambiare solo all'unanimità. Quindi utopia, come fa capire la lettera degli otto "frugali". Più agevole intervenire sui regolamenti che lo attuano: il "TwoPack" e il "SixPack". In particolare, negli articoli che prevedono le procedure di rientro dal debito -



spiega Tito - Allo stato, infatti, le sanzioni sono quasi automatiche. Chi non raggiunge il pareggio di bilancio deve migliorare i saldi dello 0,5% e soprattutto chi ha un debito eccessivo è costretto ad una manovra di recupero di 1/20esimo l'anno. Per capire: l'Italia dovrebbe tagliare il debito di almeno una sessantina di miliardi ogni dodici mesi».

Il mio sospetto è che - appena metteremo il naso fuori dalla crisi del Covid - ci troveremo a combattere, un'altra volta contro la voglia di austerità dei Paesi del Nord. Che con l'Europa si sono arricchiti a nostre spese. E se tre indizi fanno una prova, il terzo elemento che dovrebbe farci rizzare le orecchie è la legge delega con cui Draghi promette di rivedere le rendite catastali "a parità di gettito". Sono convinto che a Roma sappiano che l'Europa, tra qualche mese, pretenderà una soluzione per il nostro debito. Da tempo che pretendono una patrimoniale, sono convinto che ci arriveranno tassando di più le case, anche di chi, a parte quattro mura, non ha niente.

BREVIARIO #IMPARARE

di **Gianfranco Ravasi**

» *Io ti ho preso per mano, come se fossi un marinaio che, fatta ormai l'esperienza di parecchi naufragi, tenta di istruire un navigante inesperto. Non c'è arte che si impari senza maestro.*

Così scriveva al discepolo Rustico, agli inizi del V secolo, uno dei giganti della cultura di quell'epoca, san Girolamo, morto nel 420 a Betlemme, ove si era da tempo rifugiato accanto alla grotta della nascita di Gesù. Alle sue spalle aveva lasciato Roma con la sua classicità, che pure aveva tanto amato e coltivato, per dedicarsi a quella traduzione latina della Bibbia che dominerà per secoli col nome di Vulgata. Egli ricorda un importante principio, che aveva attuato sia nella capitale sia a Betlemme, istruendo alcune donne romane nello studio delle lingue e della letteratura.

Il verbo fondamentale è imparare, un termine che viene un po' snobbato ai nostri giorni, poco inclini a inoltrarsi sui sentieri faticosi dello studio e della ricerca. Il ricorso spregiudicato ai siti di informazione senza alcuna verifica, l'insegnamento scolastico che si accontenta del minimo, l'approssimazione superficiale impoveriscono la conoscenza. Il vero maestro deve, invece, istillare nella mente e nello spirito del discepolo una passione per la ricerca personale e una sensibilità critica. Continuava Girolamo: «Non mi fido mai delle mie forze nello studiare i testi, ma sono solito interrogare i maestri anche su ciò che credo di sapere e a maggior ragione su ciò di cui non sono sicuro».

da: *24Ore*, 10.10.21

Dominare senza meriti

Una maggioranza che ha solo la volontà di votare una legge non è una maggioranza; è una banda, è una lega di delegati di un partito che vuol dominare e non sa dimostrare di averne i meriti.

Luigi Einaudi

Casa, i rischi della

1. Il 94% dei proprietari di immobili ha un reddito compreso tra 0-55 mila euro. Circa il 25% ha un reddito non superiore a 10.000 euro; quasi il 45% ha un reddito compreso tra 10-26 mila; il 26% si colloca nella fascia 26-55 mila.

Solo il 6% dei contribuenti proprietari immobiliari ha un reddito superiore a 55 mila euro.

2. Qualsiasi intervento sul catasto affidato al Governo richiede innanzitutto criteri direttivi precisi e trasparenti. Diversamente il rischio è di creare un sistema privo di bilanciamento dei poteri, nel quale l'Agenzia delle Entrate è, a un tempo, legislatore, giudice e gabelliere. Occorre poi sempre un confronto con la categoria dei proprietari immobiliari. Tutto questo non si è fatto e quindi qualsiasi eventuale riforma sarebbe inaccettabile.

3. La Commissione Europea ha mandato (prima della pandemia) due inviti al Governo italiano: 1. aggiornare gli estimi catastali, precisando espressamente che ciò serve a reperire risorse e quindi ad aumentare la tassazione sugli immobili; 2. reintrodurre l'Imu sulla prima casa.

Il mandato è innanzitutto di tassare di più la casa. Se riesce questo obiettivo, l'altro seguirà a ruota: incombe dunque l'Imu anche sulle prime case.

4. Il Governo obietta che la riforma ha solo lo scopo di fare una fotografia dell'esistente con riferimento ai valori patrimoniali e reddituali di mercato. Ciò suscita seri dubbi, soprattutto perché i valori catastali hanno la funzione di comparare tra di loro immobili diversi, situati in zone diverse del Paese, valutandoli con parametri uguali, e non di intercettare valori di mercato per ciò stesso sempre mutevoli e incerti. Perché dunque inserirli nel catasto? Non solo, se così fosse l'operazione violerebbe la riservatezza dei proprietari sciordinando in pubblico l'ammontare del loro patrimonio, che costituisce dato personale sensibile, e sottoponendoli al rischio di ricatti, rapine etc. Inoltre questa riforma è molto costosa: non avrebbe senso realizzarla solo per dare una informazione ai cittadini sui valori patrimoniali e reddituali del mercato già oggi rilevati e gratuitamente resi pubblici dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il riclassamento è quindi chiaramente preordinato all'aumento della imposta. I dubbi sulle reali intenzioni del Governo sono fondati, sia per la equivocità di al-

cuni passaggi della delega fiscale, sia, soprattutto, perché la raccomandazione dell'Unione Europea di rivedere gli estimi si accompagna espressamente con la richiesta di aumentare la tassazione sugli immobili.

5. L'UE non ha competenza in materia di politiche fiscali interne, affermare: "lo chiede l'Europa" dimostra sudditanza di una certa classe politica verso i diktat della burocrazia di Bruxelles, che rappresenta interessi che non sono quelli dei risparmiatori italiani.

6. L'imposizione fiscale sugli immobili è in Italia già oggi superiore alla media dei Paesi Ocse: 6.1% contro una media Ocse del 5.5%. È quasi il triplo di altri Paesi europei come Svezia (2.2%) e Germania (2.7%). La imposizione complessiva è in Italia del 42.5% contro una media dei Paesi Ocse pari al 35.5%.

7. L'investimento in beni immobili è attualmente più tassato degli equivalenti investimenti in beni mobili: un appartamento a Milano di 100 mq., con un valore di mercato stimato dalla Agenzia delle Entrate di 391.800 euro, un valore catastale attuale di 142.900 euro, paga di Imu 1629 euro. Investendo 391.800 euro con un investimento mobiliare in un deposito regolamentato, si paga di imposta di bollo soltanto 784 euro, la casa paga dunque il 108% in più. A Roma va ancora peggio con una differenza del 264%, a Napoli la differenza è di 154%, a Bari del 299%, a Firenze del 142%, a Genova del 255%.

8. A seguito della contrazione del PIL causata dalla pandemia la pressione fiscale ha raggiunto in Italia nel 2020 la cifra record del 52%, nello stesso anno è continuata la riduzione dei redditi delle famiglie e in misura maggiore la loro capacità di acquisto, di conseguenza sono calati i consumi. Pensare, anche se in prospettiva, di aumentare l'imposizione fiscale sulla casa, a cui è verosimilmente finalizzata l'introduzione di superiori valori di mercato, significa non avere il senso di ciò che serve per rilanciare il Paese.

9. Uno studio di Surico e Trezzi, pubblicato nel 2019, ha dimostrato che l'introduzione dell'Imu, con un aumento del gettito dagli immobili residenziali di 14 miliardi di euro, ha portato un calo consistente e molto significativo della spesa delle famiglie a causa delle maggiori imposte pagate sull'abitazione principale. Le imposte pagate su altri immobili

residenziali hanno determinato una diminuzione più ridotta dei consumi, ma comunque in grado di colpire i mercati degli altri beni durevoli. In conclusione: qualsiasi tipo di patrimoniale più o meno mascherata frenerebbe un rilancio dell'economia.

10. L'OECD, in un recente e autorevole studio realizzato nel 2018, ha sostenuto che ci sono argomenti per introdurre un'imposta sul patrimonio "solo in quei Paesi con un medio-basso livello di imposte sul reddito e un livello medio-basso di imposte sui trasferimenti di ricchezza. Non è economicamente sostenibile che si aumenti in modo indiscriminato una delle due quando l'altra è alta".

11. Aumentare l'imposizione sulle case deprime i consumi perché toglie reddito disponibile ai privati, deprezza il valore degli immobili e impoverisce gli italiani, svaluta il valore delle garanzie bancarie, favorisce la fuga dei risparmi verso i paradisi fiscali.

12. Secondo la teoria del ciclo vitale di Modigliani il consumo corrente di un individuo dipende dal valore attuale delle sue risorse vitali, che sono composte dalla ricchezza personale e dai guadagni acquisiti nel corso della vita. Per la teoria del reddito permanente di Friedman, un cambiamento del reddito corrente che altera la ricchezza posseduta influenza in negativo i consumi.

13. Negli ultimi 10 anni l'incidenza dei costi relativi all'abitazione sulla spesa complessiva delle famiglie è cresciuta in misura sempre più accentuata fino a superare la soglia del 30%. Gli investimenti sugli immobili sono sempre più rischiosi: aumentato rischio morosità, blocco degli sfratti, oscillazione di mercato dei beni immobili, poca competitività rispetto agli investimenti mobiliari.

14. In questo contesto un eventuale aumento della imposizione sulla casa determinerebbe un disinvestimento nel mattone che oggi genera per famiglia una spesa media di 20.000 euro di ristrutturazioni e di 5000 euro di investimenti medi specifici. Ciò comporterebbe una penalizzazione delle piccole imprese artigiane che costituiscono il 68% dei fornitori di servizi di manutenzioni e ristrutturazione. Analoga penalizzazione subirebbero le imprese del commercio e dell'industria che trattano prodotti legati alla casa. Ci sarebbe anche una penalizzazione del decoro

riforma del catasto

del nostro patrimonio immobiliare posto che diminuirebbero drasticamente restauri e manutenzioni secondo una tendenza già oggi in atto: stando infatti ai dati dell'Agenzia delle Entrate, gli immobili ridotti alla condizione di ruderi sono aumentati del 107% dal 2011. Ancora più preoccupante è dunque l'intenzione, dichiarata dal Ministro dell'Economia, di rivedere al ribasso entro pochi anni i bonus fiscali previsti per i vari interventi di miglioramento energetico, sismico ed edilizio.

15. Il catasto italiano è tradizionalmente un catasto reddituale che solo con i decreti del 1990/91 è stato surrettiziamente trasformato in patrimoniale attraverso un sistema di moltiplicatori che la Corte costituzionale nel 1994 ha sostanzialmente considerato illegittimo e sul quale tuttavia si sono fondate prima l'ICI e poi l'IMU. L'IMU non colpisce il reddito prodotto, ma il patrimonio posseduto. Si ha così il paradosso di un immobile sfitto che non produce reddito per il suo proprietario ma che essendo di pregio paga cifre elevate, senza che il proprietario abbia necessariamente una adeguata capacità contributiva. Ciò viola l'art. 55 della Costituzione.

16. Non è vero che una riforma degli estimi catastali è necessaria per ragioni di equità, per trasformare cioè in signorile "l'attico di piazza Navona" accatastato come popolare: con la legge 311/2004 si era già prevista la possibilità dei Comuni di collaborare con la Agenzia del Territorio per rivedere il classamento degli immobili. Le amministrazioni delle principali città italiane hanno già provveduto: a Milano a ben 30.000 immobili è stata attribuita una nuova rendita catastale, con un aumento medio del 46% e un incremento complessivo della rendita di circa 44 milioni di euro. Nel triennio 2005-2007 il Comune di Genova ha inviato 80.000 avvisi bonari ai proprietari di immobili considerati da regolarizzare. Il Comune di Roma nello stesso periodo ha ridotto di 20.000 unità gli immobili di categoria popolare, incrementando di 30.000 unità le abitazioni di categoria civile. Nella sola città di Roma vi è stato un aumento della rendita catastale per 125 milioni di euro.

La prima operazione di riclassamento si è conclusa nel 2015 interessando più di 418.118 immobili, un aumento della rendita catastale di 365 milioni di euro, e un valore imponibile di ben 61 miliardi di euro (ap-

plicando il coefficiente 160). Nelle grandi città è stato coinvolto in media il 40% del patrimonio immobiliare privato. Le norme sono ancora in vigore e permettono ai Comuni di sanare le posizioni sfuggite o determinatesi dopo il 2015.

