

## All'interno

### EDITORIALE

- Il Governo conferma, più tasse con la riforma del catasto (pag. 2)
- Superbonus 110% (2,3,13)
- Consulta sul blocco sfratti (3)
- Sinistri stradali per fauna selvatica (4)
- ARRIVA LA PATRIMONIALE SULLA CASA (5)
- Banca dati, strutture ricettive (6)
- Occupazione immobili (7)
- Rimborso IMU 2021 (7)
- C'era una volta il diritto di proprietà (9)
- Requisiti monsignori (9)
- Decreto "Anti-frodi" (10,11)
- Centrali nucleari (11)
- Prosek e Prosecco (11)
- Bonus acqua potabile (14)
- Vecchietto sfrattato dalla ladra (15)
- LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA (16-17)
- Studenti contro le prove scritte (21)
- Per Bibbiano condanna a 4 anni (23)
- Attività di culto esonerate dall'IMU (24)
- Pandemia aiuta il Leviatano statalista (25)
- Leggi infinite e scritte coi piedi (25)

### TUTTOCONDOMINIO

(pagg. 27-31)

CORSI CONFEDILIZIA PER STUDENTI DIPLOMATI O DIPLOMANDI - Amministratore, rappresentanza sostanziale e processuale - Proposta di mediazione - Tutto sui millesimi - Formazione condominio - Casi clinici di condominio - Condominio, lavori e interventi - Scioglimento del condominio - Costo corsi *on-line* - Delega e comunicazione delibere condominiali



# MISERIA E NOBILTÀ

PERCHÉ LA PERDITA  
DI VALORE DEGLI IMMOBILI  
FA PERDERE L'ITALIA

Presentato a Roma il Rapporto  
**La ricchezza immobiliare  
e il suo ruolo  
per l'economia italiana**

## EDITORIALE

## Il Governo conferma: più tasse sulla casa con la riforma del catasto

Confedilizia lo diceva da mesi: la storia tranquillizzante della revisione del catasto come "fotografia" asettica dell'esistente non sta in piedi. Adesso, però, a dichiararlo è lo stesso Esecutivo, che ha accompagnato l'articolo 6 del disegno di legge delega per la riforma fiscale – che sta per iniziare il suo cammino parlamentare proprio mentre chiudiamo in tipografia questo numero di *Confedilizia notizie* – con una relazione (la «Analisi Tecnico-Normativa» del Ministero dell'economia) in cui rileva che esso è "coerente" con le raccomandazioni dell'Unione europea che chiedono all'Italia di "compensare" la riduzione della tassazione sul lavoro con "una riforma dei valori catastali". Così ammettendo, dunque, che la revisione del catasto serve a inasprire la già spropositata tassazione su case, negozi e uffici (51 miliardi di euro l'anno, di cui 22 solo dall'Imu).

Del resto, basta leggere la norma, invece di accontentarsi degli slogan, per comprendere che si tratta di un testo tutt'altro che asettico e di impronta fortemente patrimoniale, la cui applicazione porterebbe a un incremento certo di imposizione per tutti gli immobili, prime case incluse.

Lo scorso 30 giugno il Parlamento aveva escluso il catasto dalle linee guida per la riforma fiscale, sulle quali il Governo ha invece detto (anche nella Nadef) di essersi basato. A quanto consta, a ottenere tale esclusione erano stati, con l'appoggio dell'opposizione di Fratelli d'Italia, due partiti di maggioranza, Lega e Forza Italia. Logica vorrebbe che – anche alla luce di questa formale ammissione del Governo – l'intero Centrodestra pretendesse lo stralcio della revisione del catasto dalla riforma fiscale.

Probabilmente non avverrà. Speriamo, almeno, che l'esame del disegno di legge delega sia approfondito. Se così sarà (ma ci sono segnali di una volontà opposta), Confedilizia si impegnerà al massimo per contribuire a migliorare il testo presentato dal Governo. Altrimenti, prepariamoci a tempi (ancora più) cupi.

g.s.t.

## SISTEMA DA ESPROPRIO

## Riforma del catasto per alzare le imposte

● Gentile direttore, ho letto la lettera pubblicata da "Libertà" il 18 ottobre intitolata "Un catasto catastofico". A fronte dell'ottimistica visione che ivi emerge circa gli effetti dell'annunciata riforma del catasto, mi permetto solo di far presente che tale riforma non può avere altro scopo che aumentare le imposte. Perché altrimenti mettere mano al catasto? E perché farlo ricorrendo al sistema patrimoniale? Un sistema del genere, infatti, è di per sé espropriativo dato che all'evidenza colpisce un bene oltre il reddito che esso produce.

La giustificazione che viene invocata quando si vuole toccare il portafoglio dei contribuenti è sempre la stessa: "equità". La verità è che con questa motivazione in Italia sono stati fatti veri e propri disastri. Anche Monti, quando ricevette la fiducia per formare il nuovo governo, nel suo discorso, parlò di equità. E abbiamo visto tutti come ne è uscito il settore immobiliare.

Antonio Nucera

da: LIBERTÀ, 23.10.21

## CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

## SAVE THE DATE

## Le prossime date per sostenere l'esame finale

Sabato 11 dicembre, ore 15	Trieste
Sabato 15 gennaio, ore 9.30	Milano
Sabato 12 febbraio, ore 15	Pescara
Sabato 12 marzo, ore 15	Grosseto
Sabato 26 marzo, ore 9.30	Piacenza
Sabato 9 aprile, ore 15	Massa Carrara
Martedì 3 maggio, ore 15	Napoli
Sabato 28 maggio, ore 15	Treviso
Sabato 18 giugno, ore 15	Lanciano
Venerdì 1° luglio, ore 15	Palermo
Giovedì 14 luglio, ore 10	Roma
Sabato 24 settembre, ore 15	Messina
Sabato 8 ottobre, ore 9.30	Piacenza
Sabato 29 ottobre, ore 15	Fermo
Sabato 12 novembre, ore 15	Pisa
Martedì 29 novembre, ore 15	Napoli
Sabato 17 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.

## La CONFEDILIZIA è forte di oltre 200 sedi territoriali

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

## IN G.U.

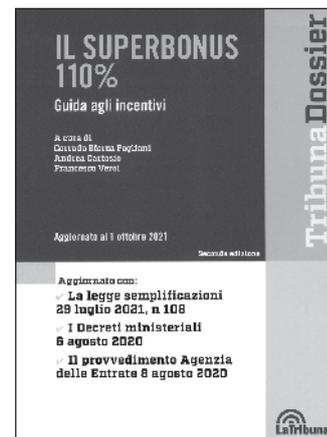
## Prevenzione incendi edifici sottoposti a tutela

È stato pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 25.10.2021, n. 255, il decreto 14.10.2021 del Ministero dell'Interno di approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi per gli edifici sottoposti a tutela ai sensi del d. lgs. 22.1.2004, n. 42, aperti al pubblico, contenenti una o più attività ricomprese nell'allegato I al d.p.r. 1.8.2011, n. 151, ivi individuate con il numero 72, ad esclusione di musei, gallerie, esposizioni, mostre, biblioteche e archivi, ai sensi dell'art. 15, d. lgs. 8.3.2006, n. 139.

## Disposizioni contrasto incendi boschivi

È stata pubblicata sulla Gazzetta ufficiale 8.11.2021, n. 266, la l. 8.11.2021, n. 155 di conversione in l., con modificazioni, del d.l. 8.9.2021, n. 120, recante disposizioni per il contrasto degli incendi boschivi e altre misure urgenti di protezione civile.

## INCENTIVI SUPERBONUS 110%



A cura di Corrado Sforza Fogliani, Andrea Cartosio, Francesco Veroi

Il superbonus 110% è la star del momento, la grande star. Nato da una felice intuizione, volge a favore pubblico (il rinnovamento dell'edilizia italiana, uccisa dalla tassazione statale e locale, nonché rovinata dalla caduta dei valori: il più grande furto che lo Stato abbia mai commesso in danno degli italiani) l'interesse dei singoli secondo la più squisita formula del liberalismo classico.

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

La nostra legislazione è – per così dire – sempre più moralistica: a parte gli scopi, vuole poi anche evitare questo e quello, vuole ottenere questo e quello, vuol fare in modo che questo avvenga e quello no. Cade, così, nello specifico e nel dettaglio in modo intollerabile, come se si potesse sostituire con norme regolamentatrici del minimo dettaglio pratico o possibile, una giustizia che non funziona e una (ormai inesistente) moralità specie tributaria, piegata dallo spreco fatto sistema, in un momento in cui non l'utile e neanche il necessario i pubblici poteri dovrebbero fare, ma (come disse Einaudi) solo l'indispensabile. Di questo vizio risente – e appieno – anche la normativa sul superbonus. Caratterizzata da pagine e pagine di Gazzetta ufficiale destinate solo a enumerare le condizioni dei finanziamenti e delle cessioni dei crediti d'imposta, tanto da far venire a qualcuno il dubbio che così si sia fatto deliberatamente, per far – cioè – desistere gli interessati dalla ricerca dell'ottenimento delle previste agevolazioni, dei previsti risparmi, delle previste premialità.

E non pochi, infatti, sono paradossalmente già ricorsi al bonus facciate (90%) solo per evitare le complicazioni del superbonus (110%).

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

## ATTENZIONE

### Scende tetto per utilizzo denaro contante

Si ricorda che a decorrere dall'1.1.2022 la soglia per l'utilizzo di denaro contante tra soggetti diversi passa da 2.000 a 1.000 euro e questo vuol dire che da gennaio prossimo sarà possibile utilizzare contanti per il pagamento di somme di denari pari a 999,99 euro. Tale modifica del tetto era stata prevista nel decreto fiscale n. 157 del 2019 (cfr. *Cn gen.* '20).

### Contributo riduzione canone di locazione abitativo

Si ricorda che, in relazione al contributo a fondo perduto (nei casi previsti dall'art. 9-*quater*, d.l. n. 137/2020) concesso al locatore a fronte della riduzione del canone, entro il 31.12.2021 va comunicata all'Agenzia delle entrate, tramite il modello RLI, la rinegoziazione in diminuzione del canone, per tutto l'anno 2021 o per parte di esso. La data della rinegoziazione non può essere anteriore al 25.12.2020. Tale comunicazione va fatta per esempio nel caso in cui si è presentata a suo tempo l'istanza di concessione del contributo all'Agenzia delle entrate, barrando la casella "Dichiaro che intendo rinegoziare il canone entro il 31/12/2021". Infatti in questi casi in cui ancora non si era proceduto a comunicare la rinegoziazione, vi era l'obbligo di farlo successivamente alla presentazione dell'istanza, entro il termine ultimo del 31.12.2021.

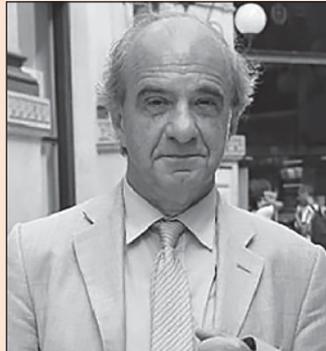
### La funzione delle banche centrali

La funzione principale delle banche centrali si è trasformata da prestatori di ultima istanza (lender of last resort) della liquidità, soprattutto alle banche, in prestatori di ultima istanza dei mercati finanziari, dopo essere state sempre attente a una parte di essi, quello della stabilità del debito pubblico.

Paolo Savona

## PERSONALITÀ

### Dario Fertilio fondatore dei Comitati per le libertà



Nato a Modena il 9 ottobre 1949, di origine dalmata, si laurea in lettere a Milano Statale e lavora dapprima al *Corriere d'Informazione*, poi al *Corriere della Sera*, passando dagli interni alla politica alla cultura. Forte sostenitore della libertà, fonda i Comitati per le libertà, a sostegno di principi liberali essenziali (libero mercato, democrazia, federalismo, sussidiarietà).

Con *Memento Gulag* commemora ogni 7 novembre la giornata in ricordo delle vittime del comunismo. Dirige il trimestrale *Il Dalmata*. Insegna a Milano Statale Teorie e tecniche della comunicazione giornalistica.

Privo di organici legami con la politica, Fertilio esprime con forti venature indipendenti il proprio sentire e la propria visione storica e concreta del passato così come della realtà odierna. Avverte con schiettezza il dramma umano, sociale, civile operato dal comunismo in tanti Paesi del mondo e si esprime per continuare a combatterlo, pur dopo il crollo patito nell'Europa orientale. Ha un'immediata disponibilità a esprimere la voglia di libertà che avverte in sé come negli altri.

Da ultimo, ha tenuto a Piacenza l'orazione ufficiale per l'inaugurazione di una stele che, unica in Italia, ricorda le vittime di ogni totalitarismo, nazional-socialista e comunista in specie. Tra i suoi numerosi libri, di diretta espressione oppure da lui curati, si citano: *Il fantasma della libertà; Maledetta proporzionale; Fuori i secondi! Il presidenzialismo che ci può salvare; Il virus totalitario, guida per riconoscere un nemico sempre in agguato; La morte rossa; La via del Che; Musica per lupi; Teste a pera e teste a mela; L'anima del Führer*. Gli argomenti trattati spaziano dalla prosa (romanzi e racconti) alla poesia, dal teatro alla saggistica, dalla storia alle interviste.

### Spaziani Testa, sentenza Consulta blocco sfratti

"Come era prevedibile, la lettura delle motivazioni della sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato legittimo il blocco degli sfratti non ci ha minimamente convinti. Inutile entrare in dotte disquisizioni giuridiche: sulla - a nostro avviso palese - violazione della Costituzione italiana si sono ampiamente dilungati i giudici dei Tribunali di Trieste e Savona nelle rispettive ordinanze, anche sulla base delle argomentazioni portate dagli avvocati della Confedilizia. La sostanza, stringendo all'osso la questione, è che per la Consulta - oltre che per il Parlamento e per gli ultimi due Governi - il 'dovere di solidarietà economica sociale' esiste solo in capo ai proprietari, privati per quasi due anni del loro immobile e del loro reddito, senza alcun risarcimento da parte dello Stato e costretti persino a pagare spese e tasse".

Giorgio Spaziani Testa

### Sforza Fogliani, sentenza Consulta blocco sfratti

"La proprietà della casa è ormai ridotta a una triste parvenza, da aspirazione che era l'hanno trasformata in un incubo. Obbliga solo a pagare le tasse locali ed erariali, che con la riforma del Catasto il Governo Draghi e chi lo sostiene cercano anzi di aumentare, dettandone la formale trasformazione da strumento di imposte sui redditi (come era nello Stato liberale unitario), in strumento di soppresse ed ingiuste imposte sul valore (Stati preunitari). In modo che - reddito o meno - ci sarà comunque sempre da pagare. Così vogliono il pensiero unico, la finanza internazionale e le istituzioni internazionali partecipate dalle banche d'affari, per diminuire ancora una volta gli investimenti nel mattone e far un'altra volta aumentare quelli finanziari. La Corte costituzionale ha poi dimenticato bellamente che il blocco sfratti (dal quale ci si era liberati nel 2015) non ha mai risolto alcun problema - come diceva Einaudi - mentre ne ha invece sempre creati. Tant'è che già più di 20 anni fa, dichiarando la validità di un blocco (proprio come ha fatto oggi), la Consulta aveva solennemente dichiarato che l'avrebbe fatto per l'ultima volta. S'è visto come è andata ...".

Corrado Sforza Fogliani

### Per il Pd l'Imu è troppo pesante. Ma non la riduce

Il responsabile economico del Partito democratico, Antonio Misiani, ha detto che la tassazione patrimoniale sugli immobili è "enorme", che è superiore alla media europea e che va diminuita.

Beh, che dire? La prima reazione sarebbe quella di offrirgli una tessera di socio onorario della Confedilizia, visto che si tratta della tesi che la nostra associazione porta avanti da anni.

Ad impedircelo è però la strada che l'on. Misiani sembra indicare per la soluzione di questo problema, vale a dire la revisione del catasto presente nella riforma fiscale, che la stessa riforma prevede - curiosamente - che non abbia finalità fiscali...

Se è vero - come è vero, come sostengono altri partiti (Lega e Forza Italia *in primis*) e come ora riconosce anche il Pd - che l'Imu è troppo pesante, c'è una sola cosa da fare, e subito (non nel 2026): ridurla.

### Confedilizia: proroga superbonus sia reale

"Vannia Gava, sottosegretario al Ministero della transizione ecologica per la Lega, ha avuto il coraggio di dirlo con esemplare chiarezza: la proroga di sei mesi del superbonus 110 per cento col limite Isee dei 25.000 euro 'è una misura inefficace, che resterà inutilizzata, utile soltanto per piantare una nuova bandierina demagogica'.

Sottoscriviamo, rilevando che anche diversi parlamentari del Movimento Cinque Stelle, considerato il 'padre' del superbonus, si stanno esprimendo in modo critico su questa indiscrezione.

In effetti, non prorogare la misura sarebbe più apprezzabile rispetto al fingere di farlo. Ma l'auspicio è che la maggioranza a sostegno del Governo, almeno su questo, non batta in ritirata, possibilmente difendendo anche un incentivo importante come il bonus facciate".

Giorgio Spaziani Testa

## Bellitalia è sul sito della Confedilizia

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

## Incontro Confedilizia-Pd

Il coordinatore della segreteria del Partito democratico, Marco Meloni, e il responsabile economico, Antonio Misiani, hanno ricevuto al Nazareno una delegazione della Confedilizia guidata dal presidente Giorgio Spaziani Testa.

Il confronto ha riguardato principalmente il disegno di legge di bilancio, che ha iniziato il suo iter in Senato.

Gli esponenti della Confedilizia hanno rappresentato la necessità di intervenire sull'articolo 9 del provvedimento, in materia di incentivi fiscali per gli interventi edilizi. In particolare, la critica dell'associazione si è appuntata sul requisito dell'indicatore Isee di 25mila euro introdotto per il superbonus 110% relativo alle case unifamiliari e sul drastico ridimensionamento del bonus facciate, che ha raffreddato le aspettative di proprietari che intendevano utilizzare nel 2022 questa misura che sta funzionando, genera lavoro e consente la riqualificazione delle nostre città e dei nostri borghi.

Confedilizia confida che il passaggio parlamentare possa essere utile per effettuare quei correttivi che migliorerebbero sensibilmente il testo della manovra. Allo stesso modo, auspica che possano essere positivamente valutate alcune proposte minime di modifica alla tassazione immobiliare tese ad eliminare gli elementi maggiormente distorsivi e iniqui – come l'imposizione sui canoni degli affitti commerciali non percepiti e l'Imu sugli immobili inagibili e su quelli abusivamente occupati – e a superare la limitazione territoriale della cedolare secca per gli affitti a canone concordato.

Oggetto del confronto è stata anche la riforma fiscale, a proposito della quale Confedilizia – prima ancora di formulare le sue osservazioni critiche di merito (*in primis* in tema di catasto) – ha sottolineato l'assoluta necessità di un esame parlamentare articolato e approfondito.

**I FOCUS** di ANDREA ARFANI  
dottore di ricerca in Scienze giuridiche

## LA RESPONSABILITÀ PER I SINISTRI STRADALI CAUSATI DALLA FAUNA SELVATICA

Si tratta di un tema che ha agitato profondamente la dottrina e la giurisprudenza, che hanno fornito soluzioni diverse, nel corso del tempo. Come a breve si vedrà, addirittura, nemmeno può dirsi, a oggi, essersi formato un orientamento consolidato, che prevalga su uno diverso. Ciò rappresenta un problema di non poco conto, per l'operatore del diritto, che si trova privo di un sicuro riferimento, a fronte di una questione che si pone con grande frequenza nella pratica. È noto, infatti, che la vicenda di un sinistro stradale, causato dall'improvviso attraversamento di un animale selvatico, si verifica molto spesso, portando all'instaurazione di numerosi giudizi risarcitori. Ebbene, la prassi delle aule svela l'assenza di un'interpretazione sicura, o, quantomeno, stabile, con la conseguenza che situazioni uguali trovano soluzioni differenti, con evidente detrimento del diritto di difesa e del principio di uguaglianza.

A fondamento di ogni riflessione sul tema, si pone l'evoluzione dommatica, che ha interessato la categoria della fauna selvatica. Originariamente, gli animali selvatici – quelli cacciabili – erano intesi quali *res nullius*, suscettibili di occupazione, a mente dell'art. 925, secondo comma, cod. civ.

Tale impostazione, tuttavia, venne messa in discussione quando iniziò ad affermarsi la lettura che intendeva gli animali quali esseri senzienti; da qui, il necessario ripensamento della categoria degli animali selvatici. Prima la l. 27 dicembre 1977, n. 968, e, successivamente la l. 11 febbraio 1992, n. 157, «Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio», hanno superato la qualificazione degli animali selvatici come beni

mobili di proprietà di alcuno. L'art. 1, l. n. 157/1992, infatti, annovera la fauna selvatica nel patrimonio indisponibile dello Stato. La fauna selvatica perde la natura di *res nullius*, e diviene proprietà dello Stato, responsabile della sua conservazione e tutela, in concorso con le Regioni e gli Enti locali.

Codesta evoluzione normativa ha fatto sì che un primo orientamento giurisprudenziale, per i sinistri stradali dalla stessa causati, affermasse la responsabilità della Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 2052 cod. civ. L'assunto attribuisce primaria rilevanza al rapporto dominicale, instaurato tra lo Stato e l'esemplare, così che il primo ne è inteso necessario custode, con la conseguenza che la Pubblica Amministrazione possa andare esente da responsabilità soltanto provando l'intervento di un fattore esterno, imprevedibile, che abbia impedito l'effettivo intervento, a controllo dell'animale (in questo senso Pret. Ceva, 22 marzo 1988; Pret. Cosenza, 5 luglio 1988; Trib. Perugia, 28 giugno 1996; Trib. Cagliari, 7 settembre 2000; Trib. Venezia, 25 febbraio 2008; Cass. civ., 20 aprile 2020, n. 7969).

Altro orientamento, riconduce la responsabilità per siffatte tipologie di sinistri nell'alveo dell'art. 2043 cod. civ. Si ritiene, infatti, che la responsabilità *ex art. 2052 cod. civ.*, fondandosi sulla disponibilità della *res* da parte del proprietario, sia inapplicabile alle fattispecie che coinvolgono la fauna selvatica, in ragione dello stato di libertà degli esemplari, logicamente non conciliabile con l'obbligo di custodia, che rappresenta un ineliminabile presupposto di quest'ultima declinazione di responsabilità extra-contrattuale. Parallelamente, la Pubblica Amministrazione, priva

del potere, e del correlativo dovere, di impedire i movimenti degli esemplari, non può essere intesa *stricto sensu* proprietaria di essi, svincolandosi dal regime di cui all'art. 2052 cod. civ. Inevitabile conseguenza è, pertanto, l'applicabilità del più generale meccanismo di cui all'art. 2043 cod. civ., qualora – intuitivamente – ne siano dimostrati ricorrenti tutti i crismi, ivi compreso quello relativo all'elemento soggettivo (Cass. civ., 15 dicembre 1999, n. 13956; Cass. civ., 3 marzo 2005, n. 4664; Cass. civ., 4 marzo 2010, n. 5202; Cass. civ., 27 febbraio 2019, n. 5722; Cass. civ., 17 settembre 2019; Cass. civ., 18 febbraio 2020, n. 4004. Tra le pronunce di merito, si rimanda a: Giud. di Pace Perugia, 15 aprile 1999; Trib. Pescara, 9 febbraio 2016, n. 175; Trib. Arezzo, 4 marzo 2016, n. 299; App. L'Aquila, 24 giugno 2017, n. 1158; Trib. Parma, 25 luglio 2017, n. 1167; App. Firenze, 27 settembre 2018, n. 2197; Trib. Perugia, 17 dicembre 2018, n. 1677).

Accanto alla fattispecie di responsabilità, nel concreto individuata tra quelle richiamate, parte della giurisprudenza ha ammesso la configurabilità altresì di quella *ex art. 2051 cod. civ.* (Cass. civ., 12 maggio 2017, n. 11785; Trib. Torino, 17 settembre 2020, n. 3051; Trib. Torino, 18 settembre 2020, n. 3085). Essa è intesa ricadere non già sull'ente responsabile della gestione della fauna, bensì su quello che, proprietario della strada, teatro dell'evento, sia inteso come custode di esso. Tra gli obblighi conseguenti, viene fatto rientrare – come osserva la sentenza in commento – anche quello di attivare ogni accorgimento, finalizzato a impedire che animali selvatici entrino sulla carreggiata, o a segnalare la presenza di un tale pericolo.

## Il mercato e l'intervento pubblico

Le autorità italiane, europee e del resto del mondo hanno preso decisioni debordanti l'ortodossia istituzionale e le forme tradizionali di intervento della politica economica di tipo monetario e fiscale come erano andate strutturandosi dopo secoli di dispute sul ruolo del mercato e dell'intervento pubblico. Le decisioni prese non hanno il beneficio della verifica pratica e impongono riflessioni anche per la teoria.

Paolo Savona

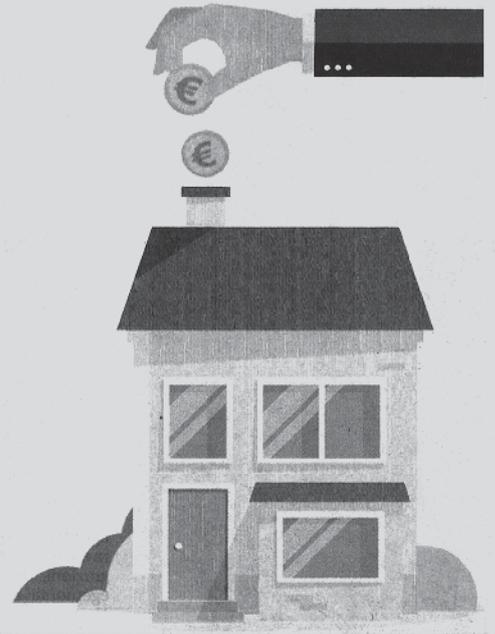
**COSA CAMBIA**

**SIMULAZIONE IMU (SECONDE CASE)**

attuale	con nuovo valore di mercato	Differenza valori assoluti	Differenza percentuale
1.011	1.062	51	5,0
1.170	1.755	585	50,0
1.701	2.682	981	57,7
2.073	2.571	498	24,0
1.228	2.011	783	63,8
1.336	2.282	946	70,8
1.015	1.282	267	26,3
650	1.108	458	70,5
1.435	2.599	1.164	81,1
1.660	1.758	98	5,9
791	1.427	636	80,4
1.838	4.098	2.260	123,0
1.271	2.229	958	75,4
741	1.952	1.211	163,4
848	1.588	740	87,3
812	1.388	576	70,9
1.992	5.640	3.648	183,1
1.740	2.072	332	19,1
704	2.037	1.333	189,3
1.364	1.463	99	7,3
1.512	3.853	2.341	154,8
896	2.046	1.150	128,3

**SIMULAZIONE ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI ISEE**

	attuale	con nuovo valore di mercato	Differenza valori assoluti
Ancona	28.616	31.800	3.184
Aosta	38.584	75.400	36.816
Bari	71.960	133.667	61.707
Bologna	95.368	126.700	31.332
Bolzano	29.960	71.400	41.440
Cagliari	49.000	108.500	59.500
Campobasso	28.840	45.640	16.800
Catanzaro	5.880	34.681	28.801
Firenze	55.272	128.452	73.180
Genova	69.384	75.587	6.203
L'Aquila	17.192	59.219	42.027
Milano	80.584	222.748	142.164
Napoli	44.968	105.205	60.237
Palermo	11.592	87.767	76.175
Perugia	18.312	64.865	46.553
Potenza	16.072	52.296	36.224
Roma	81.480	294.800	213.320
Torino	74.424	95.333	20.909
Trento	17.416	116.700	99.284
Trieste	50.792	57.032	6.240
Venezia	56.616	198.533	141.917
Media nazionale	23.576	98.733	75.157



FONTI: Uil, Servizio Lavoro, Coesione e Territorio

L'EGO - HUB

# Spunta la carta del governo Arriva la patrimoniale sulla casa

Confedilizia rivela: la riforma del catasto è in un allegato alla manovra per compensare la riduzione del costo del lavoro

**ATTILIO BARBIERI**

■ Altroché scattare una fotografia sulla reale situazione degli immobili. La revisione del catasto varata dal governo ha un obiettivo ben preciso: accrescere il gettito fiscale dal mattone. Ad trovarne la conferma diretta è stato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «La Analisi Tecnico-Normativa del Ministero dell'Economia, allegata alla delega per la riforma fiscale, esplicita lo scopo della revisione del catasto di cui all'articolo 6», ha *twittato* il numero uno di Confedilizia, «aumentare le tasse sugli immobili. Ma gira ancora la favoletta della fotografia». Così, su Twitter, il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando il testo del documento redatto dal Ministero dell'Economia e allegato al disegno di legge delega fiscale presentato dall'esecutivo. La revisione del catasto prevista dall'articolo 6 «è coerente» - si legge nel documento - con le raccomandazioni dell'Unione europea, che chiedono all'Italia «di ridurre la pressione fiscale sul lavoro e di compensare tale riduzione con una revisione delle agevolazioni fiscali (e questo è noto, ndr) e una riforma dei valori catastali non aggiornati».



**VERO SCOPO**  
«È scritto nero su bianco che la riforma è fatta per aumentare le tasse sugli immobili. Ma gira ancora la favoletta della fotografia»  
Giorgio Spaziani Testa

degli 8 miliardi di minori tasse fra tagli dell'Irap e riduzione del cuneo fiscale circa 3 arriveranno dallo sfortimento di deduzioni e detrazioni, gli altri 5 dovrebbero provenire dall'inasprimento della pressione fiscale sul mattone. Un'operazione ben più incisiva rispetto a quella «fotografia» dell'esistente di cui parlò il premier Draghi per spegnere il fuoco delle polemiche. È «un'operazione di trasparenza per riequilibrare il carico fiscale», disse l'ex numero uno della Bce, «ci sono tante persone che pagano troppo e tante che pagano meno di quello dovuto». Al massimo, secondo il capo

del governo, la revisione catastale dovrebbe comportare un travaso fra contribuenti destinato ad arrivare però «fra cinque anni», aveva puntualizzato il premier, specificando: «Se ne riparerà solo nel 2026».

**INVITO DELLA UE**

Ma la Analisi tecnico-normativa su cui ha acceso un feroce Spaziani Testa dice altro. Spiega che il taglio alle tasse sul lavoro da compensare con lo sfortimento delle deduzioni e l'aumento della pressione sulla casa era contenuto in una Raccomandazione specifica rivolta all'Italia da

Commissione e Consiglio della Ue già nel 2019. Ad avviare alla nostra inadempienza, in questo caso come in tanti altri ci penserà il Pnrr, Piano nazionale di ripresa e resilienza «che risponde» proprio «alla maggior parte delle Raccomandazioni specifiche rivolte dalla Commissione europea all'Italia e rimaste insoddisfatte».

Dunque l'adeguamento del prelievo fiscale potrà anche scattare fra cinque anni, ma l'impegno di bilancio sotto forma di maggior gettito dal mattone dev'essere quantificato ora. Sempre che Bruxelles accetti di dilazionare il primo incasso al 2026 e non

chieda invece di applicare prima possibile le rendite catastali riviste.

**DOPPIA FREGATURA**

La fregatura, che dimostra uno studio sugli effetti della riforma del catasto condotto dalla Uil, è duplice. Da un lato salirebbe l'Imu sulle seconde case e dall'altro il valore della prima casa ai fini dell'Isee. Nel primo caso gli aumenti, come si vede nella tabella pubblicata in questa pagina, vanno dai 5 euro di Ancona ai 3.648 di Roma. Nel caso dell'Isee, invece, la rivalutazione più contenuta riguarda gli immobili siti a Genova (+8,9%), mentre quella più marcata si dovrebbe registrare a Trento: +570,1%.

Vale la pena di notare che almeno nelle simulazioni condotte dal Servizio lavoro, coesione e territorio della Uil, non si intravedono riduzioni d'imposta. Solo aumenti sia delle aliquote Imu seconda casa, sia del valore Isee per l'abitazione principale. Dunque la partita, per i contribuenti, potrebbe non concludersi con l'aggravio d'imposta, ma avere delle code spiacevoli per gli eventuali aggravii di spesa legati al calcolo del valore dell'immobile ai fini Isee. A tutti i livelli, dai requisiti per l'accesso al Reddito di cittadinanza a quelli per l'assegno unico dei figli o l'accesso agli asili nido pubblici. Il diavolo (fiscale) si nasconde anche nei dettagli.

**DRAGHI**

**FAR DIVENTARE  
IL NOSTRO CATASTO  
PATRIMONIALE A TUTTI GLI EFFETTI  
(anziché reddituale)  
È RITORNARE  
AI CATASTI PREUNITARI**

**PRELIEVO MAGGIORE**

A questo punto sui può anche quantificare deduttivamente l'entità dell'aggravio di tassazione sulla casa. Se

## LALENTE DI INGRANDIMENTO



### Vaglia

Uomo, scrittore, artista di “vaglia” vuol dire di pregio, di valore intellettuale o morale. L’espressione deriva dal verbo “valere” la cui prima persona singolare dell’indicativo presente anticamente era “vaglio”. Da ciò il significato attuale. Ma “vaglia” si usa anche come nome generico di un titolo di credito (si pensi al “vaglia” postale). E anche in questo caso tale uso si ritiene derivi dal significato originario della parola “valere”: un titolo che “vaglia” (cioè che valga) dieci scudi. Nessun collegamento invece ha la parola in questione con “vagliare”: il “vaglio”, dal latino *vallus*, è un attrezzo affine al setaccio. E così “vagliare” è diventato sinonimo di esaminare attentamente, come avviene con le particelle che restano nel vaglio.

### A caval donato non si guarda in bocca

“A caval donato non si guarda in bocca” è un noto proverbio derivante da una citazione latina di San Girolamo presente nel suo commento alle lettere di San Paolo agli Efesini (*Noli equi dentes inspicere donati*: non si devono guardare i denti del cavallo). Il senso della frase vuole essere di non entrare nei particolari di un dono o di un favore ricevuto. L’espressione deriva dalla circostanza che, nell’antichità, prima di comprare un cavallo (in passato fonte di ricchezza per chi lo possedeva), si usava guardare nella bocca dell’animale per capire, dalla dentatura, l’età e le condizioni di salute.

### Il pensiero illuminista

La corrente di pensiero illuminista ha consentito di imprimere una spinta epocale al mondo della produzione dando vita alla rivoluzione industriale e alle lotte per la libertà, che in parte sono conseguenti al diffondersi di quella filosofia.

Paolo Savona

## Legge di bilancio 2022, operatività differita per molte misure

Il testo del disegno di legge di bilancio confezionato dall’Esecutivo, nella versione entrata in Parlamento, è composto da 219 articoli, 34 in più rispetto al testo entrato in Consiglio dei ministri a fine ottobre.

Fin qui tutto normale, sono stati apportati molteplici correttivi alla versione iniziale e non è la prima, né sarà l’ultima volta che si verificherà una situazione del genere.

Tuttavia la legge di bilancio del 2022, per poter dispiegare tutti i suoi effetti, avrà la necessità di attendere 90 misure applicative – prima dell’inevitabile incremento che ci sarà dopo il passaggio alle Camere – che dovranno essere varate dalle Amministrazioni competenti.

Con 90 decreti attuativi il Governo Draghi, che nel corso della sua permanenza a Palazzo Chigi ha inanellato una serie di *record*, ne raggiunge un altro superando il precedente, detenuto dall’Esecutivo Conte II, con la legge di bilancio 2021, che ne contava 83.

Nonostante l’efficienza riconosciuta all’ex Presidente della Bce, per l’operatività di molteplici misure si dovranno attendere ancora molti mesi del nuovo anno.

## Reddito di cittadinanza da correggere

Ci scrivono in tanti sulle storture in atto e da correggere nei vari istituti normativi, chiedendoci di farci portavoce delle loro istanze nei confronti delle Istituzioni.

Questa doglianza, in merito alla componente affitto del reddito di cittadinanza, ci arriva da una nota associata di Roma, con richiesta anche di pubblicazione su *Confedilizia notizie*. Noi – dopo aver evidenziato il problema anche al Parlamento nel corso dell’audizione sulla manovra 2022 – l’accontentiamo.

“In previsione delle modifiche del reddito di cittadinanza (RDC), spero che il Governo apporti una modifica essenziale: chi chiede il RDC per la sua situazione economica e familiare e chiede anche il sostegno per l’affitto di una casa e la ottiene per un massimo di 280 euro mensili, la suddetta cifra venga erogata direttamente al proprietario della casa per scarlo dal canone di affitto. Questo perché adesso alcuni inquilini, che percepiscono il RDC e anche questo importo per l’affitto (perché hanno dichiarato che sono in affitto con contratto regolarmente registrato), essendo morosi da diversi mesi con il proprietario, non versano neanche quello che lo Stato gli dà per contribuire a pagare l’affitto. Così il proprietario non incassa niente e l’affittuario moroso, proprio perché è in una casa in affitto, incassa altri soldi mentre il proprietario continua il suo contenzioso e a spendere soldi con avvocati al fine di ottenere lo sfratto per morosità con l’inquilino. Una beffa al proprietario e una ‘truffa legalizzata’ allo Stato ovvero a noi tutti”.

## Il nostro debito pubblico

Intorno al nostro debito pubblico, oltre alla presenza di indubitabili fattori oggettivi, si è sviluppata una campagna di opinione tale da aver allontanato le famiglie dal detenere direttamente titoli di Stato nei loro portafogli.

Paolo Savona

## Banca dati strutture ricettive e immobili destinati alle locazioni brevi

È stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 16.11.2021 il decreto del Ministero del turismo 29.9.2021, n. 161, contenente il regolamento recante modalità di realizzazione e di gestione della banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi di cui all’art. 15-*quater*, d.l. n. 34/2019 come convertito. Per locazioni brevi si intendono i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a trenta giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Con il provvedimento in commento – che entra in vigore l’1.12.2021 – vengono stabilite le modalità di realizzazione e di gestione della banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi nonché le modalità di accesso alle informazioni ivi contenute e di acquisizione dei codici identificativi regionali, ove adottati.

Nella banca dati verranno raccolte e ordinate specifiche informazioni indicate nel decreto e inerenti alle strutture ricettive e agli immobili destinati alle locazioni brevi, tra cui il codice identificativo regionale, ove adottato, o il codice alfanumerico generato dalla banca dati. Infatti il decreto prevede che per le strutture ricettive e gli immobili destinati a locazioni brevi ubicati in una regione o in una provincia autonoma che non ha adottato un proprio codice identificativo, sulla base dei dati di cui sopra, la banca dati possa generare un codice alfanumerico, recante l’indicazione della tipologia di alloggio, della regione o della provincia autonoma e del Comune di ubicazione. A tal fine rinvia ad un successivo protocollo d’intesa tra il Ministero del turismo, le regioni e le province autonome, da emanarsi entro novanta giorni dalla pubblicazione del decreto in questione, che dovrà stabilire anche, tra l’altro, il momento di decorrenza dell’obbligo di indicazione del codice in ogni comunicazione, offerta e promozione. Si ricorda, infine, che l’art. 15-*quater* sopra indicato ha anche previsto che l’inosservanza delle disposizioni relative al codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all’offerta e alla promozione dei servizi all’utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali, comporta l’applicazione della sanzione pecuniaria da 500 euro a 5.000 euro. In caso di reiterazione della violazione, la sanzione è maggiorata del doppio.

## Occupazioni abusive di immobili, particolari non trascurabili

Atto Camera

**Interrogazione a risposta in commissione 5-07017**  
presentato da CANTONE Carla

testo di Venerdì 5 novembre 2021, seduta n. 589

CARLA CANTONE. – Al Ministro della giustizia, al Ministro dell'interno. – Per sapere – premesso che:

come riportato da molti organi di informazione, alcuni giorni fa, un anziano ottantaseienne di Roma, tornando dall'ospedale nel quale era stato sottoposto a vari accertamenti sanitari, ha trovato la propria abitazione, sita in via Pasquale Del Giudice, nel quartiere Don Bosco, occupata abusivamente da un nucleo familiare del quale fa parte anche un minore; gli occupanti, dopo aver scardinato la porta, hanno sostituito la serratura e non hanno consentito al legittimo proprietario di farvi rientro; i carabinieri a cui si è rivolto l'anziano, recatisi presso l'abitazione, hanno potuto solo riscontrare l'occupazione e, una volta identificati gli occupanti, hanno riferito al proprietario che erano molto dispiaciuti ma che doveva allontanarsi, denunciare l'accaduto, magari, con l'aiuto di un avvocato, provare a tentare un po' di strade per rientrare in possesso dell'appartamento; come riportato dagli organi di informazione, l'anziano ha chiesto di poter entrare almeno per prelevare i farmaci di cui necessita essendo cardiopatico, così come la relativa documentazione medica nonché alcuni oggetti di valore contenuti nell'abitazione, ma gli è stato negato e i militari gli hanno comunicato che per tali attività necessitava l'intervento di un magistrato; i carabinieri, inoltre, hanno spiegato al proprietario che non essendoci un furto in corso, era impossibile per loro procedere allo sfratto forzato, in quanto, l'occupazione abusiva prevede solo una denuncia in stato di libertà; pur riconoscendo la piena legittimità dell'operato delle forze dell'ordine interpellate, non può non rilevarsi una evidente aporia giuridica che finisce per tutelare il soggetto che ha commesso un illecito, a scapito del titolare del diritto; a parere dell'interrogante, appare altrettanto evidente che, pur rappresentando il fatto sopra citato, in ogni caso, un illecito, sussiste una profonda differenza tra l'occupazione di un appartamento inutilizzato e di proprietà di un soggetto giuridico o di un ente pubblico e l'occupazione di un appartamento abitato dal legittimo proprietario –: quali iniziative intenda adottare, per quanto di competenza, anche di carattere normativo per scongiurare il ripetersi di episodi analoghi.

(5-07017)

*La nota vicenda, verificatasi a Roma, dell'occupazione abusiva dell'abitazione di un anziano, allontanatosi per sottoporsi ad accertamenti medici, giunge in Parlamento sotto forma di interrogazione. L'autrice, la deputata Cantone (Pd), chiede al Ministro della giustizia e al Ministro dell'interno quali iniziative intenda adottare il Governo per scongiurare il ripetersi di episodi analoghi.*

*L'iniziale slancio positivo della parlamentare democratica subisce una brusca frenata – rectius una scivolone ideologico – nel momento in cui nell'atto di sindacato ispettivo si intende attuare una distinzione tra occupazioni e occupazioni. Sia nel primo sia nel secondo caso si tratta di reati e violazioni del diritto di proprietà, sempre! È grazie a queste posizioni che l'illegalità prospera.*

### ASSOCIAZIONI

#### Fondazione ANT Italia Onlus

Nata a Bologna nel 1978 per iniziativa dell'oncologo Franco Pannuti, Fondazione ANT Italia Onlus fornisce assistenza medico specialistica gratuita a casa dei malati di tumore senza alcun costo per le famiglie. In base alle risorse reperite sul territorio, ANT offre inoltre progetti di prevenzione oncologica gratuiti.

Dal 1985 a oggi, ANT ha assistito oltre 144.000 malati, in modo completamente gratuito, con équipe multi-disciplinari presenti in 51 province in 11 regioni italiane (Emilia-Romagna, Lombardia, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Toscana, Lazio, Marche, Campania, Basilicata, Puglia, Umbria).

ANT offre un'assistenza specialistica effettuata da 491 figure professionali tra medici, infermieri, psicologi, nutrizionisti, fisioterapisti, operatori socio-sanitari, farmacisti e specialisti che lavorano per la Fondazione, portando al domicilio del malato tutte le cure necessarie 24 ore su 24, tutti i giorni dell'anno. Il servizio è esteso anche ai bambini con il progetto "bimbi in ANT".

L'Associazione offre inoltre sostegno psicologico domiciliare al malato e alla sua famiglia, in ogni fase della malattia. Nel 2016, inoltre, ha sottoscritto un Protocollo d'intesa non oneroso con il Ministero della Salute che impegna le parti a definire, sostenere e realizzare un programma di interventi per il conseguimento di obiettivi specifici, coerenti con quanto previsto dalla l. 15.3.2010, n. 38 per l'accesso alle cure palliative e alla terapia del dolore.

ANT è inoltre da tempo impegnata nella prevenzione oncologica con progetti di diagnosi precoce del melanoma, delle neoplasie tiroidee, ginecologiche e mammarie.

Dall'avvio nel 2004 sono stati visitati 225.000 pazienti in 88 province italiane. ANT opera in Italia attraverso 111 delegazioni e 64 "da Cuore a Cuore - Charity Point" (luoghi rivolti alla raccolta fondi, ma anche allo sviluppo di idee, progetti e relazioni), dove la presenza di volontari è molto attiva. Alle delegazioni competono, a livello locale, le iniziative di raccolta fondi e la predisposizione della logistica necessaria all'assistenza domiciliare, oltre alle attività di sensibilizzazione.

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

### Rimborso Imu 2021

È stato pubblicato in Gazzetta ufficiale (n. 259 del 29.10.2021) il decreto 30.9.2021 del Ministero dell'economia e delle finanze contenente le modalità di attuazione del rimborso della prima rata dell'Imu relativa all'anno 2021 per i proprietari locatori che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità (ex art. 4-ter, commi 1 e 2, d.l. 25.5.2021, n. 73, come convertito dalla l. 23.7.2021, n. 106).

La norma anzidetta, infatti, ha previsto – accogliendo una sollecitazione di Confedilizia, che ha chiesto e continua a chiedere anche il giusto risarcimento per tutti i proprietari soggetti al blocco degli sfratti – l'esenzione dal versamento dell'Imu per l'anno 2021 relativa all'immobile posseduto dalle persone fisiche che lo hanno concesso in locazione a uso abitativo e che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità entro il 28.2.2020, la cui esecuzione è stata sospesa sino al 30.6.2021. La stessa esenzione si applica anche a beneficio delle persone fisiche titolari di un immobile, concesso in locazione ad uso abitativo, che abbiano ottenuto in proprio favore l'emissione di una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa, a seconda dei casi fino al 30.9.2021 o fino al 31.12.2021.

Poiché tale esenzione è giunta successivamente al versamento della prima rata dell'Imu 2021 (o del versamento dell'unica rata a saldo), la stessa disposizione ha previsto che per coloro che avessero già provveduto al versamento dell'imposta, entro il 16.6.2021, fosse riconosciuto il diritto a ottenere il rimborso di quanto corrisposto.

Con il decreto finalmente pubblicato in Gazzetta si stabilisce che per richiedere il rimborso bisogna presentare al Comune competente un'apposita istanza contenente, oltre alle generalità del contribuente e ai dati identificativi dell'immobile, i seguenti elementi: "a) possesso dell'immobile; b) concessione dello stesso in locazione a uso abitativo; c) estremi del provvedimento con cui è stata ottenuta una convalida di sfratto per morosità entro il 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa sino al 30.6.2021 oppure una convalida di sfratto per morosità successivamente al 28.2.2020, la cui esecuzione è sospesa fino al 30.9.2021 o fino al 31.12.2021; d) estremi del versamento della prima rata o dell'unica rata dell'Imu riferita all'anno 2021; e) importo di cui si chiede il rimborso; f) coordinate bancarie".

Si prevede altresì che i soggetti interessati debbano poi presentare, entro il 30 giugno dell'anno prossimo (o entro altro termine stabilito dal Comune), la dichiarazione Imu, attestando il possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione dall'imposta, nonché l'importo del rimborso.