17. Non è vero che una riforma degli estimi catastali serve per evitare che alcuni immobili sfuggano al catasto: se si decide di "rivedere" le rendite, significa che le rendite erano già state in precedenza "viste", si tratta dunque di immobili già ben noti al fisco. Per contrastare l'evasione si utilizzino droni e satelliti altrimenti, dopo gli aumenti degli estimi, le case ignote al fisco continueranno a rimanere tali.

18. Un aumento significativo della imposizione sui patrimoni, causata da una rivalutazione delle rendite equiparate a valori di mercato, sarebbe incostituzionale perché violerebbe l'art. 47, comma 1 della Costituzione che incoraggia e tutela il risparmio. L'aumento della imposizione non solo deprezzerebbe di per sé gli immobili, spingerebbe inoltre alla loro alienazione, determinando così una ulteriore svalutazione del patrimonio nazionale, ovvero della massa di risparmio investita negli immobili. Violerebbe altresì il comma 2 del medesimo articolo ove si protegge specificatamente il risparmio per l'acquisto dell'abitazione. Sarebbe iniquo perché, come già chiariva Einaudi, si tasserebbe due volte posto che si colpisce il risparmio che era già stato tassato al momento della sua produzione. Sarebbe iniquo perché prescinderebbe dalla capacità contributiva. Sarebbe altresì iniquo perché tartasserebbe specificamente i proprietari già penalizzati dal blocco degli sfratti in un momento di crisi che ha toccato tutte le famiglie. Sarebbe inoltre iniquo perché

inciderebbe sul reddito Isee pur non essendo indice di reddito disponibile, facendo perdere a molte famiglie l'accesso gratuito agli asili nido, alle prestazioni sanitarie, all'università. Sarebbe infine iniquo perché colpirebbe le successioni penalizzando ancora una volta eredi che non abbiano un reddito sufficiente per pagare imposte cospicue, venendo costretti a svendere, magari a grandi fondi di investimento internazionali, gli immobili ereditati.

19. La Corte Costituzionale ha più volte evidenziato la natura del diritto alla abitazione come diritto funzionale in quanto strettamente collegato alla dignità umana e alla sfera personalissima (sentenze 217 e 404 del 1998 ove il diritto all'abitazione viene configurato come diritto primario, rientrando tra gli elementi caratterizzanti della socialità cui si conforma lo Stato democratico). Comprimere questo diritto, rendendolo particolarmente oneroso con un aumento dell'imposizione, è incostituzionale.

20. La vera riforma è recuperare la funzione inventariale del catasto per avere una fotografia reale degli immobili esistenti, della loro consistenza e conformazione anche al fine di una gestione del territorio attenta alla sostenibilità ambientale.

DOCUMENTO DI LETTERA 150 a cura di:

Alberto Lusiani, ricercatore Scuola Normale Superiore, Pisa

Francesco Manfredi, professore ordinario, dipartimento di Economia, Lum, Bari

Giuseppe Valditara, professore ordinario, dipartimento di Giurisprudenza, Torino

Claudio Zucchelli, presidente aggiunto onorario, Consiglio di Stato

ANSA 10:52 09-10-21
Fisco:Confedilizia, autogol richiama riforma catasto 2014

(ANSA) - ROMA, 09 OTT - "Richiamare la riforma catastale del 2014 per mandare avanti quella di Draghi e' un colossale autogol".

Lo afferma in una nota il presidente del centro studi di Confedilizia Corrado Sforza Fogliani. "Prima di tutto perche' quando l'Agenzia delle entrate ne presento' i risultati sul piano estimale al Ministero dell'economia, questi prese paura, tanto le tasse su case e condomini sarebbero aumentate e fermo' tutto. In secondo luogo, perche' il testo di legge di allora prevedeva dei paletti giurisdizionali di controllo da parte della proprieta' edilizia che, assolutamente non previsti, potevano essere applicati solo a pubblicazione dei nuovi estimi avvenuta. Che invece non avvenne, per cui neanche i previsti rimedi poterono essere azionati. Ogni richiamo a quella esperienza e' assolutamente fuori luogo, e' anzi un autogol". (ANSA).

BELLITALIA

In Puglia i treni regionali erano più veloci 16 anni fa

"I treni regionali pugliesi vanno più lenti di 16 anni fa (...). Le Ferrovie del Sudest, società che collega Bari, Taranto e Lecce, ha potenziato il servizio con 1.600 corse di bus e 240 treni al giorno. Ma nonostante gli investimenti sui mezzi e sulla sicurezza (solo sulla linea per Putignano sono stati spesi 56 milioni di euro) i tempi di percorrenza sono lentissimi. Nel 2005 per coprire i 18 chilometri tra Casamassima e Bari bastavano 37 minuti di viaggio, oggi ne sono previsti anche 58. Tra Bari e Putignano (45 chilometri) ci vuole un'ora e 20 minuti per una velocità media di poco più di 30 chilometri orari. La colpa dei treni lenti viene attribuita all'alto numero di passaggi a livello da attraversare".

(La Verità 24.9.'21)

"Pene pecuniarie, riscosso solo il 2%"

"Il problema dell'ineffettività della pena pecuniaria è (...) allarmante: la quota delle pene pecuniarie effettivamente riscosse si attesta, infatti, tra l'1% e il 2% con una perdita annuale per le casse statali di oltre un miliardo di euro".

(Il Sole24Ore 18.10.'21)

Treviso, reddito di cittadinanza anche a chi ha vinto oltre un milione al gioco

"La Guardia di Finanza di Treviso ha denunciato 116 persone per aver percepito illecitamente il reddito di cittadinanza per un importo di 700mila euro (...). Per 45 persone, in gran parte cittadini stranieri, la causa della illegittima fruizione del beneficio è dovuta alla mancanza del requisito della residenza (...). Tra i vari casi anche chi ha acquistato un SUV Maserati e chi ha vinto oltre un milione al gioco".

(Repubblica.it 7.10.'21)

"I furbetti del doppio reddito di cittadinanza"

"Migliaia di siciliani in Belgio percepiscono il reddito di cittadinanza belga e contemporaneamente anche quello italiano: basta non comunicare il cambio di residenza".

(ilgiornale.it 9.9.'21)

SISTEMA CONFEDILIZIA

FEDERAZIONE NAZIONALE DELLA PROPRIETÀ FONDIARIA
(CONVENZIONATA CONFEDILIZIA)

Il futuro è nelle nostre mani

Sull'ultimo numero della *Nuova PROPRIETÀ FONDIARIA* articolo di Dario Casati dal titolo "Il futuro è nelle nostre mani". Articolo anche di Giuseppe Visconti sul tema "Emergenza ambientale e strategie". Sul precedente numero articolo di Luigi Costato dal titolo "Costruiamo l'Europa del futuro".

In entrambi i numeri la rubrica legislativa di Corrado Sforza Fogliani.

FIDALDO

FEDERAZIONE ITALIANA DATORI DI LAVORO DOMESTICO

ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

Lavoro domestico, arriva l'Atlante Fidaldo

Una cartina geografica interattiva e in costante aggiornamento per consultare in tempo reale i principali provvedimenti messi in campo dalle amministrazioni regionali e dal Governo a sostegno delle famiglie di datori di lavoro domestico e dei loro dipendenti. Si chiama "Atlante Fidaldo" ed è l'innovativo strumento on-line sul nuovo sito della Fidaldo www.fidaldo.it/.

Tra i principali obiettivi dell'Atlante, quello di offrire un supporto in più alle famiglie che quotidianamente si avvalgono dell'aiuto di colf, badanti e baby-sitter. Nel corso dell'evento di presentazione, che è stato tenuto lo scorso 19 ottobre, è stata presentata un'inedita indagine esplorativa sul settore domestico a cura dell'Istituto per la ricerca sociale-Irs, pubblicata nella sua versione integrale sul sito della Federazione. Tra i dati che sono emersi, quello relativo alla selezione del personale. Mediamente oltre il 91% dei datori di lavoro domestico si affida al passaparola o alle conoscenze personali per assumere colf, badanti e baby-sitter. Se generalmente prevale la soddisfazione per la scelta dei propri collaboratori (8, in una scala da 1 a 10), nella metà dei casi le famiglie considerano quelle prestazioni non sufficienti a soddisfare i propri bisogni domestici: in particolare, il 19% dichiara di riuscire a soddisfare solo parzialmente i propri bisogni di assistenza, mentre il 28% afferma di non riuscirci proprio. I più insoddisfatti sembrano essere i datori di lavoro di baby-sitter: solo il 32% di questi vede infatti le proprie esigenze di assistenza corrisposte, a fronte del 36% e 60% di chi assume, rispettivamente, badanti e colf.

ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Zini confermato alla Presidenza

Lo scorso 5 ottobre, il nuovo Consiglio direttivo di Assindatcolf, rinnovato nell'Assemblea annuale del 23 settembre, ha approvato le cariche relative alla Presidenza dell'Associazione. Al vertice di Assindatcolf è stato confermato l'attuale Presidente Andrea Zini. Accanto a lui restano i Vicepresidenti Alessandro Lupi e Lelio Casale, mentre Dario dal Verme è stato confermato Tesoriere.

Dossier Statistico Immigrazione:
cala il numero di stranieri residenti in Italia

L'Italia, in declino demografico da almeno sei anni, nel 2020 registra, per la prima volta da 20 anni a questa parte, anche il calo più alto della popolazione straniera. In un solo anno il Paese perde in tutto quasi 200mila abitanti e i residenti stranieri diminuiscono di 26.422 unità (-0,5%), attestandosi su 5.013.215. È quanto rileva il Centro studi e ricerche Idos nel "Dossier Statistico Immigrazione 2021".

Il calo dei residenti stranieri è l'esito di diverse voci del bilancio demografico del 2020: iscrizioni all'anagrafe di stranieri arrivati direttamente dall'estero, cancellazioni di stranieri che hanno lasciato l'Italia per l'estero, cancellazioni effettuate d'ufficio per irreperibilità o perdita dei requisiti, acquisizioni di cittadinanza italiana da parte di stranieri, nascite e decessi registrati nell'anno.

CONTATTI

Presidente SPAZIANI TESTA

@gspazianitesta

Presidente SFORZA FOGLIANI

@SforzaFogliani

1923
UNION INTERNATIONALE DE
LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈREUNION INTERNATIONALE DE LA PROPRIÉTÉ IMMOBILIÈRE
(COMPONENTE PER L'ITALIA: CONFEDILIZIA)

A Bruxelles riunione del Comitato esecutivo

Dopo oltre un anno di sosta forzata dovuta all'emergenza pandemica, si è svolta a Bruxelles, sotto la direzione del Presidente Paradias, una riunione del Comitato esecutivo. I delegati - per Confedilizia è intervenuto l'avv. Gagliani Caputo - hanno approvato il bilancio consuntivo del 2021 e quello preventivo per il 2022.

L'occasione è stata inoltre propizia per approfondire e valutare nel dettaglio le politiche che l'Unione dovrà porre in essere, sia a livello nazionale sia europeo, con riferimento al pacchetto "Fit for 55", di iniziativa della Commissione europea, che avrà un significativo impatto per il comparto immobiliare (cfr. Cn set.'21).

I componenti dell'esecutivo - compatibilmente con le disposizioni sanitarie - si incontreranno nuovamente ad Atene nel marzo 2022.



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

Trust e imposte: per la Cassazione
sempre in misura fissa

Con l'ordinanza n. 28400 del 15 ottobre 2021, la Corte di Cassazione è tornata, per l'ennesima volta, ad occuparsi del sempre vivace dibattito in materia di *trust* e imposte in misura fissa e/o proporzionale.

La Corte ha preliminarmente ribadito che il *trustee*, con la nomina, acquista sì la proprietà dei beni conferiti nel *trust*, ma non gode delle facoltà tipiche del proprietario e, perciò, non acquisisce alcun vantaggio per sé, assumendo la titolarità di tali beni solo per poter compiere gli atti di gestione e di disposizione necessari al raggiungimento dello scopo per cui il *trust* è stato istituito.

Come conseguenza di ciò, a prescindere dalle diverse finalità per cui il *trust* può essere impiegato (successorio, familiare, liquidatorio ecc.), ciò che rileva, ai fini della individuazione della misura delle imposte dovute, è il meccanismo astratto presente ogni volta in cui è effettuata tale operazione negoziale. Il trasferimento dunque avviene ma è soltanto strumentale, perché finalizzato al perseguimento degli scopi indicati nell'atto costitutivo del *trust*, che non incrementa il patrimonio personale del *trustee*, perché i beni trasferiti restano separati, e segregati, essendo destinati a restare temporaneamente sotto il controllo del *trustee* prima della destinazione ai beneficiari finali.

Ecco perché - continua la Corte nel motivare la propria decisione - "né l'istituzione del *trust* e né il conferimento in esso dei beni che ne costituiscono la dotazione integrano, da soli, un trasferimento imponibile, costituendo invece atti neutri, che non danno luogo ad un passaggio effettivo e stabile di ricchezza".