## OCCHIO AL NOSTRO PATRIMONIO STORICO

Augusta (SR)

Non era mai accaduto che il degrado e l'abbandono dei tesori artistici riguardasse il patrimonio storico e artistico di un'intera città. L'imponente Castello Svevo dell'imperatore Federico II costruito di fronte al mare di Augusta nel 1252 dall'architetto Riccardo da Lentini ha resistito otto secoli. Restaurato varie volte (è stato carcere fino al 1978), è chiuso al pubblico da decenni. *“È ridotto a un rudere con crepe e vistosi cedimenti che ne compromettono la stabilità”* e un anno fa è crollata anche una parte della fortificazione; *“Il rivellino costruito nel '500 dagli spagnoli e tutto il fronte nord-est della fortezza federiciano, senza protezioni, è inclinato paurosamente da oltre un decennio”*. La denuncia è di PartecipAgire, coordinamento delle associazioni culturali e naturalistiche di Augusta. Lo storico dell'arte Paolo Giansiracusa parla di *“vera emergenza”* per tutti gli edifici storici della città, compreso l'edificio seicentesco chiamato Ricetta di Malta, il palazzo dei cavalieri *“che sotto i colpi del maltempo e dei ladri perde insegne, decorazioni, fregi marmi e mattoni decorati”*.

Tutti i principali monumenti della città sono chiusi e talvolta in abbandono come la Torre Avalos, il Forte Garcia, la Torre e il Castello aragonese di Brucoli, le Saline del Mulinello, il convento di San Domenico, l'Abbazia di Santa Maria dell'Oliveto e molti altri, alcuni risanati con milioni di euro e non fruibili dal pubblico: per esempio Forte Vittoria, restaurato con 5 milioni di fondi europei nel 2009, arredato, riallestito, ma non visitabile.

Su Augusta incombe anche una nuova minaccia: l'ampliamento del porto con il nuovo terminal container su un'area di 300mila metri quadrati. Per realizzarlo verranno cementificate le saline di Mulinello, diventate importante oasi di protezione e rifugio della fauna selvatica (decreto del 17 giugno 1999).

# 87

Collaborano i lettori

Segnalazioni alla redazione

## GIURISPRUDENZA CASA INEDITA

### Competenza per territorio inderogabile

“In tema di locazioni, la competenza territoriale del giudice del «locus rei sitae», come si ricava dagli artt. 21 e 447 bis cod. proc. civ., ha natura inderogabile, con la conseguente invalidità di una eventuale clausola difforme, rilevabile «ex officio» anche in sede di regolamento di competenza”. Sentenza della Cassazione n. 12404/20, inedita.

### Lastrico solare ed erezione di un ripetitore

La Cassazione a sezioni unite si è espressa (sent. n. 8434/20, inedita) su un particolare problema, quello dell'installazione di un ripetitore in condominio: “Qualora le parti abbiano inteso attribuire all'accordo con cui il proprietario di un lastrico solare conceda in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico – con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto –, lo schema negoziale di riferimento è quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie, il quale attribuisce all'acquirente la proprietà superficiale dell'impianto installato sul lastrico solare, può essere costituito per un tempo determinato e può prevedere una deroga convenzionale alla regola che all'estinzione del diritto per scadenza del termine il proprietario del suolo diventi proprietario della costruzione; il contratto con cui un condominio costituisca in favore di altri un diritto di superficie, anche temporaneo, sul lastrico solare del fabbricato condominiale, finalizzato alla installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, richiede l'approvazione di tutti i condòmini”.

### Ascensore installato ex novo, proprietà

“In tema di condominio di edifici, l'ascensore installato «ex novo», per iniziativa ed a spese di alcuni condòmini, successivamente alla costruzione dell'edificio, non rientra nella proprietà comune di tutti i condòmini, ma appartiene a quelli, tra costoro, che l'hanno impiantato, dando luogo ad una particolare comunione parziale, distinta dal condominio stesso; tale è il regime proprietario finché tutti i condòmini non decidano, successivamente, di partecipare alla realizzazione dell'opera, con l'obbligo di pagarne «pro quota» le spese all'uopo impiegate, aggiornate al valore attuale, secondo quanto previsto dall'art. 1121, comma 3, cod. civ., non assumendo rilievo giuridicamente rilevante, ai fini della natura condominiale dell'innovazione, la circostanza che questa sia stata, di fatto, utilizzata anche a servizio delle unità immobiliari di proprietà di coloro che non avevano inizialmente inteso trarne vantaggio”. Interessante decisione (inedita) n. 10850/20 della Cassazione.

a cura dell'UFFICIO LEGALE della Confedilizia

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE

# 74

a cura di Flavio Saltarelli

### Danno da ritardata consegna anche senza corresponsione dell'indennità d'avviamento?

Il diritto del locatore al risarcimento del danno ex art. 1591 Cod. civ. per la ritardata consegna dell'immobile locato, ancorché sia stata pronunciata sentenza di rilascio, va riconosciuto soltanto per il periodo successivo alla corresponsione dell'indennità di avviamento da parte del locatore, che costituisce secondo la giurisprudenza condizione per l'esecuzione del provvedimento di rilascio (in questo senso anche la recente sentenza n. 740 in data 2 luglio 2021 della Corte d'Appello di Genova).

### Nuda proprietà concessa in locazione: effetti sulla base imponibile?

Il titolare del diritto reale di nuda proprietà su un immobile, che ne abbia la disponibilità di fatto, può concedere il bene in locazione; ne consegue che i canoni pattuiti concorrono necessariamente alla quantificazione della sua base imponibile, secondo la previsione generale di cui agli artt. 25 e 26 del d.P.R. n. 917 del 1986 (cfr. in punto Cass. civ. sez. trib., 25.06.2021, n. 18530).

### Locazione commerciale: il suicidio di un parente nell'immobile è giusta causa di recesso anticipato del conduttore?

L'art. 27 della L. 392/78 all'ultimo comma, come è noto, si limita a statuire: *“Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata”*.

La norma non entra nel merito della natura del grave motivo sotteso al recesso (anche se solitamente si tratta di ragioni prettamente economiche o funzionali). Ne consegue che – qua-

lora sia comprovato che il conduttore, causa il suicidio di un parente nell'immobile locato, non sia psicologicamente più in grado di frequentare i locali – il locatario è legittimato ad avvalersi della facoltà di recesso anticipato di cui trattasi.

### Risoluzione giudiziale del contratto e restituzione dell'immobile: da quando gli effetti della sentenza?

Secondo la Suprema Corte (cfr. in punto ordinanza n. 20894/2014) gli effetti della risoluzione, una volta intervenuta la sentenza di accoglimento della domanda giudiziale, decorrono sin dal momento della proposizione della domanda stessa e non dalla data della pubblicazione della sentenza. Da quel momento sorge l'obbligo del conduttore di restituire il bene locato; in difetto, dovrà pagare i canoni oltre il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 Cod. civ.

### Contratti ante L. 431/98 e canoni “fuori contratto”: è possibile la ripetizione?

Ai contratti di locazione conclusi anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 431/1998 e rinnovati dopo la sua entrata in vigore, ma non assoggettati al momento della stipulazione alla disciplina della l. n. 392/1978 (legge sul c.d. equo canone) si applica l'art. 13 l. n. 431/1998, con conseguente diritto del conduttore a ripetere il canone di locazione versato in misura superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (in questo senso anche Cass. civ., sez. III, n. 27806/2021).

Risarcimento da ritardata consegna e perdita avviamento  
Base imponibile nuda proprietà  
Suicidio nell'immobile e recesso  
Effetti sentenza risoluzione  
Canoni “fuori contratto”

## In Italia si può requisire un immobile per due anni

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 in atto da più di 600 giorni. 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 da quelli che un tempo erano inquilini.

Requisizione di fatto, niente reddito, niente risarcimenti, spese e tasse da pagare. Ma tutto ciò, secondo la Corte, non contraddice la nostra Carta fondamentale.

Qualche giorno fa la Consulta ha pubblicato la sentenza, che era stata preannunciata con un comunicato stampa lo scorso 20 ottobre.

Inutile entrare in dotte disquisizioni giuridiche: sulla – a nostro avviso palese – violazione della Costituzione italiana si sono ampiamente dilungati i giudici dei Tribunali di Trieste e Savona nelle rispettive ordinanze, anche sulla base delle argomentazioni portate dagli avvocati della Confedilizia.

La sostanza, stringendo all'osso la questione, è che per la Consulta – oltre che per il Parlamento e per gli ultimi due Governi – il "dovere di solidarietà economica sociale" esiste solo in capo ai proprietari. Scrive, infatti, la Corte che l'emergenza sanitaria "ha chiamato in causa la solidarietà economica e sociale a cui ciascuno è tenuto nell'esercizio dei propri diritti". Il ragionamento della Consulta è che "i soggetti destinatari dei provvedimenti di rilascio rischiavano di vedere, per loro in particolare, aggravarsi quella situazione di difficoltà, che pure era di portata generale, giacché, nelle locazioni abitative l'oggetto del rilascio sarebbe stato anche l'abitazione, con incidenza, quindi, su un diritto inviolabile e, nelle locazioni non abitative, il rilascio avrebbe avuto ad oggetto un esercizio commerciale o un'azienda con pregiudizio del diritto di iniziativa economica privata, che parimenti è tutelato".

E i proprietari? Per loro non esiste la pandemia? Loro non hanno difficoltà? Non ha importanza. "In questa eccezionale situazione di emergenza sanitaria – argomenta la Corte costituzionale – la discrezionalità del legislatore nel disegnare misure

di contrasto della pandemia, bilanciando la tutela di interessi e diritti in gioco, è più ampia che in condizioni ordinarie. Al metro di questa maggiormente estesa discrezionalità, una misura come la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, appare quanto meno non manifestamente irragionevole".

"Non manifestamente irragionevole". Tradotto: cari proprietari, prendete e incassate. Del resto, in altra sentenza, con riferimento proprio alle procedure esecutive, la stessa Consulta aveva affermato che, in questa situazione di emergenza sanitaria, "il dovere di solidarietà sociale, nella sua dimensione orizzontale, può anche portare, in circostanze particolari, al temporaneo sacrificio di alcuni a beneficio di altri maggiormente esposti, selezionati inizialmente sulla base di un criterio a maglie larghe", e ha aggiunto che "il legislatore ha voluto evitare che tanto l'esecuzione del rilascio degli immobili quanto le procedure esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale potessero costituire causa di aggravamento delle difficoltà economiche e fonte di preoccupazioni ulteriori per i debitori esecutati".

Secondo le ordinanze dei Tribunali di Trieste e Savona, il blocco degli sfratti violerebbe (fra gli altri) il diritto di proprietà, costituzionalmente e convenzionalmente tutelato, del locatore.

Ma la Corte rileva che "un'ingerenza nel diritto al pacifico godimento dei beni è ammissibile ove sussista un giusto equilibrio tra le esigenze dell'interesse generale della comunità e la salvaguardia dei diritti dell'individuo". E "l'emergenza pandemica, con la conseguente crisi economico-sociale, costituisce senz'altro un motivo imperativo di interesse generale idoneo a giustificare l'operatività della misura di sospensione".

Il finale della sentenza ha poco a che fare con il diritto e molto con la politica. Scrive la Consulta: "Mette conto, infine, rilevare che, se l'eccezionalità della pandemia da COVID-19 giustifica, nell'immediato e per un limitato periodo di tempo, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, d'altra parte però questa misura emergenziale è prevista fino al 31 dicembre 2021 e deve ritenersi senza possibilità di ulteriore proroga, avendo la compressione del diritto di proprietà raggiunto il limite massimo di tollerabilità, pur considerando la sua funzione sociale".

Ecco. L'unica parte condivisibile della sentenza è quella nella quale la Consulta rileva che "la compressione del diritto di proprietà ha raggiunto il limite massimo di tollerabilità". Il punto, però, è che quel limite è stato raggiunto molto, molto tempo fa.

**Giorgio Spaziani Testa**  
(da [www.nicolaporro.it](http://www.nicolaporro.it))

## I requisiti dei monsignori

Nel corso dell'ultima riunione di Consiglio della Confedilizia, il past president della nostra Organizzazione Sforza Fogliani ha parlato, scherzosamente, di quelle che, secondo la tradizione e a detta degli stessi ecclesiastici, sarebbero i tre requisiti per ottenere, da parte dei preti, il titolo di monsignore. "Non stanno scritti – ha detto – nel Codice del diritto canonico e lo so bene perché, fin da giovane, mi laureai – come allora si diceva – *in utroque*. Sono: *pinguedo ventris* (un po' di pancia), *ebetudo mentis* (mente debole), *gratia episcopi* (essere benivolo al Vescovo). Io – ha aggiunto sempre scherzosamente il Presidente – non sono ancora in condizione di essere messo a riposo: ho solo un po' di pancetta, al secondo requisito sto alacremente lavorando e il terzo – perlomeno in Confedilizia – non mi serve...".

### TORRE DI CONTROLLO

**Il 71% dell'Irpef è versato da appena il 21% dei contribuenti: l'evasione è di massa. Serve ben altro che il taglio del cuneo**

DI TINO OLDANI

Difficile pensare che gli abitanti

esperti a ricordare che il taglio del cuneo fiscale non basta, mentre da settimane i giornali vi ripropongono

mente un sistema come la semi flat tax, con due aliquote per famiglie, professionisti e redditi che se-

le, che non si limiti al taglio del cuneo. Mentre il centrodestra vuole una forte riduzione del cuneo

da: *ItaliaOggi*, 18.11.21

## CHI (NON) L'HA DETTO

### Medico, cura te stesso

LUCA, SANTO (I secolo)

L'evangelista, nato secondo la tradizione ad Antiochia di Siria o forse in Grecia, di cui si venerano le reliquie nella basilica di Santa Giustina a Padova, fa pronunciare questa sentenza a Gesù (*Luca*, 4, 23) con cognizione di causa, dal momento che, prima di diventare un seguace dell'apostolo Paolo, esercitava il mestiere di medico. È simmetrica all'altra ammonizione del Nazareno: «Perché osservi la pagliuzza nell'occhio del tuo fratello, mentre non ti accorgi della trave che hai nel tuo occhio?» (*Matteo*, 7, 3).

Si tratta però di un detto ebraico presente nei *Midrashim* rabbinici, derivati dall'esegesi dell'Antico Testamento.

Sul *Corriere della Sera*, l'esortazione fu rivolta il 2 luglio 1941 a «un medicastro che curava con erbe i mali di stomaco», denunciato a Firenze per «esercizio abusivo dell'arte sanitaria». Si trattava infatti di un infermo di 52 anni, Raffaello Valli, costretto a letto da 18 anni per una malattia della colonna vertebrale.

Lo scrittore Guido Piovene, corrispondente da Parigi dello stesso giornale, la usò nel 1948 per «i nostri amici francesi che cercano rimedi contro De Gaulle».

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

## Decreto "Anti-frodi": i primi chiarimenti delle Entrate

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato il 22.11.2021 sul proprio sito, nella sezione delle "FAQ", alcuni chiarimenti in merito ai primi quesiti sull'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione per esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito, come previsto dal d.l. n. 157/2021 (cd. decreto "Anti-frodi") in materia di bonus diversi dal Superbonus (cfr. altro articolo pubblicato su questo Notiziario).

Eccoli di seguito pubblicati integralmente.

*D. Con riferimento a lavori per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del TUIR, un contribuente, a seguito della ricezione della fattura da parte di un fornitore, in data 11 novembre 2021 ha effettuato il pagamento dell'importo ivi previsto rimasto a suo carico, ma alla data del 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157) non ha ancora trasmesso all'Agenzia delle entrate la comunicazione dell'opzione per lo sconto in fattura.*

*A tale fattispecie si applica il regime previgente all'entrata in vigore del decreto legge n. 157 del 2021, che non richiede, ai fini della predetta opzione, né il visto di conformità né l'asseverazione, oppure il nuovo regime previsto dal citato decreto legge che, invece, richiede i predetti adempimenti a carico del contribuente?*

R. L'articolo 121, comma 1-ter, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (introdotto dal decreto-legge 11 novembre 2021, n. 157) – che prevede, anche per i bonus diversi dal Superbonus, l'obbligo del visto di conformità e dell'asseverazione ai fini dell'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito – si applica, in via di principio, alle comunicazioni trasmesse in via telematica all'Agenzia delle entrate a decorrere dal 12 novembre 2021 (data di entrata in vigore del decreto-legge n. 157 del 2021).

Tuttavia, si ritiene meritevole di tutela l'affidamento dei contribuenti in buona fede che abbiano ricevuto le fatture da parte di un fornitore, assolto i relativi pagamenti a loro carico ed esercitato l'opzione per la cessione, attraverso la stipula di accordi tra cedente e cessionario, o per lo sconto in fattura, mediante la relativa annotazione, anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 157 del 2021, anche se non abbiano ancora provveduto all'invio della comunicazione telematica all'Agenzia delle entrate; si ritiene, pertanto, che in tali ipotesi non sussista il predetto obbligo di

apposizione del visto di conformità alla comunicazione dell'opzione all'Agenzia delle entrate e dell'asseverazione. Al riguardo, si precisa che, per consentire la trasmissione di tali comunicazioni, le relative procedure telematiche dell'Agenzia delle entrate saranno aggiornate entro il prossimo 26 novembre.

Va da sé che le comunicazioni delle opzioni inviate entro l'11 novembre 2021, relative alle detrazioni diverse dal Superbonus, per le quali l'Agenzia delle entrate ha rilasciato regolare ricevuta di accoglimento, non sono soggette alla nuova disciplina di cui al comma 1-ter dell'articolo 121 del decreto legge n. 34/2020 e, dunque, non sono richiesti l'apposizione del visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese. I relativi crediti possono essere accettati, ed eventualmente ulteriormente ceduti, senza richiedere il visto di conformità e l'asseverazione della congruità delle spese, anche dopo l'11 novembre 2021, fatta salva la procedura di controllo preventivo e sospensione di cui all'articolo 122-bis del decreto legge n. 34/2020, introdotto dal decreto legge n. 157 del 2021.

*D. Nelle more dell'adozione del decreto del Ministero della transizione ecologica di cui al comma 13-bis dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, relativo all'individuazione dei valori massimi per talune categorie di beni ai fini dell'asseverazione della congruità delle spese, è possibile fare riferimento ai prezzi individuati dal decreto del Ministero dello sviluppo economico del 6 agosto 2020?*

R. Sì, il decreto ministeriale del 6 agosto 2020 ("Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici - cd. Ecobonus"), con i relativi allegati, è ancora vigente ed è corretto fare riferimento ad esso, in attesa dell'adozione del suddetto decreto del Ministero della transizione ecologica. Si evidenzia, inoltre, che ai sensi dell'articolo 119, comma 13-bis, del decreto legge n. 34 del 2020, «Nelle more dell'adozione dei predetti decreti, la congruità delle spese è determinata facendo riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi».

*D. L'asseverazione prevista per gli interventi oggetto dei Bonus diversi dal Superbonus, di cui al comma 2 dell'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020, deve*

*attestare i requisiti tecnici dell'intervento e l'effettiva realizzazione, come previsto per il Superbonus, o riguarda solo la congruità delle spese?*

R. L'articolo 121, comma 1-ter, lettera b), del decreto legge n. 34 del 2020 prevede espressamente che i tecnici abilitati "asseverano la congruità delle spese sostenute" e, quindi, si ritiene che ad essa debba riferirsi la nuova attestazione richiesta. Resta, ovviamente, fermo il rispetto dei requisiti e degli adempimenti specificamente previsti per la fruizione delle agevolazioni fiscali diverse dal Superbonus di cui al comma 2 del citato articolo 121 del decreto Rilancio. Ad esempio, per gli interventi finalizzati al risparmio energetico che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 è necessario porre in essere gli adempimenti previsti dal decreto ministeriale 6 agosto 2020 (requisiti) nel caso di interventi effettuati a partire dal 6 ottobre 2020, ovvero, dal decreto interministeriale 19 febbraio 2007 per quelli iniziati in data antecedente.

*D. Un contribuente nell'anno 2021 ha sostenuto spese per interventi rientranti nel cosiddetto Superbonus, per le quali intende fruire della corrispondente detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2021. In considerazione dell'obbligatorietà del visto di conformità, introdotta dal decreto legge 157 del 2021, anche nel caso in cui il Superbonus sia fruito sotto forma di detrazione, il visto va richiesto in relazione all'intera dichiarazione in cui la detrazione è indicata o può riferirsi solo ai dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione in argomento?*

R. Il comma 11 dell'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, come modificato dal decreto legge n. 157 del 2021, ha introdotto l'obbligo del visto di conformità anche nel caso in cui, con riferimento alle spese per interventi rientranti nel cosiddetto Superbonus, il contribuente fruisca della relativa detrazione in dichiarazione dei redditi, salvo il caso in cui la dichiarazione sia presentata direttamente dal contribuente ov-

vero tramite il sostituto d'imposta che presta l'assistenza fiscale. Fatti salvi questi casi, si ritiene che il visto di conformità vada richiesto solo per i dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione. Il contribuente è tenuto a conservare la documentazione attestante il rilascio del visto di conformità, unitamente ai documenti giustificativi delle spese e alle attestazioni che danno diritto alla detrazione. Resta fermo che il contribuente è tenuto a richiedere il visto di conformità sull'intera dichiarazione nei casi normativamente previsti (ad esempio, cfr. articolo 1, comma 574, della legge n. 147 del 2013, secondo cui i contribuenti che, ai sensi dell'articolo 17 del d.lgs. n. 241 del 1997, utilizzano in compensazione i crediti relativi alle imposte sui redditi e alle relative addizionali, alle ritenute alla fonte, alle imposte sostitutive delle imposte sul reddito e all'imposta regionale sulle attività produttive, per importi superiori a 5.000 euro annui, hanno l'obbligo di richiedere l'apposizione del visto di conformità, relativamente alle singole dichiarazioni dalle quali emerge il credito). Va da sé che il visto sull'intera dichiarazione, in tal caso, è assorbente del sopra descritto obbligo di cui al comma 11 dell'articolo 119.

*D. I tecnici abilitati alla verifica della congruità delle spese per gli interventi ammessi al Superbonus possono asseverare anche la congruità prevista dal decreto-legge n. 157 del 2021?*

R. Si ritiene che i tecnici abilitati al rilascio delle asseverazioni previste dall'articolo 119, comma 15, del decreto legge n. 34 del 2020 per gli interventi ammessi al Superbonus possano rilasciare, per la medesima tipologia di intervento, anche l'asseverazione della congruità delle spese sostenute prevista dall'articolo 1 del decreto legge n. 157 del 2021. Ad esempio, per gli interventi che consentono l'accesso al Sismabonus (non rientranti nel Superbonus 110%), può rilasciare l'asseverazione della congruità delle spese il soggetto abilitato a rilasciarla per gli interventi di riduzione del rischio sismico che danno diritto al Superbonus.

### SERVIZIO GARANZIA AFFITTI

Una fidejussione bancaria (che ti garantisce di più) al posto del deposito cauzionale

INFORMAZIONI PRESSO TUTTE LE CONFEDILIZIE LOCALI

E PRESSO

TUTTI GLI SPORTELLI DI BANCA INTESA SANPAOLO

## Decreto "Anti-frodi"

Con il d.l. 11.11.2021 n. 157 (c.d. decreto "Anti-frodi"), immediatamente efficace, sono state introdotte nuove disposizioni al fine di prevenire possibili abusi nell'utilizzazione dei bonus fiscali, e in primo luogo del superbonus.

Il decreto prevede in particolare i seguenti nuovi adempimenti:

1) ai fini del superbonus è necessario richiedere il visto di conformità, in precedenza previsto solo per l'esercizio delle opzioni per la cessione del credito o sconto in fattura, anche qualora il contribuente intenda utilizzare la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi; il visto di conformità non è richiesto qualora il contribuente si avvalga ad esempio dell'assistenza fiscale, essendo la propria dichiarazione già sottoposta a specifici controlli;

2) il visto di conformità è richiesto anche in caso di opzione (per la cessione del credito o per lo sconto in fattura) relativa ad uno degli altri bonus edilizi per i quali è ammessa dall'art. 121 del d.l. "Rilancio" (ad es. bonus ristrutturazioni di cui alle lettere a, b ed h, dell'art. 16-bis del Tuir, ecobonus, sismabonus, bonus facciate);

3) anche per tali ultimi bonus i tecnici abilitati asseverano la congruità delle spese, secondo le disposizioni previste per il superbonus, e pertanto sulla base dei prezzi in uso ovvero sulla base del decreto del Ministro della transizione ecologica di prossima emanazione, con riferimento a talune categorie di beni.

Il decreto "Anti-frodi" ha inoltre previsto la facoltà, per l'Agenzia delle entrate, di sospendere fino a 30 giorni, gli effetti delle comunicazioni di opzione ad essa inviate, allorché siano ravvisati elementi di rischio. Qualora, a seguito del controllo risultino confermati i rischi, la comunicazione si considera non effettuata e ne viene data informazione al soggetto che ha trasmesso la comunicazione. Se, invece, i rischi non risultano confermati, ovvero decorso il periodo di sospensione degli effetti della comunicazione, la stessa produce gli effetti previsti dalla normativa vale a dire che si perfeziona l'opzione. Per le modalità attuative della sospensione è prevista l'emanazione di un apposito provvedimento dell'Agenzia delle entrate.

Appare evidente, peraltro, che tali disposizioni rallenteranno l'esercizio delle opzioni con riferimento ai bonus diversi dal superbonus, restando da definire le modalità delle asseverazioni di congruità. Si attendono altresì chiarimenti sulla precisa decorrenza delle nuove disposizioni (cfr. altro articolo pubblicato su questo notiziario), i nuovi adempimenti potrebbero infatti comportare nuove spese di asseverazione e di rilascio del visto, non previste o, nel caso di interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non deliberate dall'assemblea. Inoltre, sempre sul tema dei costi (per visto e asseverazioni) il decreto in commento non prevede espressamente che tali spese possano essere portate in detrazione (come invece fa l'art. 119, decreto "Rilancio" per il superbonus). Detrazione che comunque, a differenza di quella del superbonus, sarebbe sempre concessa in modo parziale (a seconda della specifica % di detrazione a cui afferisce il singolo lavoro).

## CORRIERE HIT

DI LEONARD BERBERI

### CENTRALI NUCLEARI USA TOP, LA CINA SALE

FRANCIA ANCORA 2<sup>a</sup> MA IL GIGANTE ASIATICO È 3<sup>o</sup> CON +39 REATTORI DAL 2011. SU ANCHE RUSSIA (+6 IN 10 ANNI) E INDIA

1 Stati Uniti	93
2 Francia	56
3 Cina	52
4 Russia	38
5 Corea del Sud	23
6 India	21
7 Canada	19
8 Ucraina	15
9 Regno Unito	13
10 Giappone	9

Dati 2021, in numero di reattori

da: SETTE.CORRIERE.IT, 10.11.21

## Prosek e Prosecco

Un antico documento potrebbe essere la leva che fa saltare il riconoscimento di menzione tradizionale Ue al vino croato **Prosek**. Si tratta di un paio di incisioni in rame risalenti al 1585 e al 1590, in cui l'abitato di Trieste, viene denominato **Proseck**, per via dell'assoggettamento del territorio alla casata asburgica. Quel borgo, oggi integrato al capoluogo giuliano, è il link territoriale a cui si riconduce la doc Prosecco. Le incisioni fanno parte dei cimeli vinicoli della famiglia di produttori **Zonin** (l'azienda ha da poco festeggiato i due secoli di attività); ad esse si affianca una carta geografica del 1770 del governo veneziano che per indicare lo stesso abitato usa la dicitura Prosecco, a dimostrazione che Prosecco e Proseck sono sinonimi. L'Italia ha tempo fino al 21/11 per contestare il riconoscimento al vino croato. Il governatore veneto, **Luca Zaia**, rimarca: «Le prime citazioni del termine Prosecco risalgono al 20 settembre 1382, quando Trieste siglò un accordo con Leopoldo III d'Asburgo che le promise autonomia e indipendenza; la città «s'impegnò a consegnare 100 orme l'anno del miglior vino di prosecco al Duca d'Austria».

da: ItaliaOggi, 10.11.21



## Colpito da un malore viene salvato dai suoi cani: "uno lo veglia, l'altro dà l'allarme"

"Dalla paura alla gioia. Sono le emozioni vissute da un uomo di 71 anni che è stato salvato dai suoi due cani. Tutto è successo nel Regno Unito: l'uomo stava trascorrendo un momento di relax insieme ai

suoi due cani all'interno del Parco nazionale dei laghi nella contea di Cumbria quando è stato colto da un malore. In pochi istanti si è accasciato a terra e ha perso i sensi. È stato in quel momento che i suoi due cani che lo stavano accompagnando hanno indossato i panni degli eroi: mentre il Golden Retriever si è coricato accanto all'uomo quasi a voler vegliare su di lui tenendolo al caldo, il Labrador nero è andato a cercare aiuto. In poco tempo il cane ha trovato una donna e ha iniziato ad abbaiare disperato per attirare la sua attenzione: la signora ha deciso di seguirlo e quando ha visto l'uomo a terra ha chiamato i soccorsi. Il 71enne è stato poi portato in ospedale, dove poco dopo si è ripreso".

Così *La Stampa* in un articolo del 3.11.'21, pubblicato sul suo sito internet ([www.lastampa.it](http://www.lastampa.it)).

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

## Confedilizia: Governo risarcisca vittime blocco sfratti

"Il Governo risarcisca i proprietari che - attraverso il blocco degli sfratti - sono da due anni privi della disponibilità del loro immobile, senza reddito e costretti persino a pagare spese e tasse".

Lo ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, intervenendo a TGCOM24.

"L'unica parte condivisibile della sentenza della Corte costituzionale che ha dichiarato legittimo il blocco - ha aggiunto Spaziani Testa - è quella nella quale la Consulta rileva che 'la compressione del diritto di proprietà ha raggiunto il limite massimo di tollerabilità'. Ma quel limite è stato raggiunto molto, molto tempo fa".

Quanto alle occupazioni abusive di cui si sta parlando in questi giorni, il presidente di Confedilizia apprezza l'impegno dei diversi gruppi politici che si stanno impegnando sul tema, ma rileva che "qualsiasi iniziativa legislativa non può prescindere dalla soluzione di due problemi. Il primo è politico: serve una nuova legge per far terminare occupazioni che proseguono indisturbate da quasi dieci anni come quella dell'albergo dell'imprenditore Fabrizio Gianni a Roma o quella di Spin Time? Il secondo è operativo: molte occupazioni 'minori' sarebbero repressi in poche ore se fossero tempestivi i provvedimenti giudiziari e la loro esecuzione".

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.

NOVEMBRE

MARTEDÌ 2

1-2) In una remota area selvaggia dell'Alaska. Una settimana contro l'orso. Aspettava il tramonto e ogni notte il grizzly rinnovava i suoi attacchi al capanno dove l'uomo si era rifugiato. Il fortunato sopravvissuto ne è uscito con qualche ferita (Libero 25.7.'21)

MERCOLEDÌ 5

1-2) I nostri soldi. Più limiti al reddito di cittadinanza! Ma i fondi aumentano di altri due miliardi. Al lavoro per stanziare 700 milioni aggiuntivi all'anno. Contro gli abusi, nuove norme e una riduzione dell'assegno nel tempo (La Verità 19.10.'21)

GIOVEDÌ 4

1-2) Meno soldi per tutti. Bonus casa falciati. «Così saltano i lavori». Deluse Cna e Confedilizia che prevedono da qui ai prossimi mesi il blocco di molti interventi d'efficiamento e messa in sicurezza del patrimonio edile (Libero 30.10.'21)

VENERDÌ 5

1-2) Sottomissione in corso. Regno Unito sopraffatto dall'Islam: 100.000 convertiti e 50.000 sotto sorveglianza. Per i servizi sono 5.500 gli estremisti pronti a passare all'azione come l'assassino di sir Amess. Intanto i musulmani praticanti hanno superato in numero gli anglicani (La Verità 19.10.'21)

LUNEDÌ 8

1-2) Confini indifesi. La Lamorgese fa accomodare 850 migranti. In porto a Trapani la nave tedesca Sea-Eye 4 con i profughi recuperati nello specchio d'acqua tra Libia e Sicilia in diversi interventi. Anche altri sbarchi nell'indifferenza dell'Ue. Salvini attacca il Viminale e Di Maio: «Che fanno? A loro va bene così?» (La Verità 8.11.'21)

MARTEDÌ 9

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)

MERCOLEDÌ 10

1-2) Vogliono sostituire Bergoglio con la svedese. Gesuiti pazzi per Greta. Ma il Papa non è d'accordo. Gli ecologisti non capiscono il Pontefice quando dice che il pianeta va salvato perché è un'opera divina. E lui non sarà alla COP26 di Glasgow sull'ambiente (Libero 24.10.'21)

GIOVEDÌ 11

1-2) L'ipocrisia di Bruxelles. L'Ue paga i muri, ma fuori dall'Europa. Per fermare l'invasione dei migranti, la Commissione finanzia la Turchia. Che poi costruisce una barriera al confine con l'Iran (Libero 24.10.'21)

VENERDÌ 12

1-2) Roma, la beffa delle case popolari a titolari di hotel e supermercati. Nella lista dei morosi c'è chi dichiara 182 mila euro. Gli appartamenti vuoti occupati dai clan (Corriere della Sera 24.10.'21)

LUNEDÌ 15

1-2) La Bce fa salire di nuovo lo spread: un richiamo all'ordine per l'Italia. L'annuncio della fine del Pepp, che ha innervosito i mercati, è un assist ai Paesi rigoristi. Ma potrebbe celare un invito per Roma ad allinearsi ai diktat sul debito, spingendola in una posizione di sudditanza a Parigi (La Verità 31.10.'21)

MARTEDÌ 16

1-2) Spariti pure i bancomat. Banche in fuga dal territorio. Senza sportelli 9 paesi su 10. Il taglio dei costi e il consolidamento del settore hanno provocato una drastica riduzione delle filiali e delle

macchine per i contanti: oltre un terzo dei comuni deve farne a meno (Libero 31.10.'21)

MERCOLEDÌ 17

1-2) Pensiero forte. A forza di ascoltare Marx la sinistra ha smesso di immaginare il futuro. Il grosso passo avanti di Platone rispetto a Socrate fu l'aver saputo offrire anche una parte propositiva. L'autore del «Manifesto», rifiutando di pensare la sua città ideale, determinò un grande balzo all'indietro (La Verità 6.11.'21)

GIOVEDÌ 18

1-2) Parte la raccolta firme. La sinistra ci riprova: patrimoniale. Fra i tanti, appoggiato da parte del Pd, torna a proporre il prelievo "di solidarietà" sui redditi più alti. Adesione pure online (Libero 31.10.'21)

VENERDÌ 19

1-2) Da lunedì 8/11 vietati ristoranti, bar e hotel. In Austria lockdown per i No vax. Boom di ricoveri in Germania: la Turingia non accoglierà in ospedale i positivi non immunizzati (Libero 6.11.'21)

LUNEDÌ 22

1-2) Immobiliare, bruciati 1.137 miliardi. Secondo Confedilizia in 10 anni il valore del nostro patrimonio ha subito un tracollo. Colpa di tasse in crescita, calo degli investimenti e diminuzione dei prezzi delle case (La Verità 19.11.'21)

MARTEDÌ 25

1-2) Prelevati dai prigionieri politici (e altri). Cina, il tariffario dei trapianti d'organi. Xi ordina di rendere pubblici i costi degli impianti: un rene 160mila dollari; un cuore 100mila; un fegato solo 80mila (Libero 19.11.'21)

MERCOLEDÌ 24

1-2) L'inflazione si mangia 50 miliardi di risparmi. Il caro vita al 2,9% ha già falciato i soldi che gli italiani hanno parcheggiato nei depositi bancari. Ma non va meglio a quanti abbiano acquistato i Btp a 7 anni che garantiscono una cedola dello 0,5%: su 1.000 euro investiti ne hanno già persi 24 (Libero 30.10.'21)

GIOVEDÌ 25

1-2) Alla Campania il triste primato dei decessi. Ogni anno cinquanta mamme muoiono di parto in Italia. Marika, Annie, Elena: storie di donne che, nel 2021, non sono sopravvissute alla nascita del loro bimbo. Ma nel nostro Paese tragedie di questo genere sono meno che altrove (Libero 31.10.'21)

VENERDÌ 26

1-2) Flop ricostruzione dopo cinque anni. A guadagnarci solo le coop rosse. Tre dei quattro commissari addetti al post sisma sono del Pd. Ancora 15.000 sfollati, appena 2.000 edifici sistemati su 80.000 (La Verità 31.10.'21)

\_\_\_\_\_  
 Signor \_\_\_\_\_  
 nat a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_  
 residente a \_\_\_\_\_ è iscritt al  
**REGISTRO NAZIONALE**  
**AMMINISTRATORI IMMOBILIARI CONFEDILIZIA**  
 al n. \_\_\_\_\_  
 Roma,  
 Il Presidente  
 Il Presidente  
[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [www.confedilizia.eu](http://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

## SUPERBONUS 110%

### Superbonus: calcolo pertinenze e coibentazione del tetto

Continua il proliferare di risposte da parte dell'Agenzia delle entrate in materia di superbonus 110%. L'Amministrazione interviene sul tema spinoso dell'ammissione delle pertinenze, come unità autonome, per il calcolo delle pertinenze oltre che sulla coibentazione del tetto, per la quale, occorre prestare particolare attenzione all'incidenza del 25%. Di seguito brevemente si analizzano, in riferimento ai temi riportati, le ultime pubblicazioni di interpello.

La risposta ad interpello n. 779/2021, tratta il tema della coibentazione del tetto. L'Agenzia precisa che la verifica del requisito della superficie disperdente lorda, nonché del miglioramento di almeno due classi energetiche, deve essere effettuata considerando la sola unità immobiliare, omettendo nel calcolo le pertinenze.

Nello specifico il contribuente aveva rappresentato alle Entrate la volontà di eseguire interventi di demolizione e rifacimento del tetto al fine di realizzare un locale adibito a lavatoio non abitabile da utilizzare come locale accessorio all'abitazione. La *quaestio* riguardava proprio la possibilità di sfruttare l'agevolazione superbonus 110% per i lavori di coibentazione ed isolamento del tetto e delle relative pareti perimetrali nonché per gli infissi esterni.

La risposta dell'Agenzia conferma la possibilità di accesso al beneficio a determinate condizioni: *in primis*, per l'accesso al superbonus non si dovrà conteggiare la superficie del tetto, in caso di sottotetto non riscaldato, dal calcolo della superficie disperdente lorda che, in base alle disposizioni normative, deve essere maggiore del 25%. Inoltre, di notevole importanza, le Entrate chiariscono che il computo andrà fatto sul solo immobile abitativo sottostante al lavatoio. Viene altresì specificato che risultano ammessi al superbonus anche gli interventi di coibentazione del tetto a condizione che il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione *ante* intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno. La superficie del tetto, e del relativo sottotetto da trasformare in lavatoio, va dunque esclusa in quanto, come indicato dall'istante, non è un locale riscaldato.

Viene invece fornito un secco diniego per l'accesso alla maxi

detrazione in riferimento all'apposizione degli infissi. L'Agenzia motiva tale rifiuto in quanto l'agevolazione è prevista solo nel caso di sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non di nuova installazione.

Il chiarimento, invece, fornito con la risposta ad interpello n. 765 del 9.11.2021 fornisce nuove indicazioni circa il calcolo dei limiti da rispettare per beneficiare dell'agevolazione di superbonus 110% nel caso di edificio unifamiliare. L'Agenzia delle entrate fa un passo indietro rispetto a quanto dalla stessa precisato con la risposta ad interpello n. 568 di questa estate, specificando che le pertinenze non vanno incluse nel conteggio e quindi non fanno crescere gli importi da considerare.

Il caso presentato all'Agenzia riguardava un contribuente comproprietario, con un'altra persona fisica, di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata A/5 e da due perti-

nenze, un'autorimessa (C/6) e un magazzino (C/2), che intendeva eseguire lavori rientranti nel superbonus 110% sia per la parte energetica che per quella sismica.

La prima risposta delle Entrate, quella pubblicata e ritirata nel periodo estivo (e precisamente la n. 568), consentiva il calcolo ai fini della verifica del limite di spesa su tutte le unità immobiliari di cui si componeva l'edificio censite in catasto prima dell'inizio dei lavori, incluse le pertinenze. Successivamente, con la risposta in esame, l'Agenzia ha specificato il principio che la stessa aveva enunciato con la circolare n. 24/E del 2020 e cioè che "la detrazione spetta in relazione agli interventi realizzati, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati) e i cui limiti di spesa per ciascun intervento si riferiscono al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente".

### Nuovo modello di comunicazione alle Entrate opzione cessione del credito o sconto in fattura

A fronte delle novità introdotte dal d.l. 11.11.2021 n. 157 (c.d. decreto "Anti-frodi", di cui si veda altro articolo pubblicato su questo Notiziario), l'Agenzia delle entrate, con provvedimento del 12.11.2021, ha approvato il nuovo modello (nonché le istruzioni e le specifiche tecniche) di comunicazione delle opzioni, da presentare entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese (entro il 16.5.2022 per le spese sostenute nel 2021).

Si tratta della comunicazione che va fatta alle Entrate in caso di opzioni per la cessione del credito o per lo sconto in fattura relative alle detrazioni previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ("bonus facciate" compreso), efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica.

Tale modello, sulla base di quanto in seguito annunciato dall'Agenzia delle entrate, verrà ulteriormente modificato (cfr. altro articolo pubblicato su questo Notiziario).

## INDISCRETO

### "L'«uomo drago» cinese scuote l'albero evolutivo"

"A quasi 90 anni dal suo ritrovamento ad Harbin, nella Manciuria occupata dai giapponesi, uno studio pubblicato sulla rivista *The Innovation* sostiene che un teschio fossile straordinariamente conservato potrebbe rappresentare una nuova specie umana, battezzata *Homo longi*, traducibile dal latino-cinese della nomenclatura come «uomo drago». Altri due ulteriori studi rivelano che il cranio probabilmente proveniva da un maschio morto almeno 146mila anni fa. Il reperto presenta una mescolanza di caratteristiche anatomiche arcaiche e più moderne, suggerendo un posizionamento unico nell'albero genealogico umano. «Ho studiato molti altri teschi e fossili umani, ma mai come questo», afferma il paleoantropologo Xijun Ni dell'Accademia cinese delle scienze, autore di tutti e tre gli studi. Sulla base della forma e delle dimensioni del cranio di Harbin e del confronto con altri fossili umani conosciuti, i ricercatori ipotizzano che sia strettamente correlato a molti altri reperti analoghi di questo stesso periodo, che sono stati trovati in tutta l'Asia. L'analisi dei ricercatori cinesi suggerisce che tutti questi fossili potrebbero appartenere a un gruppo che è strettamente correlato alla nostra specie, forse anche più dei Neanderthal".

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

## I buchi neri dei quartieri popolari con 3.841 case occupate da abusivi

Per Aler il fenomeno resta costante con 3.205 alloggi fuori controllo, Mm invece è scesa a 636 dai 1.740 del 2014. San Siro, via Bolla e via Gola le aree peggiori. Ci sono anche 7.500 appartamenti vuoti in attesa di ristrutturazione

da: *la Repubblica*, 13.11.21

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa Ecco come fruire del bonus acqua

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

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

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

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia

@SforzaFogliani

da: *il Giornale*, 20.9.'21

### LE DONNE DI CONFEDILIZIA

#### Annamaria Terenziani

Nasce il 30.1.1978 e da sempre vive a Reggio Emilia.

Ha studiato al Liceo classico "L. Ariosto" dove si diploma con votazione 60/60. Prosegue gli studi presso la facoltà di Giurisprudenza dell'Università di Modena e Reggio Emilia e nel 2001 si laurea con lode. Ha svolto la pratica da avvocato presso l'Ufficio legale del Comune di Reggio Emilia e presso lo Studio legale fondato dal nonno, di cui fa parte con sua madre e sua sorella.



Dal 2004 è iscritta all'Ordine degli avvocati di Reggio Emilia e dal 2017 è cassazionista.

Dal 2004 inizia la consulenza agli iscritti alla Confedilizia della provincia di Reggio Emilia.

Svolge attività di consulenza anche presso l'Ascom-Confcommercio di varie sedi.

Nel 1994 fonda con alcuni amici il Club Forza Italia Giovani di Reggio Emilia e partecipa come delegata ai primi due congressi nazionali di Forza Italia. È stata presidente del Circolo Giovani della provincia di Reggio Emilia dal 2006. Nel 2007 viene incaricata della promozione dei Circoli della Libertà.

Dal 2001 al 2008 è stata socia del Rotaract club di Reggio Emilia, di cui è stata anche presidente.

È stata membro della Commissione pari opportunità della Provincia di Reggio Emilia.

Nel 2009 è eletta nel Consiglio comunale di Reggio Emilia in quota PDL-Forza Italia e dal Consiglio viene eletta presidente della Commissione bilancio.

Nel 2015, terminata l'attività consiliare, diventa presidente della Confedilizia di Reggio Emilia.

Nel 2019, sull'esperienza dei gruppi antigraffiti Confedilizia, fonda, insieme ai consiglieri della Confedilizia di Reggio, l'Associazione di promozione sociale "Insieme per la Città Gruppi Volontari Confedilizia" ETS al fine di aggregare volontari, promuovere azioni per la tutela del decoro urbano, diffondere, specie nelle scuole, la cultura del rispetto del patrimonio culturale e del paesaggio.

Nello stesso anno viene eletta presidente della Federazione Confedilizia dell'Emilia Romagna.

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

Nei suoi amati viaggi col marito, spesso oltre il circolo polare artico, porta sempre con sé il guidoncino di Confedilizia, portafortuna e messaggero, via social, di nuove scoperte.

## PER GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE  
PERIODICA 2021-22 ?

Non farti cogliere in difetto dall'Assemblea

DA OTTOBRE È SCATTATA  
LA FORMAZIONE  
2021-22

### COMMENTI

La perfetta sintesi dello Stato italiano: prima ti invoglia ad acquistare i monopattini, poi ti multa se li usi.

Filippo Merli

Con Lukashenko l'Europa deve andarci cauta. Ha i miraggi dalla parte del manico.

Claudio Cadei

da: *ItaliaOggi*, 10.11.'21

## Il vecchietto sfrattato dalla ladra

Niente da fare. Noi italiani ci portiamo dietro l'eredità di Baffone, di Togliatti e di Bertinotti. La proprietà privata (anche se minuscola, anche se appartenente a un morto di fame) è un furto, e quindi non è difesa. Anzi le toghe rosse strizzano l'occhio.

Ronald Reagan in Usa e Margaret Thatcher in Uk sarebbero andati di persona a buttare fuori la abusiva nell'appartamento di un vecchietto che non può permettersi nemmeno di andare all'ospedale senza correre il rischio di vederselo soffiare. Il diritto è un diritto e se non viene difeso non è più un diritto. Vedasi gli argentini invasori buttati fuori dalle Falkland per motivi di principio. Più semplicemente, ricordo il caso di una giornalista americana del *Post* che, dalle mie parti, trova il suo appartamento occupato. Chiama la polizia, nulla. Chiama Miami, in due ore arriva l'elicottero da Guantanamo, armi alla mano. Fuori tutti gli abusivi, con tante scuse delle autorità locali. Molto bello essere protetti per davvero dal proprio paese, ovunque uno sia.

**Roberto Motta**

da: *ItaliaOggi*

## STRATEGIE

### Le api si difendono con il distanziamento

**Il distanziamento sociale abbiamo imparato a conoscerlo, con non poca fatica, alla luce dell'emergenza epidemica. Per le api è un sistema di difesa adottato già in maniera naturale in caso di minacce da parte di parassiti. A scoprirlo sono stati i ricercatori della Ucl Biosciences e dell'Università di Sassari. In uno studio pubblicato su *Science Advances* hanno verificato che in caso di attacco di microrganismi le colonie di api modificano l'uso dello spazio e l'organizzazione delle celle in modo da aumentare il distanziamento tra giovani e adulti, dimostrando l'alto livello di interazione e responsabilità sociale di questi insetti, contrastando il contagio e proteggendo quelli più a rischio. La stessa strategia non sembra però efficace per frenare la moria di api a livello globale, dimostrando che non è provocato da parassiti.**

da: *24Ore*, 4.11.'19

## Un'Europa diversa

### L'inflazione è una nuova tassa che si abbatte sui più poveri

**ERNESTO PREATONI**

■ Qualcuno mi rinfaccia di fare la Cassandra. Questa settimana, però, sono arrivate una serie di notizie che mi hanno dato nuovamente ragione. Ha cominciato l'osservatorio nazionale di Federconsumatori pubblicando la nuova indagine sui prezzi e i risultati, come si dice in questi casi, parlano da soli: da marzo a ottobre la farina è salita del 38% sfondando la soglia dell'euro (1,09), la pasta integrale del 33% a 2,90 euro, il pane dell'11% e ora è a 3,86 euro al chilo. «L'indagine si basa su dieci-quindici esercizi commerciali per città, a seconda delle dimensioni, e seppure il campione non sia amplissimo dà l'idea di cosa sta succedendo - scriveva martedì scorso Federico Formica su *Repubblica* - Non solo spendiamo di più per luce elettrica e gas e per il carburante, ma anche per pranzare e cenare».