E' dunque la strumentalità dell'atto istitutivo e di dotazione del *trust* che giustifica, a livello fiscale, la neutralità, tenuto conto che l'indice di ricchezza, al quale deve sempre collegarsi l'applicazione del tributo, non prende consistenza prima che il *trust* abbia attuato la propria funzione.


Baccarini rieletto Presidente

“I prossimi anni saranno cruciali per i nostri territori, per il Paese, per tutti noi. Anche le nostre agenzie immobiliari saranno protagoniste di un ambizioso progetto di riforma e modernizzazione dell’economia e della società dal dopoguerra in poi, forti del fatto che il periodo pandemico ha dimostrato come la casa è, e lo sarà sempre di più, al centro dei pensieri della comunità e, conseguentemente, come il settore immobiliare si conferma essere sempre più decisivo per la vitalità dell’economia del Paese”. Lo ha dichiarato Gian Battista Baccarini, Presidente nazionale Fiaip, nel corso dell’intervento di chiusura al XV Congresso Nazionale, al Palazzo dei Congressi di Bologna, che ha visto oltre 600 delegati provenienti da tutta Italia che lo hanno confermato per il secondo mandato alla guida della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali con una amplissima maggioranza.



COORDINAMENTO NAZIONALE CASE RISCATTO EDILIZIA PUBBLICA (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

Trasferimento in proprietà di alloggio di edilizia residenziale pubblica

“In tema di trasferimento in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica, qualora, dopo l’accettazione da parte dell’ente gestore dell’istanza di cessione e la comunicazione del prezzo indicato, l’assegnatario sia deceduto senza procedere alla stipula del contratto di compravendita, gli eredi dello stesso non acquisiscono a titolo derivativo il diritto alla cessione dell’alloggio, ma sono soltanto esonerati, ai sensi dell’art. 27, l. n. 513 del 1977, dall’onere di confermare la relativa domanda, atteso che la situazione precedente alla stipula del contratto, richiedente agli effetti della cessione la verifica di determinati requisiti, non è trasmissibile *iure hereditatis*. Né tale disciplina risulta derogata dall’art. 2, comma 3, l. n. 136/2001, che ha solo ribadito la non necessità di un’espressa conferma della domanda di riscatto da parte degli eredi e l’obbligo dell’amministrazione di provvedere comunque nei loro confronti in ordine alla richiesta cessione”, con l’individuazione tra di essi di “chi sia in grado di subentrare nella posizione dell’originario assegnatario riscattante”, ma non prevedendo “il necessario accoglimento della relativa domanda, a prescindere dalla valutazione di quei requisiti, di parentela e convivenza dell’erede o degli eredi, che, in quanto non espressamente abrogati, non possono ritenersi posti nel nulla da una norma meramente interpretativa”.

Così la Cassazione, con pronuncia n. 16408 del 10.6.’21.

AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO
AMMINISTRATORI SEMIPROFESSIONISTI

La Confedilizia si rivolge a voi, specificamente

La Confedilizia ha apprestato per voi APPOSITI SERVIZI

RIVOLGETEVI ALLA SEDE CONFEDILIZIA PIÙ VICINA

Elenco e indirizzi sedi sul sito www.confedilizia.it

CARD CONFEDILIZIA: consulenze, servizi e sconti per gli associati


Maggiori informazioni su www.confedilizia.it

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
- godere di specifiche agevolazioni con primarie aziende presenti in tutta Italia

NATALE 2021: CARD CONFEDILIZIA

Sfruttando la Card Confedilizia (e cogliendo gli sconti riservati agli associati), in occasione del Natale si può regalare ai propri cari un omaggio floreale, delle creme biologiche, un abbonamento ad una rivista, ad un giornale economico o ad una prestigiosa banca dati.

Oppure ancora si può scegliere una polizza assicurativa e tanto altro.

Per maggiori informazioni, si può consultare il sito Internet confederale.

Aliquote alte nei gradi alti

Le aliquote alte nei gradi alti fiscalmente non rendono.

Luigi Einaudi

Lo scadenziario del proprietario di casa e del condominio - DICEMBRE 2021

16 Dicembre - Giovedì

Imposte e contributi

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

Versamento acconto imposta sostitutiva Tfr

Ultimo giorno per il versamento da parte del condominio dell'imposta sostitutiva, a titolo di acconto, sulla rivalutazione del fondo per il trattamento di fine rapporto maturato nell'anno 2021.

Imu - Versamento saldo

Ultimo giorno per il versamento della seconda rata dell'Imu per il 2021, pari al saldo dell'imposta dovuta, effettuando gli eventuali conguagli, sulla base del prospetto delle aliquote pubblicato, alla data del 28 ottobre, nel sito Internet del Dipartimento delle finanze del Ministero dell'economia e delle finanze.

20 Dicembre - Lunedì

Versamento della ritenuta del 4%

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

31 Dicembre - Venerdì

Comunicazione cessione del credito

Comunicazione all'amministratore di condominio dei dati relativi alla cessione del credito - derivante da detrazione fiscale per interventi (risparmio energetico, interventi antisismici, manutenzione, pittura facciate ecc.) effettuati sulle parti comuni di edifici nell'anno 2021 - se la cessione non risulta da delibera condominiale. Devono essere indicati i dati personali del cedente e quelli del cessionario nonché l'accettazione, da parte di quest'ultimo, del credito ceduto.

Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 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)



Ricettario
di Marco Fantini

Risotto con Melograna

Ingredienti

Riso Vialone nano, 1 melograno, brodo vegetale, burro, olio, grana padano, cipolla, vino bianco, scorza di limone.

Procedimento

Preparare un brodo vegetale ed aggiungere un dado di carne. Rosolare con olio e.v.o. e burro la cipolla, aggiungere il riso e tostare. Bagnare con il vino bianco, far evaporare, aggiungere il succo di melograno (tenere alcuni chicchi per decorare alla fine). Continuare la cottura aggiungendo il brodo.

Alla fine mettere i chicchi, e, a fuoco spento, mantecare con grana e scorza di limone.

Vino consigliato:

"I nani e le ballerine"

Per la destra

Fin dal titolo Daniele Capezzone indica come le proprie riflessioni non seguano le correnti indicazioni sul centro-destra ma, facendo propria per esempio la tradizione francese, siano più operativamente dedicate all'intera destra. Per una nuova destra (Piemme ed., pp. 252) raccoglie puntuali suggerimenti, consigli, analisi su "antitasse, pro libertà, dalla parte dei dimenticati dalla sinistra" (anche in questo caso, si supera l'indicazione di centro-sinistra).

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

Lo scadenziario del datore di lavoro domestico - DICEMBRE 2021

Dicembre
Tredicesima

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

Predisposizione prospetto paga

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

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

Villini, la residenza non è un requisito

Superbonus/2

Nelle case unifamiliari uno dei comproprietari può anche risiedere altrove

In una villa unifamiliare, per l'accesso al superbonus è irrilevante che entrambi i comproprietari siano effetti-

vamente residenti nell'immobile. Il principio viene affermato dall'agenzia delle Entrate nell'interpello 656/2021.

Il caso riguarda un villino diviso tra due comproprietari. Uno dei due risiede anagraficamente nell'immobile con la famiglia, mentre l'altro «è la nipote che non risiede anagraficamente, né dimora abitualmente nell'edificio». I comproprietari progettano un intervento che potrebbe accedere al superbonus, ma chiedono se tutti i requisiti di legge siano rispettati, dal

momento che il decreto Rilancio parla di edificio «destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare».

L'agenzia delle Entrate tranquillizza i contribuenti sulle modalità di interpretazione della legge. E spiega che «ai fini dell'applicazione dell'agevolazione rileva che l'edificio costituisca una singola unità immobiliare iscritta nel catasto urbano fabbricati», mentre risulta irrilevante «la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo

familiare che vi risiede».

Ne consegue che, in questo caso, «l'istante potrà accedere al superbonus in relazione alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione di interventi agevolabili eseguiti sul villino di cui è comproprietario, insieme a una persona estranea al proprio nucleo familiare, fermo restando il rispetto dei requisiti e degli adempimenti previsti dalla norma».

—G.L.

C'è un egiziano che ad Abbiategrasso occupa non una, ma tre case contigue, tiene in ostaggio un caseggiato intero, picchia e accoltella

DI MAX DEL PAPA

Ma come fa uno che ha proprietà, che le affitta, che lavora, che guadagna, a sfruttare chi non ha niente e per di più insultandolo, minacciandolo, calunniandolo? Invece succede più che non si pensi, diremmo quasi che è una sorta di infame normalità. Vedere per credere. Fuori dal coro, programma con cui il conduttore, **Mario Giordano**, ha intrapreso una santa crociata contro abusivi, srocconi, parassiti. C'è una casistica, legata all'abusivismo, che fa paura: la stilista che calza le influencer, con lo showroom nel palazzotto incastonato nel centro di Milano, ma deve trentamila euro di pigione arretrato; il bidello in pensione che continua a dimorare senza titolo e senza pagare nei locali della scuola (Roma) e nessuno sa o vuole smamarlo; l'egiziano che ad Abbiategrasso riesce ad occupare non una, non due, ma tre case contigue, tiene in ostaggio un caseggiato intero e picchia e accoltella; il signore napoletano che si ritrova una morosa, non sentimentale, in casa, trasformata abusivamente in bed and breakfast mentre lui deve cam-

pare in trenta metri quadri (nello stesso palazzo); la ladra internazionale, polacca, che millanta attività industriali in patria e riesce a farsi locare belle case estive in Sardegna e accumula centodiecimila euro di affitto arretrato, che mai pagherà.

Però non finisce qui. Perché il grottesco, tutto italiano, arriva adesso. I disgraziati proprietari, espropriati delle loro abitazioni, sono costretti non solo a mantenere gli inquilini (che a volte vivono al piano di sopra o di fianco) ma addirittura a pagarci sopra le tasse e perfino gli abusi edilizi commessi dagli abusivi. E non tutto: persino nel caso di una soluzione della faccenda, non possono rientrare in possesso del loro immobile, debbono aspettare autorizzazioni, provvedimenti che richiedono ere geologiche. Se non violano il loro stesso domicilio. Psicotica lex sed lex.

Ne esce uno scenario che definire allucinante non rende l'idea: una maionese impazzita, ma tossica, di norme malate, burocrazia canaglia, ufficiali giudiziari felloso, avvocati in malafede, forze dell'ordine che fanno, magari svergognatamente, quello che possono: l'egi-

ziano balordo ogni tanto lo prendono, lo portano in caserma, lo rilasciano dopo due ore, quello torna nel caseggiato, stacca le inferriate, le serrature e si reinstalla. I casi limite, anzi oltre ogni limite, sono due. Il nigeriano legato alla mafia che, dopo avere commesso ogni genere di crimini, sparisce, però prima lucchetta per bene la casa dove delinquere e ai proprietari è vietata l'effrazione di casa loro; il sindacalista barricadero, esponente dei Cobas, che di giorno fa le manifestazioni per i disoccupati e la sera torna da abusivo in un appartamento che appartiene a un disoccupato. Le reazioni di tutta questa splendida gente, raggiunta dai giornalisti di *Fuori dal coro*, sono esemplari: insulti, aggressioni, irrisioni (uno ha detto: «Per me la padrona di casa può morire subito»), fino al climax: adesso chiamo i carabinieri. Sono loro, i parassiti, che chiamano i carabinieri. E quelli arrivano, perché non sta bene che un farabutto venga disturbato dai ficcanaso.

Ecco l'Italia, surreale landa dove la proprietà è vista con sospetto, appena si può la si tar-tassa, però, se il proprietario di fatto delinque, lo Stato lo tu-

tela; forse, lo riconosce come compare. Molti di questi farabutti passano al ricatto: se vuoi che me ne vada non mi devi solo condonare le trenta o cinquantamila euro che ti debbo, me ne devi dare altre diecimila. Giordano non dimentica: puntata dopo puntata batte, ribatte, torna - è il caso di dirlo - sul luogo del delitto e, dai e dai, è finora riuscito a far rendere 25 case ai legittimi proprietari: più che il diritto può lo spuntamento. Venticinque miracoli a pensionati, gente sfinita, impoverita, rovinata, perfino persone malate di cancro. E quando questi rientrano in possesso dei loro vani, la reazione è sempre la stessa: non posso crederci, hanno distrutto tutto ma sono felice, non ci speravo più. Santa crociata, davvero. Il conduttore è il primo a scherzare sulla sua voce acuta, dice: mi accusano di urlare, però non è vero che a urlare non si risolve niente, a volte qualcosa si ottiene. Ha ragione e il suo è il caso, in via di estinzione, di un giornalismo che ancora serve a qualcosa. Come minimo, a offrire lo spaccato di un Paese. Un Paese spaccato.