Voglio partire dall'inflazione - che io avevo preconizzato mesi fa - perché, dal mio punto di vista, rischia di essere il motore primo immobiliare della crisi sociale che ci troveremo ad affrontare. Come avevo scritto a luglio su queste pagine, negli anni passati professori, economisti e anche diversi banchieri centrali hanno continuato a sbandierare un concetto che, secondo loro, giustificava la scelta di stampare moneta come se non ci fosse stato un domani: «l'inflazione non sta crescendo».

L'inflazione cresce eccome, il problema è che il quantitativo easing ha gonfiato le tasche dei ricchi e dei rentier. Ricchi e rentier, però, anche se diventavano più ricchi continuavano, per ovvie ragioni, a comprare le stesse quantità di pane e latte di quando avevano il portafoglio meno gonfio. Per un certo numero di anni è cresciuto il prezzo di quello che compravano i ricchi: asset - ovvero titoli azionari, materie prime - che sono ai massimi storici - e, soprattutto, immobiliare. Pane e pasta però, alla lunga, hanno iniziato a diventare più cari proprio per effetto dell'aumento delle materie

prime. Ora non ci illudiamo: come ha notato molto bene la Bundesbank, la banca centrale tedesca, questo scenario non è destinato a migliorare. Entro fine anno prevede un'inflazione in Germania verso il 5%. Non solo: per Jens Weidmann, numero uno della Bundesbank, gli effetti di recupero dovuti ai consumi rimandati durante la pandemia potrebbero risultare maggiori del previsto e spingere i prezzi con più vigore. Una dinamica che potrebbe sfociare in aspettative di inflazione e accordi salariali più elevati.

A Berlino si sono accorti che l'inflazione di questi mesi è un'inflazione principalmente da costi e non da domanda. Quello che mi pare che non sia troppo chiaro ai policy maker - la Lagarde in particolare, che è non è un'economista ma una politica - è che quest'inflazione si potrà tenere sotto controllo

soltanto se le persone accetteranno di ridurre i consumi in funzione della perdita di potere d'acquisto. Mi sembra difficile, però, che questo possa avvenire: assistiamo, non solo in Italia, a tensioni sociali si-



gnificative, i sindacati hanno già iniziato a fare richieste importanti. Penso ad esempio al tema di quota 100. Non credo che finiremo per tornare alla «scala mobile» di agnelliana memoria, ma temo che assisteremo a un mix di interventi dello Stato - lo abbiamo già visto con le bollette, in Italia - funzionali a ridurre l'aumento dei prezzi e i rialzi salariali che, genereranno un ulteriore aumento dell'inflazione. Da domanda, questa volta. Da qui in avanti solo un veggente può dire cosa potrebbe accadere: l'inflazione potrebbe «mangiarsi» un po' di debito pubblico, da un lato, ma, dall'altro, la forchetta tra ricchi e poveri potrebbe allargarsi ulteriormente. E non voglio neanche pensare a cosa potrebbe accadere sui mercati se qualche banca centrale sbagliasse i tempi di rialzo dei tassi e i mercati crollassero: a quel punto potremmo trovarci di fronte a scenari da crisi del '29 o, peggio, da Rivoluzione Francese.

da: *Liberò*, 21

## MISERIA E NOBILTÀ – Perché la perdita d

Il Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana di Gualtiero Tamburini – presentato il 18 novembre a Roma da Confedilizia e Aspesi – approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare del Paese e come questa influisce sull'economia italiana.

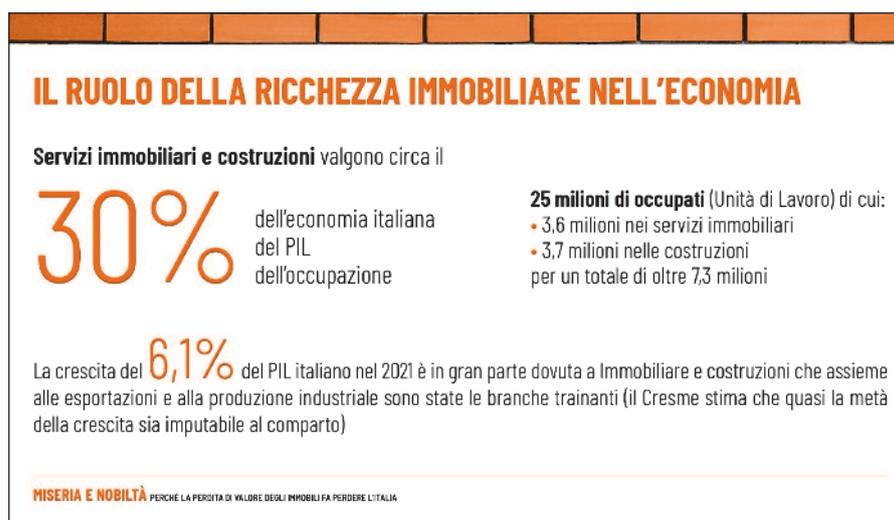
A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%. Si può concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi).

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici).

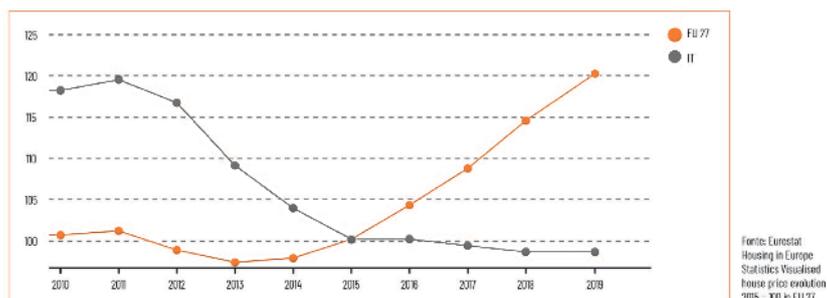
Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.



Il video della presentazione del Rapporto è disponibile sul canale Youtube di Confedilizia e sul sito Internet di Radio Radicale.

# Il valore degli immobili fa perdere l'Italia

## EVOLUZIONE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN EUROPA, A 27 PAESI, E IN ITALIA NEL PERIODO 2010-2019



**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

## I NUMERI CHIAVE DEL RAPPORTO

LA PERDITA DI RICCHEZZA ABITATIVA DELLE FAMIGLIE ITALIANE IN MILIARDI DI EURO (PERIODO 2011-2020):

	perdita nominale	perdita reale*
Abitazioni	- 530	- 980
Altri immobili	- 104	- 157
Perdita valore immobiliare totale	- 634	- 1.137

\* Valori espressi in mld di euro 2020

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

## TOTALE TRIBUTI SULL'IMMOBILIARE

REDDITUALI	9 MLD
PATRIMONIALI	22 MLD
INDIRETTI SUI TRASFERIMENTI	9 MLD
INDIRETTI SULLE LOCAZIONI	1 MLD
ALTRI TRIBUTI	10 MLD
<b>TOTALE</b>	<b>51 MLD</b>

Fonte: Confedizia

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

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

## SISTEMA CONFEDILIZIA

## ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane

(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Decreto Fondo restauri e altri interventi

È stato recentemente adottato e pubblicato il Decreto interministeriale del Ministero della Cultura e del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 546 recante "Criteri e modalità di gestione e di funzionamento del Fondo per il restauro e per altri interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico di cui all'articolo 65-bis del decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106".

Il decreto in oggetto (frutto di costante lavoro dell'Associazione) individua i criteri e le specifiche modalità di gestione per l'effettiva funzionalità del Fondo. Il provvedimento rappresenta la condizione necessaria e fondamentale per la fruibilità dello stesso ed è essenziale per garantirne l'utilizzo ai soci dell'ADSI.



COORDINAMENTO  
NAZIONALE CASE RISCATTO  
EDILIZIA PUBBLICA  
(ADERENTE ALLA  
CONFEDILIZIA)

Edilizia residenziale  
pubblica,  
rilascio di alloggio  
e competenza  
a giudicare

"In materia di edilizia residenziale pubblica, appartiene al giudice ordinario la controversia introdotta da chi si opponga ad un provvedimento dell'amministrazione di rilascio di immobile occupato senza titolo, deducendo, al fine di paralizzare l'intimazione di rilascio, di avere diritto al subentro nell'assegnazione dell'alloggio, essendo contestato il diritto di agire esecutivamente e configurandosi l'ordine di rilascio come un atto imposto dalla legge, e non come esercizio di un potere discrezionale dell'amministrazione, la cui concreta applicazione richieda, di volta in volta, una valutazione del pubblico interesse".

Così la Cassazione, con pronuncia n. 51520 del 3.11.'21.



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

## Il Programma della Commissione europea per il 2022

In ottobre la Commissione europea ha adottato il programma di lavoro per il 2022.

Nel programma vengono delineate le priorità e da esso si evidenziano, inoltre, le sfide che il nostro settore dovrà affrontare nel prossimo anno.

Tra le nuove iniziative politiche e legislative, particolare attenzione meritano gli sviluppi del dossier amianto (nuova proposta Ce sulla tutela dei lavoratori dai rischi connessi all'esposizione all'amianto) e delle tematiche relative all'economia circolare.

L'Uipi monitorerà anche il "Pacchetto di misure per il clima" e le nuove iniziative relative alla tassazione equa.

Tra le iniziative sottoposte a revisione l'Uipi si concentrerà su quelle inerenti le linee guida sugli aiuti di Stato per le reti a banda larga e sulla revisione della direttiva Iva e alla revisione della direttiva sul trattamento delle acque reflue urbane.

Nel programma della Commissione vengono infine elencate una serie di proposte che erano già state avviate quest'anno. Gli sforzi dell'Uipi saranno principalmente rivolti al pacchetto sull'antiriciclaggio, quello digitale, i green bond europei e la revisione delle note RED, EED, ETS, VES, ETD, EPBD.

Il programma completo dell'attività della Commissione europea è visionabile al seguente link: [https://ec.europa.eu/info/publications/2022-commission-work-programme-key-documents\\_en](https://ec.europa.eu/info/publications/2022-commission-work-programme-key-documents_en)



ASSOCIAZIONE SINDACALE DATORI DI LAVORO DOMESTICO  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Lavoro domestico, presentato il report Assindatcolf-Idos

Nell'ultimo decennio è drasticamente calata la presenza di colf, badanti e baby sitter under 50 (-61,4%) mentre si è assistito a un progressivo invecchiamento della forza lavoro: nel 2020 gli over 50 rappresentano oltre la metà dei lavoratori impiegati nel comparto: circa 480mila domestici regolari (di cui 319mila stranieri) su un totale di 920mila. È questa la fotografia scattata da Assindatcolf che, insieme al Centro Studi e Ricerche Idos, ha presentato gli ultimi dati sul comparto domestico contenuti nel Dossier Statistico Immigrazione 2021. Nel dettaglio, sebbene nell'ultimo anno, quello della pandemia, il numero dei lavoratori domestici stranieri sia complessivamente cresciuto del 5,5% anche per effetto dell'ultima procedura di emersione (passando dalle 601.225 unità del 2019 alle 635.122 del 2020), dal 2012 ad oggi si sono "persi" complessivamente circa 189mila addetti stranieri. Un trend che, seppure parzialmente compensato dalla crescita degli italiani (+12,8% nell'ultimo anno), rischia di creare pesanti ricadute sul futuro dell'assistenza a domicilio, essendo quello domestico un comparto basato in prevalenza sulla forza lavoro immigrata, che rappresenta il 68,8% del totale. All'evento hanno partecipato, oltre ai presidenti di Assindatcolf e Idos, rispettivamente Andrea Zini e Luca Di Sciuillo, anche il presidente del Cnel, Tiziano Treu, il sottosegretario all'Interno, Ivan Scalfarotto ed il deputato, componente della Commissione Affari Costituzionali della Camera dei Deputati, Riccardo Magi.

## Lavoro domestico e green pass: le novità

Al fine di semplificare e razionalizzare le verifiche del certificato verde, colf, badanti e baby sitter (così come tutti gli altri lavoratori) potranno richiedere di consegnare al proprio datore una copia della certificazione con il conseguente esonero dalle verifiche per tutta la durata della validità. È questa una delle principali novità che sono state introdotte in fase di conversione del cosiddetto decreto "super green pass". Altri cambiamenti che riguardano il comparto domestico sono invece contemplati nella circolare del Ministero della salute del 4.11.2021 che stabilisce che i soggetti che abbiano completato il ciclo vaccinale anti Covid-19 con un siero non autorizzato da Ema (come nel caso di "sputnik" o "sinovac") potranno ricevere una dose di richiamo (ovvero un "booster"), con vaccino m-RNA messaggero "pfizer" o "moderna" che darà diritto all'ottenimento del "green pass" a partire dai 28 giorni successivi alla vaccinazione e fino a un massimo di 6 mesi dal completamento del ciclo stesso. Coloro che abbiano completato da più di 6 mesi il ciclo con un vaccino non autorizzato da Ema, o che non lo abbiano portato a compimento, potranno invece procedere con un nuovo ciclo vaccinale completo con i sieri m-RNA messaggero "pfizer" o "moderna".



FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI  
(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Parlamento contro la Ue sulle incompatibilità

La Fiaip ha espresso grande preoccupazione per l'approvazione in Senato, in merito alla legge europea 2019-2020, della riformulazione di un emendamento portato avanti dal senatore Loreface del M5S che, se sarà confermato alla Camera dei Deputati, introdurrà l'incompatibilità tra l'attività degli agenti immobiliari e quella dei mediatori creditizi, ponendosi in totale contrapposizione con le raccomandazioni europee e assoggettando il nostro Paese al rischio concreto di gravi sanzioni.

"L'approvazione annuale della legge europea - ha dichiarato il Presidente Gian Battista Baccarini - è volta a sanare i contenziosi con l'Europa e a uniformare le leggi Italiane alle direttive europee. Lo stesso sottosegretario Amendola era intervenuto in Commissione dopo l'approvazione dell'emendamento dei M5S, dichiarando che il Governo avrebbe posto dei correttivi in Aula per scongiurare una possibile ulteriore sanzione dell'Europa. Nonostante tutto ciò e senza il voto favorevole della Commissione Bilancio del Senato, l'emendamento è stato approvato. Se la Camera dei Deputati dovesse approvare in via definitiva il testo, siamo certi che l'Europa aprirà una nuova procedura d'infrazione".



COORDINAMENTO TRUSTS IMMOBILIARI CONFEDILIZIA

## Trust e partecipazioni di controllo, obblighi dichiarativi

Il *trust* può acquisire la partecipazione qualificata di una banca, di una società di gestione di fondi, di un istituto di pagamento o di un intermediario finanziario, ma dovrà fornire informazioni su *settlor*, *trustee*, *beneficiaries protector*.

In questi termini la Banca d'Italia con un provvedimento del 28 ottobre 2021, reso pubblico recentemente, con il quale ha dettato disposizioni in materia di informazioni e documenti da trasmettere nell'istanza di autorizzazione all'acquisto di una partecipazione qualificata di uno dei soggetti vigilati sopra menzionati.

Con il citato provvedimento Bankitalia ha certamente contribuito a dare un nuovo, importante, riconoscimento sul piano giuridico ed operativo all'istituto del *trust* (Parte G del documento). Più precisamente viene chiarito che se l'operazione di acquisto di una partecipazione qualificata è realizzata per il tramite di un *trust*, devono essere trasmesse all'autorità di vigilanza oltre alle ordinarie informazioni previste per l'acquirente, persona fisica o giuridica, anche informazioni relative al *trust*, quali la denominazione, la sede legale, la legge applicabile e lo scopo per cui il *trust* è stato costituito. Quindi fornite anche informazioni sul *settlor* ovvero sul soggetto che ha dato vita al *trust*; nel caso in cui sia una persona fisica andranno comunicati nome, data e luogo di nascita, cittadinanza e codice fiscale. Nel caso in cui sia una persona giuridica andranno invece forniti denominazione, sede legale, identità degli amministratori e della persona fisica che controlla il *settlor*.

Relativamente al *trustee*, dovranno essere comunicati i poteri e gli ambiti della sua discrezionalità in concreto nell'esercizio dei poteri relativi al patrimonio conferito in *trust*, le quote di distribuzione dei proventi del *trust* riservate al *trustee*, ovvero le modalità alternative della sua remunerazione nonché gli attivi e le fonti di finanziamento soggetti al controllo del *trustee*.

Per quanto concerne i beneficiari del *trust*, le disposizioni prevedono che vengano trasmessi dati sulla loro identità; nel caso in cui gli stessi non siano identificati, il *trustee* avrà cura di descrivere i criteri previsti per la loro identificazione e le caratteristiche della classe nell'ambito della quale i beneficiari andranno selezionati.

Andranno anche comunicati gli eventuali poteri di chiedere lo scioglimento del *trust* e la spettanza di quote di distribuzione dei proventi e del patrimonio conferito in *trust*.

Per quanto concerne la figura del *protector*, il suo nominativo andrà comunicato alla Banca d'Italia insieme a luogo e data di nascita se persona fisica; se invece persona giuridica andranno fornite informazioni su denominazione, sede legale, identità degli amministratori, identità della persona fisica che controlla il *protector*. In entrambi i casi ovviamente, andranno anche trasmesse informazioni sui poteri del *protector*.

Link per visionare il documento:

<https://www.il-trust-in-italia.it/document.php?docx=6457,dDGu6ZUNI9K8bm2VDM49T9SA>

## 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 datrici 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](http://www.fidaldo.it)).

Tra i principali obiettivi dell'Atlante vi è 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 si è 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 52% di questi vede infatti le proprie esigenze di assistenza corrisposte, a fronte del 36% e 60% di chi assume, rispettivamente, badanti e colf.



LIBERA ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI IMMOBILIARI (ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

### Riforma del catasto: i timori di condòmini ed inquilini

Gesticond ha condotto un'indagine tra i professionisti aderenti, per raccogliere l'opinione di condòmini ed inquilini sull'ipotesi di riforma del catasto al centro del dibattito politico di questi giorni.

Le principali evidenze, raccolte tra condòmini residenti nei principali capoluoghi di provincia italiani, sono le seguenti.

La maggior parte (78%) ritiene che dalla revisione delle rendite catastali possano derivare – nel lungo periodo – aumenti generalizzati delle imposte (Imu, Irpef, imposta di registro, imposta di successione) sia sugli immobili di proprietà esclusiva sia sui beni di proprietà condominiale.

Un terzo dei proprietari intervistati, che dispone (sovente per motivi ereditari) anche di una seconda residenza o di un locale commerciale, sostiene che l'aumento della tassazione, sommato alle spese di manutenzione, agli oneri condominiali e al pagamento delle utenze, condurrà, per coloro che non dispongono di adeguate risorse finanziarie, ad un lento, ma inesorabile, abbandono di detti immobili. Con riflessi negativi sul mercato immobiliare (svendita degli stessi) e sulle economie dei territori sui quali tali immobili insistono.

Inoltre il 52% ritiene che il paventato aumento delle tasse sulle case deprimerà i consumi delle famiglie.

Per il 75%, il solo annuncio della riforma catastale ha già condizionato le scelte delle famiglie che programmavano un investimento immobiliare, generando una stagnazione della richiesta e favorendo la fuga dei risparmi verso investimenti finanziari ad alta volatilità (molto più rischiosi).

Gli inquilini intervistati, presenti nei condominii (praticamente il 100%), hanno in fine espresso il timore che l'aumento delle tasse sulle case locate potrebbe portare ad un aumento anche dei canoni di locazione danneggiando quelle persone (*single*, famiglie ecc.) che non possono disporre di un immobile in proprietà.

I dati dell'indagine fanno emergere – evidenza Gesticond – come la paventata riforma del catasto generi perplessità, diffidenza e timori che si ripercuotono anche in settori, come per esempio le manutenzioni ordinarie dei fabbricati o i consumi delle famiglie, bisognosi invece di ottimismo e disponibilità.

### COSTO CORSI ON LINE 200 EURO E 40 EURO

L'amministratore preparato  
non sarà colto in difetto  
dall'assemblea

telefono verde

800 400 762 in orari di ufficio

E-mail

[corsiamministratori@confedilizia.it](mailto:corsiamministratori@confedilizia.it)

## SISTEMA CONFEDILIZIA



(ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA)

## Entro il 31 gennaio, pagamento premio annuo assicurazione obbligatoria per infortuni domestici

Entro lunedì il 31 gennaio 2022 deve essere pagato il premio annuo, pari a 24 euro, dell'assicurazione obbligatoria per gli infortuni domestici.

Soggetti all'obbligo di iscrizione sono tutti coloro che: a) abbiano un'età compresa fra i 18 e i 67 anni; b) svolgano, in via non occasionale (abitualmente e sistematicamente, anche se non continuamente), senza vincolo di subordinazione e a titolo gratuito, attività in ambito domestico finalizzate alla cura delle persone che costituiscono il proprio nucleo familiare e dell'ambiente domestico ove dimora lo stesso nucleo familiare; c) non svolgano altra attività che comporti l'iscrizione presso forme obbligatorie di previdenza sociale.

Tale premio non è frazionabile su base mensile mentre è deducibile ai fini fiscali.

Chi compie 67 anni nel corso dell'anno, se è in possesso degli altri requisiti previsti dalla legge, deve in ogni caso pagare il premio assicurativo pieno.

L'iscrizione coincide con il pagamento del premio e la copertura assicurativa opera dal giorno successivo a quello in cui è stato effettuato il pagamento.

Dal 1° gennaio 2020 i soggetti in possesso dei requisiti assicurativi presentano all'Inail la domanda di iscrizione esclusivamente con modalità telematiche, attraverso il servizio *on-line* "Domanda di iscrizione e richiesta avviso di pagamento", disponibile per gli utenti in possesso delle credenziali dispositive. Il servizio deve essere utilizzato sia dalle persone che devono iscriversi per la prima volta, sia da quelle che, pur essendo state iscritte in passato all'assicurazione, non l'hanno rinnovata l'anno precedente o ne hanno richiesto la cancellazione per il venir meno dei requisiti assicurativi.

La domanda di iscrizione deve essere presentata almeno due giorni prima della data di maturazione dei requisiti assicurativi, anche ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di versamento del premio, ma non è ammesso un anticipo superiore a 30 giorni.

Il pagamento del premio può essere effettuato online tramite un apposito *link* al sistema pagoPA che permette di procedere al pagamento.

Il premio è a carico dello Stato per le persone che possiedono un reddito personale complessivo lordo fino a 4.648,11 euro l'anno e fanno parte di un nucleo familiare il cui reddito complessivo lordo non supera i 9.296,22 euro l'anno.

Quando nell'anno precedente si è stati esonerati dal pagamento dell'assicurazione per motivi di reddito, si potranno verificare tre diverse situazioni: se persistono ancora i limiti di reddito, occorre ripresentare la domanda attestante la sussistenza dei requisiti reddituali esclusivamente con modalità telematica attraverso il servizio "Domanda di iscrizione e rinnovo con dichiarazione sostitutiva" (non è più prevista infatti la modalità automatica di rinnovo); se sono superati i limiti di reddito, deve essere pagato il premio; se è venuto meno anche uno solo dei requisiti per l'iscrizione, deve essere richiesta la cancellazione utilizzando l'apposito servizio telematico.

## Pioggia di norme sui cittadini

Una pioggia di norme è caduta sui cittadini, nel presupposto che le pene riducano i delitti, tesi che l'illuminista Beccaria aveva già respinto, mentre aumentano soprattutto le burocrazie che le amministrano. Tutti i funzionari si coprono dai rischi che corrono nel decidere il da farsi, astenendosi dal decidere; le opere pubbliche sono paralizzate e l'iniziativa privata è scoraggiata. Se aggiungiamo quel poco di interesse privato in atti pubblici che alcuni tra essi pongono, la spiegazione finora data si completa con l'illusione che si possa pervenire a scelte *risk free*, come disposto per la moneta e i pranzi.

Paolo Savona

## UN PO' DI TRIBUTARIO

### Trasformazione eterogenea

Una fattispecie particolare di trasformazione di società è costituita da quella che viene denominata "trasformazione eterogenea" (art. 171, per distinguerla da quella omogenea). Essa riguarda la trasformazione da società di capitali in consorzi, società consortili, società cooperative, comunioni di azienda, associazioni non riconosciute e fondazioni; e viceversa. In questi casi non muta il soggetto giuridico e ne è modificata soltanto la forma. Questo tipo di trasformazione assume rilievo per il Fisco quando implica il mutamento di un soggetto che esercita una attività commerciale in un soggetto che non la esercita (decommercializzazione) o quando è realizzato il contrario (commercializzazione). Nel primo caso i beni dell'impresa si considerano realizzati in base al valore normale, salvo che non siano confluiti nell'azienda o complesso aziendale dell'ente. Nel secondo caso la trasformazione è equiparata al conferimento, dato che i beni dell'ente non commerciale diventano "beni relativi all'impresa". In questo caso la trasformazione genera plusvalenze tassabili, secondo il valore normale, che è assunto come costo fiscalmente riconosciuto.

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



## DIRITTO & ROVESCIO

*Jeffrey Epstein era il miliardario americano che faceva divertire, diciamo così, i potenti di tutto il mondo a base di party farciti di droga e popolati da ragazzine disponibili, reclutate attraverso una rete collaudata. Per almeno un decennio Epstein è stato richiesto, frequentato ed osannato dai very big. Tutti sapevano che cosa Epstein offriva e su che cosa puntasse, ma nessuno faceva una piega. Poi stranamente il meccanismo si è inceppato e lui è finito in carcere dove, prima che iniziasse il processo, prima cioè di aver spiattellato le sue carte in pubblico, si è tolto la vita (o gliel'hanno tolta?) tra la soddisfazione di molti. Ma le tracce lasciate sono molte. Ad esempio, Bill Clinton è stato ben 26 volte sul Lolita Express, il jet con cui Epstein con le sue donnine scorrazzava i suoi potenti amici in giro per il mondo. Pare che Clinton ci sia stato per mangiare pop-corn. Essendo di sinistra è stato creduto e quindi chi lo investigava gli ha anche dovuto chiedere scusa.*

da: ItaliaOggi, 10.11.'21

**IL CAFFÈ**  
di Massimo Gramellini

**Prima l'italiano**

In una petizione che ha già quasi raggiunto le quarantamila firme, molti studenti dell'ultimo anno delle superiori chiedono al ministro dell'Istruzione di non reintrodurre, negli esami di maturità, le prove scritte sospese dal 2020 a causa della pandemia. Hanno ragione. Al posto del ministro, mi spingerei oltre. Abolirei la parola scritta come forma di comunicazione all'interno degli edifici scolastici, sostituendola con i più pratici emoticon o con simpatici segnali sonori: fischi, grugniti, pernacchie. Riconosciamolo, il tema di italiano risulta ormai anacronistico. Grazie ai social, nessuna persona sana di mente riesce ancora a leggere più di mezza riga di uno scritto qualsiasi senza venire colta dal mal di testa e soprattutto dall'insopprimibile bi-

sogno di dire la propria sull'argomento. L'arcaico gesto dello scrivere — per di più a mano — non solo favorisce l'insorgenza di calli al dito medio, togliendogli l'agilità necessaria per fare gestacci e scivolare sulla tastiera del telefonino. Presenta altri antipatici effetti collaterali: organizza il pensiero, arricchisce il vocabolario e aiuta a comprendere il significato di ciò che si legge, creando un circolo vizioso di indubbia pericolosità. Si ponga dunque fine a questo insulso retaggio del passato. Anche perché, come bene illustra la petizione, «l'ulteriore stress di esami scritti remerebbe contro un fruttuoso orale». Non sia mai. È molto meno stressante mettere i remi in barca e affogare tutti a bocca aperta.



da: *Corriere della Sera*, 17.11.'21

**La famiglia proprietaria di 4 case percepiva il reddito di cittadinanza**

Monza, controlli su quattromila beneficiari. Carabinieri e Inps svelano gli imbrogli

da: *Corriere della Sera*, 16.11.'21

**ATTENTI, SONO SEMPRE IN AGGUATO**

IL PUNTO DI MAURO MASI\*

**La polizza sulle catastrofi va resa obbligatoria?**

Come affrontare al meglio il rischio da calamità naturali? Tema importantissimo in Italia, dove 5,8 milioni di persone sono esposte a un elevato rischio idrogeologico e 21,8 milioni a elevato rischio sismico. Le difficoltà della finanza pubblica rendono sempre più difficile continuare a utilizzare risorse pubbliche per interventi risarcitori ex post. Dunque per non lasciare privo di tutele questo importante diritto sociale si rende necessario esplorare altre possibilità. La prima e più importante è riguarda il ricorso allo strumento assicurativo. In quest'ambito una serie di motivi tecnici e di opportunità rende improbabile che le imprese private di assicurazioni possano garantire la necessaria copertura del rischio. I mercati assicurativi privati sono infatti esposti a «inefficienze» derivanti dalle asimmetrie informative tra assicuratore e assicurato ma anche dalle caratteristiche del rischio e, in particolare, dalla correlazione

tra i vari rischi assicurati. I fenomeni perversi a cui le asimmetrie informative possono dare luogo sono la «selezione avversa» (in base alla quale risulta conveniente assicurarsi soltanto a coloro che appartengono a classi di rischio molto elevate, con ovvie conseguenze negative per la profittabilità delle imprese di assicurazione) e del «moral hazard» (l'adozione comportamenti, sollecitati dall'essere assicurati, che possono rendere più probabile l'evento negativo e il danno che ne consegue). Da qui, per individuare una soluzione efficiente ed equa, la necessità di un qualche coinvolgimento del pubblico, che può essere a vari livelli (assicuratore diretto del danno; riassicuratore di ultima istanza; fornitore di supporto finanziario), anche se l'ipotesi che meglio supera le problematiche indicate, almeno da un punto di vista tecnico, è



quella che lo Stato renda obbligatoria l'assicurazione contro eventi catastrofali, come accade in vari Paesi (tra gli altri Francia, Stati Uniti, Giappone, Turchia). Sull'obbligatorietà il dibattito in Italia a livello politico è aperto da tempo: chi è contrario sostiene (con solide ragioni peraltro) che finirebbe per essere considerata, di fatto, un'ulteriore tassazione sulla casa. Proprio per questo da più parti (e dalla stessa Ania) è stato proposto un sistema misto in cui lo Stato copre una parte del danno mentre il resto sarebbe sostenuto da polizze private obbligatorie sottoscritte da proprietari di case. Un po' come accade lì dove vige quello che è considerato il modello migliore, cioè in Francia. (riproduzione riservata)

\*delegato italiano alla Proprietà Intellettuale

da: *MILANO FINANZA*, 6.11.'21

**BELLITALIA**

**I furbetti del reddito di cittadinanza**

«Auto di lusso, figli inventati, precedenti penali per reati di criminalità organizzata: ci sono casi incredibili tra quelli scoperti dai carabinieri indagando sui percettori del reddito di cittadinanza. In cinque mesi — tra il 1° maggio e il 17 ottobre — sono state scoperte «4.839 posizioni irregolari, (...) il 12% dei 38.450 nuclei familiari controllati per un campione di 87.198 persone». La cifra percepita indebitamente è di quasi 20 milioni di euro. Tra il 2019 e il 2021 la cifra totale di aiuti economici finita nelle tasche sbagliate sfiora i 48 milioni di euro. Sono più di 41 milioni solo nel 2021, ottenuti da chi ha percepito irregolarmente il reddito di cittadinanza (...). Scrivono i carabinieri: «A Nova Siri un cittadino asiatico ha dichiarato falsamente la presenza in Italia della moglie e delle due figlie, che così hanno percepito il reddito pur abitando nel Paese d'origine (...). In provincia di Caserta un uomo si è inventato una famiglia che non aveva e tutti prendevano i soldi (...) (...), in provincia di Avellino un uomo aveva una Ferrari, numerosi immobili e terreni di proprietà. Un altro prendeva i soldi nonostante fosse accusato di essere il reggente del clan camorristico «Cavalese». Ad Isernia una donna, titolare di una società di autoleggio e proprietaria di 27 autoveicoli, con false attestazioni relative alla residenza, al reddito percepito e all'attività lavorativa, ha indebitamente ottenuto il reddito di cittadinanza».

(*Corriere.it* 5.11.'21)

**Gli oneri tributari**

La mia valutazione è che non vi sia una piena coscienza degli oneri tributari variegati gravanti sulla ricchezza immobiliare se ancora si pubblicano statistiche in cui la tassazione italiana appare meno elevata di molti Paesi concorrenti.

Paolo Savona

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

## IL VIAGGIO DI PIOVENE (85)

Potenza

Vi si giunge da plaghe nude, e d'un tratto si vede sorgere una fungaia di alti caseggiati moderni. Potenza cresce a vista d'occhio, presa dalla febbre edilizia. Questo rivestimento di caseggiati (dovuti in gran parte ad iniziative pubbliche, come l'INA-casa e l'UN-RRR, ed a cui la posizione in altura dà un illusorio aspetto di grattacieli se si scorgono in lontananza) circonda il vecchio nucleo della cittadina borbonica, la quale però è tutt'altro che morta. Appena vi si penetra la si ritrova, con la via principale stretta, e con le viuzze disposte in modo da tagliare il vento; Potenza infatti è in città di mezza montagna, d'aria fine e ventosa. Le strade ampie e moderne sono in periferia. La parte interna ha la sua grazia e alcune belle chiese, come la cattedrale, San Francesco, San Michele Arcangelo. Anche qui le nuove esigenze portano i contrasti tipici del Mezzogiorno d'oggi. Caffè, cinematografi e parrucchieri per signora sono vistosi; e, caratteristica questa già notata più volte, si scorgono nelle vetrine profumi che si trovano a malapena a Roma. Misti alle novità, spiccano, in contrasto fitto, anche i residui delle vecchie brutture. Numerosi i "sottani", abitazioni sotto il livello stradale, nell'interno dei quali si entra scendendo dalla strada come in cantina, peggiori dei "bassi" napoletani, spesso con un buco scavato e coperto da un sasso in mezzo a un gradino d'ingresso per usi che è inutile precisare. Nell'insieme però ciò che spicca a Potenza è lo sviluppo edilizio per iniziativa pubblica, mirante ad ospitare i senza tetto eliminando quelle case malsane. È la maggiore industria di queste parti, e richiama dalla campagna i contadini poveri che diventano manovali.

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

## Ricettario di Marco Fantini

### Risotto con mele e speck

#### Ingredienti per 4 persone

320 gr. Riso Vialone nano, scalogno, gr. 120 fette spesse speck, 2 mele golden, 40 gr. burro, pepe, vino bianco, 40 gr. grana, brodo vegetale.

#### Procedimento

Tagliare lo speck a cubetti; sbucciare le mele e ridurle a cubetti. Sciogliere in una casseruola il burro e far appassire lo scalogno tritato molto finemente (non deve colorarsi e deve sciogliersi nel burro, quindi fuoco lento e un po' di brodo). Aggiungere il riso e farlo tostare, unire il vino e farlo sfumare; poi bagnare con un mestolo di brodo e aggiungere lo speck a cubetti. Continuare ad aggiungere brodo mescolando in continuazione. Nel frattempo mettere le mele a cubetti in un pentolino, bagnarle con un po' di vino bianco e un mestolo di brodo e cuocerle per qualche minuto. Quando il risotto sarà a metà cottura aggiungere le mele con il loro liquido e farlo asciugare. Continuare la cottura col brodo per ultimare la cottura. Togliere la padella dal fuoco e mantecare con il grana e pepe nero.

## SEGNALAZIONI

Matteo Matzuzzi, *Il santo realismo*, pref. di Diego Fabbri, Luiss ed., pp. 160

L'autore, vaticanista del *Foglio*, tratta del Vaticano come potenza politica internazionale, specie nei rapporti con gli Stati Uniti e la Cina, passando dal pontefice che subiva direttamente un regime comunista, al teologo Benedetto XVI, alla Realpolitik odierna.

Massimo Camisasca, *Abita la terra e vivi con fede*, pref. di Stefano Zamagni, Piemme ed., pp. 224

L'autore, vescovo di Reggio Emilia, illustra la costruzione del futuro attraverso le sfide dei nostri anni: di qui l'analisi di svariati temi che toccano l'intera esistenza (figli, donna, educazione, povertà, lavoro, politica, ecologia e altri elementi ancora).

7 aprile 1926. *Attentato al Duce*, a cura di Giovanni Pietro Lombardo, Fefè ed., pp. 256 con ill.

Una serie di saggi per comprendere se e come Violet Gibson, l'irlandese che nell'aprile '26 sparò a Mussolini, fosse realmente incapace d'intendere e di volere, come fu riconosciuto da eminenti psichiatri.

Stefania Colafranceschi, *San Giuseppe*, Graphe.it ed., pp. 170 con 211 ill.

Il padre di Gesù come effigiato nelle raffigurazioni del presepio, fra Oriente e Occidente: l'iconografia della Natività abbonda di sue immagini in svariate posizioni, nelle icone bizantine come nelle opere pittoriche e plastiche.

Marialessandra Carro, Claudio Di Mario, *Digital lobbying*, Carrocci ed., pp. 124

La tradizionale attività di rappresentanza di interessi (*lobbying*) rivista e ripensata alla luce delle nuove tecnologie e di strumenti digitali, per supportare decisioni rapide e coordinate.

## QUI ESPERANTO

*Ne luktoj kaj diskutoj devas timiĝi, sed mallaborema konkordo kaj unuanimecoj de konsentoj.*

Così la traduzione, in esperanto, della seguente frase di Luigi Einaudi: "Non le lotte e le discussioni devono impaurire, ma la concordia ignava e le unanimità dei consensi".

a cura del  
Centro esperantista romano  
tf. 553 824 8 222  
e-mail:  
esperanto.roma@esperanto.it

## LOCAZIONI IN PILLOLE

### Durata intangibile

Qualsiasi pattuizione sia volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla legge è nulla. Tale obbligo si legge all'art. 13, comma 3, della legge n. 431 del 1998.

## Lo scadenzario del proprietario di casa e del condominio - GENNAIO 2022

17 Gennaio - Lunedì 2022

### 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 dicembre 2021.

### Addizionali Irpef

Ultimo giorno per il versamento in unica soluzione da parte del condominio delle addizionali regionale e comunale all'Irpef trattenute ai dipendenti sulle competenze di dicembre 2021, a

seguito di cessazione del rapporto di lavoro.

### Tari e imposta di registro

Si veda *Confedilizia notizie* gennaio 2021.

**N.B. In tutti i casi in cui viene citato il condominio quale destinatario di un obbligo si intende che al relativo adempimento provveda, quando esistente, l'amministratore o, altrimenti, un soggetto designato dall'assemblea condominiale.**

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

## Lo scadenzario del datore di lavoro domestico - GENNAIO 2022

10 Gennaio - Lunedì 2022

### Versamento dei contributi Inps e Cassa Colf

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

### Predisposizione prospetto paga

In ottemperanza al Contratto nazionale del

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

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

## Sana gestione del risparmio

In Italia il possesso di abitazioni, soprattutto da affittare, non viene considerato un atto di sana gestione del risparmio, ma da ricchi, perciò da condannare.

Paolo Savona

ANSA 10:37 26-11-21

**Confedilizia: da Mef revisione catasto per aumento tasse casa**

(ANSA) - ROMA, 26 NOV - "La 'Analisi Tecnico-Normativa' del Ministero dell'economia, allegata alla delega per la riforma fiscale, esplicita lo scopo della revisione del catasto di cui all'articolo 6: aumentare le tasse sugli immobili. Ma gira ancora la favoletta della 'fotografia'".

Così, su Twitter, il Presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, commentando il testo del documento del Mef allegato al disegno di legge delega fiscale presentato dal Governo, nel quale si spiega che la revisione del catasto prevista dall'articolo 6 "è coerente" con le raccomandazioni dell'Unione europea, che chiedono all'Italia di compensare la riduzione della tassazione sul lavoro attraverso "una riforma dei valori catastali". (ANSA).

## Bibbiano, atto primo

Foti condannato a quattro anni. Ha alterato psichicamente i suoi pazienti

**P**rimi verdetti, seppur provvisori, del processo sul "caso Bibbiano", incentrato su un presunto sistema di affidi illeciti di minori nei comuni della Val d'Enza, basato sulla falsificazione di relazioni e la manipolazione delle testimonianze dei bambini da parte di assistenti sociali e psicologi nella gestione di sospetti casi di abusi sessuali. Al termine del filone in rito abbreviato, il gup di Reggio Emilia ha condannato a quattro anni Claudio Foti, psicoterapeuta titolare del centro studi torinese "Hansel e Gretel", con l'accusa di abuso d'ufficio e lesioni gravissime. E' invece caduta l'accusa di frode processuale. Secondo la procura, che aveva chiesto una condanna a sei anni, Foti avrebbe praticato psicoterapia su una minore con "modalità suggestive", radicando in lei "il convincimento di essere stata abusata sessualmente dal padre e dal socio" e causandole "disturbi depressivi". L'accusa di abuso d'ufficio riguarda invece lo svolgimento dell'attività di psicoterapia in violazione

delle norme sugli affidamenti dei servizi pubblici. Seppur provvisoria, la sentenza riconosce in maniera significativa il nesso tra il metodo psicoterapeutico praticato da Foti e dai suoi collaboratori (quello dell'emersione dei ricordi rimossi dell'abuso), fortemente contestato sul piano scientifico, e l'alterazione psichica dei pazienti minori. E' invece stata assolta l'assistente sociale Beatrice Benati, per la quale la procura aveva chiesto una condanna a un anno e sei mesi per violenza privata e tentata violenza privata. Il gup ha anche disposto il rinvio a giudizio per 17 indagati e il proscioglimento di altri cinque. Tra i rinviati a giudizio c'è l'ex sindaco di Bibbiano, Andrea Carletti. Andrà a processo per abuso d'ufficio, mentre è stato prosciolto dall'accusa di falso. Il processo dovrà verificare se sia stata commessa qualche illegittimità amministrativa nell'affidamento dell'appalto concernente il servizio terapeutico di cura dei minori da parte dell'Unione dei comuni della Val d'Enza.

da: *FOGLIO QUOTIDIANO*, 12.11.'21

## BELLITALIA

**"Il fisco bussa alla porta 261 volte"**

"Nel mese di novembre il fisco bussa alla porta dei contribuenti ben 261 volte con una media di quasi 9 adempimenti al giorno. Secondo lo scadenziario fiscale pubblicato sul sito dell'Agenzia delle entrate infatti, sono 261 gli appuntamenti con il fisco tra pagamenti e adempimenti" cui sono chiamati cittadini, imprese e professionisti entro novembre 2021.

(ItaliaOggi 4.11.'21)

**Palermo, "dagli uffici comunali niente atti di morte"**

"È morta a Palermo i primi di settembre. Ma per il suo Comune, quello di Marsala, è ancora viva. Quasi un mese dopo i parenti non sono ancora riusciti ad avere da Palazzo delle Aquile l'atto di morte (...). Non ci sono solo le bare accatastate al cimitero dei Rotoli (...); c'è il caos degli uffici impianti cimiteriali di Palazzo Barone in via Lincoln", a Palermo, "con le pratiche inevase che si affastellano sulle scrivanie (...). Negli uffici comunali di Marsala il caso (...) non è isolato. Anzi: ci sono atti di morte che il municipio attende da Palermo addirittura da febbraio (...). Senza l'atto di morte, qualsiasi attività risulta impossibile: dal più banale passaggio di proprietà della macchina, che andrebbe fatto entro un mese, alla richiesta della pensione di reversibilità. Tutto congelato, tranne il dolore del lutto".

(Repubblica.it 29.9.'21)

## La finanziarizzazione dell'economia

La "finanziarizzazione dell'economia" ha dato vita a un'"industria finanziaria" sganciata dall'industria reale, ossia a una finanza per la finanza che ha gonfiato i volumi di attività e fatto perdere la sua natura di ancilla dello sviluppo del reddito e dell'accumulazione di ricchezza. Un illustre commentatore economico l'ha definita il "peccato originale" dell'attuale insoddisfacente funzionamento dei mercati, che peggiorerà se si accetta di diffondere le innovazioni finanziarie fuori dai mercati regolamentati.

Paolo Savona

## L'attività di culto basta all'esonero dall'Imu

Lo svolgimento in via esclusiva di attività religiose e di culto da parte dell'ente ecclesiastico riconosciuto civilmente e rientrante nel novero degli enti non commerciali, rileva ai fini dell'esonero dell'Imu. Così la Commissione tributaria provinciale di Palermo con sentenza n. 3241/2021 e depositata in segreteria il 12/10/2021. La vicenda nasce con il comune di Palermo che ha inviato un avviso di accertamento a carico di un Istituto religioso, a cui è stata contestata la debenza dell'Imu su un complesso conventuale di proprietà dell'ente ecclesiastico. A supporto dell'esenzione, con la formulazione dell'atto di gravame, l'ente religioso deduceva ex art. 7, comma 1, lettera d) ed i) dlgs 504/92, non solo la destinazione esclusiva dell'edificio religioso all'esercizio del culto (requisito soggettivo) ma anche lo svolgimento esclusivo con modalità non commerciali delle attività di religione, o di culto ai sensi dell'art. 16, lettera a), della legge 20 maggio 1985, n. 222. (requisito oggettivo). L'ente così chiedeva ai primi giudici di ritenere infondata la pretesa lamentata e riconoscere la sussistenza dei suddetti requisiti ai fini della fruizione dell'esenzione dell'Imu. Tuttavia, secondo la prospettazione dell'ente impositore il convento sarebbe stato utilizzato da soggetti non appartenenti all'ordine religioso e i relativi locali adibiti a culto costituivano una porzione irrisoria dell'intero complesso ecclesiastico. Le doglianze sollevate dall'ente ecclesiastico, però, sono state ritenute meritevoli di accoglimento dalla Ctp che ha aderito ai principi espressi dalla giurisprudenza di legittimità (Cassazione, sent. 1571/2017), che ha sancito che l'esenzione prevista dal dlgs 504/92, art. 7, comma 1, lett. i), è limitata all'ipotesi in cui gli immobili siano destinati in via esclusiva allo svolgimento di una delle attività di religione o di culto. E ha sostenuto che la prova del requisito oggettivo spetta al soggetto che pretende l'applicazione dell'esenzione; ciò in quanto il principio secondo cui è l'Amministrazione a dover fornire la prova della fonte dell'obbligazione tributaria, subisce una preclusione riguardo al diritto di ottenere un'esenzione. Sul punto, valenza troncante ha assunto la produzione da parte dell'ente religioso di una puntuale perizia giurata corredata di foto e planimetria del complesso conventuale, che ha attestato l'assenza dello svolgimento della benché minima attività economico e/o commerciale, oltreché il non utilizzo di soggetti non facenti parte all'ordine religioso, circostanze, quest'ultime acclarate, atteso che non sono state contestate e confutate dal comune di Palermo. Secondo, dunque, la Ctp Palermo, la parte ricorrente ha compiutamente provato il diritto all'esenzione, confutando appieno quanto asserito dal comune, stabilendo l'esenzione dall'Imu sul suddetto complesso conventuale.