BELLITALIA

“I 108 furbetti del reddito di cittadinanza della Roma «bene»”

“Dal portiere di uno stabile, fino a chi faceva assistenza anziani alle famiglie di imprenditori facoltosi, passando anche per persone note alla giustizia, come un uomo finito nei guai per una storia che lo ha visto coinvolto in una associazione a delinquere attiva su Roma. Era molto variegata la platea dei furbetti del reddito di cittadinanza, la maggior parte scovata nelle zone della Roma «bene» dai carabinieri delle stazioni che fanno capo alla Compagnia dei Parioli”.
(*RomaToday.it* 23.7.'21)

Spesa pubblica: sottratti indebitamente “15 miliardi in due anni”

“Ci sono i falsi invalidi, i cittadini che pur non avendo titolo percepiscono il reddito di cittadinanza, quelli che incassano la pensione dei parenti morti. Ci sono i medici che lavorano nel settore privato pur risultando in servizio in una struttura pubblica e i funzionari pubblici infedeli che prendono tangenti per agevolare le imprese nell'aggiudicazione degli appalti. Ci sono i «finti poveri» che riescono ad ottenere tutti i bonus previsti pur avendo un reddito largamente superiore a quello minimo. Nel periodo di pandemia da Covid 19, anche quando il Paese era praticamente fermo, c'è chi è riuscito a frodare lo Stato. Le cifre contenute nell'ultimo rapporto della Guardia di Finanza su sprechi e truffe nella spesa pubblica sono da record: in totale sono stati sottratti 15 miliardi di euro, il danno erariale causato dai dipendenti della pubblica amministrazione ammonta a 8 miliardi di euro. Da gennaio 2020 al 30 settembre 2021 ci sono stati 65.600 controlli e 12mila fascicoli aperti per delega dei magistrati penali, circa 1.700 per la Corte dei conti”.

(*corriere.it* 18.10.'21)

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



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



CASSA COLF

LE NUOVE PRESTAZIONI PER IDATORI DI LAVORO DOMESTICO

Rimborsi anche per le famiglie per un welfare sempre più a misura
Prorogato il 'pacchetto Covid' per i domestici

Dal 1° luglio i datori di lavoro domestico che si trovano improvvisamente a fronteggiare la condizione di non autosufficienza avranno uno strumento in più per coprire i costi della badante: un rimborso fino a 3600 euro che arriva da Cassacolf che, novità dell'estate 2021, ha esteso le prestazioni anche alle famiglie, prevedendo uno specifico 'pacchetto' di aiuti economici. I rimborsi sono contemplati in un regolamento ad hoc che si aggiunge a quello specifico per i lavoratori e per le prestazioni Covid-19, prorogate fino al 31 ottobre. Un welfare sempre più a misura di famiglia, finanziato con piccolo incremento del contributo orario di assistenza contrattuale scattato il 1° gennaio.

AMMINISTRATORE
PREPARATO
CONDÒMINO
ALLEATO

ANSA 17:50 20-10-21

Cina:Wsj, Xi alle prese con resistenze Pcc su tassa immobili

Presidente in inedita situazione nel Partito su riordino settore (ANSA) - PECHINO, 20 OTT - Il presidente Xi Jinping sta affrontando resistenze nel Partito comunista sulla regolamentazione del settore immobiliare, che forse piu' di ogni altro definisce la Cina moderna, a causa della proposta di una tassa nazionale sulla proprieta' che "sta diventando un potenziale problema di stabilita' sociale".

L'inedito scenario, riportato dal Wall Street Journal, fa riferimento alle misure pensate da Xi contro la bolla immobiliare. Dopo un feedback negativo maturato all'interno del partito, la proposta iniziale per effettuare i test sulla tassa di proprieta' in circa 30 citta' e' stata notevolmente ridimensionata.

Xi, che non ha mai nascosto il suo desiderio di riordinare il settore considerando che "la casa e' adibita all'abitare, non alla speculazione", si trova, secondo persone a conoscenza delle deliberazioni del governo, in una situazione inconsueta.

Molti economisti e analisti hanno a lungo sostenuto che una tassa sulla proprieta' potrebbe rendere piu' costoso speculare sugli immobili e contribuire a far scendere i prezzi, riducendo gli oneri finanziari per le famiglie della classe media, in linea con l'obiettivo di Xi di una piu' uniforme distribuzione della ricchezza per centrare la 'prosperita' comune'.

Lo stesso presidente, in un articolo pubblicato sabato su Qiushi ('cercare la verita'), la rivista di punta del Comitato centrale del Pcc, ha rimarcato la necessita' di uno "sviluppo coordinato della finanza e dell'immobiliare con l'economia reale", citando anche il "rafforzamento della regolamentazione e l'adeguamento del reddito elevato", usando una frase sibillina interpretata come il possibile ricorso a imposte su reddito, capitale, proprieta' o consumi. (ANSA).

La parola

CTS

Il Comitato Tecnico Scientifico, istituito a febbraio 2020, ha competenza di consulenza e supporto per il superamento dell'emergenza Covid. Il Comitato è composto da esperti e rappresentanti di enti e amministrazioni pubbliche. Il coordinatore è Franco Locatelli, presidente del Consiglio superiore di sanità; il portavoce è Silvio Brusaferrò, presidente dell'Istituto superiore di sanità.

da: *Corriere della Sera*

La parola

INCIDENZA

In epidemiologia l'incidenza misura la frequenza statistica di una patologia, vale a dire quanti nuovi casi di una data malattia compaiono in un determinato lasso di tempo (quest'ultimo, ad esempio, può essere rapportato a un mese o a un anno). Il suo fine ultimo è quello di stimare la probabilità di una persona di ammalarsi della malattia sotto esame

da: *Corriere della Sera*, 9.10.21

La parola

NO PASS

È il movimento, di fatto composto per la gran parte da militanti contro l'obbligo vaccinale, che è nato per protestare contro l'adozione da parte del governo del Green pass per entrare in cinema, ristoranti e bar. A questo si aggiunge l'obbligo di certificazione verde per i lavoratori del pubblico e del privato. Sono al decimo corteo a Milano.

da: *Corriere della Sera*

La spinta a spendere c'è sempre...

L'amministratore del Comune concepisce il diritto di giungere fino ad un certo limite come un dovere di giungervi, tanto più che la spinta a spendere c'è sempre, quando esiste la possibilità di tassare.

Luigi Einaudi,
Seconda Sottocommissione per la Costituzione,
Assemblea Costituente, 31.7.1946

BREVIARIO #VANITÀ

di Gianfranco Ravasi

» *Quel che ci rende insopportabile la vanità degli altri, è il fatto che offende la nostra.*

Lo zero, non volendo andar in giro nudo, s'è vestito di vanità.

Un grande repertorio di spunti tematici sono le *Massime* di quello scrittore moralista secentesco che fu François de La Rochefoucauld. È attingendo a quell'opera che proponiamo il primo motto. Siamo sempre pronti a ironizzare sulla vanità degli altri e lo facciamo tenendo ben spiegata la raggiera del nostro pavoneggiarci. «Io, sì, che avrei ragione di vantarmi per quello che faccio»: è il sottile e inconfessato retrospensiero che in quel momento ci percorre mente e cuore.

La seconda frase che abbiamo citato e che continua il tema è desunta dai *Miserabili*, il notissimo capolavoro di un altro scrittore francese, Victor Hugo. La vanagloria è il sontuoso abbigliamento di chi è in realtà uno zero. Vacuo, fatuo, inconsistente, eppure capace di farsi credere solido, ragionevole, pacato, sostanzioso: è questo il ritratto di molti in un tempo segnato dall'apparenza, dall'acconciatura, dall'agghindarsi esteriore. Peggio ancora quando la vanità diventa superbia, boria, presunzione sprezzante, millanteria arrogante. Il fanfarone può essere patetico, ma il megalomane può essere pericoloso e delirante. Si dovrebbero, invece, rincorrere piuttosto questi aggettivi un po' desueti: modesto, semplice, umile, schivo, riservato, misurato...

da: 24Ore, 26.9.'21

Conservatori e liberali

Seguito ad essere persuaso che siano *sovratutto* e direi *quasi soltanto* i conservatori ed i liberali quelli che devono essere gelosissimi del diritto della minoranza e servirsi fino all'estremo del regolamento.

Luigi Einaudi

BREVI

Il crudele lancio della volpe

«Uno degli aspetti della civiltà occidentale di oggi che sarebbe molto poco comprensibile agli occhi di un ipotetico visitatore «dal passato» (anche relativamente recente) è la stupefacente trasformazione del nostro atteggiamento verso gli animali (...). Un'illustrazione alquanto eloquente del cambiamento è lo sport del «lancio della volpe», conosciuto come *fox tossing* in inglese e come *fuchsprellen* nei Paesi di lingua tedesca, dov'era particolarmente radicato. Popolare sul continente tra il Seicento e il Settecento, era un *divertissement* aristocratico che consisteva per l'appunto nel lancio in aria di animali selvatici (più spesso, ma non sempre, volpi) appositamente catturati per «partecipare» a gare che si svolgevano nei cortili o su terreni recintati. Il lancio veniva effettuato usando una sorta di catapulta, un largo nastro composto da corde tirato con forza alle due estremità dalle coppie in gara mentre l'animale ci correva sopra (...). Vincenza la competizione chi lanciava l'animale più in alto (...). Tutto questo (visto con la sensibilità del XXI secolo...) è quasi inspiegabile. Occorre tenere presente, però, che in altre epoche gli animali di non immediata utilità (esclusi cioè quelli da cortile o da trasporto come cavalli e muli) erano comunemente considerati «infestanti», dunque da eliminare in quanto consumatori di risorse che dovevano invece servire alla sopravvivenza umana».

Così *ItaliaOggi* in un articolo del 28.9.'21.

Frutta secca: non è un peccato di gola

«L'aggettivo «secco» fa pensare all'aridità di un suolo consumato, alla metafora di morte racchiusa in una foglia d'autunno. Ma la parola diventa indizio di salubrità non appena si associa ai frutti. Per secca si intende un tipo di frutta con pochissima acqua, suddivisa in due categorie: la frutta a guscio e la frutta polposa disidratata.

- (...) Nocciole, mandorle e arachidi sono esempi di frutta secca a guscio, detta anche oleosa o lipidica in quanto ricca di grassi. Si tratta però di grassi insaturi, benefici. I pistacchi o le noci, poi, sono come integratori naturali e possiedono una quota di proteine (...). Nelle Linee guida nazionali per una sana alimentazione sono consigliate un paio di porzioni alla settimana, ciascuna da 30 grammi. Può voler dire 7-8 noci per volta o anche 2-3 al giorno (...).

- (...) Frutta secca a guscio sono anche le castagne, ma la grande quantità di amidi le avvicina al pane più che alle nocciole. Sono ottime fonti di fibra, che è pari all'11% del frutto e che smorza l'indice glicemico, oltre a essere protettiva per il colon-retto (...).

- (...) Albicocche essiccate o uvetta sultanina sono esempi di frutta secca polposa, detta glucidica. Gli zuccheri concentrati del frutto originario disidratato costituiscono circa il 70% del totale, ma l'abbondanza di fibre ne frena l'assorbimento. E non dimentichiamo la concentrazione di sostanze salutari, dal potassio agli antiossidanti».

È quanto scrive il *Corriere Salute* del 7.10.'21.

L'intelligenza artificiale migliora le cure post infarto

«L'ospedale Molinette di Torino ha messo a punto un approccio rivoluzionario che si avvale dell'intelligenza artificiale per prevedere la possibilità di un nuovo infarto o di un sanguinamento nei pazienti reduci da infarto. La scoperta è stata pubblicata sulla rivista internazionale *Lancet*. Basandosi sui dati clinici di 25.000 pazienti, elaborati da algoritmi, lo studio ha portato dal 70% al 90% le probabilità di prevedere nei pazienti infartuati recidive o sanguinamenti legati ai farmaci fluidificanti del sangue, due rischi altissimi nei primi due anni dopo un infarto miocardico acuto».

Così *La Verità* del 16.9.'21.

UN PO' DI TRIBUTARIO

Trasformazione, fusione, scissione delle società

Delle varie vicende che possono riguardare la vita e la forma di una società, la sua trasformazione da un tipo all'altro di quelli disciplinati dal codice civile lascia invariato il soggetto giuridico, mutandone unicamente la forma (art. 2498 e segg. codice civile). Fiscalmente, la trasformazione non costituisce realizzo né distribuzione delle plusvalenze o minusvalenze dei beni, comprese quelle relative alle rimanenze e il valore dell'avviamento (art. 170 T.U. n. 917/1986). Fermo questo principio, occorre poi considerare che le società di capitali e le società di persone sono sottoposte a regimi tributari diversi e che, pertanto, assume rilevanza ai fini fiscali una trasformazione che interessi il mutamento dall'uno all'altro tipo di queste società e viceversa. In questi casi il periodo di imposta viene suddiviso in due; la trasformazione lo interrompe e ciascuno dei due periodi è sottoposto al regime che gli è proprio. Occorre, al riguardo, redigere un apposito conto economico avente a oggetto il periodo temporale intercorrente tra l'inizio del periodo di imposta e il momento della trasformazione. Ed entro il settimo mese successivo alla data di effetto della trasformazione deve essere presentata una apposita dichiarazione dei redditi. Se è una società di persone a trasformarsi in società di capitali, i redditi del primo periodo sono imputati ai soci secondo le regole proprie delle società di persone (norme IRPEF), i redditi del secondo seguono le disposizioni sull'IRES. Il contrario avviene quando si trasforma in società di persone una società di capitali. Una norma a parte concerne le riserve costituite prima della trasformazione, le quali conservano il loro status fiscale. Esse sono tassabili soltanto quando vengono distribuite ai soci.



(da: Bartolini-Savarro,

Compendio di diritto tributario, ed. La Tribuna)

CORBEILLE

A Napoli manifesti pubblicitari con frasi blasfeme finanziati dal Comune

«Il centro storico di Napoli è stato disseminato di manifesti pubblicitari con frasi blasfeme. A pronunciarle sono anche personaggi dei fumetti come Topolino. Nel quartiere Chiaia gli spazi di affissione del Comune sono stati tappezzati di poster. Le bestemmie erano addirittura su un enorme cartellone di 6 metri per 3 presso la basilica di Santa Maria della Paziienza alla Cesarea. Gli autori sono «artisti» partecipanti al «festival delle arti censurate e contro la censura religiosa», evento promosso dall'assessorato alla cultura e al turismo del Comune (...). La vergognosa iniziativa ha scatenato l'indignazione di molti residenti e costretto il Comune a rimuovere velocemente le «installazioni»».

Così *La Verità* del 24.9.'21.

«Chiude nel cimitero i parenti dei morti. Poi la Polizia obbliga custode a riaprire»

«Si è chiuso alle spalle il cancello del cimitero, come fa ogni giorno. Solo che (...) il custode di San Michele, il camposanto di Cagliari, il più grande della Sardegna, sapeva che dovevano ancora raggiungere l'uscita alcuni parenti e amici dei defunti. Ma lui non ha voluto sentire ragioni, benché altre persone lo avessero avvisato. È salito in macchina e ha lasciato i «prigionieri» tra i cipressi (...). Al cimitero di Cagliari c'erano tre tumulazioni di fila, alle sei di sera. La seconda è finita quando la prima sirena annunciava che di lì a poco il camposanto avrebbe chiuso. Ma ormai gli ultimi atti della sepoltura erano programmati. Tanto che la terza tumulazione è cominciata quando stava suonando la seconda sirena (...). Fatto sta che il custode di San Michele ha deciso che, pazienza, se qualcuno non aveva ancora raggiunto l'uscita. Alle 18,40 ha chiuso il cancello (...). A quel punto sono partite le chiamate alla Polizia municipale. L'ultima alle 18.56, quando un (...) agente ha comunicato di aver già raccolto la segnalazione e richiamato all'ordine il custode. Alle 19 e qualche minuto, a bordo di una Ford, lo stesso dipendente del cimitero è tornato a San Michele. Dando l'impressione di essere quasi seccato. Ha (ri)aperto il cancello e liberato parenti e amici dei morti».

È quanto scrive *Sardiniapost* in un articolo del 7.9.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.sardiniapost.it).

«Brasile, famiglia adotta un serpente di tre metri»: è come una figlia

«Una famiglia brasiliana, residente nello Stato sud-orientale di San Paolo, ha adottato come animale domestico un serpente femmina di tre metri, originario della giungla amazzonica, che tratta come se fosse una «figlia» e che hanno chiamato «Khatty». «Mi stavo informando via Internet su come ottenere l'adozione legale ed è così che ho trovato Khatty: è arrivata dallo Stato di Parà, è completamente legalizzata, è la mia compagna», ha dichiarato il suo proprietario, Djalma Monteiro. L'uomo vive con la famiglia a Presidente Prudente, una città dell'entroterra di San Paolo, dove Khatty è arrivata otto anni fa. Il rettile è considerato «tranquillo» ma piuttosto «goloso», ingerendo un buon numero di topi al giorno (...) «Le persone che vengono a casa mia sono felici della sua presenza: è bella e affascinante, è la principessa di casa, è trattata con tutto l'affetto del mondo (...), spiega Monteiro, 65 anni. «Il mio amore per i serpenti nasce da quando ero ragazzo ed ero fan del cantante Alice Cooper che nei suoi concerti ne portava uno al collo», conclude».

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo del 6.10.'21, pubblicato sul suo sito internet (www.la-stampa.it).

Thailandia, taxi trasformati in orti

«Centinaia di auto sono state trasformate in orti in Thailandia, dove il proprietario di una compagnia di taxi ha permesso ai suoi dipendenti di piantare verdure sul tettuccio delle vetture inutilizzate, parcheggiate presso la cooperativa Ratchaphruek di Bangkok. Negli ultimi tempi moltissimi taxi sono stati abbandonati dagli autisti che non potevano più permettersi di pagare i canoni di noleggio a causa della mancanza di turisti in città e della crisi economica causata dalla pandemia».

Così *La Verità* del 24.9.'21.

BREVIARIO #SUPERFLUO

di Gianfranco Ravasi

» *Franz Tunda, 32 anni, sano e vivace, un uomo giovane, forte, dai molti talenti, era nel cuore della capitale del mondo, e non sapeva cosa dovesse fare. Non aveva nessuna professione, nessun amore, nessun desiderio, nessuna speranza, nessuna ambizione. Superfluo come lui non c'era nessuno al mondo.*

Franz Tunda è il protagonista del romanzo *Fuga senza fine* (1927) di uno degli autori mitteleuropei più popolari, l'austriaco ebreo Joseph Roth, morto nel 1939 a Parigi. Ed è proprio in quella città, «capitale del mondo», che si trova questo tenentino dell'esercito austriaco, sballottato per l'Europa alla vigilia di un'epoca tragica. Egli è il ritratto di un sopravvissuto che non ha più un senso da assegnare alla vita: «nessuna professione, nessun amore, nessun desiderio, nessuna speranza, nessuna ambizione». Un uomo che alla fine attira su di sé quel terribile aggettivo che Roth gli appioppa: «superfluo».

Un aggettivo che è già significativo nella sua stessa etimologia: si «fluisce» sulla superficie della vita come una paglia portata dall'acqua corrente. Non si ha né energia né voglia di sottrarsi a quello scivolare senza fine. «Superfluo», però, vuol dire anche sentirsi inutile come un oggetto da buttare, come un involucro da scartare e schiacciare. Ebbene, sono molti - spesso giovani - i «superflui», sia perché le vicende della vita o la stessa società li hanno ridotti così, sia perché essi stessi hanno dato le dimissioni da ogni impegno umano. Per loro sarebbe necessaria una mano salda che li strappi dal vuoto e una voce che li riconduca sulla strada della vita.

da: *24Ore*, 11.7.'21

Imprendere cose difficili

Capisco un paese che im- prenda una cosa difficile sap- pendo che è difficile; ma vedo brutto quando si vogliono far passare per facili le imprese destinate per i nostri pronipoti.

Far vivere una sola industria

Si può dimostrare quali in- dustrie splendide non fiori- scono per farne vivere una sola che occupa molto meno capitale e lavoro.

Luigi Einaudi

La parola

ASTENSIONISMO

È il fenomeno per cui, in un'elezione una quota di aventi diritto al voto non si esprimono. Una fattispecie differente è costituita dal voto di protesta, in cui un avente diritto si reca alle urne e invalida volontariamente la scheda oppure non esprime alcuna preferenza (scheda bianca). Nell'ultima tornata amministrativa nelle grandi città si è registrato un astensionismo molto forte, con circa la metà degli aventi diritto che non si è presentata ai seggi

da: *Corriere della Sera*

Governo eccitante

Quando mai si è veduto un governo eccitare gli industriali protetti a formare dei trusts (i consorzi sono trusts precisi- sissimi) per tagliare il consumo interno ed esercitare il dumping all'estero?

Luigi Einaudi

INDISCRETO

"La «Battaglia sul ghiaccio» di Nevskij fu sulla terraferma"

«Una spedizione scientifica ha studiato il fondo del lago Peipus, a cavallo del confine tra Estonia e Russia: il lago è lo storico luogo della famosa «Battaglia sul ghiaccio», svoltasi il 5 aprile del 1242 nei pressi della città russa di Novgorod. A fronteggiarsi cavalieri teutonici, pesantemente armati, contro la formazione delle milizie russe, guidate dal principe Aleksandr Nevskij, eroe nazionale poi elevato agli altari come Santo ortodosso. Secondo la tradizione russa, lo scontro sarebbe avvenuto sulle lastre di ghiaccio del lago gelato. Durante la ritirata dei cavalieri teutonici, sconfitti dalla tenace resistenza dei contadini e dei nobili russi, la tradizione afferma che il ghiaccio – assottigliato dai primi caldi della primavera – avrebbe ceduto sotto il peso degli uomini in armatura, inghiottendo gli invasori. Una storia divenuta fondante per l'immaginario collettivo russo (...). Tuttavia, la ricerca nei luoghi (reali e presunti) della battaglia sembra aver sfatato il mito: nessun resto di cavalieri tedeschi giace nel limo sul fondo del lago Peipus. «Nel 2020 è iniziata la fase subacquea della spedizione (...). Il lavoro ha dimostrato che, molto probabilmente, la battaglia ha avuto luogo non sul ghiaccio, ma sulla riva», ha detto Vladimir Kazakov, vice presidente della sezione regionale della Società storica militare russa».

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

QUI ESPERANTO

Estus oportune komenci ne imposti tion, kiu ne estas enspezo.

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: «Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è».

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

BANCHE CHE CHIUDONO

10 || Riformista martedì 19 ottobre 2021



Riformista Economia

Banche territorio, essenziali per la vita delle persone

→ Sindaci, associazioni e sindacati al fianco dei cittadini contro la chiusura degli sportelli. In Italia un terzo della popolazione (18 milioni) ha oltre 60 anni, oggi sono discriminate dall'utilizzo esclusivo della tecnologia

Giuseppe De Lucia Lumeno*

Monticello d'Alba è un Comune del Roero, nella provincia di Cuneo a 11 Km da Alba con poco più di 2 mila abitanti. La scorsa settimana, insieme al proprio sindaco, Silvio Artusio Comba, i cittadini sono scesi in piazza contro la chiusura dell'ultima filiale di banca ancora operativa. Il primo cittadino non ha avuto dubbi nel guidare la protesta di piazza Martiri della Libertà insieme con Uncem, l'Unione Nazionale Comuni Comunità Enti Montani, per opporsi alla chiusura della banca: «Perché la comunità non è un orpello sorpassabile dalle logiche del profitto dalle multinazionali della finanza». A sostegno della causa di Monticello si è schierato anche il deputato del Pd, Umberto Buratti, capogruppo nella commissione d'inchiesta sul sistema bancario, che ha espresso la sua «solidarietà e vicinanza al sindaco di Monticello». Si tratta soltanto dell'ultima protesta che vede insieme cittadini, amministratori locali, realtà associative e sindacati. Pochi giorni prima, in Basilicata a capo della protesta era il sindacato che, nel definire l'ormai palese abbandono di tante aree della regione ha parlato di finanza e servizi finanziari quali «baluardo contro le disuguaglianze e le disparità territoriali» per dare una mano alla ripresa delle zone depresse e dello sportello bancario presidio di legalità sul territorio, in assenza del quale «chi ha necessità di liquidità è costretto a ricorrere all'usura, attività quasi sempre disponibile su ogni piazza». Non vengono risparmiate dal fenomeno le isole. In Sicilia è prevista una contrazione di 644 sportelli pari al 35,4 per cento come emerge dal rapporto sul credito dell'assessorato all'Economia, guidato dal vicepresidente della Regione, Gaetano Armao. Si tratta di una riduzione che anticipa perdita di posti di lavoro, disagi ai cittadini, soprattutto agli anziani, che spesso non hanno la possibili-

tà di spostarsi nei paesi vicini. Come lucidamente e giustamente ha dichiarato l'on. Buratti «nei piccoli comuni, soprattutto, nei borghi e nelle aree interne il servizio di banche e poste è strumento essenziale per la comunità. In questo contesto, le banche di comunità rappresentano una componente importantissima dell'industria bancaria italiana e avranno un ruolo centrale nella tenuta e nella ripresa delle comunità e dei territori. La pandemia ha sottolineato ancor di più il loro ruolo nel fornire finanziamenti all'economia reale a livello locale, per ridurre le disuguaglianze di reddito, per servire sia fisicamente che virtualmente i cittadini nelle aree urbane e rurali e per supportare le famiglie e la piccola e media impresa». Ben venga, dunque, ogni azione che impegni il Governo ad adottare iniziative in sede europea per promuovere un adeguamento del quadro regolamentare bancario che tenga conto delle peculiarità delle banche cooperative e del territorio. Come dimenticare, infatti, il ruolo fondamentale di servizio allo sviluppo inclusivo e partecipato delle economie locali che svolgono le Banche popolari, unico presidio finanziario in oltre 400 Comuni? È del tutto evidente che lo sviluppo tecnologico ha prodotto degli squilibri ma, proprio per questo, è necessario avere chiaro un quadro di insieme e tenere conto di ogni realtà e di ogni situazione per non lasciare nessuno indietro. In Italia le persone con oltre sessant'anni sono quasi 18 milioni, un terzo della popolazione. Come è pensabile che una persona anziana possa utilizzare strumenti concepiti da e per persone appartenenti a due generazioni successive? Come possono i bambini imparare il valore del denaro, se la versione digitale è una password con cui è possibile "accedere" illimitatamente a beni e servizi? Il cliente fintech è giovane, istruito e occupato ma i sistemi a disposizione del "cliente

tipo" non sono funzionali alle necessità di anziani, bambini, disabili o persone con fragilità. Persone che, invece, hanno pieno diritto di cittadinanza così come di prendere parte ai processi produttivi ed economici. La realtà è ben più articolata e non accorgersi della varietà delle casistiche umane non è certo lungimirante.