Pietro Cocchiara

da: *ItaliaOggi*, 13.11.'21

## Finanza che crea illusioni

Le possibilità della finanza hanno creato l'illusione che (l'ampliamento di servizi) potesse realizzarsi senza costi sociali, ma ha causato un trasferimento ai nipoti non ancora nati dell'onere necessario per favorire il benessere dei padri e dei figli viventi, pervenendo a un indebitamento che tende a superare una volta e mezzo il prodotto lordo annuale, rompendo definitivamente il patto intergenerazionale proprio di una società civile.

Paolo Savona

## CARD CONFEDILIZIA: consulenze, servizi e sconti per gli associati



### Maggiori informazioni su [www.confedilizia.it](http://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.

Tra gli sconti riservati ai soci c'è, per esempio, la possibilità di fruire di tariffe agevolate per acquistare le due tessere dell'Automobile club d'Italia: ACI Gold (79 euro invece di 99) o ACI Sistema (59 euro invece di 75).

Con ACI Gold e ACI Sistema si ha diritto a:

- 1) Soccorso stradale, 24 ore su 24, illimitato in Italia all'auto associata, anche se il Socio non è a bordo; 2 volte/anno in Italia su qualsiasi veicolo il Socio viaggi; 3 volte/anno all'estero.
- 2) Assistenze accessorie: auto sostitutiva, auto a casa o rimpatrio del veicolo; rimborso spese di viaggio, albergo e taxi; rimborso spese di disinfezione e lavaggio; rimborso ripristino dotazioni di sicurezza del veicolo; rimborso spese amministrative per demolizione del veicolo; rimborso spese pulizia serbatoio per errato rifornimento carburante (solo per i soci ACI Gold).
- 3) Altri servizi: assistenza legale per vertenze derivanti dalla circolazione stradale; rimborso dei corsi per il recupero dei punti della patente; sconti presso esercizi convenzionati con il programma "Show your Card!" in Italia e all'estero; rivista *L'Automobile* in formato digitale sfogliabile su [www.aci.it/Arariservata](http://www.aci.it/Arariservata) (in formato anche cartaceo solo per i soci ACI Gold).
- 4) Assistenza sanitaria per Socio e familiari, a casa e in viaggio, 24 ore su 24, comprendente per i soci ACI Gold anche la prestazione specialistica pediatrica e cardiologica.
- 5) Assistenza domestica in situazioni di emergenza (falegname, fabbro, idraulico, elettricista).
- 6) Ulteriori prestazioni (per info [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

# La pandemia ha rianimato il Leviatano statalista

Il ritorno del dirigismo

Giulio Tremonti

**S**ul frontespizio del *Leviatano* di Hobbes (1651), nell'angolo in basso a sinistra, c'è una figura che veste un lungo camice, il volto coperto con una maschera dal naso a becco: è il "dottore della peste".

È questo il primo segno del rapporto che, nel corso della storia, si è via via sviluppato tra le emergenze (allora l'emergenza era la peste) e l'origine e l'evoluzione dello Stato moderno (il Leviatano).

Dominante per secoli, e dominante tanto nel bene (ad esempio, con il *welfare state*), quanto nel male (ad esempio, con le guerre), il Leviatano pareva uscire di scena con l'avvio della globalizzazione, quando la mano "invisibile" del mercato veniva via via a sostituire la sempre meno visibile mano dello Stato.

È stato il Covid che ha rianimato il Leviatano.

A livello nazionale la pandemia ha infatti e quasi ovunque stressato i rapporti tra governi centrali e governi locali, ha creato nuovi tipi di atti normativi coerenti con nuovi necessari tipi di intervento, ha compresso per la ragion di Stato molti diritti individuali, ha infine spinto alla creazione di colossali debiti pubblici e, nella faustiana follia globale del "denaro", ha generato infinite masse di "moneta" creata dal nulla.

**LE STESSE ÉLITE CHE A SUO TEMPO HANNO VOLUTO E PROMOSSO I MERCATI GLOBALI OGGI PROPONGONO IL LORO OPPOSTO**

ne è solo un primo esempio). Una parola questa - Piano - che, se pure oggi usata in forma post moderna e benevola, comunque evoca e replica proprio il dirigismo tipico del *big government*.

E qui, in una conferenza tra studiosi del diritto, noto che si viene così a creare anche un nuovo tipo di diritto, come fu alla fine dell'800, con il prevalere sulle "pandette" del diritto pubblico (Rudolf von Jhering, *Der Kampf um's Recht*).

Una conclusione: sono proprio le stesse élite che a suo tempo hanno voluto e fatto la globalizzazione, quelle che oggi propongono il suo opposto: lo spostamento dei poteri costituzionali dal mercato di nuovo al *big government*. Si noti che questa sarebbe la seconda rivoluzione pensata dalle élite, e perciò discendente dall'alto verso il basso. Nella storia di solito è l'opposto. In tutto questo vedo un notevole deficit di moralità e di credibilità politica. Nei popoli vedo un alto grado di docilità... finora.

*Sintesi dell'intervento su "Emergencies and a shift in constitutional powers" tenuto lo scorso 21 ottobre al seminario "Comparative Law in Times of Emergencies"*

da: *24Ore*, 19.11.'21

## Quando ci presenteranno il conto

Non dobbiamo illuderci che il conto non verrà presentato all'incasso; ciò accadrà quando la politica italiana tenterà di rendersi indipendentemente dalla volontà europea, come accaduto alla Grecia dopo l'avvento della sinistra rivendicazionista e il referendum sull'euro, salvo che la politica europea non cambi veramente invece di restare ancorata all'attuale ideologia centrata sulla stabilità.

Paolo Savona

## LA NOTA POLITICA

# Delle leggi infinite e scritte coi piedi

DI MARCO BERTONCINI

**P**ossibile che il governo non si dia un percorso schivo di asperità normative, arrivando alla stesura chiara e semplice nei testi, sempre richiesta e sempre dimenticata?

**La Gazzetta Ufficiale impiega 46 pagine per ospitare il decreto-legge n. 121, come coordinato dalla legge n. 156. Ormai non assume più rilievo il conteggio delle amenità, se vogliamo in questo modo definirle, nei documenti legislativi.**

**In ogni modo è curioso, per non dire altro, verificare che ci troviamo a leggere un provvedimento di 33.289 parole. Che dire della conoscenza personale della legge, visto che questa assomma 190.303 caratteri e 234.644 spazi?**

**Chi ha scritto prima il decreto, poi, e soprattutto, la successiva legge, si è sbizzarrito. Pensiamo alla sempre lamentata ignoranza del latino.**

La conoscenza della lingua di Cesare e Cicero-

ne sarebbe indispensabile per capire la lunga serie di avverbi numerali, fra i quali possiamo ricordare *sexiesvicies, septiesvicies, duodevicies, undevicies, vicies, vicies semel, vicies bis, vicies ter*, per indicare il sedicesimo, diciassettesimo, diciottesimo... ventitreesimo ripetersi di un'intestazione, vale a dire che lo stesso articolo viene conteggiato più volte, addirittura oltre venti.

Quando si parla di un articolo *25-bis*, s'intende l'articolo 25 numerato "per la seconda volta", non già l'articolo 25 accompagnato dall'ordinale e dunque leggibile come "secondo".

**Da notare, sempre in tema di piacevolezze, l'articolo 1. Esso subisce ripetute ripartizioni, perché si sviluppa attraverso il comma 1, poi la lettera *a-ter*, che si scioglie nel numero 3, per finire nel numero *3-ter*. Secondo le disposizioni parlamentari, bisognerebbe rispettare semplicità e precisione. Hai voglia...**

da: *ItaliaOggi*, 12.11.'21

## 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](http://www.confedilizia.it)

## Politica e burocrazia

La politica pensa in prevalenza a sé stessa, la burocrazia pure e, salvo eccezioni per fortuna sempre presenti, continua come se nulla fosse accaduto; i cittadini sono scontentati più che coscienti.

Paolo Savona

## Le attese di assistenza

Le attese di assistenza moltiplicano comportamenti che, nel campo dei contratti di locazione, raggiungono aspetti paradossali, perché non solo i locatari smettono di pagare i fitti, ma anche le spese condominiali, sapendo che devono provvedere i proprietari che, per recuperare gli uni e le altre, devono avviare azioni legali costose, la cui pronuncia è incerta e la durata inaccettabile.

Paolo Savona

## Offrire "moneta gratis"

La risposta alle ultime crisi da parte delle banche centrali è stata quella di offrire "moneta gratis", ossia a tassi d'interesse nulli e anche negativi, scombuscolando ancor più le idee dei cittadini: il passo per pretendere "pranzi gratis", accrescendo debiti rimborsabili, è breve e la democrazia diviene un'area politica dominata dai seguaci di questa "sagra della gratuità" e la società perde spinta e si degrada.

Paolo Savona

## La riforma fiscale

Quando si dichiara che la riforma fiscale deve avvenire a gettito immutato, i timori che si riducano gli oneri per qualcuno o qualcosa e si aumentino quelli per altri o per altro cespitate assumono la forma di certezza.

Paolo Savona

**CERTIFICAZIONE  
QUALITÀ  
IMMOBILI**

Rivolgersi alla Confedilizia

# Miss Universo tranne Israele

Partono i boicottaggi contro l'edizione del concorso nello stato ebraico

**A**ncora una volta la politica s'infiltra in un concorso di bellezza. Dopo i massicci appelli al boicottaggio nel 2019 dell'Eurovision a Tel Aviv, ora è Miss Universo il campo sul quale si combatte l'ennesima battaglia contro Israele. Il settantesimo concorso si terrà il 12 dicembre di quest'anno nel sud di Israele, a Eilat, città scelta "per la sua ricca storia, i bellissimi paesaggi, la miriade di culture e il fascino di destinazione turistica globale", ha detto Paula M. Shugart, presidente della Miss Universe Organization. Nonostante Andrea Meza, la Miss messicana in carica che consegnerà la prossima corona, abbia già dichiarato che il concorso non deve essere politicizzato il boicottaggio è già in corso. Se Marocco ed Emirati Arabi Uniti grazie agli accordi di Abramo stipulati con Israele saranno a Eilat, ci sono pressioni sugli altri concorrenti affinché si ritirino "per solidarietà con i palestinesi". Pacbi, un gruppo di attivisti palestinesi e

membro fondatore del movimento per il boicottaggio, ha invitato i concorrenti a ritirarsi dal concorso per non "danneggiare la lotta".

La Malesia e il Sudafrica (sostenitori dichiarati della causa palestinese) si sono già mossi: la reginetta malesiana non ci sarà e il governo sudafricano invece ha ritirato il suo sostegno alla Miss Lalela Mswane, che si è opposta al boicottaggio, citando le "atrocità di Israele contro i palestinesi. Il governo, in quanto legittimo rappresentante del popolo sudafricano, non può in buona coscienza associarsi a esse". "Ognuno con credenze diverse, con background diversi, con culture diverse, si unisce agli altri e quando sei lì ti dimentichi della politica, della tua religione", ha detto Meza prima di un tour della Città Vecchia di Gerusalemme. "Si tratta solo di abbracciare altre donne". Ad alcuni stati sembra che questo abbraccio non interessi, anzi: ogni pretesto è buono per andare contro Israele.

da: FOGGIO QUOTIDIANO, 19.11.'21

## CORBEILLE

**La municipale la multa tre volte, lei si vendica bucando tre ruote all'auto d'ordinanza**

"Una donna di Camprossio (Imperia) per vendicarsi di tre multe ricevute ha tagliato per altrettante volte gli pneumatici della vettura di servizio dei vigili. All'inizio gli agenti credevano si trattasse di una foratura accidentale, poi le gomme bucate sono diventate troppo frequenti. Così hanno installato una telecamera mobile vicino al parcheggio della vettura di ordinanza, cogliendo la donna in flagrante. Pare che reclamasse un trattamento più morbido sulla sosta a disco orario e si è fatta giustizia da sé: ogni multa, una ruota bucata. E' stata denunciata per danneggiamento e interruzione di pubblico servizio".

Così *La Verità* del 3.11.'21.

**"Un gatto «eremita» vive su un tetto da oltre quattro anni"**

"Da oltre quattro anni vive su un tetto. Anche per questo un gatto si è guadagnato l'appellativo di «eremita». Inutile cercare di farlo scendere. Lui da lassù non vuole muoversi. E con la sua storia è diventato quasi un'attrazione per chi abita nel distretto di Sungurlu nella provincia settentrionale turca di Corum. «So che questo gatto non ha lasciato il tetto per almeno quattro anni. Anche gli sforzi dei vigili del fuoco locali sono stati tutti vani - spiega il calzolaio locale Ahmet Koylu -. I negozianti del bazar gli portano cibo e acqua. Oltre al normale cibo per gatti, lasciamo anche fegato, pollo e pesce. Lui viene a prenderlo dopo che ce ne siamo andati» (...). Non solo i vigili del fuoco hanno cercato di farlo scendere, ma anche alcuni residenti. Ma ogni volta la stessa storia: appena vede qualcuno avvicinarsi scappa via. «Il gatto è saltato lì da un tetto di fronte due o tre anni prima dell'inizio della pandemia e fino a oggi non siamo riusciti a farlo scendere» racconta il proprietario del negozio di tè Muttalip Yavuz, anche lui fra quelli che contribuisce a nutrire il gatto eremita".

È quanto scrive *La Stampa* in un articolo del 2.11.'21, pubblicato sul suo sito internet ([www.la-stampa.it](http://www.la-stampa.it)).

## TUTTOCONDominio

### AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

#### Corsi Confedilizia per studenti diplomati o diplomandi



Confedilizia organizza, oltre ai corsi frontali e on line per tutti, anche appositi corsi per Amministratori di condominio per gli studenti degli Istituti di scuola superiore.

La prima città nella quale sono stati organizzati tali corsi è stata Piacenza, alla quale hanno fatto seguito Fidenza, Lodi, Cesena e Parma. I corsi hanno carattere sia frontale in classe che on line (in collaborazione con la casa editrice *La Tribuna*). Al termine dei corsi, dopo un colloquio d'esame frontale (come prevede espressamente la legge), a coloro che hanno sostenuto la prova con esito favorevole viene rilasciato attestato di formazione iniziale compiuta che abiliterà all'esercizio della professione.

In questo modo gli studenti escono dalla classe quinta con il diploma di maturità e con il diploma di amministratore, entrambi indispensabili – meno che per gli amministratori del proprio condominio – dopo la legge di riforma del condominio per svolgere l'attività di amministratore. Infatti lo scopo dell'iniziativa è proprio quello di fornire agli studenti un'attestazione immediatamente spendibile per l'inserimento nel mondo del lavoro.

Direttore scientifico dei corsi (riconosciuti, dunque, dallo Stato) è l'avv. Corrado Sforza Fogliani, presidente del Centro studi Confedilizia, che tiene la lezione iniziale dei corsi e firma i diplomi di abilitazione subito dopo i colloqui con esito favorevole.

Coloro che fossero interessati all'iniziativa e volessero maggiori informazioni possono rivolgersi all'indirizzo mail [corsiamministratori@confedilizia.it](mailto:corsiamministratori@confedilizia.it)

### AMMINISTRATORE, RAPPRESENTANZA SOSTANZIALE E PROCESSUALE

All'Amministratore è riconosciuta (da sempre, nessuna modifica è intervenuta nel 2012) la rappresentanza dei partecipanti al condominio limitatamente ai soli beni comuni amministrati, e non può estendersi ad altro e, in particolare, ad altri edifici che eventualmente compongono un fabbricato complesso.

La materia è molto intricata. Segnaliamo allora, in merito, lo studio (*Studi e materiali*, 1/20) espressamente dedicato di Alessandro Ciatti Caimi.

### La creazione monetaria

La creazione monetaria e l'emissione di debiti sovrani hanno assunto dimensioni inusuali, per motivi che si possono considerare eccezionali i mandati istituzionali attribuiti alle autorità che le hanno decise. Non si conosce infatti che cosa comporterà nel più lungo andare l'aumento generalizzato di moneta e di titoli volti a stabilizzare i disequilibri insorti nei mercati bancari e finanziari, borse incluse, e a fronteggiare le spese per l'assistenza pubblica a famiglie e imprese. Le decisioni sono state prese soprattutto dalle autorità monetarie, che si sono caricate di responsabilità proprie delle autorità fiscali.

Paolo Savona

### Approvazione della proposta di mediazione

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato della mediazione obbligatoria per le controversie in materia di condominio. Nell'occasione ci siamo soffermati, in particolare, sui rapporti tra il d.lgs. n. 28/10 e l'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ.; norma introdotta dalla legge di riforma dell'Istituto condominiale. In questo contesto abbiamo evidenziato, fra l'altro, come tale disposizione, al suo quinto comma, preveda che la proposta di mediazione debba "essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1156, secondo comma, del codice" civile, e che, nel caso in cui tale maggioranza non venga raggiunta, "la proposta si deve intendere rifiutata".

Ciò posto, interessa in questa sede chiarire se alla predetta maggioranza si debba far riferimento in ogni caso (cioè qualsiasi sia la controversia condominiale oggetto di mediazione) oppure no.

Nonostante la formulazione letterale della norma non sembri lasciare spazio ad eccezioni di sorta, in verità, laddove dall'approvazione della proposta conciliativa derivi la limitazione dei diritti dei condòmini sulle parti comuni, tale approvazione – deve ritenersi – non può avvenire se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio. Nell'interpretare la norma in questione, infatti, si deve necessariamente tener conto dei principi che regolano la materia condominiale; principi che – come precisato più volte dalla giurisprudenza – non consentono all'assemblea, con delibere assunte a maggioranza, di incidere sui diritti dei condòmini sui beni condominiali.

Basti ricordare, in questo senso, la pronuncia della Cassazione n. 4258 del 24.2.'06 che, con riguardo all'ipotesi di deliberazioni che autorizzano l'amministratore a concludere transazioni, ha precisato che tali transazioni, ove vadano a porre delle limitazioni alle facoltà dei condòmini sulle cose comuni, presuppongono inevitabilmente il consenso della totalità della compagine condominiale. E ancora – sempre in tema di accordi extragiudiziali – la pronuncia della Suprema Corte n. 25608 del 30.11.'11, secondo cui la transazione per effetto della quale il condominio rinunci a servitù o acconsenta alla modifica delle stesse "richiede il consenso unanime dei condòmini" e non può essere, quindi, "approvata a maggioranza dall'assemblea".

Insomma, il panorama è tale che ipotizzare una soluzione diversa da quella che qua si prospetta – e, in particolare, che il legislatore, introducendo l'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., abbia voluto consentire alla maggioranza dei condòmini di disporre delle facoltà dominicali dell'intera compagine condominiale – non sembra davvero possibile.

Nel senso di ritenere necessario il consenso totalitario per approvare una proposta di mediazione avente ad oggetto i diritti dei condòmini sulle parti comuni si sono espressi anche i commentatori (cfr. A. Celeste, *Il contenzioso*, in *La Riforma del condominio – Guida per gli amministratori e condòmini*, ed.: *Il Sole 24Ore*, 95, n. 6/13).

### CONDominio IN PILLOLE

#### Poteri dell'amministratore

Quando l'amministratore sia citato o riceva un provvedimento giudiziario con contenuto che esuberi dalle sue attribuzioni, deve diffonderne immediata notizia all'assemblea dei condòmini. Qualora non provveda, può essere revocato ed è tenuto a risarcire i danni. Questa è la previsione dell'art. 1151 cod. civ.

## TUTTOCONDOMINIO

## Tutto sui millesimi, dall'accertamento alla modifica

In base alla formulazione dell'art. 68, primo comma, disp. att. cod. civ., ove non precisato dal titolo ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 cod. civ. (cioè per la ripartizione delle spese), e dall'art. 1136 cod. civ. (cioè per il calcolo delle maggioranze in assemblea), "il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio". Nell'accertamento di tali valori - aggiunge poi il secondo comma - non si deve tener conto "del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

Specificato che il predetto art. 1118 cod. civ. recita, al primo comma, che "il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene", volendo dare, dunque, una definizione di "millesimi" si può dire che essi rappresentano il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare rispetto al valore dell'intero edificio (fatto uguale a mille, da cui il nome).

Ciò posto - e sottolineato anche che il legislatore della riforma ha sostanzialmente lasciato immutato il testo dell'art. 68 - va tenuto presente, in argomento, che tradizionalmente si distingue tra millesimi di proprietà e millesimi di gestione (o d'uso). I primi esprimono la misura o la quota del diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni. I secondi sono destinati, invece, alla determinazione delle quote di contribuzione ai costi di gestione da parte dei singoli condomini: in altre parole al riparto delle spese. Ed in tale prospettiva anche i millesimi di proprietà, ove utilizzati in relazione alla diversa funzione di semplice strumento destinato alla ripartizione di una certa categoria di spese (le c.d. spese generali di proprietà), rientrano in questa categoria (cfr. C. Rosselli, *Sezioni Unite e modifica delle tabelle millesimali*, in *Arch. loc. e cond.*, 2011, 20).

In giurisprudenza, sulla base della suddetta distinzione - e in assenza di una norma che disponesse circa il consenso necessario per incidere su tali valori - si è sostenuto che i millesimi di gestione, elaborati nel rispetto dei criteri di ripartizione stabiliti dalla legge, potessero essere approvati (o modificati) dall'assemblea a maggioranza, occorrendo invece il consenso totali-

tario dei condomini negli altri casi (cioè per i millesimi di gestione formati in deroga ai criteri di legge oltreché per i millesimi di proprietà, ove intesi non come semplice strumento di ripartizione delle spese: cfr. Cass. Sez. Un. sent. n. 18477 del 9.8.'10).

Queste conclusioni devono ritenersi oramai superate, però, con l'entrata in vigore della legge di riforma, la quale ha innovato profondamente l'art. 69 disp. att. cod. civ. (che insieme al citato art. 68 disciplina adesso, come in passato, la materia) precisando che i millesimi "possono essere modificati o rettificati" solo "all'unanimità" (dei partecipanti al condominio, all'evidenza). Ciò, a meno che non siano "conseguenza di un errore", che per la giurisprudenza può essere sia di fatto (si pensi ad un errato calcolo dell'estensione di un'unità immobiliare) sia di diritto (si pensi ad un accertamento dei valori millesimali che tenga conto di elementi che, ai sensi del secondo comma dell'art. 68, siano irrilevanti a tal effetto) (cfr. Cass. sent. n. 1367 del 10.2.'94). Oppure siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio (a causa di una sopraelevazione, di un incremento di superfici o di un incremento o diminuzione delle unità immobiliari) e tale mutamento abbia causato un'alterazione superiore ad "un quinto" del "valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino" (con la conseguenza, peraltro, che, in quest'ultima ipotesi, il costo per il ricalcolo dei millesimi dovrà essere "sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione").

Nei suddetti casi, infatti, i valori in questione possono "essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino", con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Vale

a dire con un *quorum* deliberativo, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (fermi restando, naturalmente, i *quorum* costitutivi, di cui al primo e terzo comma dell'art. 1136 cod. civ.).

Deriva da quanto precede, allora, che la regola generale è ora che per modificare e rettificare (e quindi, deve ritenersi, anche per approvare) i millesimi, occorre sempre il consenso totalitario dei condomini, eccezion fatta per il caso in cui la modifica o la rettifica sia giustificata dal ricorso di specifiche e circoscritte ipotesi. Ipotesi, che devono ritenersi operare, peraltro, solo con riferimento ai millesimi di gestione (siano essi redatti - così come dispone il predetto art. 69 all'ultimo comma - in applicazione di "criteri legali" o "convenzionali", cioè in applicazione di criteri derivanti dall'applicazione di convenzioni: cfr. C. Sforza Fogliani, *Codice commentato del condominio articolo per articolo*, ed. La Tribuna, II edizione, 2021, 255), non potendo una delibera maggioritaria incidere sui millesimi di proprietà, intesi nella loro accezione di espressione dei diritti dominicali dei singoli condomini (cfr., ancora, C. Rosselli, in *op. cit.*).

Va comunque precisato che il singolo condomino può sempre rivolgersi all'autorità giudiziaria per chiedere la revisione dei millesimi. In tal caso, il più volte citato art. 69 prevede che possa essere convenuto in giudizio tutto il condominio in persona dell'amministratore, il quale ha il dovere di darne senza indugio notizia all'assemblea. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento di eventuali danni.