Per questo sono da applaudire e sostenere le posizioni come quelle dell'on. Buratti o dell'Uncem che ha scritto ai vertici dell'Abi, al Governatore della Banca d'Italia, Ignazio Visco, al Presidente del Consiglio, Mario Draghi, al Ministro Franco, al Governo e al Parlamento di «intervenire e guidare un processo che permetta di ripensare, ridefinire, mantenere il ruolo delle banche sui territori. Non è accettabile in un Paese che vuole ripartire, che vuole superare la crisi pandemica, economica, climatica ed è impegnato a lasciare nessuno indietro. La transizione ecologica impegna tutti a una nuova giustizia sociale». La rivoluzione digitale per il sistema produttivo, economico e sociale, può essere sinonimo di ripresa e crescita ma sono indispensabili le competenze e quell'operatività bancaria in grado di tenere insieme la crescita dell'economia reale con la tutela delle persone più fragili. Quando si è pensato di poter fare a meno della dimensione umana, puntando tutto sulla disintermediazione e sulle dimensioni globali, si è prodotta la più grande crisi che l'economia occidentale abbia mai conosciuto, quella scoppiata nel 2007. Ora è necessario invertire la rotta. Il ruolo di intermediazione creditizia tradizionale che le Banche popolari e del territorio hanno sempre garantito sono oggi una necessità, un patrimonio di capitale umano che l'innovazione tecnologica può affiancare e sostenere ma non certo sostituire.

*Segretario Generale,
Associazione Nazionale
fra le Banche Popolari

NON ANDREMO ALL'INFERNO.
CE LO FAREMO PORTARE
A CASA DA UN CORRIERE.



da: L'ESPRESSO, 3.10.'21

TUTTOCONDOMINIO

IL PUNTO SU...

CONDOMINIO PARZIALE

Il «condominio parziale» è una fattispecie che – secondo la giurisprudenza – 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 24.11.2010),

Ciò posto, occorre chiarire quali siano le conseguenze che comporta il verificarsi di una situazione siffatta in relazione alla partecipazione all'assemblea e all'imputazione delle spese. Anche in tal caso soccorre quanto in proposito osservato dai giudici, i quali hanno chiarito che, quando all'ordine del giorno «vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati» (cfr., da ultimo, Cass. sent. 2363 del 17.2.2012). Sempre in ragione del fatto che i presupposti per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su di un bene vengono meno ove questo abbia una propria autonomia strutturale e funzionale in rapporto all'intero edificio, è stato poi precisato che le spese afferenti detto bene non possano che essere imputate (in difetto – ben inteso – di un regolamento contrattuale che disponga diversamente) al gruppo di condòmini che se ne serve o che ne gode in modo esclusivo (cfr., fra le altre, la citata Cass. sent. n. 23851/10). Si tratta di chiarimenti importanti, validi anche dopo la legge di riforma del condominio (la quale, sul tema, nulla ha innovato), e che è bene pertanto, onde prevenire eventuali discussioni, che condòmini e amministratori abbiano sempre presenti.

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

TUTTOCONDOMINIO

» di Corrado Sforza Fogliani*
La lente sulla casa

L'impianto centralizzato e il distacco

Del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento si è trattato più volte dopo le modifiche della legge di riforma del condominio (220/2012) che prevede la possibilità, da parte del singolo condomino di rinunciare all'utilizzo se dal distacco non derivino «notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini».

Ciò posto, si ritiene il caso di tornare sul tema per sottolineare l'importanza di quanto stabilito dal dpr 412/1993. I commi 9-9quater di tale disposizione stabiliscono, infatti, che «gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente». Specifiche deroghe sono previste nei casi in cui: a) si proceda alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultano installati in un periodo precedente il

31 agosto 2013, con scarico a parete o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento; c) il progettista asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco «sopra il colmo del tetto»; d) si proceda alle ristrutturazioni di impianti termici individuali, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio; e) vengano installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto. Dunque, salvo casi particolari, chi si distacca dovrà fare in modo che il suo impianto individuale scarichi i fumi prodotti sopra il tetto dell'edificio.

*Presidente
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: il Giornale, 11.10.'21

Signor _____
 nat a _____
 residente a _____ in _____
 è iscritt al
REGISTRO NAZIONALE
AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA
 al n. _____
 Roma,
 Il Presidente
 Il Presidente
www.confedilizia.it www.confedilizia.eu

Diploma che viene rilasciato a tutti gli iscritti al Registro nazionale amministratori, firmato in originale dal Presidente confederale e dal responsabile del CORAM-Coordinamento Registro Amministratori delle Confedilizie locali.

Informazioni presso tutte le Associazioni territoriali della Confedilizia

TUTTOCONDOMINIO

Le aliquote alte

Le aliquote alte sono state il grande errore della finanza italiana, la causa delle sperperazioni e dello stato arretrato dei nostri tributi.

Luigi Einaudi

Ultimissime di giurisprudenza

Uso del bene comune

In tema di comunione, se è vero che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, è altrettanto vero che mediante questa utilizzazione non debba essere alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi. A tal fine, va, quindi, puntualizzato che l'uso del singolo comproprietario può ritenersi consentito solo ove l'utilità aggiuntiva non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune.

Cass. ord. n. 24937 del 15.9.2021

Condominio e disciplina delle distanze

In tema di condominio degli edifici, la disciplina sulle distanze di cui all'art. 889 cod. civ., non si applica in caso di opere eseguite in epoca anteriore alla costituzione del condominio, atteso che, in tal caso, l'intero edificio, formando oggetto di un unico diritto dominicale, può essere nel suo assetto liberamente pre-costituito o modificato dal proprietario anche in vista delle future vendite dei singoli piani o porzioni di piano, operazioni che determinano, da un lato, il trasferimento della proprietà sulle parti comuni (art. 1117 cod. civ.) e l'insorgere del condominio, e, dall'altro lato, la costituzione, in deroga (od in contrasto) al regime legale delle distanze, di vere e proprie servitù a vantaggio e a carico delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti, in base a uno schema assimilabile a quello dell'acquisto della servitù per destinazione del padre di famiglia.

Cass. ord. n. 24924 del 15.9.2021

Relazione anno 2020 del Garante privacy

Nell'ambito della relazione sull'attività svolta nel 2020, il Garante per la protezione dei dati personali ha illustrato i diversi fronti sui quali è stato impegnato. Tra questi vi è stato anche l'ambito condominiale, con riferimento al quale sono stati forniti vari chiarimenti e si è promossa la consapevolezza da parte dei titolari e dei responsabili del trattamento degli obblighi previsti (anche in tale settore) dalla normativa più recente.

Nello specifico, nel confermare quanto già a suo tempo stabilito nel provvedimento del 18 maggio 2006 sul tema, il Garante ha ribadito – tenendo anche conto che i condòmini devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento – che le informazioni personali riferibili a ciascun partecipante possono essere condivise all'interno della compagine condominiale purché le stesse vengano trattate per il perseguimento delle finalità di gestione ed amministrazione del condominio e nel rispetto, qualora i relativi adempimenti siano posti in essere anche tramite soggetti terzi, di quanto previsto dagli artt. 28 e 29 del Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE/2016/679).

Un altro aspetto affrontato dal Garante nel 2020, in ragione dello stato di emergenza epidemiologica, è stato quello della possibilità di raccogliere e condividere, anche nel contesto condominiale, informazioni in ordine alla salute degli interessati come misura di prevenzione dal contagio. In merito, nel richiamare l'attenzione sugli approfondimenti condotti nel corso dell'anno sul tema, il Garante ha ritenuto necessario puntualizzare che la suddetta finalità di prevenzione può essere perseguita dai soli soggetti che istituzionalmente sono chiamati a svolgere queste funzioni.

Infine, il Garante, rispondendo a varie istanze che gli sono state presentate nel corso del 2020, ha ribadito il principio che eventuali responsabilità derivanti da inadempimenti in ordine alle attribuzioni e ai compiti affidati all'amministratore di condominio in base alle norme del codice civile (art. 1117 e segg.) concernono specifici profili di carattere civilistico rispetto ai quali il Garante non ha alcuna competenza.

Danni da umidità in condominio

Non sono rare le lamentele dei condòmini circa la presenza di umidità nelle loro unità immobiliari dovuta ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali dell'edificio condominiale.

In argomento occorre allora sapere che, secondo la giurisprudenza, il condominio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, deve 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 alle porzioni di proprietà esclusiva, anche se i danni siano imputabili a vizi originari di costruzione dello stabile comportanti la concorrente responsabilità (decennale) del costruttore ex art. 1669 cod. civ. Per la magistratura, infatti, i difetti originari dell'immobile non possono essere equiparati al caso fortuito, che – com'è noto – costituisce l'unica causa di esonero del custode dalla responsabilità ai sensi del predetto art. 2051 cod. civ. Da tanto, sempre secondo la giurisprudenza, deriva – con particolare riferimento al caso che qui interessa – che, ove la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, la responsabilità del condominio può negarsi solo se tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causino effettivamente il danno (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 15291 del 12.7.2011).

La conclusione è, dunque, che l'umidità conseguente ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 cod. civ., ma, al contempo, comporta ex art. 2051 cod. civ. anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità – nei confronti dei singoli condòmini interessati – del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

VI SERVE UN AMMINISTRATORE PER IL CONDOMINIO? RIVOLGETEVI ALLA locale CONFEDILIZIA

La Confedilizia locale è a disposizione di condòmini e condomini che hanno bisogno di un amministratore. I nomi segnalati dalla Confedilizia sono di professionisti che intendono svolgere la propria attività al servizio della proprietà, nell'interesse della proprietà, rispondendo alla proprietà

Un'attenzione particolare è rivolta a questioni fondamentali nella vita del condominio. Eccone un'indicazione di massima

- **Contabilità sicura**, chiara, trasparente, con il registro di contabilità costantemente aggiornato. Il condòmino può così verificare la situazione delle singole entrate e uscite
- **Convocazione tempestiva delle assemblee**, con ordini del giorno precisi e compiuti
- **Tempestivo invio dei verbali** assembleari ai condòmini, presenti e assenti
- **Rapporti con i singoli condòmini**, con risposte puntuali alle richieste da loro provenienti
- **Preventivi** per i lavori, al fine di consentire ai condòmini decisioni sicure e responsabili
- **Visite** presso il condominio ogni volta ve ne sia necessità, e comunque almeno ogni tre mesi
- **Cura dei rapporti con i fornitori**
- **Adempimento puntuale degli obblighi fiscali e amministrativi** del condominio
- **Compimento di ogni intervento necessario e urgente** nell'interesse del condominio
- **Esecuzione tempestiva delle delibere** assembleari

TUTTOCONDominio

Mediazione e condominio

L'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., introdotto dalla legge di riforma dell'istituto condominiale, disciplina il procedimento di mediazione per le controversie in materia di condominio.

Si tratta di una norma particolarmente opportuna alla luce del fatto che il d.l. n. 69/2013, come convertito in legge, intervenendo sul d.lgs. n. 28/2010 in tema di mediazione, ha reintrodotto – a partire dal 21.9.2013 – per tutta una serie di liti, ivi comprese quelle condominiali, la conciliazione come condizione di procedibilità della domanda giudiziale, dando così nuova vita ad un procedimento che, dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 272 del 6.12.2012, era sopravvissuto solo nella parte in cui disciplinava la mediazione facoltativa.

Anzitutto, la norma in commento chiarisce, al primo comma, cosa debba intendersi per controversie “in materia di condominio” cui fa riferimento il citato d.lgs. n. 28/2010: tali sono “quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II,” cod. civ. “e degli articoli da 61 a 72”, disp. att. cod. civ. Si tratta, quindi, di tutte le controversie relative sia agli artt. da 1117 a 1159 del codice civile, sia alle previsioni in tema di condominio disciplinate nelle disposizioni di attuazione del codice stesso.