## Ultimissime di giurisprudenza

*Lastrico solare ad uso esclusivo e riparto delle spese di manutenzione*

In ipotesi di lastrico solare (o terrazza a livello) di uso esclusivo trova applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 cod. civ. Questa norma, obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare o terrazzo di uso esclusivo, nella misura di due terzi, «tutti i condomini dell'edificio o della parte di questa a cui il lastrico solare serve», si riferisce a coloro ai quali appartengono unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura, con esclusione dei condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto. L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei costi due terzi della spesa non deriva, quindi, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione. I proprietari di una delle unità immobiliari sottostanti coperte dal lastrico o dal terrazzo sono così obbligati in proporzione al valore della medesima, mentre il proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico o della terrazza non concorre nella frazione dei due terzi della spesa, salvo che non sia altresì proprietario di un immobile sottostante.

Cass. sent. n. 32105 del 5.11.'21

*Scioglimento del condominio*

Qualora, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., un edificio soggetto al regime di condominio venga diviso in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, e si determini lo scioglimento del condominio originario, ma siano lasciati in comproprietà di tutti i partecipanti al condominio originario alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod. civ., queste ultime restano soggette alla disciplina del condominio negli edifici, la cui applicabilità prescinde dalla circostanza che i piani o le porzioni di piano, serviti da quelle cose, si trovino in edifici distinti.

Cass. sent. n. 32102 del 5.11.'21

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

CONFEDILIZIA

## TUTTOCONDOMINIO

### CASI CLINICI DI CONDOMINIO

31

a cura di Flavio Saltarelli

**Fioriere sui pianerottoli - Caduta sul marciapiede - Lastrico solare e pannelli isolanti - Delega permanente - Garage usato come deposito - Consuntivo e morosità precedenti - Calcolo giorni avviso convocazione assemblea**

#### È lecito lasciare le fioriere private sui pianerottoli delle scale?

Nulla vieta ai condòmini di lasciare delle proprie fioriere sui pianerottoli delle scale purché le medesime siano rispettose delle prescrizioni previste dall'art. 1102 del Codice civile, il quale consente ad ogni condòmino di fare un uso più intenso delle parti comuni a condizione che non si alteri la destinazione del bene né si impedisca agli altri condòmini di farne pari uso.

#### Caduta sul marciapiede condominiale, quando ne risponde il condominio?

In via generale il condominio è responsabile dei danni da caduta sul marciapiede antistante quando la manutenzione del medesimo sia affidata alle sue cure e dunque sempre quando ne sia proprietario. Il nesso di causalità potrebbe però difettare e liberare il condominio da ogni relativa responsabilità qualora si sia in grado di provare che il danneggiato conosceva la zona e le condizioni insidiose del marciapiede e, pertanto, la caduta trovi origine nella negligenza del danneggiato.

#### A chi spetta installare i pannelli isolanti sul lastrico solare e come si dividono i costi?

La decisione d'installare i pannelli isolanti spetta all'assemblea condominiale indipendentemente dal regime di uso o proprietà esclusivi (in punto cfr. anche Cass. civ. 19779/17).

Le spese di ripartizione dell'intervento, nonché quelle di manutenzione, sono invece a carico del proprietario del lastrico e del condominio ai sensi dell'art. 1126 Cod. civ. In argomento la Suprema Corte ha così statuito: "Non è dubbio che i pannelli siano in astratto soggetti alla disciplina dell'art. 1126 c.c. e che anche le spese per il trasporto e la discarica dei detriti per il rifacimento della pavimentazione debbano essere ripartite per 1/3 a carico del condòmino e per 2/3 a carico del condominio, in quanto comunque questi assolvono ad una funzione di copertura di cui godono i condòmini sottostanti" (cfr. Cass. civ. 11449/92).

#### La delega a rappresentare un condòmino in assemblea può essere permanente?

La delega permanente a rappresentare un

condòmino in assemblea è ammissibile purché sia scritta. Infatti, l'art. 67 disp.att. Cod. civ. – che regola la materia – nulla vieta in tal senso.

#### Il garage può essere utilizzato come deposito?

Il garage può essere legittimamente utilizzato dal condòmino proprietario come ricovero e deposito di materiale vario, purché ciò non sia espressamente vietato dal regolamento condominiale e non arrechi danno alle altre parti condominiali (cfr. in punto Tribunale Livorno, 25/08/2021, n. 699).

#### Il consuntivo prova anche le morosità precedenti?

Il consuntivo per successivi periodi di gestione che – nel prospetto dei conti individuali – riporti tutte le somme comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti dovute al condominio da un condòmino, una volta approvato dall'assemblea, costituisce idoneo titolo che prova il credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non rappresentando un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. in punto Cass. civ., sez. VI n. 27849/2021)

#### Avviso convocazione assemblea: come si calcolano i giorni?

Nel calcolo del termine di «almeno cinque giorni prima», stabilito dall'art. 66, ultimo comma, disp. att. Cod. civ., per la comunicazione ai condòmini dell'avviso di convocazione dell'assemblea, atto recettizio di cui il condominio deve provare la tempestività rispetto alla riunione fissata per la prima convocazione, trattandosi di giorni «non liberi» (stante l'eccezionalità dei termini cd. «liberi» – che escludono dal computo i giorni iniziale e finale – limitati ai soli casi espressamente previsti dalla legge) e da calcolare a ritroso, non va conteggiato il «dies ad quem» (e, cioè, il giorno di svolgimento dell'assemblea stessa), che assume il valore di punto fermo iniziale, mentre va incluso il cosiddetto «dies a quo» (la data di ricevimento dell'avviso), quale punto fermo finale (in questo senso anche la recentissima Cass. civ., sez. VI, n. 18655/2021).



### Ultimissime di giurisprudenza

#### Uso particolare di un bene comune

L'utilità particolare che un condòmino possa trarre da un bene compreso nell'elenco di cui all'art. 1117 cod. civ. non incide sulla destinazione tipica del bene stesso né sullo specifico nesso di accessorietà all'edificio condominiale.

Cass. ord. n. 52057 del 5.11.'21

#### Presunzione di condominialità

In tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri, con il rigore richiesto per la rivendicazione, la proprietà di tale bene, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condòmino che ne affermi la proprietà esclusiva darne la prova.

Cass. ord. n. 28867 del 19.10.'21

### Condominio e sua formazione

In ossequio al carattere necessario della disciplina del condominio in presenza di parti comuni e di proprietà esclusive nello stesso stabile, in giurisprudenza è stato chiarito che la costituzione del condominio avviene da sé (*ex se*) e di diritto (*ope iuris*) e quindi senza un formale atto. Semplicemente con il frazionamento – da parte dell'unico proprietario – di un edificio, i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a più soggetti in proprietà esclusiva (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 18226 del 10.9.'04). Non sono da annoverarsi tra i requisiti per la costituzione del condominio, quindi, né il rilascio del certificato di agibilità né la nomina dell'amministratore, che, al pari della formazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale, involge unicamente l'aspetto della gestione delle cose comuni (cfr. Cass. sent. n. 510 del 26.1.'82).

Tra i requisiti non v'è neanche la necessità che il numero dei partecipanti sia superiore a due. In proposito, le Sezioni Unite della Cassazione hanno chiarito, infatti, che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti. E ciò, anche con riguardo al funzionamento dell'assemblea, visto che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un principio diverso da quello maggioritario, nella specie all'unanimità. In mancanza di accordo, naturalmente, sarà necessario ricorrere all'autorità giudiziaria (sent. n. 2046 del 31.1.'06).

### Libertà senza specificazioni

Nella seconda metà del secolo XX, la libertà senza specificazioni si è riaffermata come una nuova religione (per brevità, Croce), almeno per l'Occidente. Essa si è evoluta in senso positivo, ma in condizioni liberal/liberista (Roosevelt), e ha determinato la sconfitta del socialismo reale (di Lenin, ma ancor più di Stalin). Non è perciò improprio sostenere che tutte le vicende della libertà, nel bene e nel male, sono frutto dell'albero illuministico, ossia della forza della ragione, ma anche dei suoi limiti (sempre Kant).

Paolo Savona

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Condominio e lavori

I limiti all'uso della proprietà esclusiva in un condominio sono dettati dall'art. 1122 cod. civ. che, dopo la riforma del 2013, si articola in due commi. Il primo stabilisce che «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condòmino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio». Il secondo aggiunge che «in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

Il previgente testo della norma - di un unico comma - era invece del seguente tenore: «Ciascun condòmino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio». Quanto all'obbligo di informativa, che deve essere «preventiva», i commentatori si sono

concentrati sulla locuzione «in ogni caso». Secondo alcuni, l'espressione è da riferire alla sola ipotesi di esecuzione di opere in grado di arrecare danno alle parti comuni condominiali. Perché si è ritenuto illogico estendere l'obbligo a interventi di nessuna rilevanza per la compagine condominiale. Secondo altri, al contrario, la locuzione va intesa nel senso che l'informativa all'amministratore sia dovuta comunque: il condòmino, cioè, deve sempre notificare quest'ultimo di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti all'interno dell'unità immobiliare e lo stesso condòmino ritenga che in nessun modo tali opere siano in grado di incidere negativamente sui beni comuni.

Che si aderisca all'una o all'altra tesi, va detto che l'informativa non deve essere accompagnata da eventuale documentazione, né il suo contenuto deve essere particolarmente circostanziato.

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
@SforzaFogliani

da: il Giornale, 8.11.'21

» di Corrado Sforza Fogliani\*

## La lente sulla casa

## Condominio e interventi

Sul presupposto che può essere interesse dei partecipanti al condominio migliorare o rendere più comodo l'utilizzo della struttura originaria dell'edificio, l'articolo 1120 codice civile prevede, al primo comma, la possibilità per i condòmini di disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, deliberando con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ. Vale a dire con un quorum, in prima e seconda convocazione, costituito da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio. Lo stesso articolo prosegue, al secondo comma, elencando le innovazioni ritenute particolarmente meritevoli di tutela, tanto da poter essere deliberate con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ. Con un quorum deliberativo, cioè, più basso rispetto a quello ordinario. Il terzo comma dell'art. 1120, prescrive, poi, che l'amministratore convochi l'assemblea entro trenta giorni

dalla richiesta anche di un solo condòmino interessato alle innovazioni elencate. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi. In caso contrario, l'amministratore dovrà invitare il condòmino a fornire le necessarie integrazioni. L'ultimo comma della norma, infine, vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino. Va evidenziato che per innovazione - secondo la giurisprudenza - non è da intendersi qualsiasi modificazione della cosa comune, ma soltanto una nuova opera che alteri l'entità materiale della cosa, nella forma e nella sostanza, per favorire e aumentare la funzionalità e il valore dell'edificio in condominio (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 8622 del 29.8.'98)

\*Presidente  
Centro studi Confedilizia  
@SforzaFogliani

da: il Giornale, 1.11.'21

## L'evoluzione della libertà

L'evoluzione della libertà declinata socialmente ha portato a carico della collettività l'onere dei benefici che uomini e donne incessantemente rivendicano, ma ha ricondotto lo Stato a svolgere un ruolo primario nel gestire le sorti della società a scapito delle libertà individuali. Di conseguenza i bisogni finanziari pubblici sono enormemente aumentati e sono stati coperti con crescenti imposte e tasse che comportano effetti redistributivi non sempre calcolati.

Paolo Savona

## BREVI

## "Un italiano il sindaco più vecchio d'America"

Sembra una favola tratta dal grande libro dell'American Dream quella di Vito Perillo, 97 anni, nato nel Bronx da genitori immigrati dall'Italia che come tanti all'inizio del secolo scorso attraversarono l'Oceano in cerca di lavoro e di fortuna. Il 2 novembre è stato eletto per la seconda volta sindaco di Tinton Falls, cittadina della costa del New Jersey che conta circa 18mila anime. Il suo mandato scadrà quando avrà compiuto 101 anni, ma Vito non pare proprio intenzionato ad andare in pensione. «Potrebbe essere il mio ultimo incarico, ma vedremo...», ha ironizzato in una recente intervista. Veterano della Seconda guerra mondiale, una vita passata nella Marina militare e alle dipendenze del Pentagono come esperto di elettronica, Perillo non aveva mai praticato la politica. Fino a quattro anni fa, quando la moglie Mae è venuta a mancare dopo 60 anni vissuti uno accanto all'altra. Fu allora che invece di abbattersi decise di candidarsi alla poltrona di primo cittadino della sua Tinton Falls, dove vivono anche i suoi due figli e i tanti nipoti. «Fu un grande e inaspettato successo», racconta oggi che ha concesso il bis. «Non so perché la gente mi vota. Forse - ha scritto sul suo profilo Facebook - perché sono un veterano, forse perché sono un vecchietto (ma spero ancora di no!), o forse perché guardano ai risultati degli ultimi quattro anni». Quattro anni da sindaco in cui è riuscito ad abbattere le tasse cittadine, a realizzare un nuovo parco, a rivoluzionare la circolazione con una diversa distribuzione dei semafori, e a ottimizzare i costi per la polizia pur assumendo nuovi agenti: «E la gente alla fine guarda alla risoluzione dei problemi, non all'età».

Così l'Ansa in un articolo del 4.11.'21.

**TUTTOCONDOMINIO**
**IL PUNTO SU...**
**SCIoglIMENTO DEL CONDOMINIO**

Un'eventualità che può verificarsi in ambito condominiale è che alcuni condòmini intendano sciogliere l'originario unico condominio per formare condominii distinti e separati. Il che pone l'interrogativo di quali siano le condizioni e le procedure che consentano tanto.

Occorre, allora, sapere che la materia è regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. Precisiamo che l'art. 61 contiene, al primo comma, una previsione (da considerarsi di natura eccezionale in quanto derogatoria del generale principio dell'indivisibilità delle parti comuni senza il consenso unanime dei partecipanti alla comunione ex art. 1119 c.c.: cfr. R. TRIOLA, *Il nuovo condominio*, GIAPPICHELLI editore, 2015, 886), secondo cui «qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato». Al successivo secondo comma, la stessa disposizione prevede, poi, che tale scioglimento venga «deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile» ovvero «disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione». Dal canto suo, l'art. 62 stabilisce che la previsione del primo comma dell'art. 61 applichi «anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'articolo 1117 del codice civile»; inoltre, che, «qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranne opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condòmini, lo scioglimento del condominio» sia «deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'articolo 1136 del codice stesso».

È evidente, pertanto, che, per porre in essere l'indicata operazione, occorrerà che si verifichino, in concreto, le condizioni («caratteristiche di edifici autonomi») e si rispettino le procedure (richiesta di un determinato numero di condòmini ovvero delibera assunta con specifiche maggioranze) di cui alle norme suddette. Il tutto, peraltro, anche alla luce di quanto previsto da un eventuale regolamento di condominio di origine contrattuale che – deve ritenersi – ben potrebbe, stante la derogabilità dei citati artt. 61 e 62, dettare specifiche disposizioni in ordine allo scioglimento.

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

**COSTO CORSI ON LINE  
200 EURO E 40 EURO**

**L'amministratore preparato  
non sarà colto in difetto  
dall'assemblea**

**Confedilizia assicura  
agli amministratori condominiali  
la formazione obbligatoria con**

**CORSI ON LINE**

*Gestisci Tu il Tuo tempo e la Tua preparazione, quando e dove vuoi*

*Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva\**

*Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva\**

*Esame nella città scelta al momento dell'iscrizione*

*\*compreso l'esame finale*

**CORSI RESIDENZIALI**

*Professionisti qualificati al Tuo fianco, un aiuto essenziale per la Tua formazione iniziale o periodica*

*Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia,*

*presenti in ogni capoluogo provinciale ed anche nei maggiori centri*

*(elenco sedi su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))*

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)  
numero verde 800.400.762  
[www.latribuna.it](http://www.latribuna.it)  
[redazione@latribuna.it](mailto:redazione@latribuna.it)


**Delega e comunicazione delle delibere condominiali**

Un dubbio che spesso si pone in ambito condominiale è se l'amministratore debba comunicare le deliberazioni assunte in sede assembleare al condòmino intervenuto a mezzo di rappresentante.

Su questa particolare questione non constano pronunce giurisprudenziali né significativi contributi dottrinari. Ciò nonostante si può rispondere negativamente al quesito sulla base di quanto hanno osservato giudici ed interpreti con riguardo ai condòmini che conferiscono deleghe in occasione delle assemblee condominiali. Tali condòmini, infatti, sono stati ritenuti "presenti" alla discussione (cfr. F. Tamborrino, *Come si amministra un condominio*, 2004, 228, e, in giurisprudenza, in senso sostanzialmente conforme: Cass. sent. n. 12119 dell'11.11.'92). Una conclusione, questa, che, letta alla luce di quanto previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ., dà un'indicazione ben precisa ai fini della soluzione del caso che ci occupa.

Com'è noto, infatti, questa disposizione, occupandosi del termine per impugnare le delibere assembleari "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", precisa che tale termine decorre dalla data della loro "comunicazione", per gli "assenti"; dalla data in cui sono state assunte, per i presenti (dissenzianti o astenuti). Ne discende che solo nei confronti dei condòmini assenti alla discussione ricorre l'obbligo (perché di "obbligo" si tratta secondo la dottrina: cfr. A.A. V.V., *Trattato del condominio*, 2008, 709) di provvedere, da parte dell'amministratore, all'adempimento in questione. Verso i presenti, invece, tale obbligo non sussiste (ancorché ragioni di opportunità consigliano lo stesso detta comunicazione e salvo comunque non si tratti di un'assemblea in videoconferenza per la quale un adempimento del genere è espressamente previsto, ex art. 66 disp. att. cod. civ., a favore di "tutti i condòmini"; cfr. *Cn lug.* '21). Pertanto, giacché dottrina e giurisprudenza – come abbiamo visto – considerano presente anche il condòmino che in assemblea si fa rappresentare, non resta che concludere che nei confronti di questo soggetto la comunicazione di quanto deliberato non sia dovuta.

**Regole capestro  
sul debito**

Il Parlamento ha approvato regole europee capestro sul debito pubblico, che gli stessi politici proponenti hanno fatto ben poco per rispettare, né ovviamente avevano intenzione di farlo gli elettori. La mia valutazione è che i cittadini non sono stati sufficientemente informati delle implicazioni di questa scelta e i gruppi dirigenti, che invece capivano, non lo hanno deliberatamente fatto nella speranza, coltivata dai più seri tra essi, che il vincolo funzionasse da riduttore della spinta all'assistenza.

Paolo Savona

SEGNALAZIONI

Giorgio Enrico Cavallo, *Cristoforo Colombo il nobile*, D'Ettoris ed., pp. 268

Una voce originale nella biografia dello scopritore dell'America, oggi vittima di una gigantesca offensiva volta a rivendicare gli indigeni e a limitarne i meriti: fu un uomo di fede, un nobile, una persona di cultura, legato ai Colombo di Cuccaro, nel Monferrato.

Gaël Giraud, Felwine Sarr, *Un'economia indisciplinata*, Emi ed., pp. 182

Come riformare l'economia in conseguenza della pandemia, tenendo conto della spiritualità religiosa: i mutamenti rispetto alle attuali condizioni secondo le quali gli Stati reggono le proprie strutture economiche.

Alfonso Maria Tava, *Come smettere di bestemmiare*, Il Saggiatore ed., pp. 176

Una sintesi di dizionario enciclopedico o di manuale dedicato alla bestemmia, con forti riferimenti storici, consigli, aiuti per risalire all'origine delle bestemmie e spiegare come uscire dal malvezzo.

Alfredo Macchiati, *2021: miracolo a Roma*, pref. di Linda Lanzillotta, gWare ed., pp. 148

Una cavalcata nella storia della capitale d'Italia, con una proclamata predilezione nei confronti delle amministrazioni progressiste e non poche riserve verso il pur fondamentale mondo cattolico.

Sergio Cesaratto, *Sei lezioni sulla moneta*, Diarkos ed., pp. 452

Dalla moneta giornaliera, a quella digitale, alla politica monetaria sempre più complessa, si studia il futuro dell'euro, in rapporto pure con la pandemia: le spiegazioni analitiche si alternano a visioni storiche più complesse e dilatate.

Daniele Fazio, *In difesa dell'umano*, pref. di Ermanno Pavesi, D'Ettoris ed., pp. 262

La filosofia di Karol Wojtyła, tra fenomenologia e tomismo, è esaminata negli anni precedenti il suo lungo pontificato, a confronto con esistenzialismo, marxismo, rivoluzioni prodotte dal '68, fornendo elementi di riflessione contro l'odierna scristianizzazione.

Fabio Grassi Orsini, *L'idea di partito nella cultura politica liberale*, a cura di Andreas Iacarella e Gerardo Nicolosi, Tab ed., pp. 472

Sono riportate le lezioni svolte da Orsini all'Università di Siena negli anni Novanta, mirate a illustrare in profondità e con ampiezza importanti personaggi della storia politica liberale, con peculiare attenzione a Gaetano Mosca e a Vittorio Emanuele Orlando.

DAL PARLAMENTO

Proposte, interrogazioni e petizioni di nostro interesse

Il Ministro della transizione ecologica è il destinatario di un'interrogazione predisposta da alcuni deputati del Gruppo del M5S, primo firmatario l'on. Sut, con la quale si chiede di sapere quali iniziative intenda porre in essere il Governo per creare un vero e proprio settore industriale delle ristrutturazioni edilizie, dedicato all'efficientamento energetico degli edifici.

Il deputato Baratto (Coraggio Italia) interroga il Ministro dell'economia e delle finanze per sapere quali specifiche iniziative intenda porre in essere l'Esecutivo al fine di estendere gli incentivi all'efficientamento energetico degli edifici e per le ristrutturazioni edilizie nell'ambito della legge di bilancio 2022 anche al fine di estendere i vantaggi economici di tali misure ad una platea più vasta di contribuenti.

Francesco Di Pasquale ha depositato presso la segreteria della presidenza del Senato una petizione con la quale chiede che non venga approvata la riforma degli estimi catastali.

La riforma dell'ordinamento della giustizia tributaria e del contenzioso tributario viene promossa con una proposta di legge depositata dal Cnel.

La deputata Calabria (FI) è la prima firmataria di una proposta di legge con la quale si intende modificare l'articolo 633 del codice penale, in materia di occupazione abusiva di immobili.

In materia di superbonus 110%, il Presidente del consiglio dei ministri, il Ministro dello sviluppo economico e il Ministro per l'innovazione tecnologica vengono sollecitati da un'interrogazione della deputata Ciaburro (Fdi), per sapere quali iniziative intenda porre in essere il Governo per estendere la proroga della misura genericamente a tutti gli edifici che ne sono stati di fatto esclusi, in particolare modo quelli unifamiliari, e prorogare l'incentivo fino al 2025, almeno nei Comuni montani.

Alcuni senatori appartenenti al Gruppo misto, primo firmatario Lannutti, interrogano il Ministro dell'interno per sapere se il Governo voglia promuovere iniziative affinché vengano inasprite le sanzioni penali per coloro che occupano abusivamente le case possedute o destinate alle persone più fragili e, più in generale, a chi ne ha diritto, per una scelta che non sia solo di legalità, ma anche e soprattutto di solidarietà.

Taglia i costi

per l'amministrazione dei tuoi beni vieni in Confedilizia

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 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 ottobre	2020 - ottobre	2021	3 % 2,250%

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 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%
Variazione ottobre	2020 - ottobre	2021	3,2%

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

Citazioni

PAOLO SAVONA

ILLUMINISMO ECONOMICO

SAPERE AUDE: IL RISVEGLIO DELLA RAGIONE PER USCIRE DALLA CRISI



Le frasi riprodotte in questo numero di *Confedilizia notizie* (per stimolo di conoscenza e discussione) sono tratte dal volume *ILLUMINISMO ECONOMICO - SAPERE AUDE: IL RISVEGLIO DELLA RAGIONE PER USCIRE DALLA CRISI* di Paolo Savona, edito da RUBETTINO.

Crescita futura

La tecnica di anticipare la crescita futura con più moneta e debiti ha creato diversi problemi, moltiplicati da illusioni di poterne controllare gli effetti.

Paolo Savona



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

Anno 31  
Numero 11

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 30 novembre 2021

Il numero di novembre 2021  
è stato postalizzato il 12.11.2021