Sempre la norma in argomento puntualizza, al secondo comma, che “la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato”. L'art. 71-*quater*, disp. att. cod. civ., precisa, poi, al terzo comma, che al procedimento di mediazione “è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1156, secondo comma, del codice” civile. Il che vuol dire con un *quorum* deliberativo costituito, sia in prima sia in seconda convocazione, da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi – naturalmente – i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1156 cod. civ.).

Quanto allo svolgimento del procedimento di mediazione per le liti condominiali, si applicano, in linea generale, le ordinarie regole dettate dal predetto d.lgs. n. 28/2010. Così, all'atto della presentazione dell'istanza di mediazione, il responsabile dell'or-

ganismo dovrà attivarsi per designare un mediatore e fissare il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda (l'assenza ingiustificata – nel caso la lite arrivi davanti all'autorità giudiziaria – comporterà il pagamento di una somma pari al contributo unificato dovuto per il giudizio). Durante il primo incontro il mediatore dovrà invitare le parti e i loro avvocati (la cui partecipazione è prevista come obbligatoria) ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione e, in caso di esito positivo, procederà con lo svolgimento. Al contrario, in caso di esito negativo, il procedimento si riterrà concluso: la condizione di procedibilità si considererà comunque avverata (sicché si potrà adire senz'altro l'autorità giudiziaria) e nessun compenso sarà dovuto all'organismo di conciliazione.

Tutto questo tenendo, però, presente quanto previsto dal quarto comma dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., secondo cui se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di legittimazione in favore dell'amministratore, è possibile ottenere, previa specifica istanza in tal senso, “idonea proroga” della data di prima comparizione. Una previsione, questa, dettata presumibilmente in considerazione delle difficoltà che possono sorgere in condominio per arrivare ad una decisione sul punto, ma che, all'evidenza, rischia di allungare i tempi della procedura.

Nell'ipotesi in cui la mediazione prosegue e un accordo sia raggiunto, il mediatore formerà processo verbale al quale alleggerà il testo dell'accordo medesimo (che, ove sottoscritto anche dagli avvocati delle parti, costituirà “titolo esecutivo” per una serie di procedure come, ad esempio, l'espropriazione forzata). In caso invece non si arrivi ad alcun accordo, allora il mediatore potrà formulare una proposta di conciliazione (facoltà che diventa un obbligo se le parti gliene faranno concorde richiesta). A questo punto, le parti, entro sette giorni, dovranno comunicare, per iscritto, la loro accettazione o meno. In mancanza di risposta nel termine, la proposta si darà per rifiutata.

Anche con riferimento a questo aspetto della procedura di mediazione va tenuto in considerazione, tuttavia, quanto previsto dall'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., in particolare, dal quinto e sesto comma: “la proposta di mediazione” (indipendentemente che provenga – deve ritenersi – dalla controparte o dal mediatore)

dovrà essere approvata dall'assemblea con la stessa maggioranza (art. 1156, secondo comma cod. civ.) più sopra vista per legittimare l'amministratore a partecipare all'incontro di conciliazione; il termine di sette giorni, fissato in linea generale per accettare o meno la proposta di mediazione formulata dal mediatore, potrà essere derogato dallo stesso mediatore in relazione alla “necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare”.

Emerge da quanto precede, insomma, che l'amministratore non potrà assumere alcuna determinazione in ordine alla controversia da mediare. E questo perché, anche dopo la riforma della disciplina condominiale, resta un mandatario. Il passaggio assembleare, pertanto, dovrà ritenersi necessario con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa. Ciò che, peraltro, potrebbe facilmente aprire la strada ad un uso distorto della procedura finalizzato a differire il più possibile l'avvio dell'azione giudiziaria.

In questo quadro è allora importante tener presente che il d.lgs. n. 28/10 fissa in tre mesi il termine di durata massima della mediazione, e che tale termine deve ritenersi applicabile anche alle controversie condominiali, posto che in relazione a queste liti, alla luce del più volte citato art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., sembra emergere una volontà legislativa che mira semplicemente ad introdurre dei correttivi alla disciplina sulla mediazione, lasciandone inalterato l'impianto generale.

Descritta in questi termini la procedura conciliativa per le controversie condominiali (con i connessi problemi) – e precisato altresì che la domanda di mediazione “impedisce” il decorso del termine decadenziale (di trenta giorni) previsto dall'art. 1157 cod. civ. per impugnare la delibera condominiale – resta, a questo punto, solo da sottolineare, in materia, come la mediazione obbligatoria – ai sensi dell'art. 5 del più volte citato d.lgs. n. 28/2010 – non si applichi “nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione”; il che significa che, in ambito condominiale, in caso di emissione di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 65 disp. att. cod. civ., l'obbligo di mediazione scatterà solo a seguito della pronuncia sulla richiesta di sospensione.

Ultimissime di giurisprudenza

Innovazioni gravose o voluttuarie

In materia di condominio degli edifici, le innovazioni, per le quali è consentito al singolo condòmino, ai sensi dell'art. 1121 cod. civ., di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata, hanno natura voluttuaria, ovvero risultano molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni e alla importanza dell'edificio. La relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua.

Cass. ord. n. 24166 del'8.9.2021

Condominio e stipula di polizza assicurativa per la tutela legale

L'assemblea di condominio, nell'esercizio dei poteri di gestione di cui all'art. 1155 cod. civ., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale, volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, al fine di evitare pregiudizi economici ai condòmini. Al riguardo di una tale delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Cass. ord. n. 25254 del 20.8.2021

CONDominio IN PILLOLE

Processo verbale

Delle riunioni svolte dall'assemblea condominiale viene redatto il “processo verbale”, ex art. 1156, ult. comma, cod. civ., destinato a essere trascritto nel registro tenuto dall'amministratore. Il verbale è firmato dal presidente e dal segretario dell'assemblea (almeno: può recare le firme pure degli altri condòmini). È possibile, e così sovente avviene nei condominii minori, che il processo verbale sia scritto direttamente su tale registro, durante l'assemblea.

TUTTOCONDOMINIO

CASI CLINICI
DI CONDOMINIO

30

a cura di Flavio Saltarelli

Requisiti di proprietà del pianerottolo - Nomina amministratore per comportamenti concludenti - Stipula assicurazione legale - Fognature e parti comuni - Passare a casa d'altri per riparare la propria - Spese isolamento del tetto - Modifica marciapiede condominiale

Quali sono i requisiti per vincere la presunzione di comproprietà del pianerottolo

La presunzione (impropria) di proprietà comune di un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 c.c., - e pertanto anche il pianerottolo - può essere vinta quando vi sia un titolo contrario e si tratti di beni, di fatto, destinati al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, e ciò anche quando alcune rampe sono poste in concreto al servizio di singole proprietà (in questo senso anche la recentissima Cassazione civile sez. II, 28/07/2021, n. 21622).

Si può nominare l'amministratore per semplici comportamenti concludenti?

Un condominio può nominare il proprio amministratore anche oralmente attraverso comportamenti concludenti ed inequivoci, senza che ci sia la necessità di un atto scritto d'investitura formale. La nomina può, pertanto, essere anche verbale se accompagnata dall'esercizio di fatto dei poteri. Lo ha ritenuto pure la Suprema Corte con la sentenza n. 5459 del 2015. Secondo gli ermellini, infatti, si può ritenere a tutti gli effetti amministratore di condominio anche colui al quale i condòmini si rivolgono abitualmente per l'espletamento delle relative funzioni seppure in totale assenza di delibere assembleari o nomine giudiziali di sorta.

Va autorizzata dall'assemblea la stipula di un'assicurazione per la tutela legale?

L'amministratore non può stipulare una polizza per la tutela legale volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, se non previa delibera in tal senso da parte dell'assemblea. Le spese derivanti dalla conclusione della polizza assicurativa vanno ripartite nei rapporti interni tra i singoli condòmini ai sensi dell'art. 1125 c.c.

Le fognature sono sempre parti comuni?

I condotti fognari, anche se ricavati in un pavimento comune o nel sottosuolo dell'edificio, non sono necessariamente di proprietà comune, ben potendo appartenere ad un solo dei condò-

mini, se destinati a servire esclusivamente l'appartamento o il locale cui afferiscono, costituendo detta destinazione titolo contrario alla presunzione legale di comunione.

Si può esigere di passare a "casa altrui" per riparare la propria?

Il proprietario di un appartamento anche se sito in condominio, in base all'art. 845, comma 1, c.c., può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un manufatto (ad esempio una canna fumaria al servizio di una sola unità, un antenna satellitare individuale, ecc.) che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune.

Come si distribuiscono i costi dell'isolamento termico del tetto

Secondo la Corte di Cassazione la spesa per l'isolamento termico del tetto di un edificio condominiale - avendo tale intervento lo scopo di proteggere le parti comuni dagli agenti atmosferici - deve essere ripartita "in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive ai sensi dell'art. 1125, primo comma, c.c." (cfr. in punto Cass. sent. n. 4405 del 4.5.1999).

Il proprietario di un negozio al piano terra può modificare il marciapiede in corrispondenza del proprio accesso per entrarvi con mezzi a motore?

Il proprietario di un'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio condominiale non può eseguire, in corrispondenza dell'accesso al proprio locale, modificazioni della pavimentazione e dell'arredo del marciapiede condominiale ove da tale utilizzazione della cosa comune risulti alterata la destinazione e sia impedito agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Tanto premesso, il nuovo ingresso sarà lecito solo se compatibile con i diritti degli altri partecipanti e con la destinazione del bene interessato.



SEGNALAZIONI

Fabrizio Di Marzio, *La ricerca del diritto*, Laterza ed., pp. XIV + 200

Diritto e morale, diritto e arte, diritto e scienza, sono soltanto alcuni fra i temi affrontati, che analizzano in profondità e con numerose citazioni dottrinali diritto, giustizia, legalità, legge e i reciproci rapporti, per non dire di tanti tipi di diritto.

Ennia Daniela Dall'Ora, *Una grossa suocera greca*, Gingko ed., pp. 284

Spunti di storia greca classica raccontati da un'italiana, che ne mostra alquanto aspetti anche scarsamente conosciuti.

Antonio Di Grado, *Scrivere a destra*, Perrone ed., pp. 580

Scrittori, artisti, intellettuali dal fascismo alla guerra, fino a presenze più recenti: vite narrate e vite perdute, nei rapporti non sempre facili e non sempre acquiescenti con il fascismo, rispetto al quale non mancarono mutamenti di opinione e di giudizio.

Dieci comandamenti x cardinali dieci, a cura di Fabio Marchese Ragona, Ares ed., pp. 208

Il curatore, vaticanista di Mediaset e del *Giornale*, affida agili commenti per ciascun comandamento ad altrettanti cardinali, di esperienze pastorali e origini geografiche profondamente differenti, così da consentire opportune riflessioni ai lettori.

Domenico Agasso, *Don Amorth continua*, S. Paolo ed., pp. 258

Biografia ufficiale del più noto fra gli esorcisti, morto novantunenne: ovviamente si tratta in abbondanza degli esorcismi da lui compiuti in tre decenni, ma altresì di molti aspetti della sua vita, dalle giovanili presenze politiche alla lotta per Medjugorje.

Paolo Passaglia, *La condanna di una pena*, Olschki ed., pp. XIV + 260

Sono sviscerati con estrema puntualità i percorsi seguiti per abolire la pena di morte, con caratteri profondamente diversi secondo i Paesi a partire dall'Ottocento, guardando ai differenti ruoli della politica, di organismi internazionali, della giustizia.

Claudio Marrucci, Carmela Parissi, *Fantasme*, Fefè ed., pp. 260 con ill.

Anime inquiete, da Messalina a Giordana Masi, delle quali si narrano le vicende raccontandone le pene inflitte senza fine.

Angelo Paratico, *Mussolini in Giappone*, Gingko ed., pp. 178

Classico esempio di storia contro fattuale: all'aprile '45 Mussolini lascia un sosia in Italia e si rifugia, mediante transiti sotterranei, in Giappone, ospitato dall'imperatore.

LA RIFORMA VALORIZZA GLI AMMINISTRATORI DEL PROPRIO CONDOMINIO



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

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



SEGNALAZIONI

Ricardo Moreno Castillo, *Breve trattato sulla stupidità umana*, Graphe.it ed., pp. 76

Non c'è mai limite all'essere stupido, al rispettare il politicamente corretto, all'organizzazione sempre più estesa dei cretini, e purtroppo possiamo rinvenire l'insipienza in noi stessi, magari partendo da presupposti validi o accettabili.

TUTTOCONDOMINIO

Avviso di convocazione e termini per la comunicazione

Ai sensi dell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. l'avviso di convocazione dell'assemblea deve essere comunicato "almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione".

Sul fatto se i "cinque giorni" in questione debbano intendersi liberi o meno (se cioè dal calcolo vadano o no espunti il giorno della convocazione e quello della ricezione dell'avviso) si discute da tempo.

In proposito, si segnala - a livello di giurisprudenza di legittimità - una recente pronuncia della Cassazione, la n. 18635 del 30.6.2021 (ma nello stesso senso si vada anche Cass. sent. n. 955 del 27.5.1969), in cui si afferma che il giorno di ricezione dell'avviso, ai fini del computo del termine di cui trattasi, deve essere calcolato e che, pertanto, si tratta di giorni "non liberi".

Tra gli studiosi, al contrario, è stato sostenuto che si tratta di "giorni liberi" (cfr. fra gli altri, F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, Ed.: *Il Sole 24 Ore*, 216, 2004).

Essendo, comunque, la situazione ancora incerta e dibattuta, si comprende bene perché i maggiori commentatori, sia alla nuova sia alla vecchia disciplina, si incentrino nel dire che debbano essere giorni liberi: si evita, così, di coinvolgere gli amministratori in situazioni che potrebbero sfociare, sul piano pratico, in diatribe giudiziarie dall'esito incerto.

In conclusione, per tranquillità, appare consigliabile considerare senz'altro "liberi" i cinque giorni in parola.

I buoni del Tesoro

Hanno inondato l'Italia di buoni del Tesoro, stampato biglietti, assorbito tutto il disponibile; mentre in fin dei conti si poteva fare un prestito all'estero; ed avere oggi il mercato interno capace di rispondere ai supremi appelli del governo. Se questi non sono delitti atroci contro la patria, non so più il valore delle parole.

Luigi Einaudi

Il supercondominio

Un interrogativo ricorrente riguarda la disciplina da applicare allorché più fabbricati abbiano parti in comune come, ad esempio, il viale di accesso o l'impianto di riscaldamento.

Prima dell'entrata in vigore della legge di riforma sul condominio, per rispondere al quesito, in assenza di una norma specifica in punto, occorre necessariamente far riferimento a quanto, in proposito, osservato da giudici ed interpreti.

In particolare, secondo l'orientamento nettamente maggioritario della giurisprudenza, nel caso di una pluralità di edifici legati tra loro dalla esistenza di taluni beni, impianti o servizi comuni, posti in rapporto di accessorietà con i fabbricati, si applicavano a detti beni, impianti e servizi "le norme sul condominio negli edifici" (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 9096 del 7.7.'00). Secondo un indirizzo minoritario, quelle sulla comunione in generale (cfr. Cass. sent. n. 15357 del 22.7.2005).

Allo stato, invece, la materia è regolata dall'art. 1117-bis cod. civ., a mente del quale le disposizioni sul condominio "si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117" cod. civ. (il quale - in ambito condominiale - disciplina appunto le parti comuni dell'edificio). Si tratta di una disposizione che dando veste giuridica alla fattispecie del supercondominio (prima della riforma - come abbiamo visto - elaborata solo grazie ad uno sforzo interpretativo di giudici e commentatori) dissipa, all'evidenza, ogni dubbio sulla disciplina applicabile al caso che ci occupa.

A questo punto, però, va anche sottolineato come il legislatore della riforma, oltre ad introdurre il predetto art. 1117-bis cod. civ., si sia occupato della questione di interesse anche allorché è intervenuto sull'art. 67 disp. att. cod. civ., riscrivendolo. Infatti, tale disposizione prevede, ora, che nei casi di cui al più volte citato art. 1117-bis cod. civ., quando i partecipanti siano complessivamente più di sessanta, ciascun condominio debba designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, cod. civ. "il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore". La norma prosegue poi regolando anche il modo in cui si debba procedere in caso di eventuale mancata designazione del rappresentante.

Precisato che il richiamo al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. va letto nel senso che la decisione di interesse deve essere assunta con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio (fermi i *quorum* costitutivi di cui al primo e terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ.), e che i rappresentati di cui trattasi possono essere individuati anche fra estranei ai singoli condomini, ove non vietato da eventuali regolamentazioni pattizie in punto (cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 248) - la conclusione non può che essere, quindi, che, ove le parti comuni di cui al quesito siano ricomprese in un supercondominio composto da più di sessanta partecipanti, la gestione ordinaria di dette parti e la nomina di chi sarà chiamato ad amministrarle dovrà necessariamente avvenire applicando il disposto dell'art. 67 disp. att. cod. civ.

In argomento va peraltro evidenziato come, fra i commentatori, si segnali l'opportunità che le regole contenute nel citato art. 67 vengano seguite - per interna pattuizione - anche nei supercondomini con meno sessanta partecipanti (cfr., ancora, C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 248). In difetto, infatti, dovrebbero essere i singoli condòmini del supercondominio a partecipare all'assemblea dello stesso, con tutte le immaginabili difficoltà che ciò comporterebbe per la regolare costituzione della riunione.

BELLITALIA

"Arrestato perché nel posto sbagliato al momento sbagliato"

"Che cosa ci fa quel gommone spiaggiato laggiù? Ha tutta l'aria di essere stato abbandonato, ma allora come si spiegano quegli zaini ammucchiati a bordo? Mi avvicino e l'occhio mi cade su un oggetto bianco che fuoriesce da un borsone mezzo aperto. Mi guardo intorno per capire se c'è qualcuno in giro, poi faccio per prenderlo. Un istante dopo mi sento afferrare alle spalle, più uomini mi immobilizzano urlando «Carabinieri!». Mi arrestano prima ancora che riesca a capire cosa stia succedendo. Quello che avevo provato a prendere è un panetto da 5 kg di cocaina purissima, che fa parte di un maxi carico da 215 kg che era a bordo di quel gommone. E i carabinieri erano lì appostati da ore proprio per bloccare chi sarebbe andato a ritirare quel carico da venti milioni di euro. Il problema è che io di quella droga non so nulla (...). E invece mi ritrovo in carcere, accusato di traffico internazionale di stupefacenti. (...) I tabulati telefonici, i rilievi della scientifica sul gommone e l'esame del Dna sui mozziconi di sigaretta trovati sul posto hanno escluso ogni mio coinvolgimento con l'inchiesta. Eppure vengo rinviato a giudizio (...). L'idea che mi sono fatto? I magistrati si sono resi conto quasi subito che non sono un narcotrafficante ma qualcuno dovevo pur pagare (...). E la mia teoria non è infondata: nonostante il pm chieda una condanna a 4 anni di carcere, vengo assolto per non aver commesso il fatto.

(Massimiliano Olivieri, 195 giorni in carcere da innocente. Gli inquirenti gli negarono un avvocato d'ufficio: «Con tutto quello che guadagni con la droga, di sicuro avrai i soldi per pagarti un legale»).

(La Ragione 28.9.'21)

CONTINUA DA PAGINA 9

SUPERBONUS 110%...

fiche apportate dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 9.1.2020, n. 24 all'art. 5, d.m. n. 58/2017), l'asseverazione va presentata contestualmente al titolo abilitativo urbanistico, tempestivamente "e comunque prima dell'inizio dei lavori". Non consentendo, un'asseverazione tardiva l'accesso al supersismabonus.

Dati supersismabonus

Con interrogazione parlamentare n. 5-06751, tra vari chiarimenti (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario) gli onn. Gian Mario Frangomeli (Pd) e Martina Nardi (Pd) hanno chiesto al Ministero dell'economia e delle finanze di sapere quale sia la ripartizione geografica dei progetti ammessi al superbonus 110% e l'ammontare delle richieste finora pervenute.

Il Ministero, nella sua risposta del 20.10.2021, ha evidenziato che l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea) pubblica mensilmente sul proprio sito Internet istituzionale un rapporto che contiene, tra l'altro, la distribuzione per Regione degli interventi di riqualificazione energetica per i quali è stata presentata l'asseverazione di cui all'art. 119, comma 13, lettera a), d.l. n. 54/2020, ai fini dell'applicazione della detrazione del 110% (superecobonus). Mentre i dati degli interventi di riduzione del rischio sismico per i quali è stata richiesta l'applicazione della detrazione del 110% (supersismabonus) possono essere desunti dalle dichiarazioni dei redditi (per coloro che fruiscono direttamente della detrazione) oppure dalle comunicazioni delle cessioni dei redditi e degli sconti inviate all'Agenzia delle entrate (per coloro che hanno optato per la cessione o lo sconto, in luogo della detrazione diretta). Quindi, tenuto conto che per l'anno d'imposta 2020 (primo anno di applicazione del superbonus) l'acquisizione delle dichiarazioni dei redditi ancora non è completa, in quanto non è ancora scaduto il relativo termine di presentazione (30 novembre 2021), "all'attualità" si dispone solo dei dati del supersismabonus desumibili dalle comunicazioni delle cessioni dei redditi e degli sconti, relativi all'intero territorio nazionale: si tratta di circa 70mila comunicazioni, per un totale di detrazioni pari a circa 1,4 miliardi di euro.

La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e interpellanze di nostro interesse

Dal deputato Parolo (Lega) proviene una proposta di legge volta a modificare l'articolo 3 del Testo unico di cui al d.p.r. n. 380/2001, in materia di interventi di ristrutturazione edilizia.

Vincenzo Parisi ha depositato presso la segreteria della Presidenza della Camera una petizione con la quale chiede provvedimenti legislativi per tutelare, in ambito condominiale, i proprietari di immobili che esprimono la loro contrarietà ad avvalersi del superbonus 110%.

Sempre alla Camera, Francesco Di Pasquale ha presentato una petizione per chiedere che la revisione degli estimi catastali non comporti aumenti delle tasse per gli immobili che si trovano in zone degradate o occupati abusivamente o danneggiati.

Il Ministro dell'interno e il Ministro delle infrastrutture sono i destinatari di un'interrogazione, a prima firma della senatrice Nocerino (M5S), con la quale si sollecita una piena attuazione delle disposizioni di sicurezza già contenute nel d.lgs. 10.6.2020, n. 48, di attuazione della direttiva (UE) n. 2018/844, vietando l'uso di materiali combustibili per facciate e coperture di edifici oltre i 18 metri e di edifici ad alto rischio.

Il Ministro del lavoro, il Ministro della transizione ecologica e il Ministro dello sviluppo economico sono i destinatari di un atto di sindacato ispettivo, predisposto dal deputato Vallasca (Misto), con il quale si chiede quali iniziative intenda adottare l'Esecutivo per garantire al settore delle costruzioni adeguate dotazioni strumentali, come la disponibilità di ponteggi fissi (richiesta aumentata esponenzialmente per il superbonus 110%) e se non ritenga opportuno adottare iniziative per autorizzare l'utilizzo in Italia di ponteggi che possono essere utilizzati in altri Paesi dell'Ue.

La deputata Costanzo (Misto) sollecita, con un'interrogazione, il Presidente del Consiglio dei ministri e il Ministro della giustizia, per sapere quale sia l'intervento normativo d'urgenza, annunciato dal Sottosegretario di Stato Sisto nel corso della discussione alla Camera del dl 25.5.2021, n. 75, con il quale si intenda interrompere la sospensione delle procedure di rilascio degli immobili, disposta dall'art. 40-*quater* del d.l. n. 41/2021.

Tassare il reddito e solo il reddito

Bisognerebbe cominciare col non tassare ciò che reddito non è

Luigi Einaudi

Lettera al sen. Luigi Sturzo - 27.6.1954

Costo della vita - Indici nazionali

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			75%
Variazione aprile	2020 - aprile	2021	1,2 %	0,900%
Variazione maggio	2020 - maggio	2021	1,3 %	0,975%
Variazione giugno	2020 - giugno	2021	1,4 %	1,050%
Variazione luglio	2020 - luglio	2021	1,9 %	1,425%
Variazione agosto	2020 - agosto	2021	2,1 %	1,575%
Variazione settembre	2020 - settembre	2021	2,6 %	1,950%

VARIAZIONE BIENNALE

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

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

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

VARIAZIONE ANNUALE	Dato pubblicato dall'ISTAT			
Variazione aprile	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%
Variazione settembre	2020 - settembre	2021		2,9%

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

Citazioni



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *Luigi Einaudi - Luigi Albertini - Lettere (1908-1925)* a cura di Marzio Achille Romani, prefazione di Mario Monti, ed edito da *FONDAZIONE Corriere della sera*.

L'essenza del governo

A me sembra indubitato che l'essenza del governo rappresentativo stia non nella facoltà della maggioranza di deliberare, ma nella libertà di discussione, e quindi nel diritto della minoranza di fare ogni sforzo per impedire alla maggioranza di fare il volere suo.

Luigi Einaudi



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

Anno 31
Numero 10

Direttore responsabile
CORRADO SFORZA FOGLIANI

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

Impaginazione e fotocomposizione
Publitem - Piacenza

Stampa
TEP s.r.l. - Piacenza

Registrato al Tribunale
di Piacenza (n. 442)

Licenziato per la stampa
il 4 novembre 2021

Il numero di ottobre 2021 è stato postalizzato il 13.10.2021